

Thème 1 géo - chapitre 1 - Les aires urbaines

Étude de cas de Nantes et de Tours

A. NANTES

Document 1

1. Décrivez l'évolution de l'étalement urbain entre 1960 et 2010.

L'étalement de l'aire urbaine de Nantes de 1960 à 2010.



Les raisons de quitter Nantes.

Christophe Morvan, 35 ans, marié et père de 3 enfants, habite un pavillon de 140 m² à Montrevault, petite localité rurale au cadre de vie agréable du Maine-et-Loire à 35 km de Nantes. Lorsqu'il a quitté la métropole, voilà cinq ans, Christophe n'avait pas le choix : « Je gagne 1400 euros par mois, ma femme plus ou moins 1 000 euros. Impossible d'acheter à Nantes à 2 600 euros le m² ».

D'après Thierry Ballu, Ouest France, 20 Janvier 2011.

Les aménagements nécessaires à Nantes.

Les rituels embouteillages de fin d'après-midi sur le périphérique ou aux sorties de la ville en témoignent : Nantes sature de ses migrations pendulaires. Et la mise en service de nouveaux transports collectifs, comme la ligne 4 de BusWay (bus guidé au sol), ne changera pas grand-chose. La ville telle qu'elle est conçue n'est pas en capacité d'absorber la progression du trafic que génère l'augmentation régulière de la population dans un cercle de plus en plus étendu autour de Nantes. Pour les experts, la solution passe par l'invention de logements plus nombreux et plus agréables en centre-ville, par une revitalisation des gros bourgs qui entourent Nantes et par la mise en service de nouveaux réseaux de transports collectifs. Les élus se sont donc donné comme priorité de limiter cet éclatement urbain, pour éviter le grignotage galopant du territoire, dévoreur d'équipements, de réseaux et de transports.

D'après Ph. Dossal, « Une nouvelle façon d'habiter et de circuler », dans Le Point, 17 janvier 2007.

Document 3

4. Pourquoi les familles doivent quitter Nantes centre ?
5. Expliquez les migrations pendulaires.

Document 2 et 3

6. Pourquoi la métropole de Nantes tente de limiter l'étalement urbain ? Quel terme est utilisé pour qualifier cet élément urbain ?

Document 2

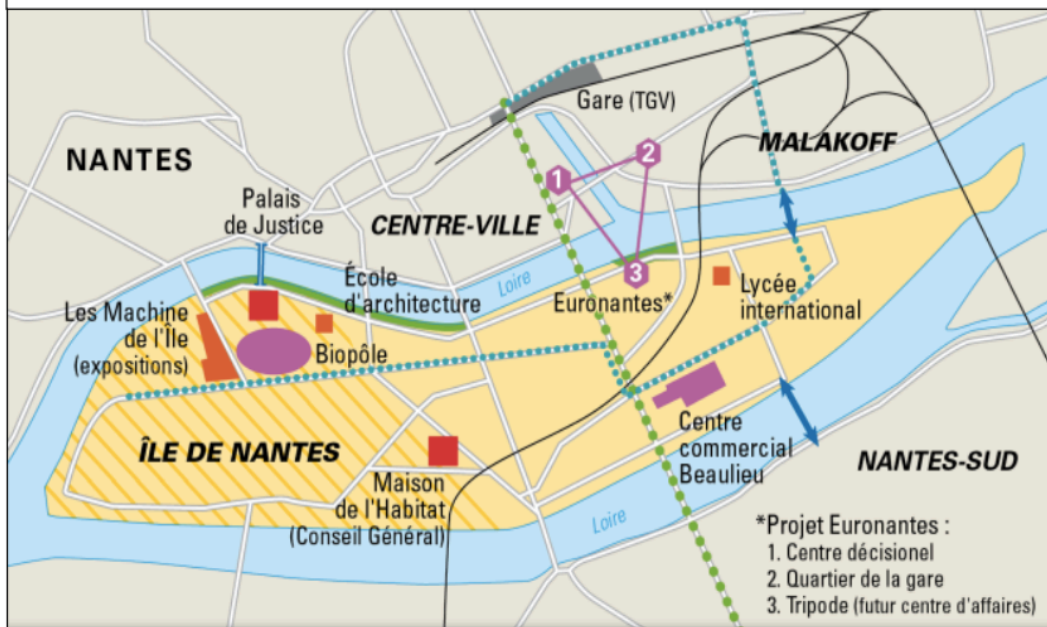
2. Pour quelle raison la population de l'aire urbaine pourrait atteindre 1 million d'habitants ?
3. Où s'installent les jeunes actifs et pourquoi ?

L'aire urbaine de Nantes pourrait dépasser le million d'habitants d'ici 2030

Lionel KERDOMMAREC (Insee), Patrick PAILLOUX (Auran)

En 2030, l'aire urbaine de Nantes pourrait compter environ 1 900 000 habitants supplémentaires notamment grâce à sa fécondité. Nantes se place ainsi au troisième rang des grandes aires urbaines par son taux de croissance, derrière Toulouse et Rennes. En son sein, les nouveaux arrivants, plutôt des jeunes actifs, privilégieraient une première installation à Nantes Métropole. Les tensions sur les marchés de l'habitat et notamment les difficultés liées à l'accession à la propriété d'une maison avec jardin poussent aujourd'hui de nombreuses familles à déménager hors de la métropole, parfois au-delà des limites de l'aire urbaine. La métropole nantaise cherche à enrayer cette évasion urbaine qui touche globalement les grandes aires urbaines. Des politiques volontaristes d'habitat et de lutte contre l'étalement urbain seront autant d'ingrédients qui joueront localement un rôle majeur dans les vingt années à venir et qui pourraient permettre à Nantes Métropole de gagner 100 000 habitants d'ici 2030.

Le projet de l'île de Nantes.



1. Le renouvellement urbain de l'île

-  Réhabilitation des quais
-  Anciens espaces industriels à vocation touristique

2. Les grands projets structurants (2007-2014)

-  Grands équipements publics
-  Pour le développement économique
-  Pour la formation et la culture

3. Transport et mobilité

-  Nouveaux ponts sur la Loire
-  Le Busway (bus sur rail)
-  Passerelle piétonne
-  Futur Chronobus

500 m

SOURCE : LAURENT DEVISME (dir), *Nantes, petite et grande fabrique urbaine*, Parenthèses, mars 2009.

L'île de Nantes en chiffres :

- 337 hectares au centre de Nantes Métropole.
- 170 ha d'espaces publics créés ou réhabilités.
- 150 000 m² d'équipements métropolitains ou de proximité.
- 350 000 m² d'activités économiques.
- 15 000 nouveaux emplois.
- 550 000 m² d'habitat.
- 7 500 nouveaux logements.
- 15 000 nouveaux habitants.
- 2 nouvelles lignes de transport en site propre.
- 12 km de promenade en bord de Loire.

Un projet urbain pour le XXIème siècle

La phase d'études qui durera 10 ans, aboutit à la volonté de reconsidérer l'île dans son ensemble – donc pas uniquement sa partie ouest – et à définir un projet de renouvellement urbain adapté aux nouveaux enjeux économiques, environnementaux et sociétaux ; sans renier les traces de l'histoire qui ont modelé le territoire.

Le cap fixé, les élus consultent alors des équipes de professionnels – architectes, urbanistes, paysagistes – pour mettre en œuvre la stratégie et ses ambitions politiques. En 1999, l'Atelier de l'île de Nantes, sous la direction d'Alexandre Chemetoff, est la première équipe sélectionnée pour se lancer dans cette aventure.

En 2003, Nantes Métropole confie à la Samoa le pilotage de ce projet qui repose sur des fondamentaux :

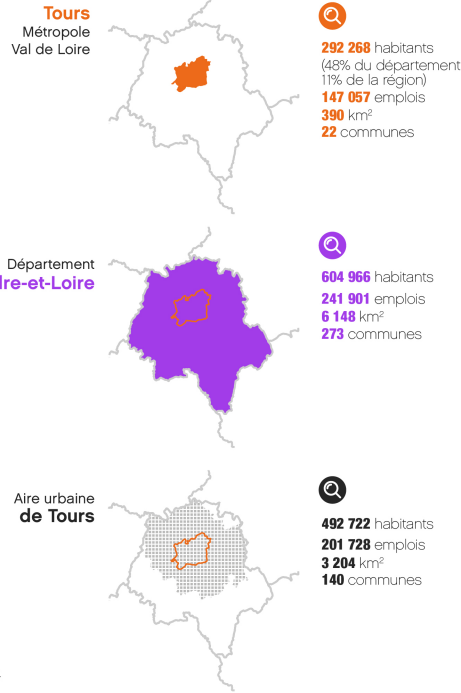
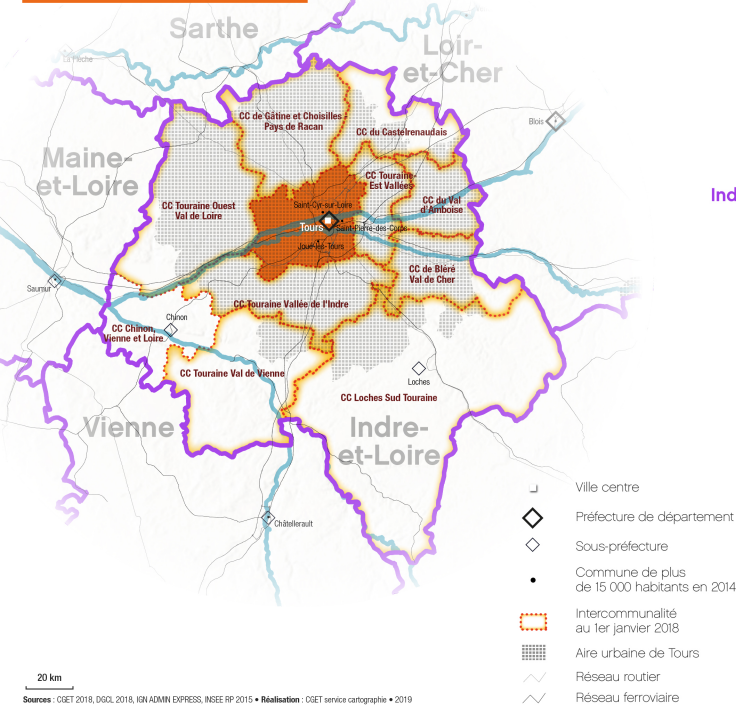
- construire un nouveau centre métropolitain au cœur de la ville, confortant le centre historique ;
- redonner à la Loire une place centrale dans la ville et renouveler la trame d'espaces publics ;
- construire une ville mixte, pour tous, dans la diversité des populations et des usages.

iledenantes.com

Document 4 et 5

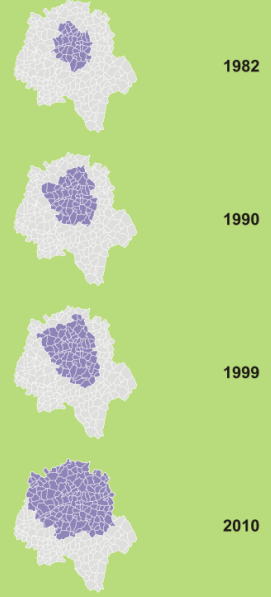
7. Quel sont les objectifs du projet urbain de l'île de Nantes ?
8. Citer des exemples de réalisations de ce projet.
9. Montrez que l'île de Nantes répond aux besoins d'une métropole moderne.

TOURS MÉTROPOLE
VAL DE LOIRE



B. TOURS

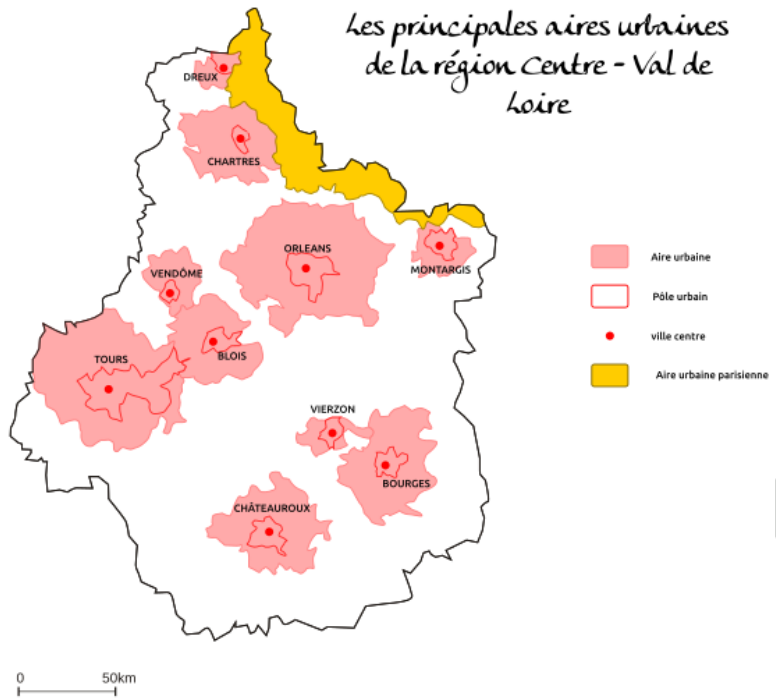
Evolution de l'aire urbaine de Tours
(1982 - 2010)



Document 1, 2 et 3

1. Décrivez l'évolution de l'aire urbaine de Tours depuis les années 1980.
2. Citez trois aires urbaines de la région Centre val de Loire
3. Compléter le tableau ci-dessous

	Aire urbaine	Département	Métropole
Nombre d'habitants			
Nombre d'emplois			
Nombre de communes			



Source: INSEE, Recensement de la population

Avec la pandémie, le marché immobilier tourangeau est de plus en plus tendu !

En Indre-et-Loire comme ailleurs, l'épidémie et les changements de pratiques qu'elle a entraînés ont eu un impact sur le marché. Celui-ci est en hausse, voire même tendu, avec des biens de plus en plus rares sur le territoire Tours Métropole.

Un marché tourangeau très tendu

« Il y a toujours eu un rythme d'affaires assez rapide et une forte demande en centre-ville de Tours, mais depuis la sortie du premier confinement, il y a une plus forte demande d'acquéreurs, et donc une pénurie de biens sur le centre-ville » explique Benjamin Chauveau (Century 21 Tours). Pour son confrère Bertrand Fontaine installé à Saint-Avertin (agence Nestenn), « le marché est un peu fou ! Les biens sont rares et sortent très vite ». Effet collatéral de ce boom post-covid : ce rythme rapide et le manque de biens s'étendent désormais à toute la métropole !

La demande s'adapte

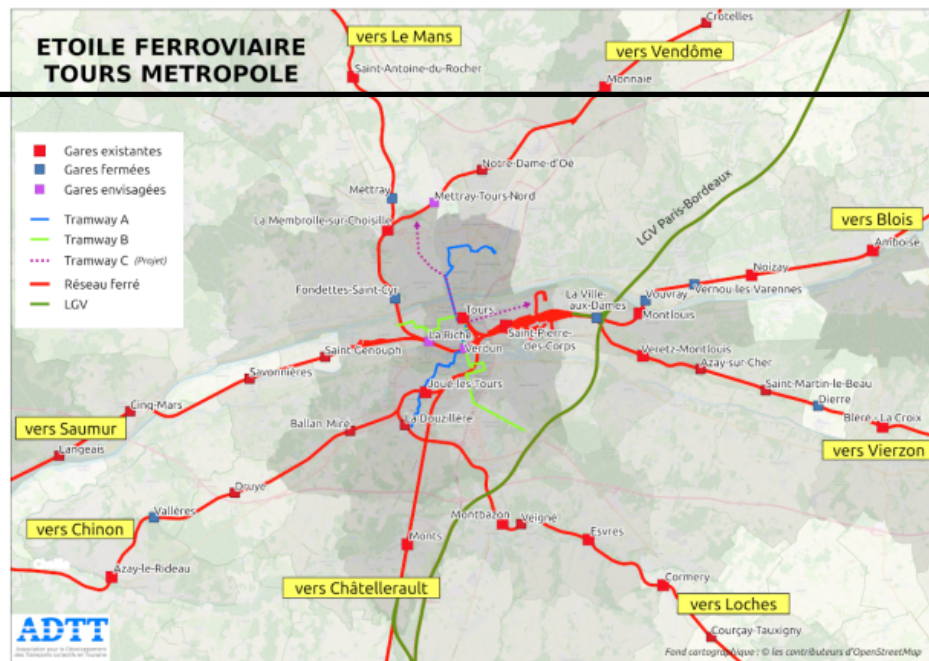
« Des gens qui n'achetaient pas un appartement ou une maison exposés nord, ou qui préféraient une maison familiale à Chambray-lès-Tours plutôt qu'à Joué-lès-Tours, ça n'existe plus ! ». Pour Karim Behinda (Century Joué-lès-Tours et prochainement Chambray-lès-Tours), il y a tellement peu de biens sur le marché que lorsqu'un acquéreur trouve un logement qui correspond à ses critères, la localisation sur une ville ou un quartier précis n'est plus déterminante. Quant à avoir un extérieur, bien sûr que les confinés de 2020 le souhaitent ! Mais c'est une exigence parfois sacrifiée, surtout si l'on achète en centre-ville de Tours : les biens y sont tellement rares que lorsqu'on trouve un appartement à son budget, on fait l'impasse sur certains critères.

La clientèle parisienne fait grimper les prix

L'arrivée d'une clientèle parisienne qui contribuerait à la hausse des prix n'est pas une légende. Même si tous les Franciliens ne s'installent pas en Touraine, les acquéreurs venus de Paris sont bien là : « les Parisiens ne sont qu'une partie de ma clientèle, mais ils n'ont jamais été aussi présents qu'en ce moment » précise Christophe Artiga (Artiga Immobilier). Il poursuit : « quand vous avez un 70m2 à Paris que vous vendez au minimum 700 000 euros, vous pouvez vous permettre d'acheter une très belle maison avec jardin à Tours, d'où vous pouvez travailler sans problème, ou rejoindre Paris en TGV facilement ». Résultat : les vendeurs de maisons ou appartements à taille familiale sont conscients qu'ils peuvent augmenter un peu leur prix, au détriment des acquéreurs tourangeaux dont le budget n'est pas le même.

Les villes de la métropole et des alentours bénéficient de la situation

L'agence Nestenn Saint-Avertin pousse parfois ses clients en recherche de belle maison à s'intéresser à Azay-sur-Cher ou Vézetz pour un cadre de vie tout aussi agréable mais au prix plus abordable. A Tours Nord, certains élargissent leur recherche à Notre-Dame-d'Oé, Mettray, Chanceaux-sur-Choisille. Autant de villes qui sont ainsi entraînées dans la belle dynamique immobilière que connaît la métropole tourangelle.



Emilie Mendonca, dansnosvilles.fr, 1 avril 2021

Document 4

- Montrez que le covid a eu un impact sur le marché immobilier de la métropole tourangelle.
- Pour quelles raisons les parisiens souhaitent-ils acheter dans notre métropole ?
- Quelles sont les conséquences pour les tourangeaux ?
- Quels sont les avantages de la métropole tourangelle face à d'autres métropoles pour les parisiens ? Aidez vous du dernier document.