

## **De la commune agricole à la cité-jardin. Quelques aspects de l'urbanisation de Saint-Sébastien-sur-Loire**

**Nicole SZTOKMAN**

IGARUN-Nantes

Cestan-Nantes ESO UMR 6590-CNRS

B.P. 81227

44312 - NANTES cedex 3

**Résumé :** Les deux dernières décennies ont profondément transformé le paysage urbain et social de Saint-Sébastien-sur-Loire. La cité maraîchère si active a disparu et l'urbanisation a touché de plein fouet l'ensemble de la commune. Devenue une des cités les plus densément peuplées de la banlieue nantaise, où la quasi-totalité du territoire est construite, cette ville reflète parfaitement le dynamisme de l'agglomération mais garde ses caractéristiques propres. Très marquée par l'importance de l'habitat pavillonnaire mais aussi par le caractère verdoyant de son paysage urbain, la "cité-jardin", qui a vécu une mutation sociale prononcée, n'est cependant pas une cité dortoir et a su garder et développer sa vitalité.

**Mots-clés :** Banlieue. Urbanisation. Structures socio-démographiques. Saint-Sébastien-sur-Loire. France de l'Ouest. Loire-Atlantique.

**Abstract :** The two last decades have changed social frame and urban landscape of Saint-Sebastien-sur-Loire. The market gardening has vanished and the urbanization has changed all the commune. This commune, densely populated, is becoming a suburban town. With many detached buildings and a verdant landscape, this "garden-city" is original and not a dormitory town.

**Key words :** Suburbs. Urbanization. Social and Demographic Structures. Western France. Loire-Atlantique.

### **I - NAISSANCE D'UNE COMMUNE DE BANLIEUE**

#### **A - De la commune agricole...**

À la veille de la Première Guerre mondiale, Saint-Sébastien-sur-Loire conserve la plupart des traits caractéristiques des communes rurales de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Malgré une croissance déjà fort sensible dans la ville de Nantes, la population sébastiennaise n'augmente que très lentement. La proximité de la grande ville n'a, semble-t-il, encore aucun effet positif sur l'évolution démographique et la commune passe seulement de 2 349 habitants en 1866 à 2 740 en 1911, soit une croissance globale légèrement supérieure à 16 %, rythme identique à celui observé dans l'ensemble du département.

La grande majorité de la population communale vit alors de l'agriculture. Le travail de la terre est la première activité sur la commune. Les labours dominant et la culture du blé et de quelques autres céréales, orge et avoine notamment, mais aussi des pommes de terre occupe la première place. L'élevage est pourtant présent, grâce notamment à l'abondance des prés naturels et des possibilités de fenaison qu'offrent les îles. La présence du bétail s'impose en effet dans un système de polyculture où chaque exploitant doit faire face aux aléas climatiques, mais l'élevage n'occupe ici qu'une place modeste et les troupeaux sont presque toujours de taille médiocre. La vigne s'insère dans ce système de polyculture et occupe le troisième rang en termes de superficie occupée : 100 hectares en 1896, 110 en 1903. On la rencontre un peu partout sur la commune comme l'évoquent encore aujourd'hui les nombreux sites ou lieux-dits portant le nom de "clos" (un clos est un terrain planté de vignes, entouré

de murs, de haies ou de fossés). La plupart des exploitants cultivent leurs vignes, produisent leur propre vin (muscadet, gros plant, noah et othello), souvent qualifié de qualité moyenne, se contentant fréquemment de produire en vue de la seule consommation familiale. La crise du phylloxera, assez tardive sur la commune, ne fait pas disparaître ce vignoble qui est replanté au fil des années.

Le secteur agricole emploie alors entre 55 et 60 % des actifs. Peu de Sébastienais possèdent alors des terres (1 sur 10 environ), le fermage est présent mais la plupart des travailleurs agricoles sont salariés, employés tantôt à plein temps, tantôt comme journaliers, selon un système fréquent à cette époque.

La Loire et ses berges constituent un second domaine d'activité pour la commune. Les eaux, très poissonneuses, sont l'objet d'une pêche intense. La civelle notamment est très recherchée, et sert d'engrais dans les champs de pommes de terre. Mais le saumon, l'alose, la lamproie et les anguilles sont également très prisés. Le sable est, lui, récolté en abondance, et son exploitation est contrôlée dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, car les risques d'érosion du lit fluvial sont déjà perçus. Les rives de la Loire sont enfin fortement occupées par les blanchisseuses, les "poules d'eau" qui, sur leur bateau-lavoir, lavent le linge des classes aisées.

De nombreux autres métiers relevant de l'artisanat ou du commerce sont présents sur la commune. Beaucoup sont liés au monde agricole (tonnelier, bourrelier, charron, tanneur, maréchal-ferrant, etc.), mais les progrès technologiques qui s'affirment peu à peu dans le secteur agricole mettent en cause leur existence et la plupart de ces secteurs de l'artisanat s'amenuisent au fil des années.

Les domestiques constituent également une part notable des actifs sébastienais. Ils sont au service des "rentiers" vivant à Nantes mais aussi au cœur de la commune, dans le bourg ou le quartier de Portechaie. Ces employeurs appartiennent à la bourgeoisie ou à l'aristocratie locales. Ils vivent le plus souvent de rentes foncières ou des revenus de leurs exploitations agricoles. Tous ne vivent pas à plein temps dans l'espace communal. Certains résident à Nantes et viennent, chaque année, passer quelques semaines ou quelques mois sur les bords de la Loire. Les îles attirent tout particulièrement les convoitises de la bourgeoisie nantaise qui y cherche non pas de véritables revenus mais des espaces de loisirs et de chasse notamment. Les résidences construites par les plus aisées de ces familles sur la rive de la Loire constituent aujourd'hui une large part du patrimoine local.

De nouvelles activités s'implantent néanmoins sur la commune au cours de la période concernée. C'est ainsi que les "jardiniers" apparaissent peu à peu, et que les cultures de légumes occupent une place croissante dans l'économie locale : 15 exploitants existent déjà en 1866, ils sont 133 en 1896 soit un agriculteur sur six. Leur montée s'affirme au début du XX<sup>e</sup> siècle et, à la veille de la Première Guerre mondiale, les cultures maraîchères occupent déjà 20 % des terres cultivées à Saint-Sébastien. Le développement des conserveries vers 1870 (autre source d'emplois sur la commune) explique partiellement cette évolution. Mais la poussée urbaine qui touche la ville de Nantes joue également un rôle majeur. La demande en produits frais s'accroît alors même que les jardiniers sont peu à peu exclus de l'espace nantais et se réfugient dans les communes avoisinantes. La commercialisation de la production sébastienaise accentue les liens entre les deux villes. Les jardiniers assurent eux-mêmes le transport de leur production vers le centre-ville, non sans difficultés, le passage du pont de Pirmil alourdissant considérablement leur temps de travail et le coût de ce passage augmentant sensiblement les charges des producteurs.

À la veille de la Première Guerre mondiale, le jardinage est donc en plein essor. Mais la commune a encore peu changé. Elle reste pour l'essentiel à l'écart de la grande ville, a conservé son image de village calme et traditionnel et n'est pas directement touchée par le mouvement d'urbanisation. L'habitat reste très dispersé, les Sébastienais vivant soit au bourg, soit dans l'un des nombreux hameaux, dits "villages", (Le Douet, Le Portereau, Portechaie, les Savarières etc.) installés sur les bords de Loire ou à proximité des petits cours d'eau qui traversent la commune (le Douet, la Douettée par exemple). Pourtant, des aménagements importants sont réalisés. La voie ferrée Nantes-Bordeaux qui traverse l'espace communal est inaugurée en 1866 mais n'apporte aucune solution aux problèmes de communication qui se posent pour le transport des productions agricoles vers Nantes ou pour le déplacement des ouvriers de plus en plus nombreux qui se rendent chaque jour dans la grande ville, et

notamment sur les chantiers navals où beaucoup sont employés. Ce n'est qu'à la fin du siècle que la voie ferrée du Petit Anjou offrira une solution passagère à ce problème. Parallèlement, les progrès de l'école, la construction de nouveaux établissements animent la commune et modifient peu à peu les comportements.

### **B - ...à la "cité des jardiniers"**

Les années vingt vont être marquées à Saint-Sébastien-sur-Loire, comme à Rezé ou à Saint-Herblain, par le véritable début de l'urbanisation. La croissance démographique s'amorce, atteignant même un taux annuel de 5 % entre 1926 et 1931, la population passant de 3 100 personnes en 1921 à 5 113 en 1936 alors même que les décès sont souvent plus nombreux que les naissances, entraînant un solde naturel négatif. De nouveaux habitants s'installent en effet sur la commune et de nombreuses constructions neuves font alors leur apparition. Ces immigrants sont soit des Nantais, les plus nombreux semble-t-il, qui abandonnent la grande ville en raison des difficultés de logement rencontrées, soit des ruraux issus majoritairement de petites communes affectées par l'exode rural de Loire-Atlantique, de Vendée et secondairement de Bretagne. Trois zones sont particulièrement concernées par ces arrivées : le bourg et ses environs immédiats, le village du Douet alors très attractif et l'axe de la route de Clisson déjà occupé par de nombreuses entreprises et dont le rôle va en s'affirmant. De fait, l'ouest de la commune, qui jouxte Nantes, est l'espace le plus recherché car il permet des liaisons plus faciles avec la ville voisine où nombre de personnes occupent un emploi.

L'agriculture reste toutefois l'activité première et les exploitations maraîchères accentuent leur présence. Elles occupent notamment une place importante dans toute la moitié est de l'espace communal à peine touchée par ces débuts de l'urbanisation et la "cité des jardiniers" prend forme... En 1922, le maraîchage concerne plus de 250 hectares, soit près de la moitié de la superficie cultivée. Désormais, ce type de cultures l'emporte sur le blé ou la vigne qui régressent peu à peu. La production maraîchère se diversifie grâce notamment à la modernisation des techniques de production, à l'apparition des châssis et au développement de l'irrigation.

C'est toutefois après la Seconde Guerre mondiale, que la commune va se transformer radicalement et que va naître une véritable commune de banlieue. La période 1950-1975 modifie rapidement le paysage urbain. Paradoxalement, cette phase de l'urbanisation, essentielle pour certains quartiers et qui a fortement marqué leur environnement, se met en place alors que les activités agricoles demeurent vivaces et que les exploitations maraîchères atteignent leur apogée. La cité des jardiniers est bien vivante, les exploitations occupent une place croissante et la commune s'affirme comme une des plus importantes de la banlieue maraîchère nantaise.

L'urbanisation quant à elle prend des aspects diversifiés. À l'ouest ou le long des principaux axes de circulation, les constructions se multiplient. Elles se font dans le cadre de lotissements modestes, organisés par les propriétaires des terres mises en vente, ne comportant, sauf exception, que quelques parcelles. Libres de construction, ces lots vont permettre un habitat diversifié, multipliant les jardins privés, certains pouvant atteindre une taille importante. À l'est, l'urbanisation prend un tout autre caractère. L'intervention du COL (Comité ouvrier du logement), implanté en Loire-Atlantique depuis 1950, est en effet à l'origine du vaste lotissement de la Cité des Castors dans le quartier de la Profondine. De 1954 à 1957, 270 logements sont ainsi mis en œuvre avec la participation des futurs propriétaires qui consacrent à leur maison au moins 30 heures de travail par mois. Construites dans le même style, ces maisons jumelles marquent fortement le paysage et provoquent non seulement l'accentuation brutale de la population mais aussi de profonds changements sociaux.

Cette période apporte également une profonde modification de la trame urbaine avec l'apparition du logement collectif (tableau 1). C'est en effet dans les années soixante et au début de la décennie soixante-dix que les premières constructions d'immeubles sont réalisées. Deux secteurs sont concernés, l'ouest de la commune, en continuité avec la ville de Nantes et plus particulièrement dans le prolongement du Clos Toreau, et les bords de Loire, le long du boulevard des Pas enchantés. Les immeubles construits sont de taille petite ou moyenne, ayant la forme de petites barres ou de petits cubes de trois ou quatre étages, – la Cailletière (190 logements), Le Val Joli (170), Le Clos Royal

(140) – sans recherche architecturale notable dans la plupart des cas, il faut bien l'avouer, mais localisés parfois dans un cadre de jardin ou de parc très apprécié. Ils permettent l'accès à la propriété pour une catégorie de population, des jeunes couples notamment, qui en était jusqu'ici exclue, et contribuent ainsi à une modification des structures démographiques de la commune.

	Époque d'achèvement de la construction							Ensemble
	Avant 1915	1915- 1948	1949- 1967	1968- 1974	1975- 1981	1982- 1989	1990- 1998	
<b>Maisons individuelles</b>	372	596	1 460	1 020	824	1 596	996	6 864
<b>Logements collectifs</b>	32	40	524	660	124	952	640	2 972
<b>Dont HLM</b>	0	8	164	8	0	336	284	800
<b>Ensemble</b>	420	664	2 004	1 700	952	2 564	1 648	9 952

Source : INSEE, RP 1999

**Tableau 1 : Types de résidences principales et évolution**

La fin de cette période est également marquée par la multiplication de certains équipements qui contribuent à l'accentuation du caractère urbain de la commune. L'apparition de nouveaux établissements scolaires publics (collège des Savarières, de l'Ouche Quinet (aujourd'hui René Bernier), école de la Martellière...) ou le développement des établissements privés (La Baugerie, la Joliverie) est sans doute le trait le plus révélateur des modifications socio-démographiques en cours.

### C - ...puis à la cité-jardin

Ce sont pourtant les années quatre-vingt qui occupent une place majeure dans l'histoire de l'urbanisation de la commune. Survenant après un freinage fort net, mais non spécifique à la commune au cours de la période 1975-1981, ces années sont d'abord celles d'une accentuation du phénomène d'urbanisation, phénomène d'autant plus notable que la tendance est loin d'être observée dans le reste du district nantais. Les constructions se multiplient, au point de dépasser une moyenne de 320 nouveaux logements par an et la nature de cet espace bâti se modifie profondément.

La montée du collectif, qui correspond à 37 % des logements construits pendant cette période et dont la localisation se diversifie quelque peu, est un des traits majeurs de cette décennie. Les bords de Loire et le quartier de Portechaize continuent à être touchés par ce phénomène mais le bourg et ses environs immédiats sont aussi fortement concernés. En fait, un certain phénomène de densification s'amorce dans le centre-ville. Diverses parcelles libres de construction servent à l'édification de petits immeubles qui accentuent ainsi l'offre de logements au cœur de la cité. Ces constructions restent modestes dans leur ensemble, dépassant rarement trois étages, leur architecture s'améliore peu à peu, la protection du paysage urbain devenant une règle pour l'ensemble de la commune.

L'apparition du logement social est le second trait majeur de cette urbanisation récente. Jusqu'ici presque totalement absent, ce type de logement fait une entrée remarquée sur la commune dès le début des années quatre-vingt, plus de 20 % des logements construits au cours de la période 1982-1989 relevant de cette catégorie. Cette évolution très sensible est censée répondre à une demande importante de la population, celle de milieux sociaux dans l'incapacité d'accéder à la propriété ou de jeunes couples contraints de choisir la location d'un logement avant d'envisager l'achat d'une maison individuelle.

Malgré ces tendances nouvelles, la trame urbaine reste néanmoins marquée par l'importance de l'habitat pavillonnaire dont la progression se poursuit tout au long des années quatre-vingt. Les constructions se multiplient un peu partout sur le territoire communal, les maisons individuelles

remplissant peu à peu tous les espaces libres, et notamment les anciens espaces cultivés. Libérés par le départ à la retraite des exploitants ou par le transfert des exploitations vers une deuxième couronne maraîchère de la banlieue nantaise (tableau 2), les terrains agricoles et maraîchers sont rapidement l'objet d'opérations de lotissement et peu à peu l'ensemble du territoire communal (à l'exception des îles, espaces protégés, et du secteur aujourd'hui situé à l'est de la rocade) est touché par le flux de l'urbanisation.

	1965	1969	1974	1979	1984	1989	1994
<b>Nombre</b>	97	90	60	47	34	16	3
<b>Superficie</b>	284,6	257,4	187,1	138,5	90,1	36,3	15,1

Source : REA, Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

**Tableau 2 : Évolution des exploitations agricoles à Saint-Sébastien-sur-Loire**

L'un des changements majeurs de cette trame urbaine, majoritairement pavillonnaire, intervient également au cours des années quatre-vingt avec l'apparition de grands lotissements, comportant plusieurs centaines de logements livrés "clés en main". La ZAC de la Fontaine est le secteur le plus marquant de cette nouvelle forme d'urbanisation sur le territoire de Saint-Sébastien. Près de 800 logements sont ainsi construits dans cette zone ayant longtemps été le domaine des vergers et des cultures maraîchères. Construites sur des parcelles de petite taille, les maisons individuelles dominent très largement cet ensemble et offrent un paysage urbain qui, aux yeux de certains, manque quelque peu de diversité. Des logements sociaux sont également présents. Ils apparaissent sous forme de petits immeubles présentant une disposition et une recherche architecturale intéressante mais aussi sous forme de maisons individuelles dont la construction est souvent jugée regrettable tant par leur conception que leur agencement dans la trame urbaine : "ces cages à lapin" pour reprendre une expression parfois employée dans le quartier lui-même, sont souvent considérées comme une erreur manifeste tant sur le plan architectural que sur le plan social.

Les années quatre-vingt-dix se situent dans le prolongement de cette tendance. Certes la construction se ralentit mais le logement collectif et le logement social poursuivent leur progression sur un rythme identique. La demande est en effet toujours forte, mais le développement du parc social est aussi le résultat incontournable de la loi d'orientation pour la ville (LOV) votée en 1991, recommandant aux communes de plus de 20 000 habitants la mise en place d'un parc social atteignant 20 % de l'ensemble des habitations, sous peine, à court terme, d'une forte amende en cas de non conformité. À l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle, 8 % du parc de logement est donc de type social. Ce niveau situe la commune loin derrière Nantes, Bouguenais, Couëron, Rezé ou Saint-Herblain où un quart des résidences principales relève du parc social. Mais la cité-jardin a pris néanmoins une légère avance en ce domaine sur d'autres communes (Vertou, Sautron par exemple) où le social ne compte que pour 3 ou 4 % du parc de logement.

Cette décennie quatre-vingt-dix est donc marquée par la disparition des toutes dernières exploitations agricoles : la cité des jardiniers a bel et bien vécu. La quasi-totalité de la surface constructible est aujourd'hui occupée, les parcelles disponibles sont devenues très rares et l'on peut affirmer sans grand risque que l'essentiel de la croissance à venir se fera à travers une certaine densification de la trame urbaine grâce à la construction de petits immeubles, qui seule, ou peu s'en faut, dans les années à venir, peut assurer une offre de nouveaux logements.

L'image de la "cité-jardin" est aujourd'hui bien gravée dans l'esprit des Sébastienais et l'expression elle-même est couramment employée pour identifier la commune. Il ne s'agit pas ici d'une référence à la conception de "cité-jardins" ou de "villette" (évoquées par Rémy Allain dans un autre article de cet ouvrage) qui illustre les tentatives de planification de l'urbanisation dans quelques grandes agglomérations. Il s'agit bien d'une image spontanée, certes encouragée par les autorités locales, mais émanant avant tout du paysage et de la trame urbaine propres à cette commune.

Cette appréciation peut surprendre si l'on considère les principales caractéristiques de la cité. Abrisant aujourd'hui plus de 26 000 habitants, Saint-Sébastien occupe désormais le troisième rang parmi les communes de la banlieue nantaise (après Saint-Herblain et Rezé). La cité appartient à la zone la plus densément peuplée de cette banlieue (2 163 habitants au km<sup>2</sup>, dépassés seulement à Rezé qui enregistre une densité de 2 500 habitants), celle où la continuité du bâti est la plus nette, ce qui la distingue particulièrement bien des communes de la banlieue nord. La présence non négligeable du parc de collectif (qui atteint aujourd'hui près de 30 % du total des habitations, proportion inférieure à celles observées à Rezé ou à Saint-Herblain, mais bien supérieure à celles d'autres communes de la banlieue nantaise, moins peuplées) peut également paraître incompatible avec cette appréciation. Mais le type des immeubles, toujours de petite taille, leur localisation relativement dispersée sur la commune, la présence d'espaces verts autour de certains d'entre eux, atténuent sans doute l'impact de ce type de constructions sur la perception même de l'espace bâti sébastien. Pour beaucoup, l'habitat pavillonnaire caractérise la cité dont le caractère verdoyant tient à la fois à la présence des îles de Loire – espaces protégés chers au cœur des Sébastienais qui en ont fait un de leurs lieux de promenade et de loisirs favoris –, aux nombreux espaces verts publics, au fleurissement de nombreux sites mais aussi à la mise en place de jardins privés, voire de véritables parcs. Le maintien d'un habitat rural ancien dans le bourg ou les petits villages dispersés sur la commune renforce cette impression de commune urbaine encore proche de son passé rural.

Au total, la "cité-jardin" est souvent mentionnée par les habitants eux-mêmes comme l'exemple d'une commune de banlieue qui offre tous les avantages de la ville en termes de services et d'équipements, mais n'est pas très éloignée de la commune rurale par la qualité de vie qu'elle apporte.

## II - UNE POPULATION EN ÉVOLUTION

### A - Une croissance continue et assez régulière

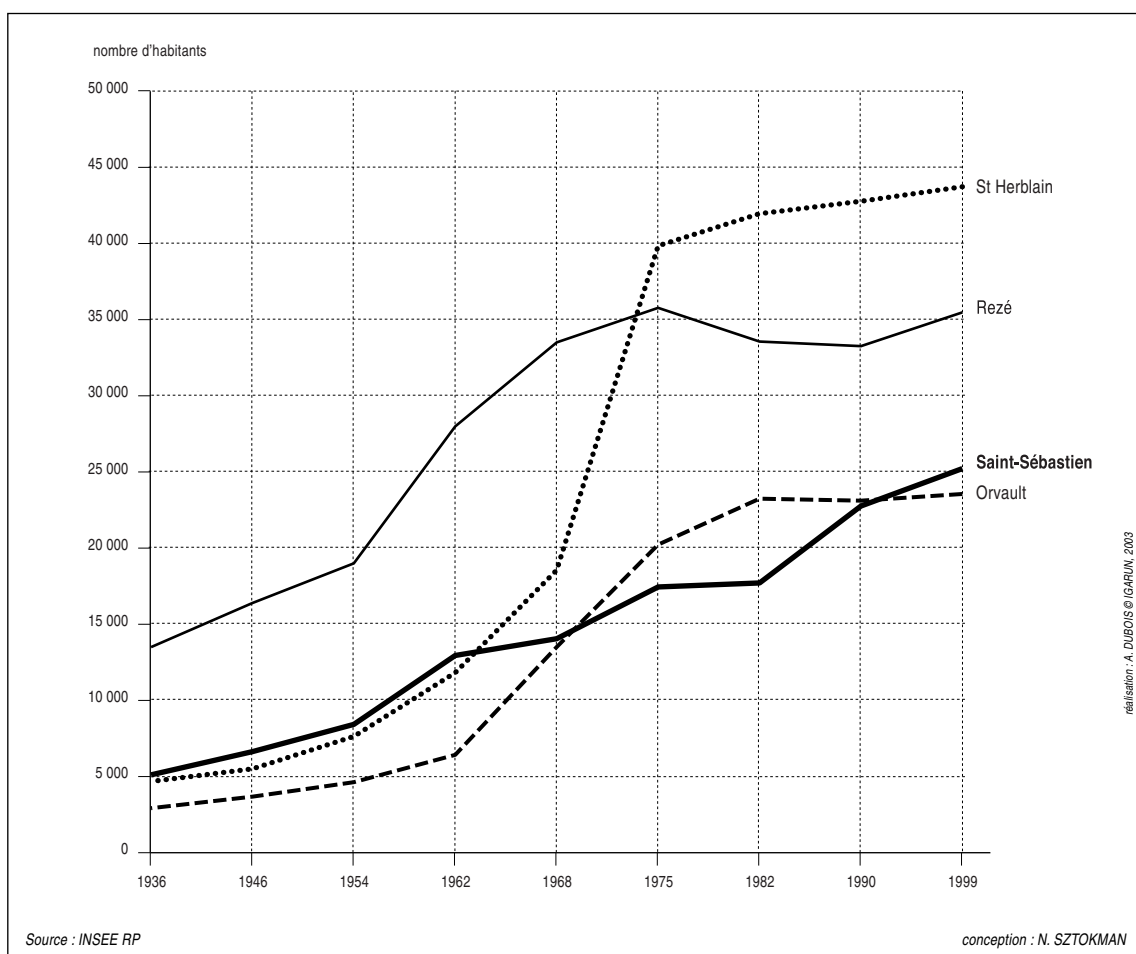
La seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle a donc été l'occasion d'une évolution rapide de la population qui passe de 6 637 habitants en 1946 à plus de 25 000 en 1999, au moment du dernier recensement, soit un coefficient multiplicateur de 3,8. Cette croissance a été, globalement, assez régulière et continue, ce qui distingue nettement Saint-Sébastien des autres communes de la banlieue nantaise (fig. 1). Ainsi les communes les plus peuplées (Saint-Herblain, Rezé, Orvault) ont connu une croissance irrégulière, atteignant parfois des taux très élevés notamment entre 1962 et 1975 mais connaissant aussi des phases de totale stagnation voire de recul au cours de la période 1975-1990. Le solde migratoire étant devenu négatif, il ne compense plus le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et une légère diminution de la population est alors enregistrée dans ces communes, phénomène observé à cette époque dans nombre de banlieues proches où s'amorce un certain redressement de la population vers les périphéries urbaines (tableau 3, fig. 2).

	Saint-Sébastien	Saint-Herblain	Rezé	Orvault	Basse-Goulaine
Population 1999	25 223	43 726	35 478	23 554	7 499
Croissance annuelle					
1962-1968	+2,93	+6,56	+2,89	+12,74	+2,66
1968-1975	+3,06	+12,51	+0,92	+5,95	+5,08
1975-1982	+0,45	+0,73	-0,90	+2,00	+4,55
1982-1990	+2,78	+0,24	-0,11	-0,07	+4,68
1990-1999	+1,43	+0,24	+0,72	+0,2	+2,68

Source : INSEE RP

**Tableau 3 : Des évolutions diversifiées dans la banlieue nantaise**

Ce phénomène est légèrement perceptible à Saint-Sébastien entre 1975-1982 mais le déficit migratoire reste faible et le mouvement naturel assure de ce fait une légère croissance de la population (tableau 3). À partir des années quatre-vingt, Saint-Sébastien devient une des communes démographiquement les plus dynamiques de la première couronne de la banlieue nantaise.



**Fig. 1 : L'évolution croissante de la population**

La migration résidentielle vers la commune a été jusqu'à une date récente le facteur majeur de cette croissance. Dans les années soixante et le début de la décennie soixante-dix, le solde migratoire assure environ les deux tiers de l'évolution de la population et cette proportion atteint même 75 % entre 1982 et 1990 (fig. 2).

Un tournant très net semble s'amorcer au cours de la dernière décennie du XX<sup>e</sup> siècle. Le rythme de croissance diminue de moitié par rapport aux précédentes phases d'expansion et le solde migratoire n'assure plus que 45 % de cette croissance. Désormais le mouvement naturel est le facteur premier de la croissance, l'excédent des naissances occupe la première place dans l'évolution de la population sébastiennaise, ces modifications risquant de s'accroître au cours des prochaines années en raison de la faible disponibilité des terrains à bâtir sur le territoire communal.

### **B - Les nouveaux Sébastiennais**

Le solde migratoire (+1 374 personnes entre 1990 et 1999) joue donc un rôle important dans l'évolution de la commune, mais cet indicateur ne rend pas compte de la mobilité résidentielle réelle de la population et du véritable renouvellement qui en résulte. Ainsi au cours de la dernière période intercensitaire (1990-1999) 10 690 nouveaux habitants<sup>(1)</sup> sont venus s'installer dans la commune... Ces

deux chiffres supposent donc un flux de départs très important, souvent méconnu, qui, en l'occurrence, dépasse ici les 9 300 individus.

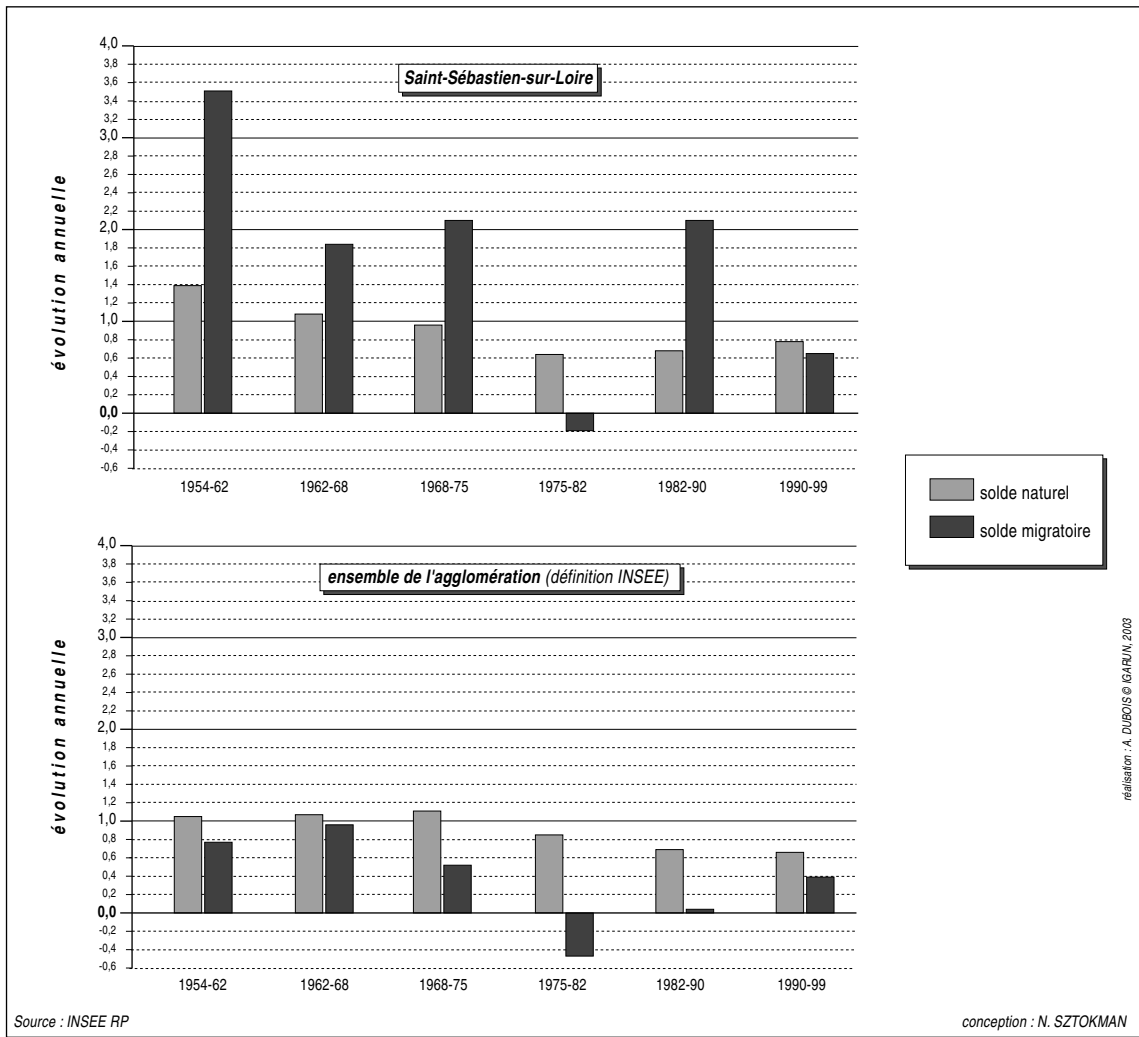


Fig. 2 : Les composantes de la croissance

Les origines géographiques de ces nouveaux habitants sont diversifiées mais permettent néanmoins de souligner l'importance de l'effet proximité (fig. 3a). Près de 6 sur dix viennent en effet d'une commune proche, située en Loire-Atlantique, une septième personne étant originaire du reste de la région. Les autres régions françaises occupent toutefois une place non négligeable, la région parisienne occupant le premier rang dans ce schéma migratoire. L'évolution économique de la région nantaise, la décentralisation de certaines activités tertiaires jouent un rôle notable dans ce mouvement dont bénéficie l'ensemble de la banlieue.

L'arrivée de ces migrants modifie peu à peu les structures démographiques communales. Tous les âges sont en effet présents dans cette population, y compris des personnes très âgées. Mais les jeunes couples de 25 à 40 ans occupent une place essentielle dans ce flux migratoire (fig. 3b). À la tête d'une jeune famille (voir la part des enfants de 0 à 14 ans) ou étant en train de construire celle-ci, la plupart de ces jeunes adultes s'installe sur la commune en franchissant pour la première fois le seuil de l'accession à la propriété. Les plus jeunes, ceux qui n'ont pas encore d'enfants, se tournent souvent vers les logements localisés dans les immeubles collectifs. Les autres acquièrent une maison dans un des quartiers de la cité, maison qui convient à la fois à la structure familiale qui est la leur au moment de l'achat et à leur niveau de revenus, mais qui pour certains deviendra trop petite au fil des années, évolution qui engendre une mobilité résidentielle potentielle.



Les statistiques disponibles ne permettent pas de juger de la structure socio-économique de ces nouveaux arrivés, et seule des enquêtes personnalisées permettraient de conduire une telle étude. Certaines données du recensement précisent néanmoins la composition socio-professionnelle de la population en fonction de son lieu de naissance et ceci permet une approche, certes discutable, mais qui n'en reste pas moins parlante. Selon ces données, des différences sensibles distinguent les Sébastienais nés en Loire-Atlantique et ceux qui sont nés à l'extérieur de ce département y compris, donc, les migrants des années quatre-vingt-dix.

Pour ces derniers, le poids des catégories cadres supérieurs et professions intermédiaires (autrefois dites cadres moyens) est notable (fig. 3c) et l'on peut en conclure que leur installation génère une modification profonde du paysage social de la commune.

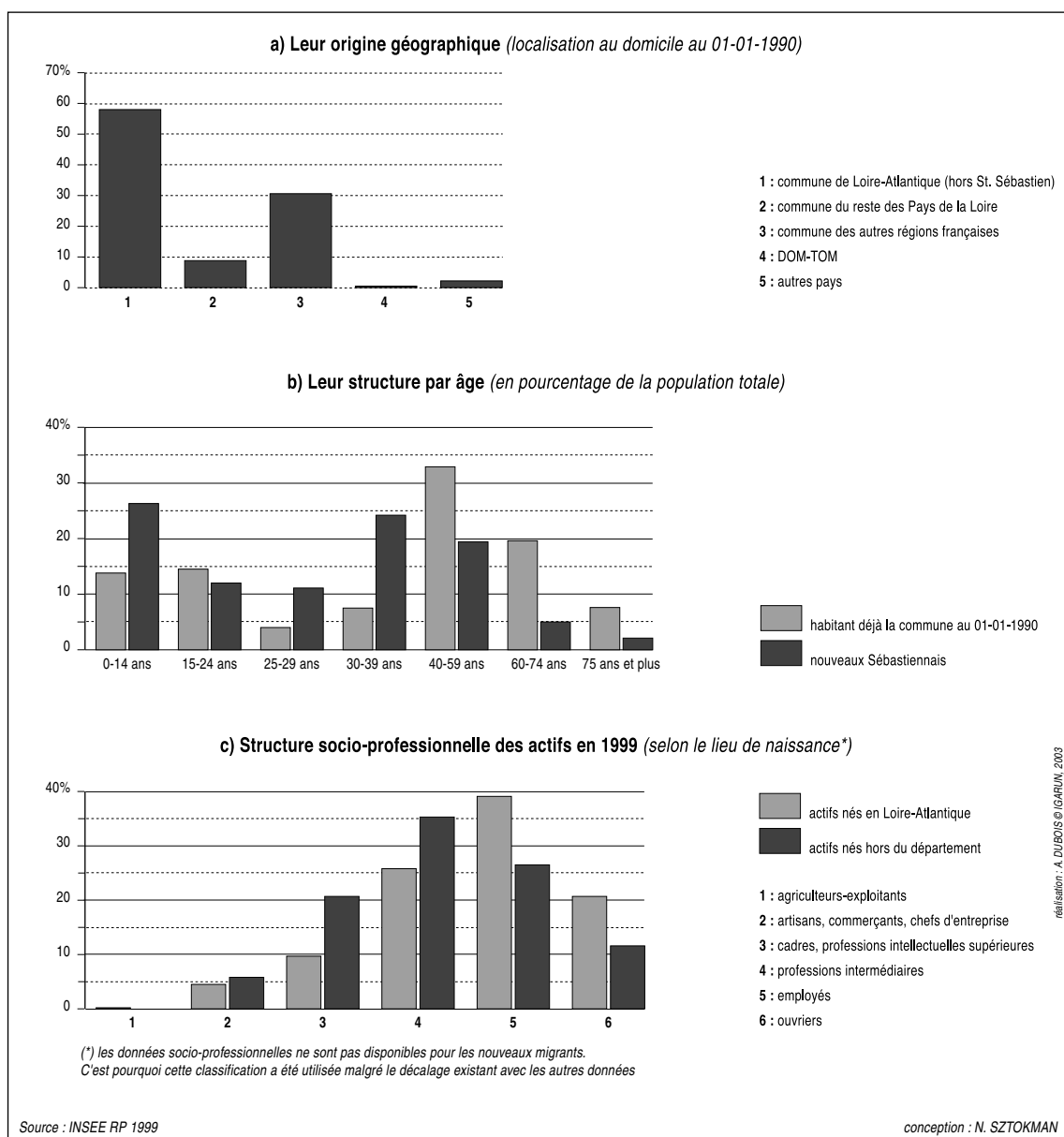
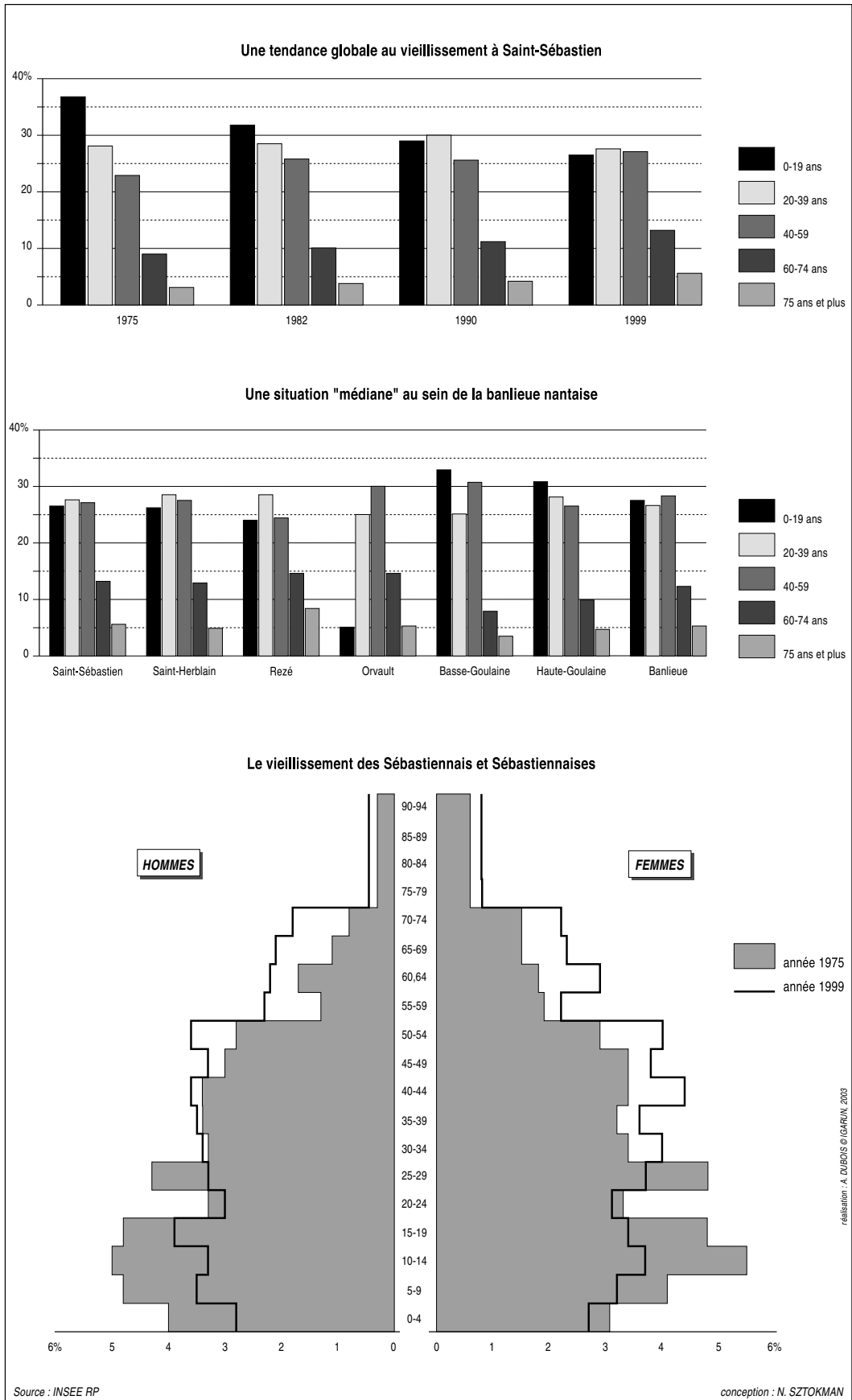


Fig. 3 : Les nouveaux Sébastienais 1990-1999

### C - Une position médiane au sein de la banlieue nantaise

Les Sébastienais vivent bien évidemment les mêmes évolutions démographiques que l'ensemble de la population française. Le vieillissement est fort net et se manifeste à la fois par le recul de la place occupée par les jeunes (36,5 % en 1975, 26,5 en 1999) et par la montée affirmée des personnes âgées et plus particulièrement des plus de 75 ans (fig. 4).



**Fig. 4 : Une structure par âge**

Ce dernier point se traduit notamment par la croissance des "petits ménages", ménages ne comportant qu'une ou deux personnes, parmi lesquels les personnes âgées occupent une place majeure. Aujourd'hui presque 6 ménages sur dix (58,5 %) appartiennent à cette catégorie des petits ménages, contre 37 % seulement en 1975. Les personnes vivant seules ont connu une croissance particulièrement vive, leur poids ayant plus que doublé au cours de ces vingt-cinq dernières années (tableau 4).

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 et plus
1975	12,4	24,6	21,1	21,7	11,4	8,6
1999	25,5	33,0	16,7	17,0	6,4	1,4

Source : INSEE, RP

**Tableau 4 : Évolution de la structure des ménages**  
(répartition selon le nombre de personnes en % du total des ménages)

Cette évolution inéluctable a des répercussions sur l'urbanisation de la cité-jardin comme sur les autres communes. Il devient tôt ou tard nécessaire pour les dits-ménages de quitter les pavillons devenus trop grands et trop difficiles à entretenir, la demande de logements adaptés aux personnes âgées s'affirme et des constructions correspondant à cette demande apparaissent sur la commune. C'est le cas notamment dans le centre-ville, qui offre à ces personnes une proximité de services correspondant particulièrement bien à leurs besoins.

Les structures familiales ont donc fortement changé au cours des dernières décennies, le nombre moyen de personnes par ménage ayant fortement chuté, passant de 3,2 personnes en 1975 à 2,5 en 1999. Mais au delà de cette moyenne, la réalité est diverse, et les structures familiales varient avec l'appartenance socio-économique (tableau 5), les cadres supérieurs arrivant aujourd'hui au premier rang en ce qui concerne la taille des ménages.

Catégorie socio-professionnelle	Nombre moyen de personnes par ménage
Agriculteurs	1,33
Artisans-commerçants	3,04
Cadres supérieurs	3,15
Professions intermédiaires	2,78
Employés	2,49
Ouvriers	3,10
Retraités	1,80
Autres sans activité professionnelle	1,73

Source : INSEE RP

**Tableau 5 : Taille des ménages selon l'appartenance socio-professionnelle de la personne de référence (1999)**

Replacée au sein de l'ensemble de la banlieue nantaise, la cité-jardin se caractérise d'abord par sa position médiane, très proche de la moyenne en termes de structure par âge ou de composition des ménages par exemple. Mais comparée à l'échelle communale, elle se distingue à la fois de certaines communes plus anciennement urbanisées et dont le vieillissement est plus prononcé (Rezé, Orvault) et de l'ensemble de la seconde couronne, toujours en phase d'urbanisation intense, plus dynamique et plus jeune. Cette situation médiane suppose donc qu'un rajeunissement relatif s'est produit au cours des dernières années grâce à l'arrivée de nouveaux habitants, puisque Saint-Sébastien se caractérisait, dans les années 1968-1975, par un vieillissement relativement accentué.

#### D - Une cité-jardin aisée

Le paysage social de la commune s'est également très fortement modifié au cours des vingt-cinq dernières années. Là encore, les mutations sont à la fois le résultat de l'évolution générale de la société française mais aussi (et surtout) de l'urbanisation et de l'arrivée des nouveaux habitants.

En 1975, à la veille de la grande phase de croissance qu'ont été les deux dernières décennies du XX<sup>e</sup> siècle, la commune est encore caractérisée par la prédominance de la population ouvrière, occupant le plus souvent un emploi dans la ville-centre ou dans les communes industrielles de la banlieue nord. Près d'un actif sur deux appartient alors à la catégorie ouvriers, chiffre nettement supérieur à la moyenne de l'agglomération nantaise de l'époque (36,3 %). Cette sur-représentation ouvrière suppose, à l'inverse, une sous-représentation de la catégorie socio-professionnelle dite alors cadres supérieurs. Les employés eux-mêmes sont peu nombreux, constat qu'il faut bien sûr relier à l'activité professionnelle encore modeste des Sébastiennaises puisqu'à cette date, seule une femme sur deux, âgées de 20 à 59 ans, occupe un emploi.

De profondes mutations ont été générées par la croissance démographique et l'arrivée des nouveaux Sébastiennais. Leur niveau de formation plus élevé, leur relative jeunesse, l'entrée croissante des femmes dans la vie active (aujourd'hui aussi nombreuses que les actifs pour l'ensemble de la commune), ont profondément modifié le profil social de Saint-Sébastien. Le recul de la population ouvrière est l'un des traits marquants de cette évolution : la place occupée par les ouvriers a chuté dès le début de la période considérée, et on ne compte plus aujourd'hui que 16,5 % d'ouvriers parmi la population active résidente. À l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires (dites autrefois cadres moyens) ont affirmé leur présence. Leur poids a quasiment doublé au cours de la période et ces catégories regroupent aujourd'hui quelque 45 % des actifs.

Ce nouveau profil socio-professionnel classe la cité-jardin parmi les secteurs les plus favorisés de l'agglomération nantaise. La commune n'appartient certes pas à l'ensemble des quartiers ou communes les plus aisés tels les beaux quartiers centraux et péri-centraux de Nantes ou certaines communes de banlieue telles Orvault, Sautron ou Basse-Goulaine par exemple. L'étude sur le revenu moyen des ménages conduite par l'AURAN en 1994, confirme ce classement puisque Saint-Sébastien est alors classée dans une catégorie correspondant à un revenu annuel moyen variant entre 96 000 et 111 000 francs, revenu inférieur à celui des communes les plus aisées qui dépasse 111 000 francs par an. La cité se distingue aussi nettement des communes les plus peuplées de la banlieue nantaise (Rezé, Saint-Herblain) socialement plus diversifiées, ou des périphéries axées sur l'estuaire anciennement industrialisées et ayant conservé une structure sociale plus marquée par la présence ouvrière.

Toutefois, ce profil global ne doit pas occulter une réalité plus diversifiée. On ne peut nier l'existence d'une certaine diversité interne tant en termes de démographie, de composition des ménages et d'appartenance sociale qu'en matière de comportements, de pratiques du territoire voire d'insertion dans la commune. Seule une étude conduite à l'échelle du quartier, s'appuyant sur des enquêtes personnalisées, pourrait rendre compte de cette réalité et mettrait en évidence les contrastes existant entre les quartiers de la cité-jardin. Une telle analyse permettrait de mettre en évidence les différences locales, de tracer des portraits plus proches de la réalité, de mettre en valeur l'originalité des quartiers tels ceux de La Profondine, du Portereau ou de Porte-chaise pour n'en citer que quelques-uns. Cette approche conforterait sans doute l'idée que la diversité est un élément important qui contribue au maintien de la véritable identité de la cité-jardin.

## Notes

1 - Cet effectif est inférieur à la réalité, en raison même de la question posée lors du recensement : quel était votre lieu d'habitation lors du dernier recensement ? en l'occurrence au 01/01/1990. Ainsi si vous venez vous installer en 1991 mais repartez en 1998, vous n'êtes pas recensé sur la commune et le phénomène mobilité est automatiquement sous-estimé.

## Bibliographie

DURAND R. et les Amis de Saint-Sébastien, 1986. *Du village à la cité-jardin, Saint-Sébastien-sur-Loire depuis ses origines*. Nantes, éditions Arts Cultures et Loisirs, 365 p.

LUCAS A, 1998. *Habitat, logement et population à Saint-Sébastien sur Loire*. Nantes, IGARUN, Mémoire de maîtrise en géographie, 118 p.