

Une forte structuration géographique des revenus dans Rennes Métropole

Insee Analyses Bretagne • n° 113 • Octobre 2022



La population de l'aire d'attraction de Rennes se répartit en fonction des revenus, selon une structure concentrique. La part des plus hauts revenus est ainsi bien plus élevée à Rennes et dans quelques communes limitrophes. La proportion des revenus intermédiaires est plus importante en dehors de Rennes Métropole. Les bas revenus sont davantage présents à la fois dans le centre de la métropole et aux limites de l'aire d'attraction rennaise. Entre 2004 et 2017, l'augmentation de la part des bas revenus est concentrée dans le centre de la métropole, en raison principalement de la présence de logements sociaux. Les revenus intermédiaires gagnent du terrain dans la couronne. Au niveau du « Cœur de métropole », correspondant au pôle de l'aire d'attraction de Rennes, la part des bas revenus a augmenté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sur cette période, alors que celle des hauts revenus a progressé notamment dans le quartier Sud-Gare, ainsi qu'à Cesson-Sévigné et à Saint-Grégoire.

Entre 2004 et 2017, la répartition spatiale de la population de Rennes Métropole en fonction de la classe de revenus ► [méthodologie](#) a notablement évolué. Elle s'explique, entre autres, par les prix des logements, la répartition des logements sociaux et les rénovations urbaines, mais également par la distance au centre de la métropole, qui concentre une part importante de l'emploi. La forte augmentation de la population de la métropole (+ 5 000 personnes par an sur la période 2013-2019) a sans doute contribué à amplifier ces évolutions.

Une répartition géographique des revenus centrée sur Rennes

Les classes de revenus et leurs évolutions enregistrées pour la métropole rennaise sont à replacer dans un contexte géographique plus large, celui de l'**aire d'attraction de la ville (AAV)** de Rennes. En retenant comme revenus de référence ceux de l'ensemble des ménages de Rennes Métropole, les plus bas revenus sont en proportion plus nombreux dans

le « **Cœur de métropole** », où la part des logements sociaux est plus importante. En étendant l'analyse à l'AAV, il apparaît que le poids des bas revenus est également plus marqué à mesure que l'on s'éloigne de Rennes, aux limites de l'AAV, dans des communes qui sont cependant moins peuplées ► [figure 1](#). Pour leur part, les plus aisés sont plus présents dans les communes les plus proches de Rennes, en particulier à Saint-Grégoire et Cesson-Sévigné. Ces communes bénéficient de leur proximité avec Rennes, d'un type de logements attractif, mais les prix de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des classes à revenus intermédiaires. Ceux-ci sont en proportion plus nombreux aux limites extérieures de Rennes Métropole. Les ménages situés dans les classes de revenus intermédiaires, souvent actifs et ayant des enfants, y trouvent les logements qu'ils recherchent, en particulier des maisons individuelles, à des prix moindres.

Du fait de cette répartition des classes de revenus, les profils de revenus des

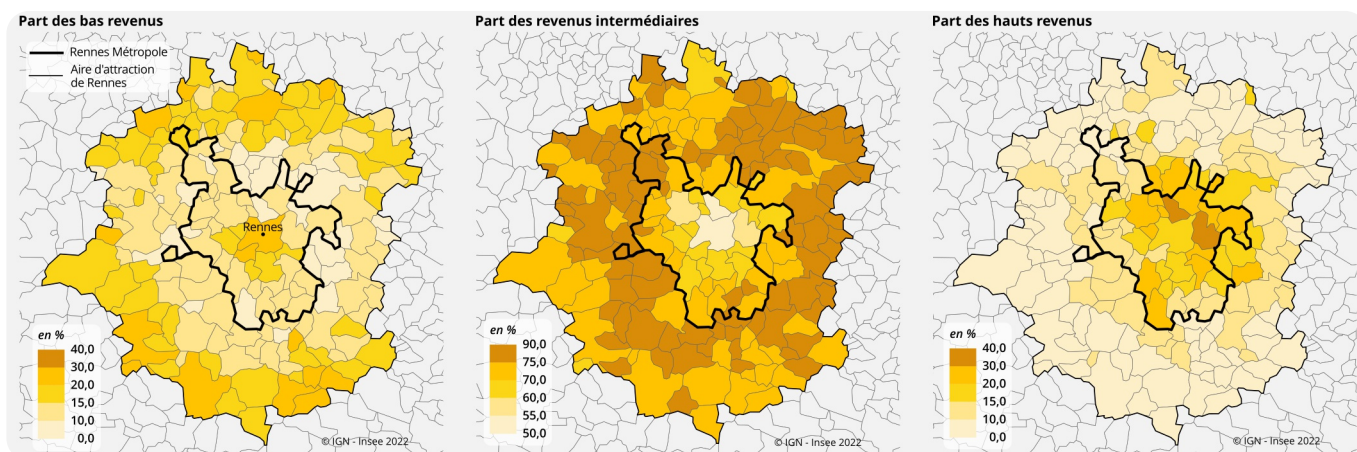
communes de Rennes Métropole sont très diversifiés. La commune la plus représentative de la structure des revenus dans Rennes Métropole est Chantepie, avec 18 % de bas revenus et 20 % de hauts revenus. À l'inverse, Langan et Saint-Grégoire présentent de forts déséquilibres. À Langan, les moins aisés et les plus aisés sont peu nombreux et les ménages aux revenus intermédiaires surreprésentés, tandis qu'à Saint-Grégoire, 40 % de la population appartient à la catégorie des revenus les plus élevés. À titre d'exemple, le prix d'une maison (rapporté au nombre de pièces, pour les ventes enregistrées entre 2014 et 2019) est deux fois plus élevé à Saint-Grégoire qu'à Langan. Rennes est la commune où la part des personnes à bas revenus est la plus élevée (29 % de la population des ménages se situe dans la première classe de revenus), suivie par Saint-Jacques-de-la-Lande (25 %). Ce sont les communes où se concentrent les deux tiers de la population la moins aisée de la métropole, ainsi que 57 % de son parc locatif social.

En partenariat avec :



Cette étude a été réalisée par l'Insee Bretagne, en partenariat avec l'Audiard.

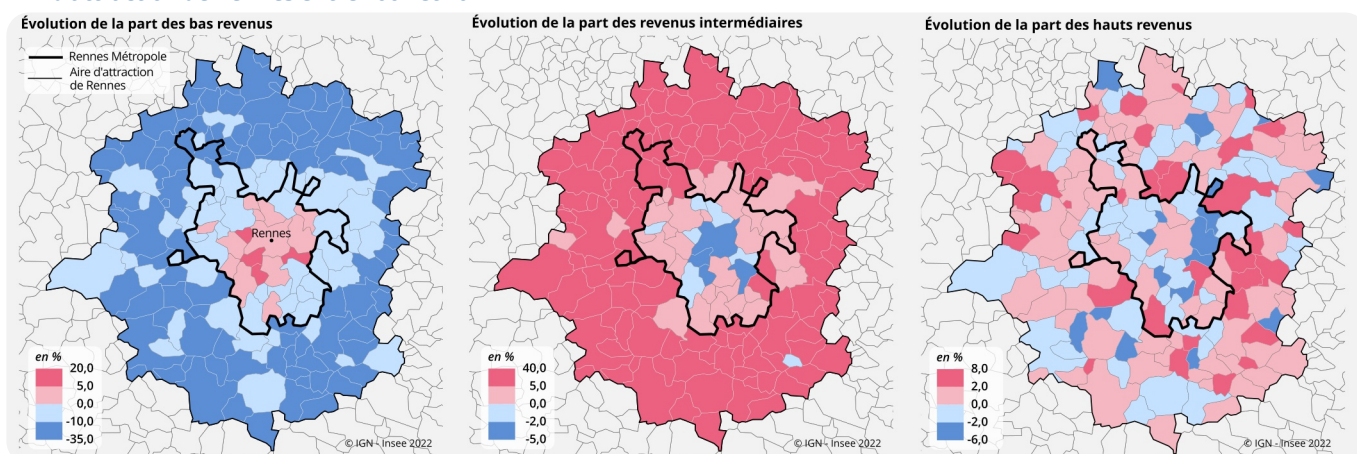
► 1. Part de la population selon les classes de revenus dans les communes de Rennes Métropole et de l'aire d'attraction de Rennes en 2017



Lecture : Les seuils des classes de revenus correspondent aux quintiles de revenus de la population des ménages de Rennes Métropole (soit un découpage en cinq classes de revenus). Les « revenus intermédiaires » correspondent au regroupement des trois classes intermédiaires. Les personnes « à bas revenus » ou les moins aisées sont celles dont le revenu est inférieur au premier quintile (en dessous duquel se situe 20 % de la population de Rennes Métropole) ; les personnes « à hauts revenus » ou les plus aisées sont celles dont le revenu est supérieur au dernier quintile.

Source : Insee, Filosofi 2017.

► 2. Évolution de la part de la population selon les classes de revenus dans les communes de Rennes Métropole et de l'aire d'attraction de Rennes entre 2004 et 2017



Lecture : cf. figure 1.

Source : Insee, RFL 2004, Filosofi 2017.

Les revenus intermédiaires de plus en plus présents en dehors de la métropole

La répartition des cinq classes de revenus retenues a évolué sur le territoire de Rennes Métropole. Cette évolution traduit les choix de localisation des ménages, choix contraints par la disponibilité et le prix des logements désirés.

Ainsi, depuis 2004, la part des ménages à bas revenus progresse à Rennes comme dans la plupart des communes limitrophes ► figure 2. Dans le même temps, cette proportion s'amoindrit dans les communes de la métropole les plus éloignées de Rennes, notamment à Langan, La-Chapelle-Chaussée, Bécherel et Miniac-sous-Bécherel. C'est dans ces communes que s'observe une forte croissance du nombre de ménages situés dans les tranches de revenus intermédiaires. Enfin, la part des ménages disposant des plus hauts revenus s'accroît à Rennes et à Saint-Grégoire, ainsi que dans des communes plus éloignées du centre métropolitain comme Laillé ou Vern-sur-Seiche.

Les mécanismes à l'œuvre sont multiples. La démographie communale permet en

partie de comprendre ces phénomènes. À Saint-Jacques-de-la-Lande et Chantepie, par exemple, la population a très fortement progressé, mais bien plus vite pour les revenus les plus bas, modifiant de ce fait la répartition des revenus sur la commune. Il ne faut donc pas interpréter ces évolutions comme un départ de la commune des ménages les plus aisés. À Langan, au contraire, l'évolution du profil des revenus des habitants est due à la disparition progressive des anciennes populations peu aisées et à l'arrivée de ménages à revenus « intermédiaires-bas » (soit entre le premier et le deuxième quintile de revenus).

À Rennes, dont le poids démographique dans l'intercommunalité est important, s'observe une baisse de la part des ménages situés dans la tranche basse des revenus intermédiaires, tandis que la proportion de ménages à bas revenus augmente fortement et que la fraction de la population disposant de hauts revenus est en croissance. Cette évolution résulte bien de la baisse de la population située dans la tranche de revenus « intermédiaires-bas » et d'une hausse de la population des tranches de bas et hauts revenus.

Une approche par catégorie professionnelle pour la période 2012-2017 confirme cette analyse. Ainsi, les cadres et professions intellectuelles supérieures disposant de hauts revenus ont tendance à s'installer dans les communes accueillant déjà ce profil d'actifs. C'est dans ces communes que la proportion de ménages bénéficiant de hauts revenus est la plus importante et progresse le plus.

Des évolutions cohérentes à un niveau géographique plus large

Là encore, ces évolutions sont à replacer dans le contexte plus large de l'AAV. La progression de la part des revenus intermédiaires est ainsi encore plus nette au-delà de Rennes Métropole. Ces classes de revenus sont en progression dans toutes les communes de cette couronne rennaise. *A contrario*, les plus bas revenus sont en proportion moins nombreux. Cet état de fait résulte tant de l'installation des ménages actifs aux revenus intermédiaires que de la disparition d'une population à bas revenus, plus rurale.

Dans le « Cœur de métropole », une baisse plus marquée des revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans les zones les plus denses de Rennes Métropole (Rennes, Cesson-Sévigné, Saint-Grégoire, Chantepie et Saint-Jacques-de-la-Lande), il est possible d'utiliser un découpage en carreaux. Ce **carroyage** permet de mettre en évidence les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**, où les plus bas revenus sont plus présents, ainsi que les zones où les plus aisés sont surreprésentés, comme à Saint-Grégoire, à Cesson-Sévigné, mais aussi, dans le centre-ville de Rennes, au Thabor et dans une moindre mesure dans le quartier Sud-Gare ► **figure 3**.

Entre 2004 et 2017, la population a augmenté dans le pôle de Rennes. Dans le même temps, la population des QPV est en diminution. Cependant, cette baisse ne s'est pas faite de manière uniforme selon les groupes sociaux, et la part des personnes classées dans les plus bas revenus y est proportionnellement plus importante en 2017 qu'en 2004 ► **figure 4**. Cette répartition différente résulte de la baisse plus importante de la population disposant de revenus moyens ou supérieurs à la moyenne.

En particulier, la part des bas revenus tend à augmenter plus fortement dans les quartiers du Blosne et de Villejean,

alors que le quartier de Maurepas connaît une évolution plus contrastée entre le sud (secteur Gros Chêne) où cette part semble augmenter et le nord (Gayeulles) où elle tend à diminuer.

Pour le Blosne, la part des bas revenus augmente également en bordure du quartier.

Des quartiers du Cœur de métropole caractérisés par une hausse des hauts revenus

Des évolutions sont également observables pour les plus hauts revenus. Ainsi, la commune de Saint-Grégoire et plus encore celle de Cesson-Sévigné se démarquent en 2017 plus qu'en 2004. Au nord de Cesson-Sévigné, comme pour le nord de Saint-Grégoire, la part des plus aisés a ainsi augmenté au détriment, en particulier, des revenus intermédiaires et faibles. Du fait d'un habitat souvent moins dense dans les quartiers plus aisés, les populations concernées sont cependant souvent plus faibles. Pour le nord de Cesson-Sévigné, dans la zone pavillonnaire du secteur Dézerseul, les évolutions semblent plus résulter de la baisse des ménages aux revenus intermédiaires et « intermédiaires-bas », sans que l'on observe une forte augmentation de la population la plus aisée. Il en est de même pour Saint-Grégoire.

Au centre-ville de Rennes, le quartier du Thabor reste plus riche, mais on n'y

observe que peu d'évolution, sauf peut-être aux abords immédiats du parc.

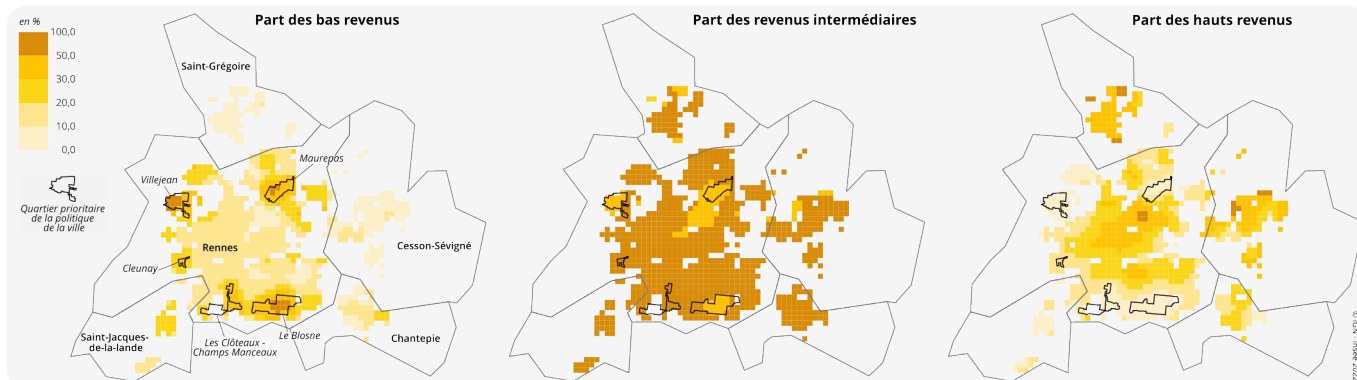
Par ailleurs, la part des plus aisés augmente dans le quartier Sud-Gare et contribue ainsi à différencier ce quartier de la situation moyenne du Cœur de métropole, même si cet écart reste encore peu élevé. Ce quartier présente la particularité de disposer d'un bâti constitué de maisons de ville et maisons individuelles jumelées, rares en centre-ville. La différenciation par les hauts revenus augmente ainsi fortement pour le quartier Sainte-Thérèse. Cependant, le phénomène est bien plus vaste. La part des plus aisés augmente, au sud, jusqu'aux abords des QPV du Blosne et de Bréquigny. Pour l'instant, cette augmentation tend plutôt à réduire la différenciation de ces zones, les revenus intermédiaires restant nombreux.

Des nouveaux quartiers plus mixtes

Durant la période d'observation, de nouveaux quartiers ont pris leur envol, voyant leur population augmenter fortement. Ces nouveaux quartiers, telles les deux **ZAC** de Beauregard et la ZAC de la Courrouze, bénéficient d'une mixité de revenus souvent plus forte que les anciens quartiers, notamment entre les classes de revenus intermédiaires et bas. Les plus hauts revenus y sont cependant moins présents.

La création de nouveaux quartiers, où la mixité est renforcée, a pu permettre à

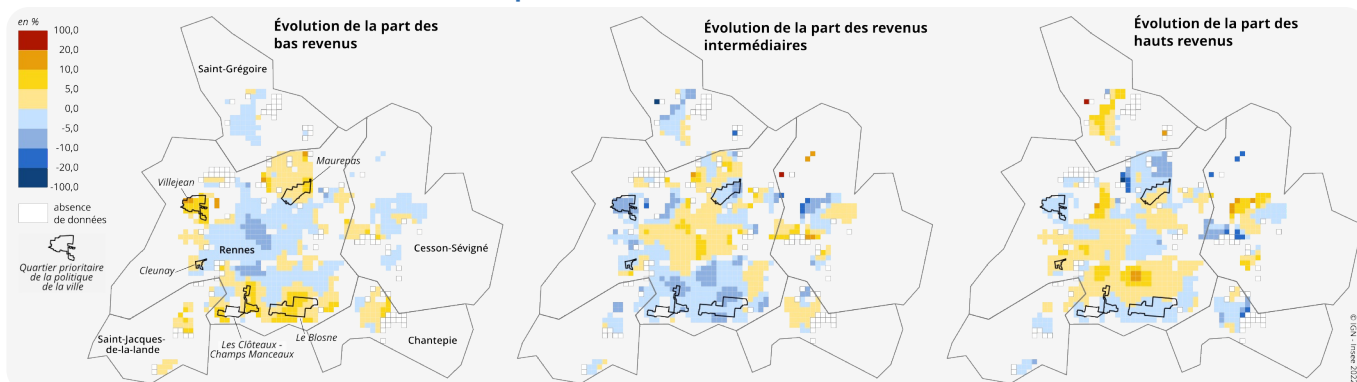
► 3. Part de la population selon les classes de revenus par carreau dans les communes du pôle de l'aire d'attraction de Rennes ou « Cœur de métropole » en 2017



Lecture : Les seuils des classes de revenus correspondent aux quintiles de revenus de la population des ménages du « Cœur de métropole » (soit un découpage en cinq classes de revenus). Les « revenus intermédiaires » correspondent au regroupement des trois classes intermédiaires. Les personnes « à bas revenus » ou les moins aisées sont celles dont le revenu est inférieur au premier quintile (en dessous duquel se situe 20 % de la population du Cœur de métropole) ; les personnes « à hauts revenus » ou les plus aisées sont celles dont le revenu est supérieur au dernier quintile.

Source : Insee, Filosofi 2017.

► 4. Évolution de la part de la population selon les classes de revenus par carreau dans les communes du pôle de l'aire d'attraction de Rennes ou « Cœur de métropole » entre 2004 et 2017



Lecture : cf. figure 3.

Source : Insee, RFL 2004, Filosofi 2017.

certaines des habitants les plus aisés des QPV de s'y installer. À Saint-Jacques-de-la-Lande, la ZAC de La Morinais a également connu une forte évolution de population. Les revenus médians et intermédiaires-bas y représentent plus de la moitié de la population, les bas revenus un peu moins d'un quart. La ZAC du Champ Daguet, à Saint-Grégoire, se distingue par une population plus aisée.

Ce carroyage permet de calculer un indicateur synthétique d'éloignement à la situation moyenne des revenus (indice de ségrégation de Theil) ► [méthodologie](#). Ce

sont principalement les concentrations de bas revenus et de hauts revenus qui contribuent à faire augmenter la valeur de cet indice. Celui-ci a continûment augmenté dans le Cœur de métropole ou pôle de l'AAV de Rennes entre 2004 et 2017, et cette hausse a été plus prononcée que pour les pôles des métropoles comparables (Bordeaux, Grenoble, Montpellier, Nantes, Rouen, Strasbourg, Toulouse). Parmi ceux-ci, seul celui de la métropole de Rouen a un indice supérieur en 2017. Ces indices restent cependant proches. Si les habitants des QPV se situent en moyenne

plus souvent dans les bas revenus en 2017 qu'en 2004, leur poids démographique est plus faible et ces quartiers n'expliquent pas la plus forte hétérogénéité géographique des revenus dans le Cœur de métropole. La hausse des prix de l'immobilier, en contribuant à une certaine ségrégation, a pu concourir à ce phénomène. ●

[Laurent Auzet, Emmanuel Granier \(Insee\)](#)

► Définitions

L'aire d'attraction d'une ville (AAV) est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle de population et d'emploi ainsi que son aire d'influence (couronne) mesurée par les déplacements domicile-travail. Les aires sont classées en quatre catégories suivant le nombre total d'habitants de l'aire.

Dans la métropole rennaise, le « **Cœur de métropole** » comprend les communes de Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il correspond au pôle de l'aire d'attraction de Rennes.

L'Insee a développé une méthode permettant de cartographier les caractéristiques de la population selon une technique de **carroyage**. Ce « carroyage » nécessite que l'information statistique soit disponible à l'adresse pour permettre sa géolocalisation (localisation par les coordonnées x et y dans un référentiel de base) puis son regroupement par carreau. Il s'agit ici de carreaux de 200 mètres de côté. Cette technique s'affranchit de tout découpage administratif et offre une finesse géographique particulièrement adaptée à l'analyse de la ville. Des techniques de lissage sont ensuite appliquées.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention du ministère chargé de la Ville et du Logement, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ils sont situés dans des unités urbaines d'au moins 10 000 habitants en 2011 et comptaient lors de leur découpage au moins 1 000 habitants. Ils se caractérisent par un écart de développement économique et social par rapport au territoire national d'une part, et, d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle ils se situent (écart mesuré par le revenu médian par unité de consommation).

Les **zones d'aménagement concerté (ZAC)** sont les zones territoriales à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

Un **ménage fiscal** est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Plus d'information sur [insee.fr](#).

Le **revenu déclaré** (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus n° 2042. Il comprend donc les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. Plus d'information sur [insee.fr](#).

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, le revenu est divisé par le nombre d'**unités de consommation (UC)**, calculées de la façon suivante : le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC. Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage.

Les **quintiles** sont les valeurs qui partagent une distribution de salaires, de revenus, etc., en cinq parties d'effectifs égaux. Pour une distribution de revenus, le premier quintile est le revenu au-dessous duquel se situent 20 % des revenus et le quatrième quintile est le revenu au-dessous duquel se situent 80 % des revenus.

► Méthodologie

Les revenus des ménages utilisés dans cette étude sont issus de sources fiscales, traitées par l'Insee dans le cadre des dispositifs **RFL** (Revenus fiscaux localisés) et **Filosofi** (Fichier localisé social et fiscal), qui lui succède à partir de 2012. Le champ de l'étude couvre donc la population des **ménages fiscaux**. Les revenus pris en compte sont les **revenus annuels déclarés** des ménages, rapportés à leur nombre d'**unités de consommation (UC)**.

La population est répartie dans **cinq classes de revenus** selon les seuils correspondant aux **quintiles** de revenus sur le territoire de Rennes Métropole pour l'analyse au niveau communal, et sur celui du « Cœur de métropole » pour l'analyse infracommunale. Les seuils des quintiles sont donc propres à chaque année et à la zone géographique considérée. Ainsi, après recalcul annuel sur l'ensemble de la zone de référence, chaque classe de revenus représente donc 20 % de la population. Pour l'analyse, les trois groupes de revenus intermédiaires (représentant 60 % de la population) ont souvent été regroupés, leur comportement étant globalement comparable.

La ségrégation est évaluée par l'**indice de Theil**. Il mesure l'écart de mixité entre les habitants du pôle de l'aire d'attraction de Rennes (le « Cœur de métropole ») répartis en cinq groupes de revenus, et celle de chaque carreau du pôle (carreaux de 200 mètres de côté et de 20 ménages ou plus). Les écarts de mixité sont pondérés par le nombre d'habitants de chaque carreau.

► Pour en savoir plus

- **Chesnel H., Hamzaoui L. (Insee)**, « Nantes Métropole : concentration accrue de personnes aux revenus élevés », *Insee Analyses Pays de la Loire* n° 105, juillet 2022.
- **Chesnel H., Hamzaoui L. (Insee)**, « De fortes disparités de revenus selon les communes de Nantes Métropole », *Insee Flash Pays de la Loire* n° 126, juillet 2022.
- **Birot N., Lercari L. (Insee)**, « En 30 ans, de profonds changements démographiques et sociaux pour les quartiers rennais », *Insee Flash Bretagne* n° 73, mai 2021.
- **Floch J.-M. (Insee)**, « Niveaux de vie et ségrégation dans douze métropoles françaises » in *Économie et statistique / Economics and statistics* n° 497-498, p. 73-97, février 2018.

Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](#)

Insee Bretagne
35, place du Colombier
CS 94439
35044 RENNES CEDEX

Directeur de la publication :
Eric Lesage

Rédactrice en chef :
Marion Julien-Levantidis

Bureau de presse :
02 99 29 34 90

Maquette :
Nathalie Noël

ISSN 2416-9013

© Insee 2022
[www.insee.fr](#)

[@InseeBretagne](#)

