

**FORME ET INTENSITE DE LA PERIURBANISATION
ET APTITUDE A LA CANALISER**

Ministère de l'Équipement, des Transports et du
Logement
Plan Urbanisme, Construction et Architecture
Recherche n°97 PU 01

Décision d'aide à la recherche n° 97 MT 35
CREDIT 1996-2000
Ministère de l'Équipement, des Transports et du
Logement/Direction de la Recherche et des Affaires
Scientifiques et Techniques

N/Réf. : 99/M.W.-M.B./N° 112
M. WIEL
BREST,

CREDIT-ADEME
Convention n° 97 03 018

RESUME DE LA DEUXIEME PHASE DE LA RECHERCHE

1. Problématique générale de la recherche

Les raisons de l'étalement urbain ressortent de plusieurs types d'analyses qui s'entremêlent sans obligatoirement se contredire.

Une première analyse, plus économique, insistera d'abord sur la disponibilité foncière, conséquence de la mobilité facilitée (faible coût de l'énergie, vitesse facilitée par les infrastructures, etc...). Cette forte disponibilité foncière ne s'accompagne pas d'un effondrement des prix des terrains mais de leur étalement.

A l'intérieur d'une vaste aire géographique (entre aire urbaine et zone d'emploi), ces prix résultent de la disposition des différentes catégories de demandeurs à payer des terrains plus ou moins avantageux par leurs caractéristiques respectives. Cette double disparité quantitative et qualitative de l'offre et de la demande définit les conditions locales du marché foncier.

Dans les avantages des terrains à construire, l'accessibilité aux emplois joue à l'évidence un rôle prépondérant si nous en jugeons par les auréoles approximativement circulaires que font autour des agglomérations les courbes de même prix dans les transactions foncières. Ce gradient de prix, en fonction de l'accessibilité aux emplois, trie les catégories sociales et repousse les moins fortunées en deuxième couronne.

Une deuxième approche, plus sociologique, insistera plus sur les motivations des ménages quittant la ville, sur la nature de leur projet, sur la crédibilité suivant le contexte urbain particulier des projets alternatifs (rejet ou adoption de l'espace urbain tel qu'il est déjà constitué, etc...).

Une autre approche, plus institutionnelle, pourra quant à elle mettre en avant l'effet d'une prédisposition ou d'un volontarisme des collectivités pour limiter ou non cet étalement.

Ayant pris la mesure des disparités entre les agglomérations Françaises d'intensité de la périurbanisation au travers d'autres recherches (structuration des territoires de la ville, entre agglomération et aire polarisée Saint-Julien et alii, 1996) et ayant mesuré l'importance sur la demande des déplacements aux franges des agglomérations de l'intensité de la périurbanisation (étude du dossier de voirie d'agglomération de Brest), nous nous sommes efforcés à mieux comprendre les raisons de ces disparités.

Révélaient-elles surtout des caractéristiques physiques (site, systèmes de déplacements), des spécificités socio-culturelles (type de ville, type de citadins) ou au contraire politiques (comportement des institutions) ?

2. Rappel de la méthodologie générale et des résultats de la première phase.

La méthode proposée consistait à définir des indicateurs d'intensité de la périurbanisation et de degré d'éparpillement de celle-ci. Cela supposait au préalable de redéfinir la notion d'agglomération restreinte, légèrement différente de celle que l'INSEE utilisait pour définir les contours des unités urbaines.

Ces analyses statistiques ont été réalisées sur trente-deux agglomérations de province, lors de la première phase de la recherche.

Nous n'évoquerons pas ici les aspects méthodologiques de cette première phase mais ses résultats globaux.

Ils étaient de deux ordres.

L'intensité de la périurbanisation était effectivement très variable : selon notre indicateur, elle variait de 1 à 4 et les pistes explicatives étaient nombreuses : pénurie foncière, qualité urbanistique, taille d'agglomération, facteurs culturels, etc... Le facteur économique (accroissement de l'emploi) n'était pas déterminant puisque les agglomérations qui avaient perdu de l'emploi avaient également connu un accroissement de leur taux de périurbanisation. C'était là la seule observation vraiment sûre.

Le degré d'éparpillement de cette périurbanisation était également très ouvert et sans relation avec l'intensité, sauf pour les agglomérations à très faible intensité (Nice, Toulon, Le Havre) qui, manifestement, avaient peu de matière, pourrait-on dire, à disperser. Dans ces trois agglomérations, la faiblesse de l'offre foncière accessible a très certainement limité simultanément et l'intensité et le degré de dispersion de la périurbanisation.

Les pistes explicatives de l'éparpillement étaient surtout la taille de l'agglomération et la répartition de terrains constructibles suivant les tailles de communes.

La deuxième phase de la recherche s'est efforcée d'approfondir ces hypothèses d'explication, sans intégrer à ce stade d'analyse auprès des principaux acteurs concernés, en ne travaillant plus sur la totalité des agglomérations mais sur un échantillon d'entre elles (variable suivant les thèmes). Tout au plus, avons-nous vérifié auprès des services d'urbanisme ou agences d'urbanisme nos interprétations des données statistiques recueillies.

La troisième phase a précisément pour objet d'élargir l'investigation à l'analyse de la position des acteurs, mais uniquement pour un nombre encore plus restreint d'agglomérations dont les résultats seront les plus contrastés.

3. Résultats de la deuxième phase

3.1. Disparités de l'intensité de la périurbanisation

Nous pensions au départ que l'explication par la disponibilité foncière serait centrale. Cette explication est présente au sens que dans le cas extrême d'agglomérations coincées entre mer et montagne, et au surplus soumises à la concurrence des touristes ou des retraités, les actifs habitent proportionnellement beaucoup plus dans l'agglomération où ils travaillent, la périurbanisation est empêchée. Mais ce facteur n'explique que des cas finalement assez exceptionnels. Le facteur principal tient à la propension, variable selon les régions, à résider en habitat collectif ou individuel. Il y aurait donc d'abord un facteur culturel d'origine historique probablement lointaine. Nous avons identifié une aire allant de Lille à Bordeaux où le parc comportait avant 1975 déjà beaucoup plus de maisons individuelles.

Entre 1975 et 1990, la spécificité de cette propension régionale s'est fortement atténuée mais elle persiste néanmoins.

Dans les agglomérations sans tradition de maison individuelle (Est et Sud-Est), la très grande majorité du parc de maisons individuelles est récente et est située hors de l'agglomération. De ce fait, le taux de périurbanisation sera élevé avec pourtant relativement moins de maisons individuelles. Pour les autres agglomérations, le parc ancien de maisons individuelles, situé au sein même de l'agglomération et qui s'est constitué avant la diffusion automobile, représente une alternative à la périurbanisation. S'il n'en avait pas été ainsi, les disparités du taux de périurbanisation entre agglomérations pourtant déjà fortes eussent été encore plus fortes.

L'explication par le culturel de cette caractéristique régionale nous paraît justifiée par le fait que les structures du parc d'habitat des villes des diverses régions Françaises sont analogues à celles des pays européens bordant ces régions. La France est bien à la convergence des disparités européennes. Dans l'aire Bordeaux-Lille, le collectif tend à s'identifier au locatif. En dehors de cette aire en revanche, l'accession en collectif est une alternative encore crédible et concerne plus les cadres et les ménages sans enfant. Une culture de la citadinité paraît dans la France lotharingienne mieux résister à « l'émiettement » périurbain.

Nous ne trouvons que très peu de lien entre la structure sociale de l'agglomération et le degré de périurbanisation. Pourtant, nous avons observé que des villes (dans notre échantillon, surtout Rennes) renaient mieux leurs cadres que d'autres mais dans ce cas, nous observons également que les non cadres s'éloignent d'autant plus de l'agglomération (par la périurbanisation). Cela n'est pas étonnant si nous interprétons la périurbanisation comme une conséquence des effets de « valorisation » de l'agglomération. Les deux phénomènes en se compensant, annulent la possibilité d'une corrélation entre structure sociale et périurbanisation.

Si le taux de périurbanisation ne rend pas compte de cette meilleure aptitude de retenir les cadres, il semble que cette dernière se reflète dans la distribution spatiale des revenus des ménages périurbains.

Il est également vrai que les cadres sont proportionnellement trop peu nombreux pour peser significativement sur le taux global de périurbanisation d'une agglomération. La grande question pour le futur est bien celle de la pérennité de l'accession dans le collectif. Des quartiers paraissent mieux dotés pour résister à une dévalorisation et d'autres pas. Dans les villes que nous avons analysés, de ce point de vue, Strasbourg se détache nettement en ce

sens que la surreprésentation des cadres concerne un vaste secteur géographique bien cerné.

Si, à long terme, cette proportion des accédants en collectif devenait partout résiduelle, donc si une agglomération comme Strasbourg devait un jour être alignée sur celle de Lille pour la proportion de ménages vivant en individuel, la périurbanisation à Strasbourg serait le double de ce qu'elle est actuellement... Même si le processus est lent, il pose une question redoutable aux aménageurs. Et évidemment ne parlons pas de la région parisienne. Cet exemple illustre bien l'importance conjointe de la revalorisation des quartiers existants (qualité résidentielle) à côté de mesures plus spécifiques à la politique des déplacements pour modérer les tendances actuelles à la dispersion périurbaine.

Le cas Bordelais est tout à fait singulier. C'est la seule grande ville appartenant à l'aire de diffusion privilégiée de la maison individuelle qui connaisse de vraies contraintes foncières (forêt, vignoble). Cette situation a jusqu'à présent moins engendré de densification du bâti qu'une saturation du foncier disponible et un saut de la périurbanisation au-delà de la forêt pour se diffuser très loin, le long du littoral atlantique. Ce cas montre bien que dans l'arbitrage mobilité/densification, les données culturelles régionales semblent résister aux changements de contexte.

3.2. Disparité de l'éparpillement périurbain

Si l'intensité de la périurbanisation est directement liée à l'importance du parc de maisons individuelles en fonction des deux paramètres principaux que sont la contrainte foncière et les traditions culturelles régionales, l'éparpillement urbain obéit à d'autres lois.

La pénurie foncière (qui peut être le fait de la domination d'un marché concurrent à celui des actifs, par exemple touristes et retraités) joue encore mais de nouveau dans des cas extrêmes et limités.

La grande cause de l'éparpillement périurbain semble, à l'issue de cette deuxième phase, la stratégie des communes qui dosent leur contribution à l'accueil des ménages périurbains et consolident de cette façon la naturelle répartition des prix fonciers. Nous aurons besoin de la troisième phase pour l'approfondir mais la relative homogénéité des taux de croissance des communes constitue déjà une indication très nette de cette stratégie, somme toute naturelle (moindre risque politique, économie du financement des équipements de superstructures,

absence de mécanisme compensatoire à la croissance plus rapide, faute d'intercommunalité à la bonne échelle, ou faute de projet intercommunal dans cette direction).

Il y a bien une incidence du facteur politique dans l'aptitude à maîtriser la périurbanisation, mais localement, il est surtout dans la maîtrise spatiale de l'éparpillement, sachant qu'à l'échelle nationale, il est dans le financement du logement. Il ne peut être dans l'intensité de la périurbanisation car l'efficacité des mesures de revalorisation des quartiers denses n'est pas à la mesure de l'endigement des tendances en cours, et supposerait là encore des changements majeurs et pas seulement à l'échelle locale (financement du logement et des infrastructures routières). Là où la périurbanisation est la mieux retenue, sans qu'il y ait de raisons foncières, il y a projet en ce sens des collectivités (Brest, Dunkerque). Mais l'absence de projet n'explique pas uniquement les disparités dans l'éparpillement. D'autres facteurs liés à l'attitude des agriculteurs, au milieu local, semblent aussi se manifester (Caen, Strasbourg). C'est la raison de choix de ces quatre villes pour la troisième phase de cette recherche. Cette troisième phase incorporera en plus les réactions des acteurs à des hypothèses de coordination différentes des politiques locales et nationales.

**FORME ET INTENSITE DE LA PERIURBANISATION
ET APTITUDE A LA CANALISER**

Rapport de la deuxième phase

La première phase de la présente recherche (cf. note 98/M.W.-M.B./N° 171) a consisté à analyser 32 agglomérations françaises, pour déterminer leur « degré de périurbanisation », le niveau d'éparpillement de cette périurbanisation, et en fin de rapport, étaient évoquées diverses hypothèses d'explication de la dispersion des résultats.

Nous poursuivrons cette analyse dans le présent rapport en poussant le plus souvent les investigations sur un nombre plus restreint d'agglomérations pour alléger l'analyse, compte-tenu de la mobilisation des données qu'elle aurait exigées si nous avions conservé le panel des 32 agglomérations.

Nous nous interrogerons donc toujours sur ces deux notions : degré de périurbanisation et degré d'éparpillement.

L'objectif, à l'issue de cette phase, est, sur un nombre encore plus restreint d'agglomérations, de pouvoir répondre aux questions en suspens par des interviews des acteurs (troisième phase).

1. EXPLICATION DE L'INTENSITE DE LA PERIURBANISATION

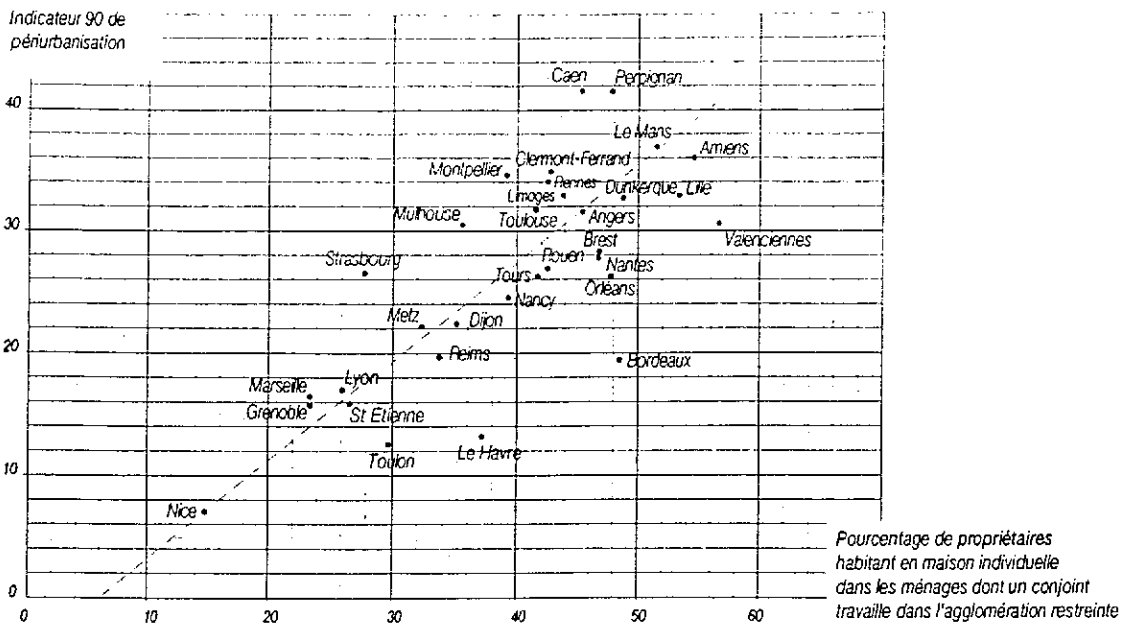
L'intensité de la périurbanisation a été mesurée par le **taux de ménages dont un actif au moins travaille dans l'agglomération restreinte mais qui n'y habitent pas**. L'agglomération restreinte a été « principalement »¹ définie comme les communes contiguës dans l'agglomération INSEE (l'unité urbaine) ayant plus d'emplois que de ménages ou moins de 20 % de leur surface en zone agricole (cf. rapport de première phase).

Ce taux de périurbanisation est apparu avoir une relation claire avec l'offre foncière disponible (les agglomérations coincées entre mer et montagne ayant la périurbanisation la plus faible) mais d'autres facteurs liés soit à la structure sociale, soit à la taille de l'agglomération ou soit culturels, paraissent jouer. Ce sont ces hypothèses de facteurs explicatifs que nous allons ici tenter d'approfondir.

1.1. Le lien du taux de périurbanisation avec l'importance du parc de maisons individuelles ;

Le graphique suivant, réalisé dans la première phase de cette recherche, nous a montré l'existence du lien entre le taux de périurbanisation et l'importance des ménages occupant une maison individuelle parmi tous ceux dont au moins un actif travaille dans l'agglomération restreinte.

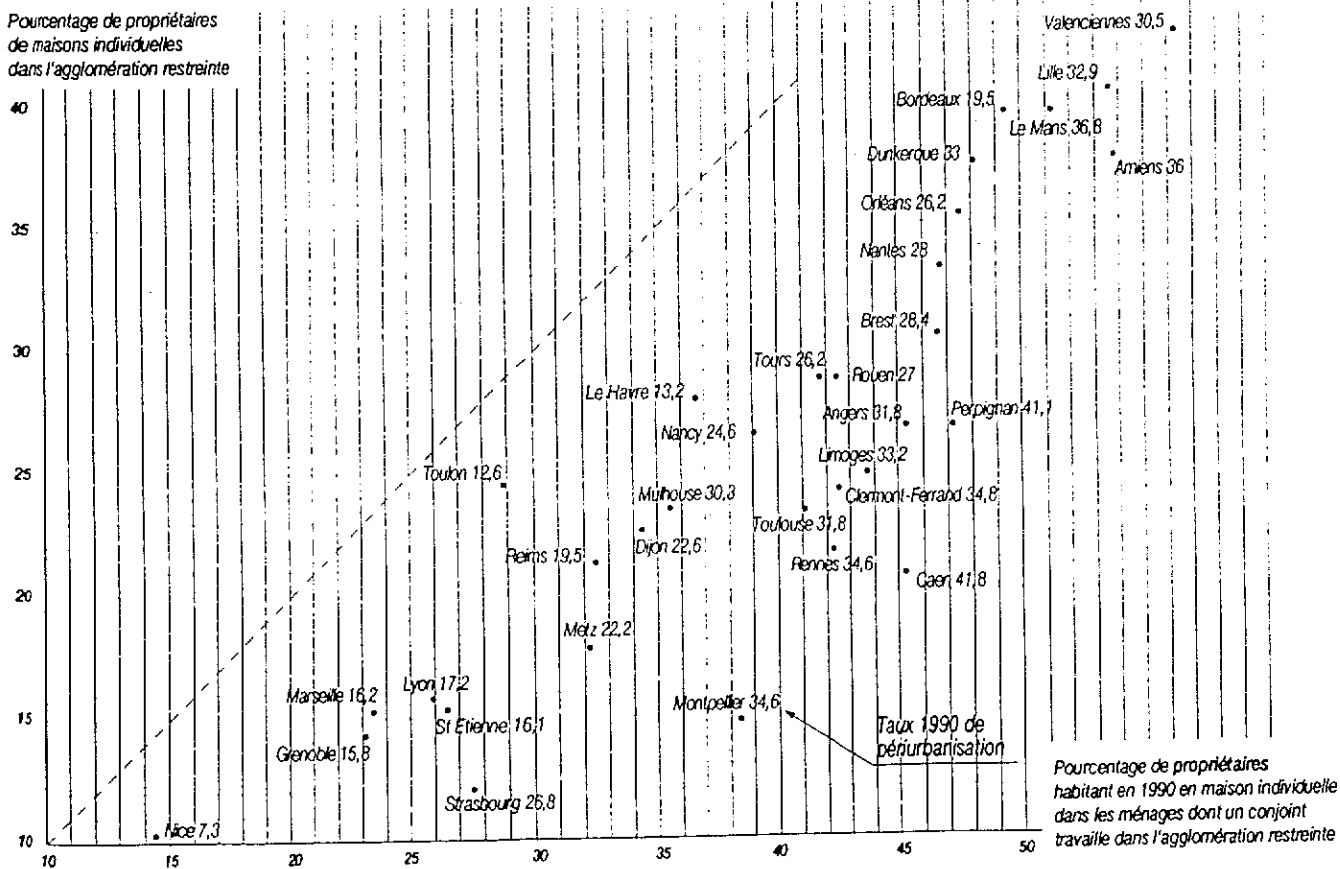
¹ Outre ces deux critères principaux, ont été ajoutés deux critères secondaires car ils ne correspondent pas à beaucoup de communes : les communes faisant plus de 5 % des emplois de l'unité urbaine et celles (en contiguïté) où 10 % des propriétaires de la commune l'étaient en collectif. On trouvera en annexe une réflexion sur la notion d'agglomération restreinte (destinée à l'INSEE qui en a fait la demande) et qui explore une définition plus simple de l'agglomération restreinte, mais toujours dans le même esprit.



Graphique 1

Un tel lien est de l'ordre du truisme. La très grande majorité des ménages périurbains étant en maisons individuelles, il est donc logique de vérifier que plus les ménages possèdent de maisons individuelles dans une agglomération, plus ils sont « périurbains ». La corrélation aurait même pu être encore plus étroite... et c'est plutôt ce défaut d'étroitesse qu'il nous faut expliquer.

Les agglomérations n'ont pas toutes historiquement la même situation de départ. Certaines dans le passé, avant la grande vague périurbaine déclenchée à la fin des années 60, avaient déjà beaucoup plus de maisons individuelles que d'autres. C'est la disparité des situations de départ qui explique la dispersion relative des résultats sur le graphique ci-dessus, ce qui a inspiré de construire le graphique ci-dessous (graphique 2).



Graphique 2

La lecture de ce deuxième graphique nous montre bien que, à égalité de présence de maisons individuelles dans l'agglomération restreinte, le taux de périurbanisation croît avec la proportion de propriétaires de maisons individuelles dans les ménages où un conjoint au moins travaille dans l'agglomération restreinte. Ou encore, à égalité de ménages travaillant dans l'agglomération restreinte occupant une maison individuelle, la périurbanisation sera d'autant plus forte que l'agglomération restreinte contient peu de maisons individuelles.

Dans l'ensemble, cette relation est bien vérifiée et s'exprime par la formule

$X' = - 1,07 A + 1,5 B - 0,05$ où X' est le taux de périurbanisation calculé pour approcher la réalité observée en 1990.

ou X est le taux de périurbanisation en 1990 (pourcentage dans les ménages dont un conjoint au moins travaille dans l'agglomération restreinte de ceux localisés hors de l'agglomération restreinte).

A = pourcentage de propriétaires de maisons individuelles parmi les ménages résidant dans l'agglomération restreinte.

B = pourcentage de propriétaires de maisons individuelles parmi les ménages dont un conjoint au moins travaille dans l'agglomération restreinte (quel que soit le lieu où ils habitent).

Calcul d'ajustement pour le taux de périurbanisation

$$X' = 1,07 A + 1,5 B - 0,05$$

Agglomérations	% propr. mais. Ind.		Indic. de périurban.		écarts X - X'
	rés. A.R. (A)	trav. A.R. (B)	observé (X)	Calculé (X')	
11 Amiens	37,3 %	54,5 %	36,0 %	36,9 %	-0,9 %
12 Angers	26,5 %	45,3 %	31,8 %	34,5 %	-2,7 %
14 Bordeaux	38,3 %	48,2 %	19,5 %	26,3 %	-6,8 %
15 Brest	30,3 %	46,5 %	28,4 %	32,4 %	-4,0 %
16 Caen	20,9 %	45,2 %	41,8 %	40,5 %	1,3 %
17 Clermont-Ferrand	24,1 %	42,5 %	34,8 %	32,9 %	1,9 %
18 Dijon	22,6 %	34,7 %	22,6 %	22,8 %	-0,2 %
19 Dunkerque	37,2 %	48,3 %	33,0 %	27,6 %	5,3 %
20 Grenoble	14,4 %	23,3 %	15,8 %	14,6 %	1,3 %
21 Le Havre	27,7 %	37,0 %	13,2 %	20,9 %	-7,6 %
22 Lille	40,0 %	53,4 %	32,9 %	32,3 %	0,7 %
23 Limoges	24,8 %	43,7 %	33,2 %	34,0 %	-0,8 %
24 Lyon	15,7 %	26,0 %	17,2 %	17,3 %	-0,1 %
25 Le Mans	39,5 %	51,2 %	36,8 %	29,5 %	7,3 %
26 Marseille	15,6 %	23,7 %	16,2 %	13,9 %	2,3 %
27 Metz	17,9 %	32,1 %	22,2 %	23,9 %	-1,7 %
28 Montpellier	14,9 %	38,8 %	34,6 %	37,2 %	-2,6 %
29 Mulhouse	23,3 %	35,6 %	30,3 %	23,4 %	6,9 %
30 Nancy	26,5 %	39,1 %	24,6 %	25,2 %	-0,6 %
31 Nantes	33,2 %	46,6 %	28,0 %	29,4 %	-1,4 %
32 Nice	10,2 %	14,7 %	7,3 %	6,2 %	1,1 %
33 Orléans	35,4 %	47,7 %	26,2 %	28,7 %	-2,5 %
34 Perpignan	26,7 %	47,6 %	41,4 %	37,8 %	3,7 %
35 Reims	21,1 %	33,5 %	19,5 %	22,7 %	-3,2 %
36 Rennes	21,8 %	42,3 %	34,6 %	35,2 %	-0,6 %
37 Rouen	28,7 %	42,5 %	27,0 %	28,1 %	-1,1 %
38 Saint-Etienne	15,4 %	26,7 %	16,1 %	18,6 %	-2,5 %
39 Strasbourg	12,1 %	27,9 %	26,8 %	23,9 %	2,8 %
40 Toulon	24,8 %	29,4 %	12,6 %	12,7 %	-0,1 %
41 Valenciennes	47,6 %	56,5 %	30,5 %	28,8 %	1,7 %
42 Toulouse	23,2 %	41,3 %	31,8 %	32,1 %	-0,3 %
43 Tours	28,7 %	41,9 %	26,2 %	27,1 %	-1,0 %

Agglomérations	% propr. mais. ind.		Indic. de périurban.		écarts
	rés. A.R.	trav. A.R.	observé	Calculé	
	(A)	(B)	(X)	(X')	X - X'
Moyennes	25,8 %	39,6 %	26,7 %	26,8 %	-0,1 %
Variances	0,0082	0,01	0,0074	0,0064	0,001
Ecart-types	9,0 %	10,0 %	8,6 %	8,0 %	3,2 %

Tableau 1

Les écarts les plus notoires concernent les agglomérations de Bordeaux, Le Havre, Le Mans, Mulhouse. Deux types de raisons peuvent expliquer ces écarts.

- le premier tient à l'arbitraire de la définition des agglomérations restreintes. En particulier dans le cas de Bordeaux, avec une définition plus stricte du pourcentage de terres agricoles comme critère de délimitation de ces agglomérations restreintes, nous aurions eu un taux de périurbanisation plus élevé et d'une certaine façon plus juste. Nous reviendrons ci-après sur le cas un peu particulier de Bordeaux où la pénurie foncière a moins suscité qu'ailleurs de densification pour des raisons que nous finalement nous pensons d'ordre culturel. C'est l'arbitraire de cette définition de l'agglomération restreinte qui nous a amené à proposer les simplifications décrites en annexe.

- l'autre type d'écart résulte d'une présence parmi les ménages périurbains d'une proportion très minoritaire certes, mais néanmoins significative de ménages habitant en appartements. Le tableau suivant en rend compte :

Agglomérations	Pourcentage de ménages vivant en appartement parmi ceux où un des conjoints travaille dans l'agglomération restreinte sans y habiter	Taux de périurbanisation en 1990
1. Marseille	29,4	16,2
2. Toulon	24,8	12,6
3. Saint-Etienne	24,3	16,1
4. Mulhouse	24,2	30,8
Nice	24,2	7,3
6. Grenoble	20,6	15,8
7. Nancy	16,8	24,6
8. Lyon	15,6	17,2
9. Clermont-Ferrand	12,6	34,8
10. Dijon	12,4	22,6
11. Le Mans	12,3	36,8
12. Tours	12,1	26,2

Tableau 2

Nous constatons bien que les ménages périurbains (attachés par l'emploi à l'agglomération restreinte) vivent rarement en appartement. Ce tableau hiérarchise les agglomérations vis-à-vis de ce critère. Nous constatons qu'il s'agit surtout de villes de l'Est et du Sud-Est (cf. plus loin les observations sur l'aire culturelle de la propension à habiter la maison individuelle), de

villes qui peuvent pour certaines être contraintes sur le plan foncier par les caractéristiques géographiques (mer, montagne, etc...) mais nous pouvons également supputer que la présence dans l'aire d'influence de ces villes, de petites villes à structure d'habitat diversifié peut également jouer, et c'est l'explication qui nous paraît la plus plausible dans le cas de Mulhouse. Dans cette agglomération, contrairement aux autres, situées en haut du tableau (parce qu'ayant le plus de ménages périurbains en appartement), d'autres facteurs limitants ne viennent pas par ailleurs brider la périurbanisation.

A ces réserves près, les variations du taux de périurbanisation s'expliquent donc statistiquement par celles des deux variables principales suivantes : le pourcentage de maisons individuelles dans l'agglomération restreinte (qui résulte d'une urbanisation plus ancienne) et le pourcentage de propriétaires de maisons individuelles dans les ménages ayant un actif travaillant dans l'agglomération restreinte.

Ceci est moins une explication qu'une corrélation statistique. Il s'agit d'un point d'appui pour rechercher l'explication.

Nous examinerons successivement comment ces deux données peuvent nous aider à la compréhension du sens des choses.

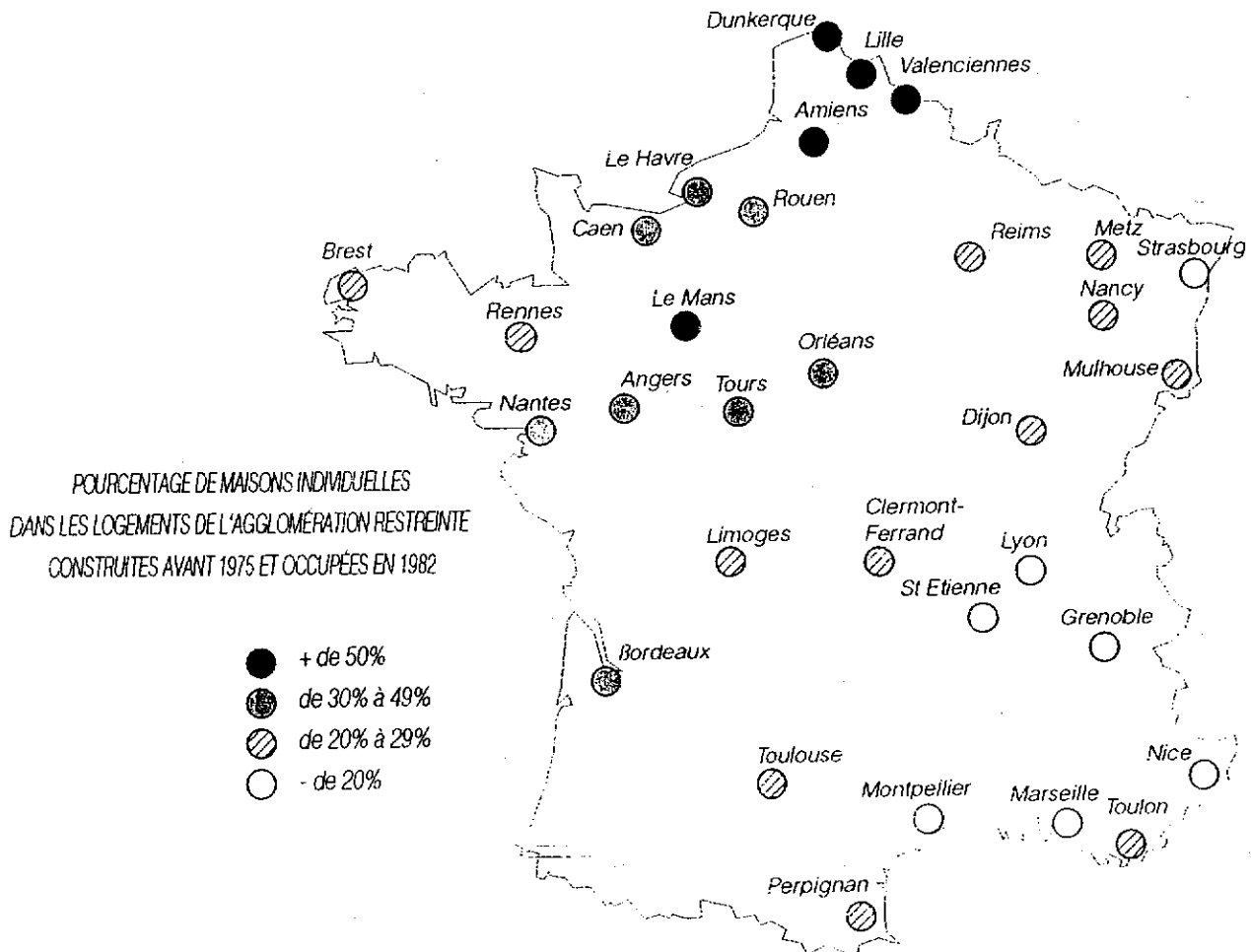
1.1.1. La part de maisons individuelles dans les agglomérations restreintes

L'essentiel du parc de maisons individuelles des agglomérations restreintes s'est évidemment constitué avant la périurbanisation. L'accroissement depuis 1975 du parc individuel de l'agglomération restreinte a une relation avec la propension à l'éparpillement qui sera analysée plus loin. Nous chercherons donc ici pourquoi la proportion de maisons individuelles dans le parc d'avant 1975 est-elle répartie de façon aussi disparate suivant les agglomérations ? Quelle en est la logique ?

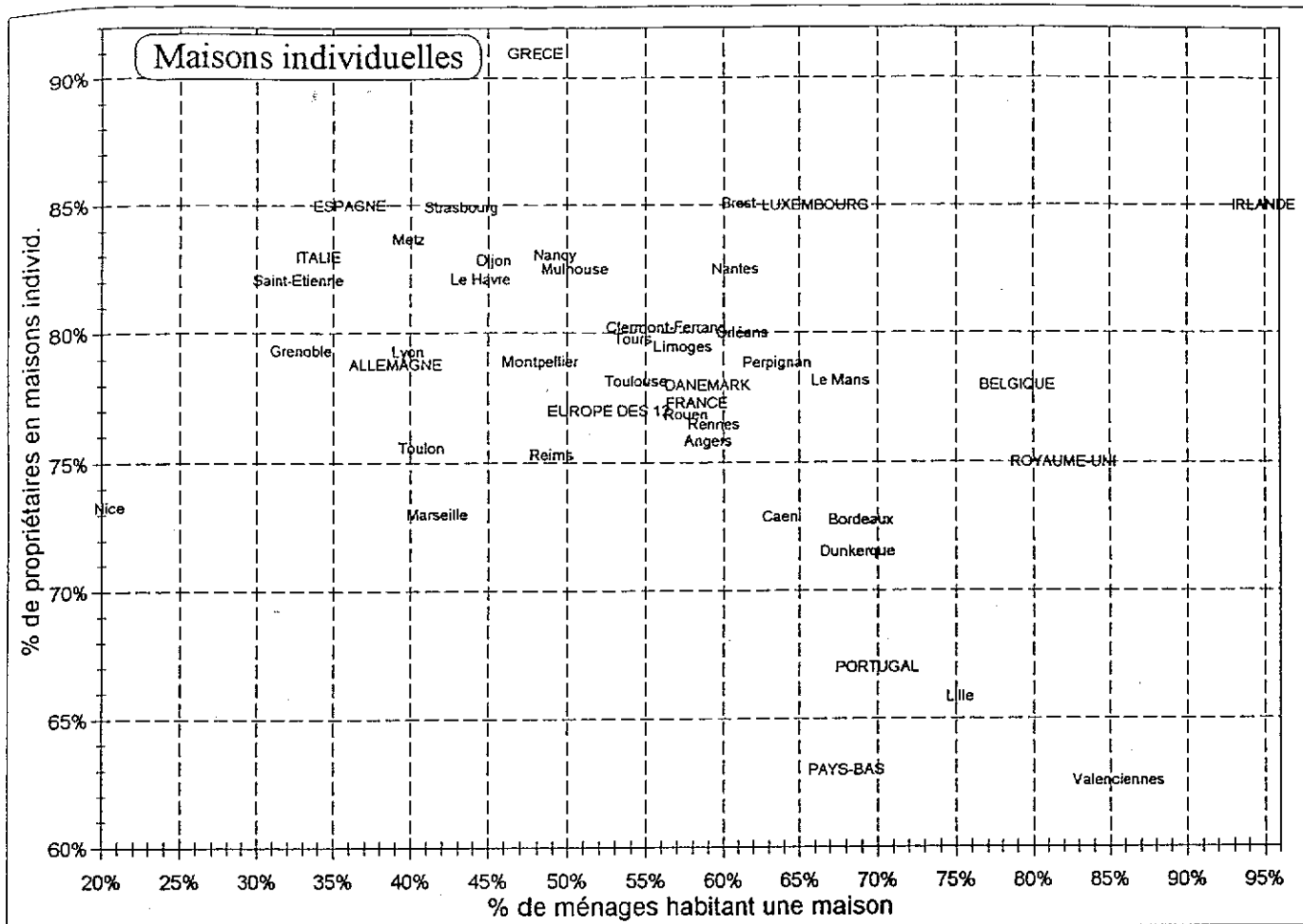
Nous avons étudié cette dispersion à partir du pourcentage de maisons individuelles parmi les logements construits avant 1975 et occupés en 1982.

La carte suivante donne les résultats de cette analyse et les deux graphiques de la page 8 également, en élargissant l'analyse aux pays européens.

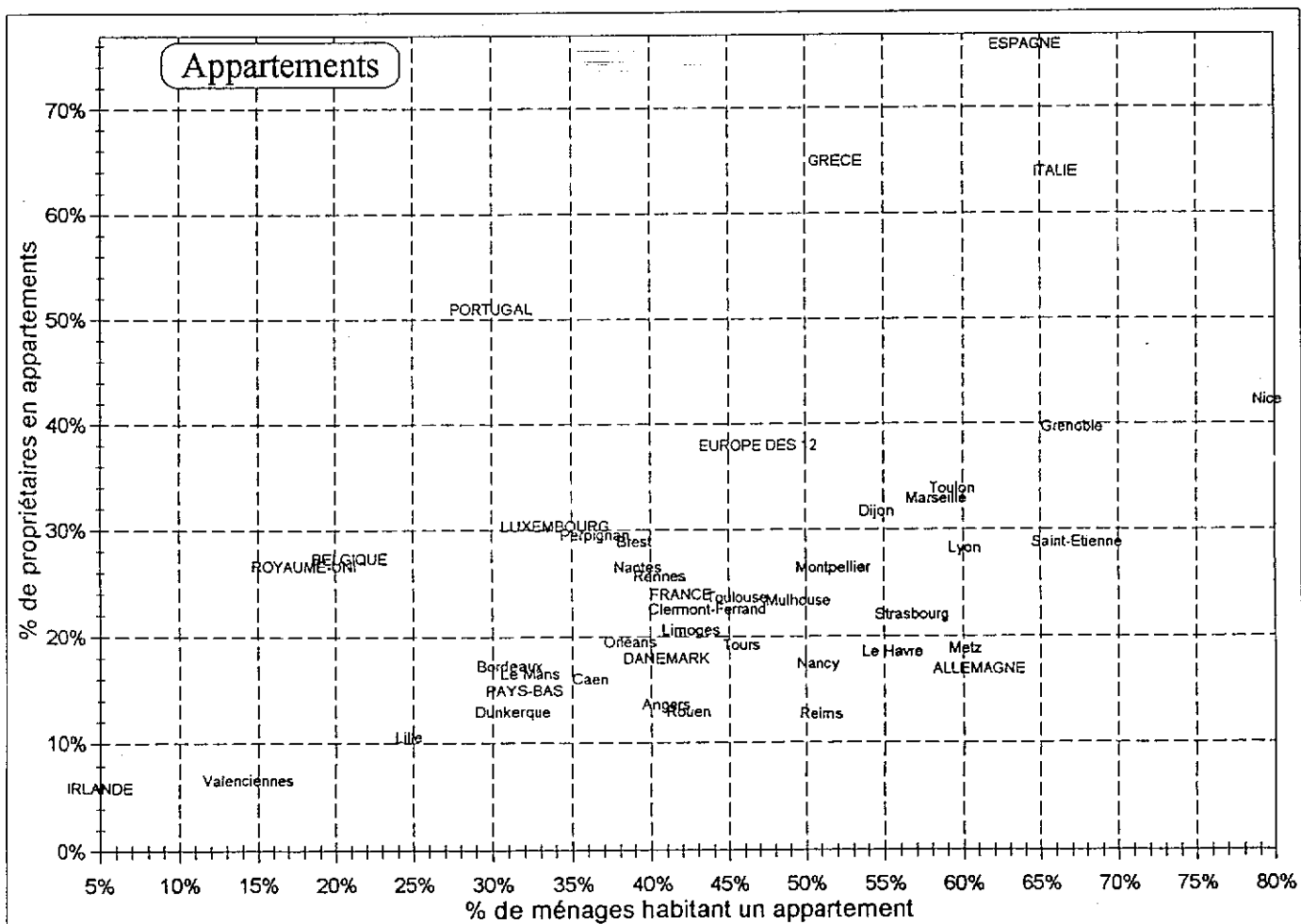
Tradition de la maison individuelle dans les agglomérations françaises



Carte 1



Ces deux graphiques confrontent les données du recensement de 1990 des aires d'influence (1) de 32 agglomérations françaises à celles d'EUROSTAT-Panel Communautaire de Ménages de 1994. Les ressemblances de structures ignorent les frontières, mettant en exergue des facteurs culturels.



Ces cartes et graphiques nous permettent de dégager une logique spatiale à l'évidence très marquée.

Certes l'Ouest de la France est moins contraint sur le plan foncier que certaines villes de l'Est et du Sud-Est, mais il y a assez d'exceptions pour ne pas chercher la raison de ce côté. Nous sommes en face d'un phénomène qui s'explique par l'histoire « longue » plutôt que par le site géographique.

Il semble bien qu'il y ait une tradition de la maison individuelle entre Bordeaux et Lille qui n'existe pas entre Strasbourg et Marseille. Il serait intéressant de voir - mais les statistiques manquent - si ceci correspond à des disparités -avant la dernière guerre- du taux de propriétaires ou si cela est plutôt lié au fait que les locataires étaient depuis longtemps plus fréquemment en habitat collectif dans l'Est et le Sud-Est de la France que dans l'Ouest. Nous n'avons pas trouvé -à ce jour- de travaux sur cette question qui n'a peut-être pas été étudiée de façon comparative.

Confirme bien la dimension culturelle de ce partage de l'espace particulièrement flagrant, le pourcentage de ménages habitant en maison individuelle dans les pays européens proches (ce taux des divers pays européens, du fait qu'il inclut les zones rurales, est évidemment plus élevé que celui des agglomérations françaises)

	Pourcentage de ménages en maison individuelle	
Irlande	95 %)
Grande-Bretagne	82 %)
Belgique	79 %) Groupe nordique et atlantique
Portugal	70 %)
Pays-Bas	68 %)
Luxembourg	59 %) Groupe charnière
France	58 %)
Grèce	48 %)
Allemagne	39 %) Groupe méditerranéen + germanique
Espagne	38 %)
Italie	34 %)

(source : EUROSTAT n° 9 de Statistique en bref Population et conditions sociales. 1997.)

Tableau 3

La situation de l'« isthme » Français séparant mais aussi en continuité avec les pays latins, germaniques, et anglo saxons se manifeste ici très clairement.

Ce sont donc fort probablement des références culturelles urbaines différentes qui sont derrière les territoires définis par les pourcentages étudiés. Ces cultures urbaines renvoient peut-être à des structures sociales différentes mais peuvent être aussi liées à des visions différentes du rapport entre privé et public, entre l'espace familial et l'espace public. Ces conceptions ont pu amener différentes façons de « gérer l'accroissement de la densité » : plutôt empilement par superposition ou plutôt tassement latéral gardant à chaque unité

d'habitation son rapport au sol. Cette persistance du rapport au sol, malgré la densité, peut avoir des causes mécaniques (portance des sols), juridiques (pratiques cadastrales) ou héritées des traditions rurales locales. La diffusion de l'innovation de la copropriété dans le collectif a peut-être également rencontré d'inégales résistances suivant les régions.

Si avant 1975, la proportion de maisons individuelles en ville était autrefois relativement homogène dans les divers territoires régionaux délimités comme ci-dessus, ceci a évolué depuis, d'autant plus que le brassage des populations (par le jeu des migrations) tend et tendra à l'homogénéisation des références culturelles. Nous tenterons de préciser cette question dans les pages suivantes.

1.1.2. Les facteurs explicatifs de l'inégale propension à construire des maisons individuelles depuis 1975.

Le tableau suivant confronte plusieurs données nous permettant les analyses ci-après.

Agglomération (classement suivant les résultats de la première colonne)	Pourcentage des logements individuels construits avant 1975 et occupés en 1982 dans l'agglomération restreinte)	Pourcentage de ménages propriétaires de maisons individuelles parmi les ménages dont un actif au moins travaille dans l'agglomération restreinte (en 1990)	Pourcentage de ménages dans les logements construits entre 1975 et 1990 occupés par des ménages dont un actif travaille au moins dans l'agglomération restreinte en 1990 et habitant comme :			Pourcentage de maisons individuelles dans la construction de la période 1991-1996 dans la zone d'emploi
			propriétaire de maison individuelle (3)	locataire (4)	Propriétaire en appartement (5)	
Valenciennes	81,5	56,5	69,0	29,4	1,6	52,6
Lille	58,9	53,4	63,0	31,9	5,1	34,8
Amiens	56,0	54,5	70,3	27,5	2,2	45,8
Dunkerque	54,4	48,3	65,7	29,9	4,4	61,8
Le Mans	53,0	51,2	73,0	21,6	5,4	56,6
Bordeaux	44,6	48,2	70,4	33,5	6,1	43,5
Rouen	42,3	42,5	60,9	32,5	6,6	54,2
Orléans	40,1	47,7	71,2	23,3	5,5	51,6
Nantes	37,6	46,6	72,7	20,7	6,6	48,8
Angers	35,2	45,3	64,1	31,0	4,9	49,5
Tours	33,3	41,9	69,6	24,1	6,3	42,1
Le Havre	33,3	37,0	56,6	34,9	8,5	63,5
Caen	30,5	45,2	71,1	22,3	6,6	47,2
Toulouse	29,8	41,3	67,9	22,9	9,2	49,1
Reims	29,4	33,5	53,1	40,2	6,7	32,0
Nancy	29,4	39,1	64,4	28,5	7,1	37,1
Brest	28,8	46,5	75,9	13,8	10,3	56,6
Clermont-Ferrand	28,5	42,5	72,2	20,1	7,7	52,0
Toulon	27,9	29,4	52,2	27,0	20,8	63,6
Dijon	27,5	34,7	61,5	18,0	20,5	30,1
Perpignan	27,4	47,6	62,8	29,5	7,7	67,0
Rennes	25,7	42,3	66,9	20,0	13,1	37,0
Limoges	25,6	43,7	75,7	17,4	6,9	49,1
Mulhouse	25,0	35,6	62,9	24,9	12,2	40,0
Metz	20,9	32,1	54,0	33,9	12,1	39,1
Marseille	17,3	23,7	47,2	30,9	21,9	45,1
Montpellier	17,0	38,8	63,4	24,9	11,7	43,9
Lyon	15,7	26,0	52,0	29,7	18,3	33,3
Strasbourg	14,0	27,9	46,6	30,6	17,4	22,8
Saint-Etienne	13,9	26,7	51,6	28,1	20,3	52,4
Grenoble	13,7	23,3	47,2	28,4	24,4	35,6
Nice	11,2	14,7	28,7	39,1	32,2	27,9

- Les résultats des années 1991-1996 manifestent la poursuite des tendances récentes dans une conjoncture qui a été moins favorable aux maisons individuelles surtout dans les grandes villes universitaires (poussée étudiante).

Tableau 4

Nous constatons bien que le pourcentage de la deuxième colonne est intermédiaire entre celui de la première colonne qui résulte d'une situation ancienne et celui de la troisième colonne qui renvoie à l'évolution 1975-1990, laquelle diffère sensiblement de la situation d'avant 1975. Pour expliquer les résultats de cette première colonne, les contraintes du site ont moins de raisons que dans le passé récent (expansion de la périurbanisation) de jouer. Avant la périurbanisation débridée de ces 25 dernières années, il fallait des agglomérations très coincées spatialement pour ne pas trouver en frange assez de terrains pour construire des maisons individuelles. Les disparités de cette première colonne seront donc plutôt liées à des facteurs culturels que physiques.

Ce sont surtout les résultats obtenus dans la troisième colonne qu'il convient d'interpréter.

En dehors des dernières lignes du tableau, les pourcentages sont généralement supérieurs à 60 %, cela signifie donc que la périurbanisation des vingt dernières années a très nettement rapproché la structure des parcs des agglomérations où la maison individuelle était plus rare de celle où elle était plus répandue.

Dans quelques agglomérations néanmoins cela est moins vrai. Il s'agit des agglomérations suivantes : Le Havre 56,6, Reims 53,1, Toulon 52,2, Metz 54,0, Marseille 47,2, Lyon 52,0, Strasbourg 46,6, Saint-Etienne 51,6, Grenoble 47,2 et Nice 28,7.

Différentes causes peuvent contribuer à l'explication de cette moindre proportion de propriétaires de maisons individuelles dans le parc construit entre 1975 et 1990 et occupées par des ménages dont un actif au moins travaille dans l'agglomération restreinte.

Cette moindre présence de propriétaires de maisons individuelles dans le parc construit depuis 1975 est à relier avec la présence plus élevée de locataires dans le parc ou de propriétaires en appartements (ou les deux).

**Dans les agglomérations ayant moins de 60 % de propriétaires
de maisons individuelles dans la construction 1975-1990**

	Part des locataires (dans la construction 1975-1990)	Part des propriétaires en appartement (dans la construction 1975-1990)
Le Havre	34,9	8,5
Reims	40,2	6,7
Toulon	27,0	20,8
Metz	33,9	12,1
Marseille	30,9	21,9
Lyon	29,7	18,3
Strasbourg	30,6	17,4
Saint-Etienne	28,1	20,3
Grenoble	28,4	24,4
Nice	39,1	32,2

Tableau 5

La faiblesse (relative) du parc de propriétaires de maisons individuelles paraît mieux s'expliquer par les disparités des propriétaires en appartements que par celles des locataires.

Les disparités des propriétaires en appartements peuvent renvoyer soit à des facteurs culturels persistants (cf. plus haut) d'autant plus facilement que l'offre foncière est restreinte soit par les caractéristiques du site, soit simplement par la grande taille de l'agglomération (qui éloigne les terrains constructibles des emplois tant que ceux-ci restent concentrés dans le tissu dense).

Ces explications ont probablement toutes leur pertinence mais nous noterons qu'elles laissent peu de place au facteur social (disparité des revenus). Cela est un peu étonnant a priori et pour cette raison, dans les agglomérations où nous disposons d'informations plus complètes, nous avons conduit des analyses plus poussées pour valider cette impression.

1.2. L'incidence du facteur social sur l'intensité de la périurbanisation dans sept agglomérations

Pour analyser cette incidence, nous avons confronté par grandes catégories sociales les pourcentages de propriétaires de maisons individuelles dans les ménages dont au moins un conjoint travaille dans l'agglomération restreinte et le taux de périurbanisation. Dans un premier temps, cette analyse a été conduite pour l'ensemble des sept agglomérations.

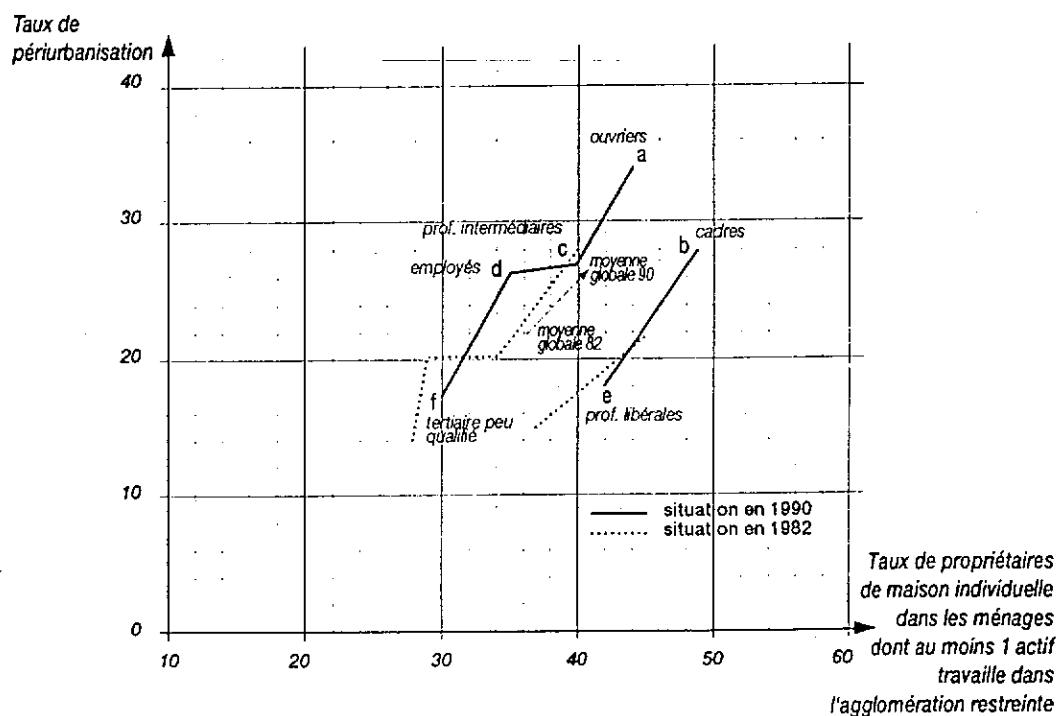
1.2.1. Analyse pour l'ensemble des sept agglomérations

Le tableau suivant présente la façon de regrouper les catégories socioprofessionnelles (CSP) suivant leur propension à la périurbanisation (en 1990) sachant que les CSP statistiquement insuffisamment représentées ont été écartées de l'analyse. Les valeurs des taux sont la moyenne arithmétique non pondérée des sept agglomérations.

N° INS EE	CSP	Taux de périurbanisation	Taux de propriétaires de maisons individuelles	N° INS EE	CSP	Taux de périurbanisation	Taux de propriétaires de maisons individuelles
48	Contremaîtres, agent de maîtrise (industriel)	38	62	54	Employés administratifs d'entreprise	29	35
62	Ouvriers qualifiés de type industriel	38	48	52	Employés de la fonction publique	24	35
64	Chauffeurs	37	48				
65	Agents qualifiés de la manutention	35	44				
47	Techniciens (sauf tertiaire)	33	50				
63	Ouvriers qualifiés de type artisanal	31	42				
67	Ouvriers non qualifiés de type industriel	30	32				
a	Ouvriers	34	46	d	Employés	26	35
38	Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	30	52	42	Instituteurs et assimilés	21	36
37	Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	28	49	34	Professeurs	18	42
33	Cadres de la fonction publique	24	45	22	Commerçants	17	42
				31	Professions libérales	16	50
b	Cadres	28	49	e	Professions libérales et assimilées	18	42
46	Professions intermédiaires administratives et commerciales d'entreprises	28	40	68	Ouvriers non qualifiés (artisans)	21	26
45	Professions intermédiaires de la fonction publique	28	46		Employés des commerces	21	26
43	Professions intermédiaires de la santé et du travail social	24	34		Artisans	13	51
					Personnel des services aux particuliers	13	21
c	professions intermédiaires	27	40	f	tertiaire peu qualifié	17	30
					Ensemble	27	41

Tableau 6

Ces regroupements permettent de réaliser le graphique suivant sur lequel a été en outre portée l'évolution 1982-1990.



Graphique 5

Avant d'analyser les résultats par ville, nous commenterons les résultats contenus dans ce tableau et dans ce graphique.

Le taux de périurbanisation pas plus que le taux de propriétaires de maisons individuelles ne suit strictement la distribution des revenus (implicite à la définition des CSP).

La propension à être propriétaire de maison individuelle à revenu égal est plus forte dans les CSP du secondaire plutôt que du tertiaire, de l'industrie plutôt que de l'artisanat, et dans ce cas (tertiaire, artisanat), la périurbanisation y est moins forte.

Ceci peut s'expliquer de diverses façons.

L'explication géographique mettra en valeur le fait que les activités, y compris industrielles, sont maintenant le plus souvent hors la ville ou en bordure de la zone agglomérée. Cette localisation diminue le temps d'accès depuis ces emplois aux terrains les moins chers, ce qui, surtout dans les plus grandes villes, stimule la périurbanisation.

L'explication sociologique parlera d'attitude plus « urbanophile » dans les populations diplômées ou dans certains métiers traditionnels. D'autre part, les agglomérations restreintes englobent généralement les premières communes périurbaines (par la proximité des centres) qui dans la plupart des agglomérations sont socialement les plus cotées (cf. plus loin).

Ces raisons sont probablement justes mais de façon variable suivant les configurations urbaines et c'est ce que nous analyserons plus loin.

Cette distinction entre industrie/artisanat, tertiaire/secondaire, ouvre peut-être une piste de réflexion plus large². La structure des emplois urbains, à l'époque de la mobilité restreinte, était composée d'une part des emplois industriels (qui supposaient d'organiser un habitat ouvrier à proximité ou d'organiser un ramassage) et d'autre part des emplois artisanaux ou des emplois tertiaires « immergés » en quelque sorte dans les secteurs de plus forte densité résidentielle. C'est cette logique qui se défait depuis que la voiture rend accessible la maison individuelle mais elle semble se défaire en gardant la mémoire du passé : la dissociation habitat-travail est moindre pour les emplois à caractère préindustriel où cette association a depuis toujours été très étroite. En revanche, nous voyons émerger de nouvelles logiques de regroupement entre des emplois secondaires et tertiaires (technopôle par exemple) qui susciteront un allongement de certains déplacements en contrepartie de la réduction de certains autres du fait de l'option de la proximité présidant à leur regroupement.

L'évolution 1982-1990 manifeste bien l'inégale progression du taux de propriétaires de maisons individuelles suivant les CSP, tout particulièrement pour celles pour lesquelles la périurbanisation est le moyen indispensable à la réalisation de cette accession. Les professions libérales ne sont pas contraintes à la périurbanisation pour accéder à une maison individuelle. Leur choix est plus ouvert parce que leurs ressources sont plus élevées. Les employés du tertiaire peu qualifiés ont eux, au contraire, besoin de s'éloigner de

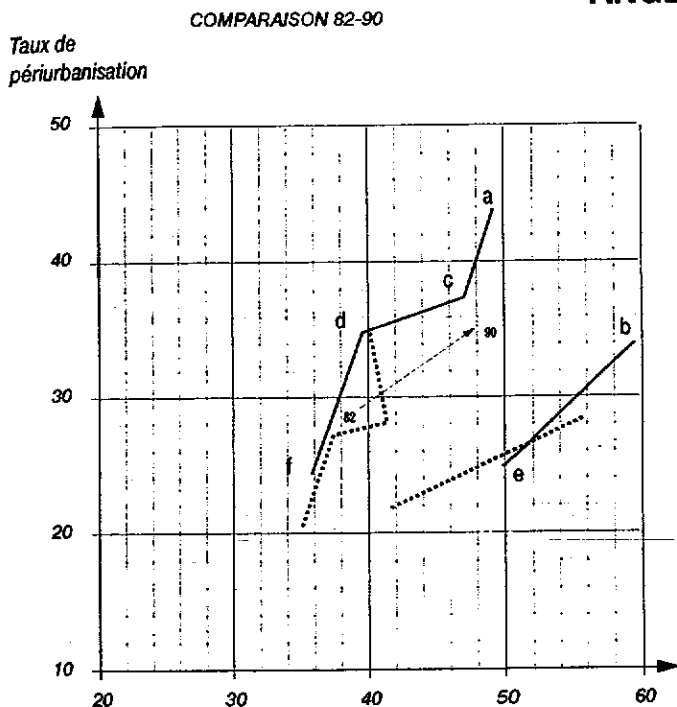
² Elle occupe des distinctions que N. TABARD a fréquemment observées dans ses travaux sur les comportements résidentiels des ménages.

l'agglomération pour trouver des terrains moins chers mais en définitive peu le font, faute de solvabilité suffisante. La tendance à la « dualisation » de la ville agglomérée s'exprime donc très bien au travers ces résultats.

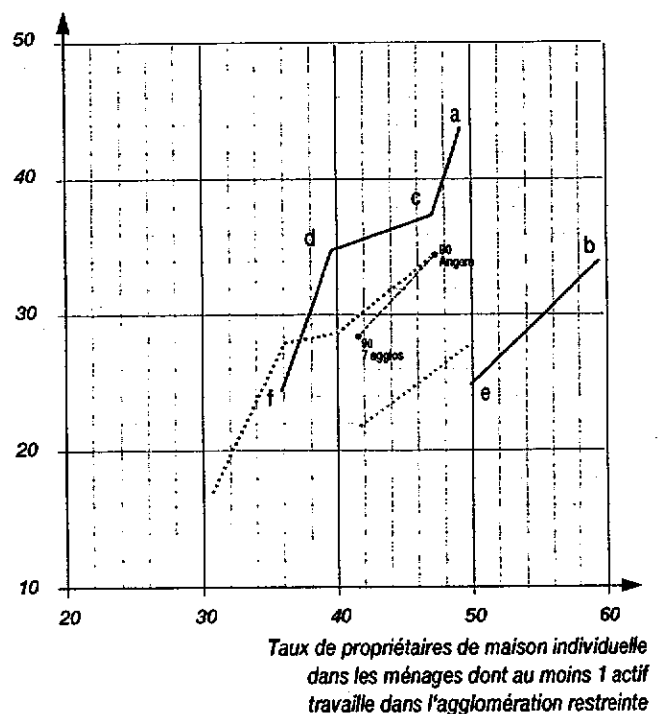
1.2.2. Analyse par agglomération

La structure générale de la relation entre taux de périurbanisation et taux de propriétaires de maisons individuelles se conserve assez bien d'une agglomération à l'autre mais, en même temps, révèle des spécificités propres à chaque agglomération.

ANGERS



COMPARAISON 90
AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS



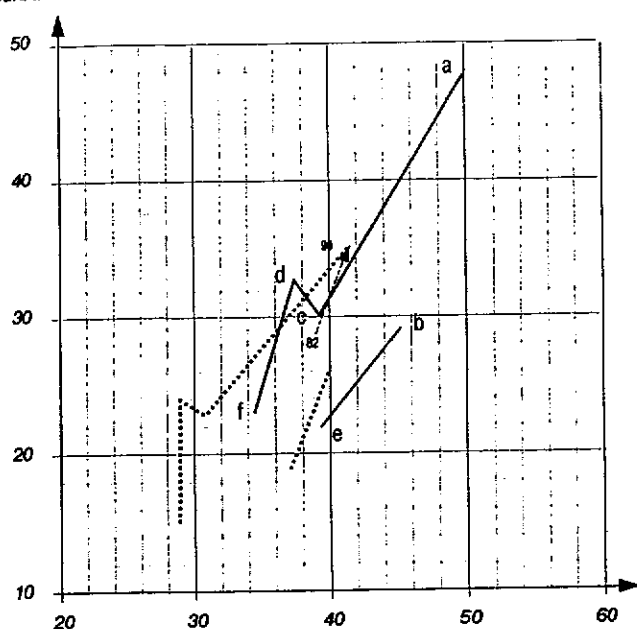
Graphiques 6 et 7

Des sept agglomérations comparées ici, Angers est celle où le taux de périurbanisation est le plus élevé, mais cette situation s'explique assez bien par un taux de propriétaires de maisons individuelles, lui aussi plus élevé. Les divers résultats observés sur la moyenne des agglomérations se retrouvent donc tous ici. La spécificité angevine est surtout dans sa plus grande proportion de maisons individuelles, (conforme à son appartenance à l'« aire culturelle » Bordeaux - Lille de plus forte présence de la maison individuelle) liée probablement aussi au volontarisme manifesté dans la politique locale d'habitat (beaucoup d'opérations publiques avec des maisons individuelles).

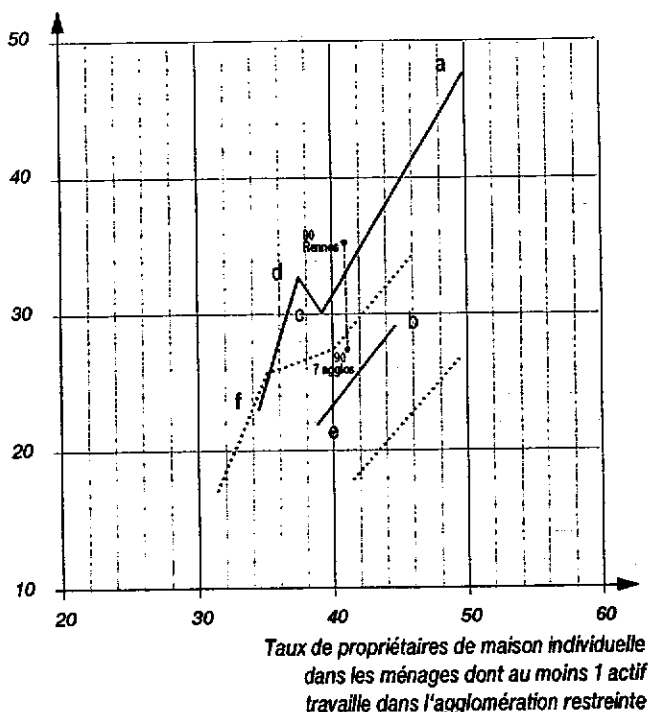
RENNES

Taux de
périurbanisation

COMPARAISON 82-90



COMPARAISON 90
AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS



Graphiques 8 et 9

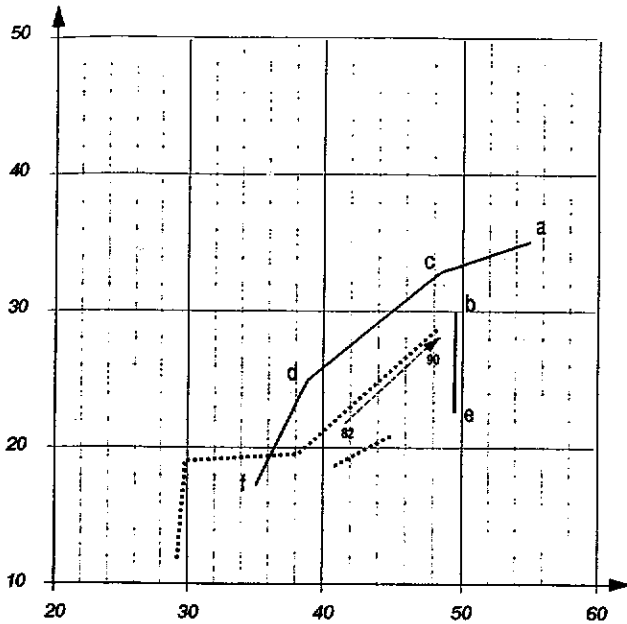
Il y a à Rennes une plus forte relation entre périurbanisation et emploi industriel. Ceci est probablement la conséquence, non seulement de la position excentrée de l'usine Citroën et de son importance, mais aussi de la politique de recrutement de l'entreprise privilégiant au départ l'emploi d'ouvrier-paysan dont l'habitat était rural. La périurbanisation a été plus rapide entre 1982-1990 pour les bas et moyens revenus, ce qui s'accorde avec une périurbanisation diffuse et lointaine (cf. plus loin).

Mais l'originalité Rennaise, en comparaison des autres agglomérations, réside surtout dans la faiblesse relative des cadres et des professions libérales propriétaires de maisons individuelles. Comme pour Dijon et Strasbourg surtout, (dans notre échantillon des sept agglomérations) cela s'explique par l'alternative de l'accession en appartement. Nous l'analyserons plus loin mais il s'agit d'un résultat important, les villes ont une aptitude à retenir leur cadre très variable en raison, à notre avis, de la diversité de leur qualité patrimoniale. A Rennes s'ajoute une forte demande dans le neuf, liée au dynamisme de l'emploi. Cela explique que, même dans le périurbain, se commercialisent des appartements en accession.

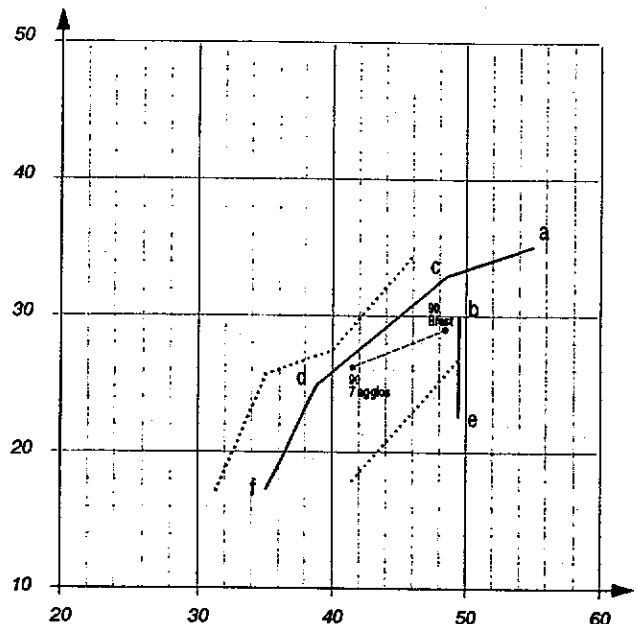
BREST

Taux de
périurbanisation

COMPARAISON 82-90



COMPARAISON 90
AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS



Taux de propriétaires de maison individuelle
dans les ménages dont au moins 1 actif
travaille dans l'agglomération restreinte

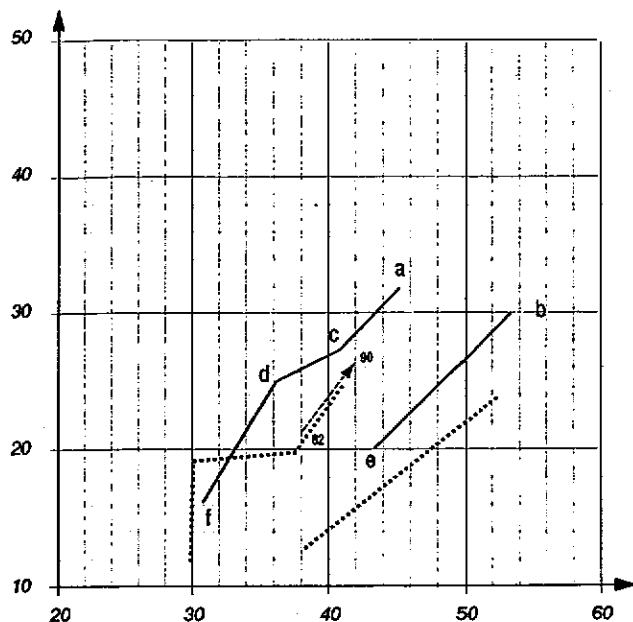
Graphiques 10 et 11

L'évolution récente de l'accès en individuel à Brest a concerné toutes les catégories et s'est en général accompagnée d'un fort accroissement de la périurbanisation. Néanmoins, comparativement aux autres villes, à égalité de propriétaires en maisons individuelles (sauf pour les cadres), il y a moins de ménages périurbains. Ceci peut s'expliquer à la fois par la situation plus enclavée de l'arsenal (par rapport à Citroën à Rennes ou aux emplois industriels situés en périphérie à Angers) et par l'existence d'un parc individuel non négligeable dans l'agglomération restreinte. La principale spécificité est la plus forte périurbanisation des cadres qui constitue un phénomène récent. La qualité urbanistique (reconstruction) des secteurs denses retient moins les catégories urbanophiles que dans les autres agglomérations.

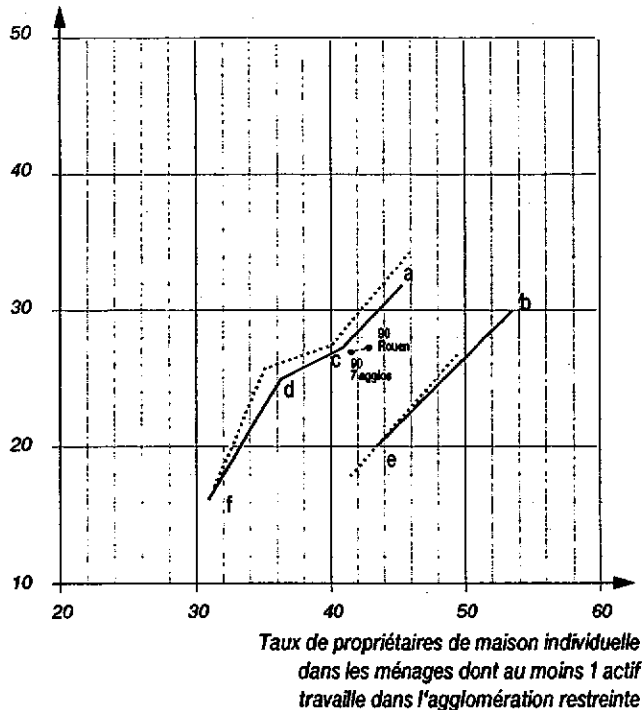
ROUEN

Taux de
périurbanisation

COMPARAISON 82-90



COMPARAISON 90
AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS



Graphiques 12 et 13

La situation Rouennaise est très proche de la situation moyenne des sept autres agglomérations. Ici, à notre avis, différents facteurs se neutralisent. La forte présence d'emplois industriels périphériques aurait pu susciter beaucoup de périurbanisation, mais un parc important de maisons individuelles dans l'agglomération restreinte fournit une alternative d'autant plus intéressante que la relative rareté d'offre foncière pour une partie des demandeurs (ceinture de forêt, sauf à l'Est) allonge la durée des déplacements.

Ce contexte est donc plus favorable à une périurbanisation plus accentuée des cadres qui continuent de se manifester tout particulièrement sur les plateaux Nord et Est. La pollution des fonds de vallées (Seine, Cailly, Robec) participe probablement également du processus.

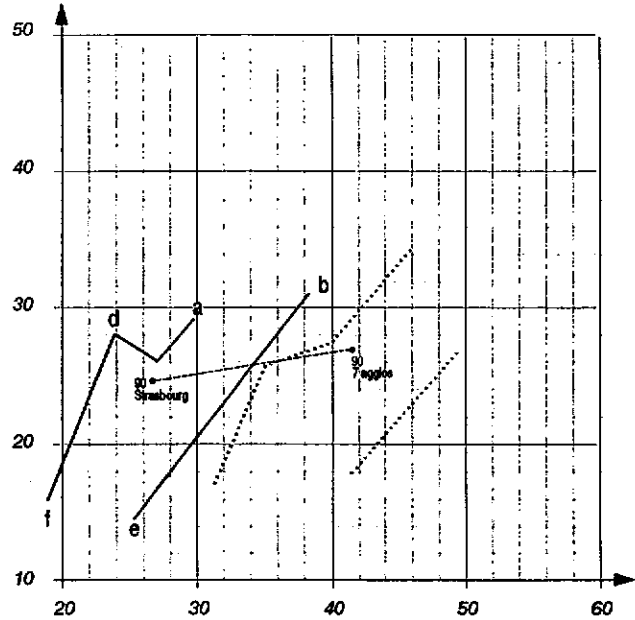
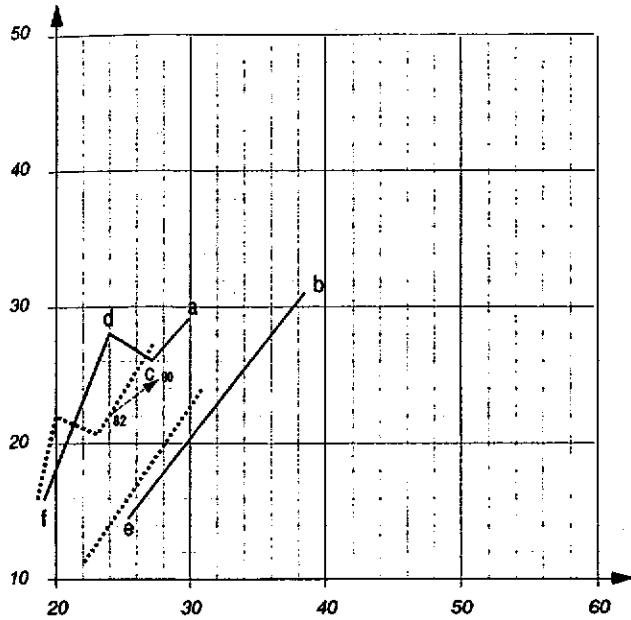
STRASBOURG

COMPARAISON 82-90

COMPARAISON 90

AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS

Taux de périurbanisation



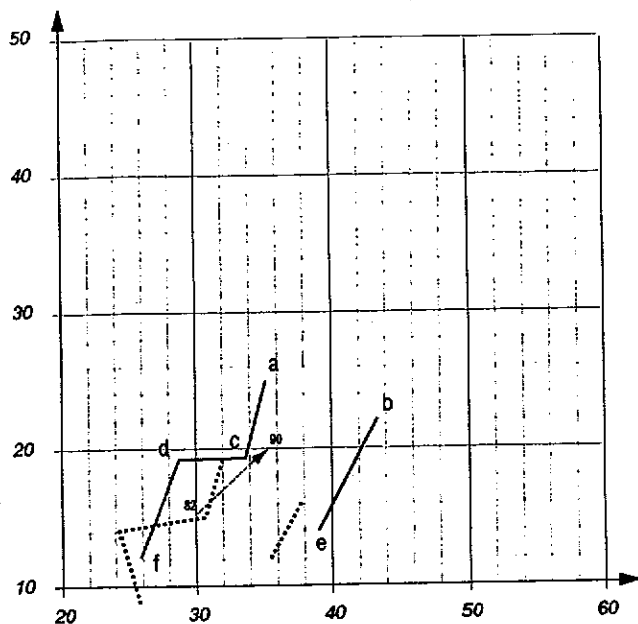
Taux de propriétaires de maison individuelle dans les ménages dont au moins 1 actif travaille dans l'agglomération restreinte

Graphiques 14 et 15

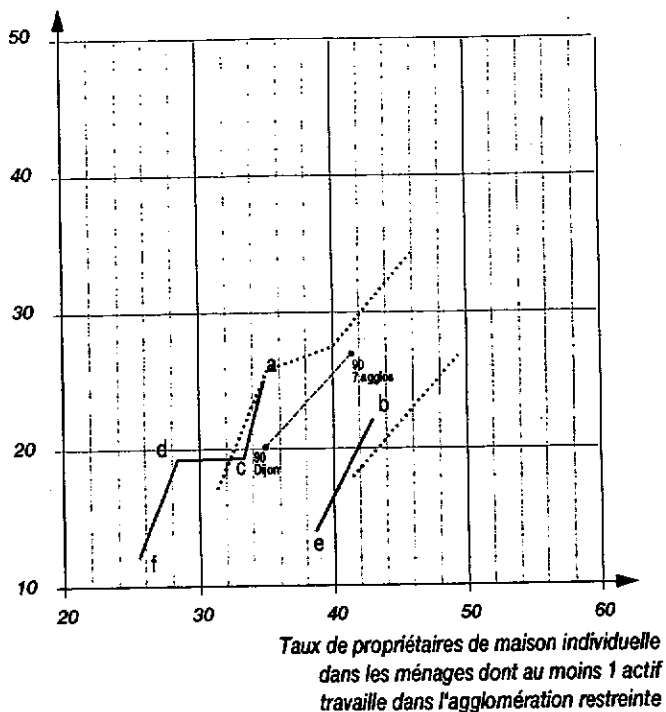
Strasbourg est un cas très original par rapport aux autres agglomérations. La faiblesse du taux de propriétaires en maison individuelle concerne toutes les catégories sociales. Seuls, les cadres ont progressé plus vite récemment et grâce à la périurbanisation qui, malgré la faiblesse de maisons individuelles, n'est pas très inférieure à la moyenne des sept agglomérations. La faiblesse historique du parc de maisons individuelles dans l'agglomération restreinte et l'importance des autres parcs (locatif et accession en appartement) expliquent cela. Les facteurs culturels, les prix fonciers élevés, la qualité urbaine de la ville traditionnelle, la politique de la CUS qui ne paraît pas avoir le projet de retenir la périurbanisation individuelle aux franges de l'agglomération, se conjuguent. Nous reviendrons plus loin sur le rôle de substitut joué par l'accession dans le parc de logements collectifs.

DIJON

COMPARAISON 82-90
Taux de périurbanisation



COMPARAISON 90
AVEC LA MOYENNE DES 7 AUTRES AGGLOMERATIONS

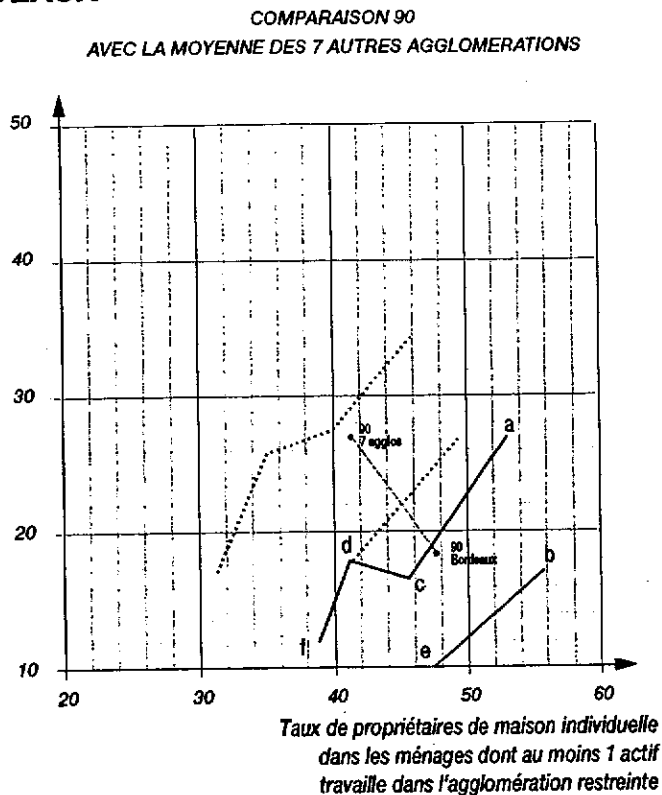
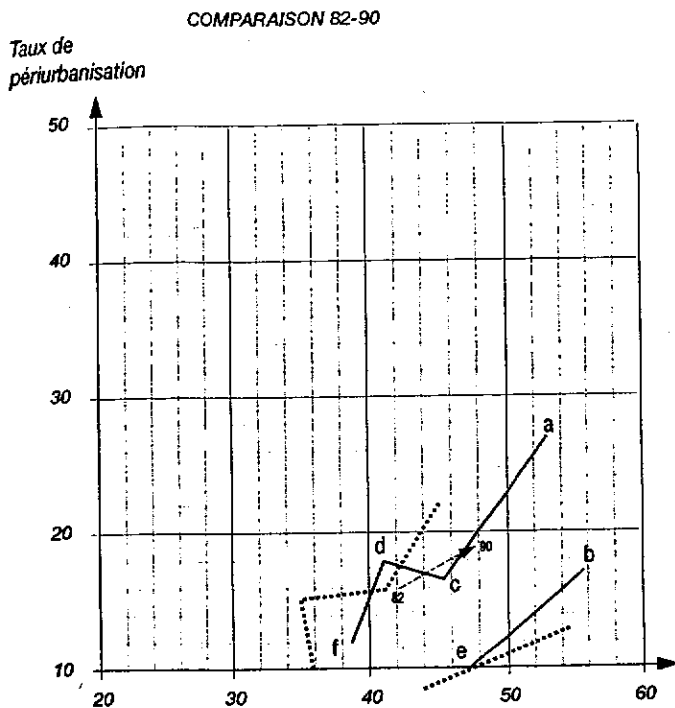


Graphiques 16 et 17

La configuration des catégories sociales suivant les paramètres étudiés est à Dijon cohérente avec la faiblesse des propriétaires de maisons individuelles. Nous avons là le symétrique de la situation angevine.

La spécificité est donc le défaut de maisons individuelles qui s'explique par l'aire culturelle à laquelle appartient cette ville. L'attrait des collectifs de l'agglomération restreinte (locatif, accession en appartement) freine la diffusion périurbaine. Nous étudierons ci-après comment cela concerne les divers quartiers de la ville.

BORDEAUX



Graphiques 18 et 19

L'originalité de Bordeaux est, comme nous le verrons ci-après, d'avoir une réelle pénurie d'offre foncière accessible compte-tenu de la forêt des Landes et des vignobles. Ceci n'a pas empêché des taux très élevés de propriétaires (et même de locataires) de maisons individuelles du fait de la tradition régionale (cf. plus haut). La conséquence est que dans certaines communes périurbaines de l'agglomération, la quasi-totalité de l'offre agricole (non viticole) disponible a été urbanisée, ce qui nous a amenés à les classer dans l'agglomération restreinte. Le taux de périurbanisation se retrouve de ce fait artificiellement faible. C'est semble-t-il la seule agglomération dans cette configuration. Les communes périurbaines proches situées dans l'agglomération restreinte où les prix fonciers sont plus élevés concentrent les cadres, ce que nous vérifions bien dans les résultats ci-après.

Ce tour d'horizon des configurations particulières d'agglomérations mettent en exergue les paramètres suivants :

- offre foncière compte-tenu du site et des infrastructures de déplacements, comme déjà constaté auparavant,
- localisation des emplois industriels (critère jusqu'à présent non apparu,
- et alternative à l'accession en appartement, là où la ville est restée attractive pour les cadres.

La dimension sociale est présente dans les deux derniers critères. Pour vérifier l'incidence des facteurs sociaux sur la périurbanisation, nous avons par ailleurs appliqué à la structure sociale (CSP) originale de chaque agglomération les taux moyens de périurbanisation ou de propriétaires en maison individuelle constatés pour la moyenne des sept agglomérations. Nous calculons des taux très différents de la réalité mais peu différents entre les agglomérations. Ceci tend à prouver que la structure sociale spécifique à chaque agglomération contribue peu aux disparités des taux que nous cherchons à expliquer, même si nous avons bien vu précédemment que la propension à la périurbanisation était différente suivant les catégories sociales. La raison de ce paradoxe est peut-être dans le fait que là où les villes agglomérées savent, par leur qualité, garder leurs cadres, l'effet de valorisation qu'enregistrent les prix incite d'autant plus les catégories moins solvables à accéder en se périurbanisant. La moindre tendance à la périurbanisation des cadres serait compensée par une sur-périurbanisation des non-cadres (Angers et Rennes correspondent à cette observation). Dans notre échantillon par ailleurs, il n'y a pas d'agglomérations à structure sociale à forte représentation de cadres dont les qualités urbanistiques soient médiocres. Ce type de cas n'existe peut-être pas.

	Taux de propriétaires 1990		Taux de périurbanisation 1990	
	Reconstitué	réel	reconstitué	Réel
Angers	40,5	46,6	26,9	35,3
Rennes	41,1	42,4	27,4	34,9
Brest	41,9	48,1	27,5	29,5
Rouen	41,4	42,5	27,9	27,0
Strasbourg	40,9	27,2	27,2	25,9
Dijon	40,9	34,8	27,1	20,0
Bordeaux	41,7	48,1	27,1	19,2

Tableau 6

1.3. La répartition spatiale et sociale des propriétaires en appartement

Nous venons de voir précédemment que dans certaines agglomérations parmi les sept étudiées, le parc de logements collectifs en accession à la propriété semblait une alternative à la maison individuelle.

Nous avons tenté d'affiner cette information par trois démarches.

- La première consiste à comparer nos sept agglomérations en examinant le pourcentage de locataires, de propriétaires de maisons individuelles ou de propriétaires d'appartement suivant les critères suivants :

- le type de ménage
 - sans emploi
 - un seul emploi
 - de type ouvrier
 - de type profession intermédiaire
 - de type cadre
 - deux emplois (quel que soit le type d'emploi)
- l'âge de la personne de référence du ménage
- le fait que dans le ménage un conjoint au moins travaille dans l'agglomération ou que le ménage y habite mais n'a pas d'actif travaillant, ou qu'il y a un ou plusieurs mais tous travaillant hors de l'agglomération restreinte

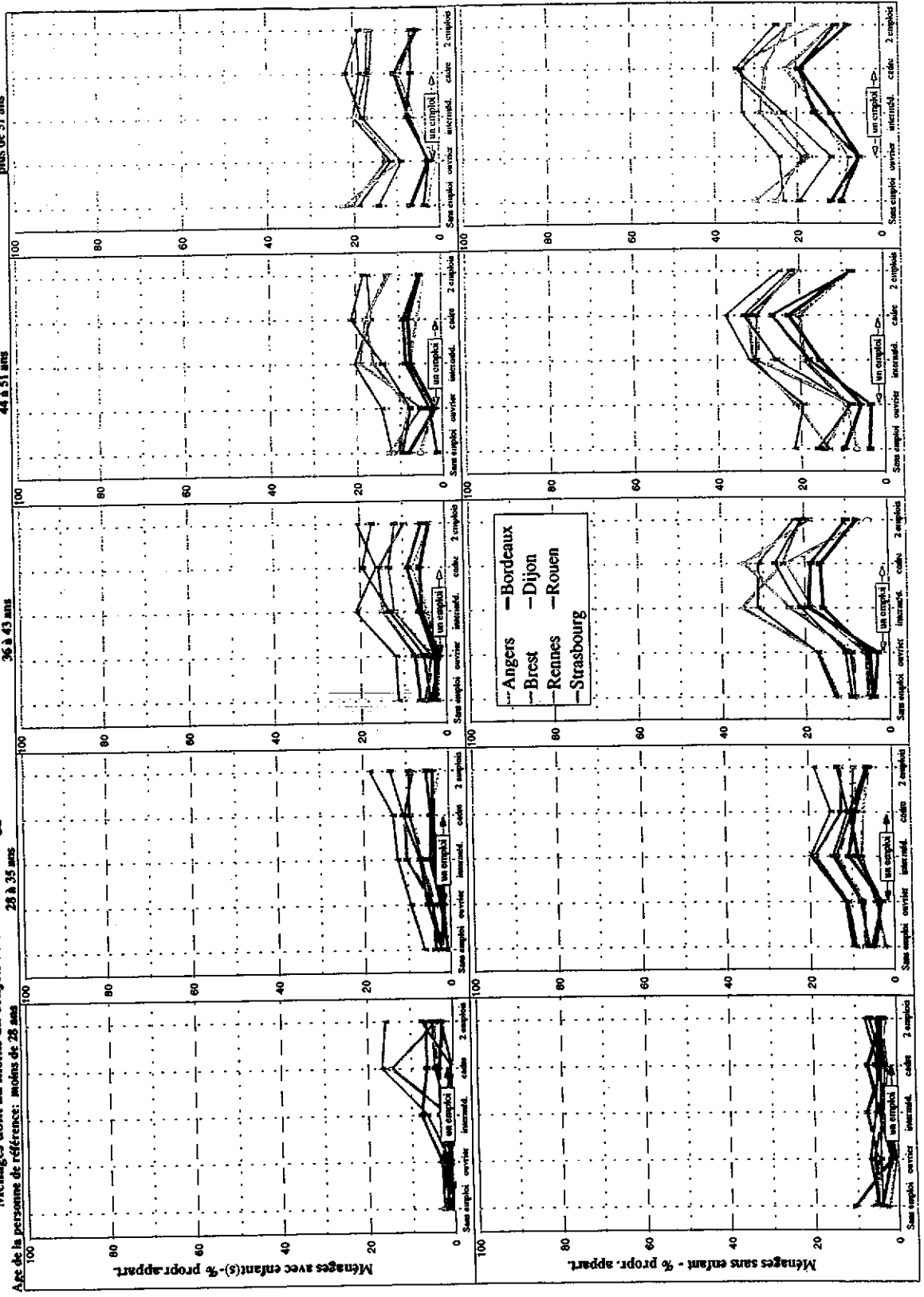
Les graphiques ci-après détaillent les résultats. Ceux-ci illustrent des observations relativement classiques, en particulier l'incidence de l'âge sur l'accession à la propriété.

Les informations liées à la question que nous nous posons se situent sur le graphique 20.

Dans les agglomérations de Dijon, Strasbourg, mais aussi –dans une moindre proportion- de Rennes et Brest, la proportion des ménages propriétaires en collectif est plus importante (ce que nous savions déjà). Mais nous apprenons que cela concerne encore plus les ménages où il n'y a pas ou plus d'enfant que ceux où il y a des enfants. Cela concerne d'autre part plus les cadres que les ouvriers monoactifs et moins les ménages biactifs, plus fréquemment propriétaires de maisons individuelles.

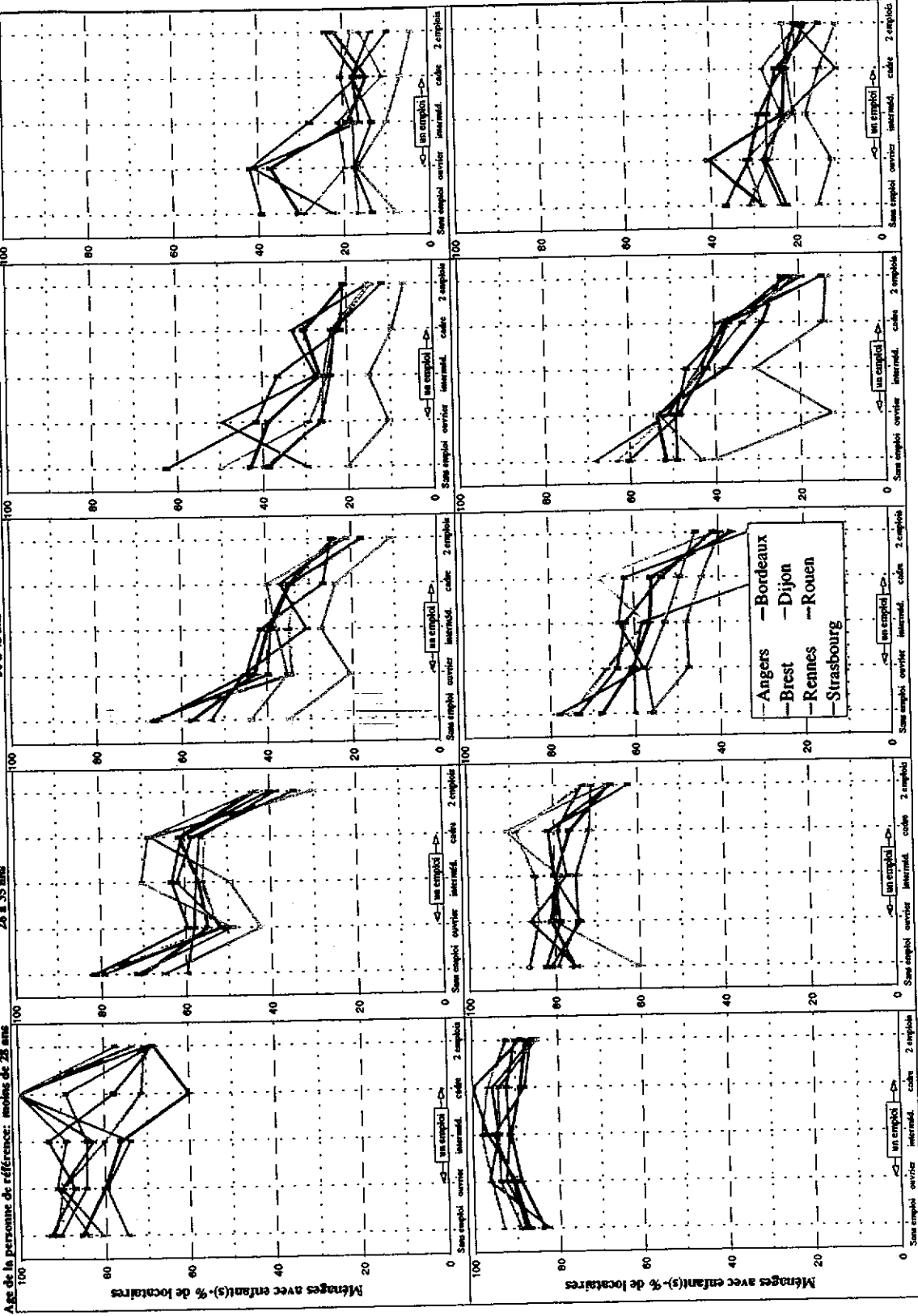
Cela confirme bien les observations précédemment faites : la résistance à la périurbanisation serait plutôt le fait de cadres dans les villes extérieures à l'aire culturelle de diffusion ancienne de la maison individuelle (Bordeaux, Lille). S'y ajoute ici l'idée qu'elle concerne un peu plus les ménages sans enfant. Cela met bien en exergue en quoi la ville traditionnelle est devenue peu adaptée (du point de vue de leurs parents) aux enfants. Cela rejoint l'observation (classique) des comportements des ménages périurbains qui, grâce à la voiture, se mettent à l'abri des nuisances de cette dernière (et éventuellement d'autres nuisances qualifiées d'urbaines) mais considèrent que l'espace public de la ville agglomérée leur appartient sans réserve. Cela revient à considérer que les habitants du territoire résidentiel que constitue la ville agglomérée, ne méritent pas de partager le privilège qui est celui des périurbains. Cette dissymétrie est probablement par elle-même un facteur puissant de dévalorisation de la ville traditionnelle et d'autant plus dans les agglomérations à faible qualité urbanistique.

Ménages dont au moins un conjoint travaille dans l'agglomération restreinte, ou sans emploi y habitant - Pourcentages de propriétaires en appartement en 1990 plus de 51 ans

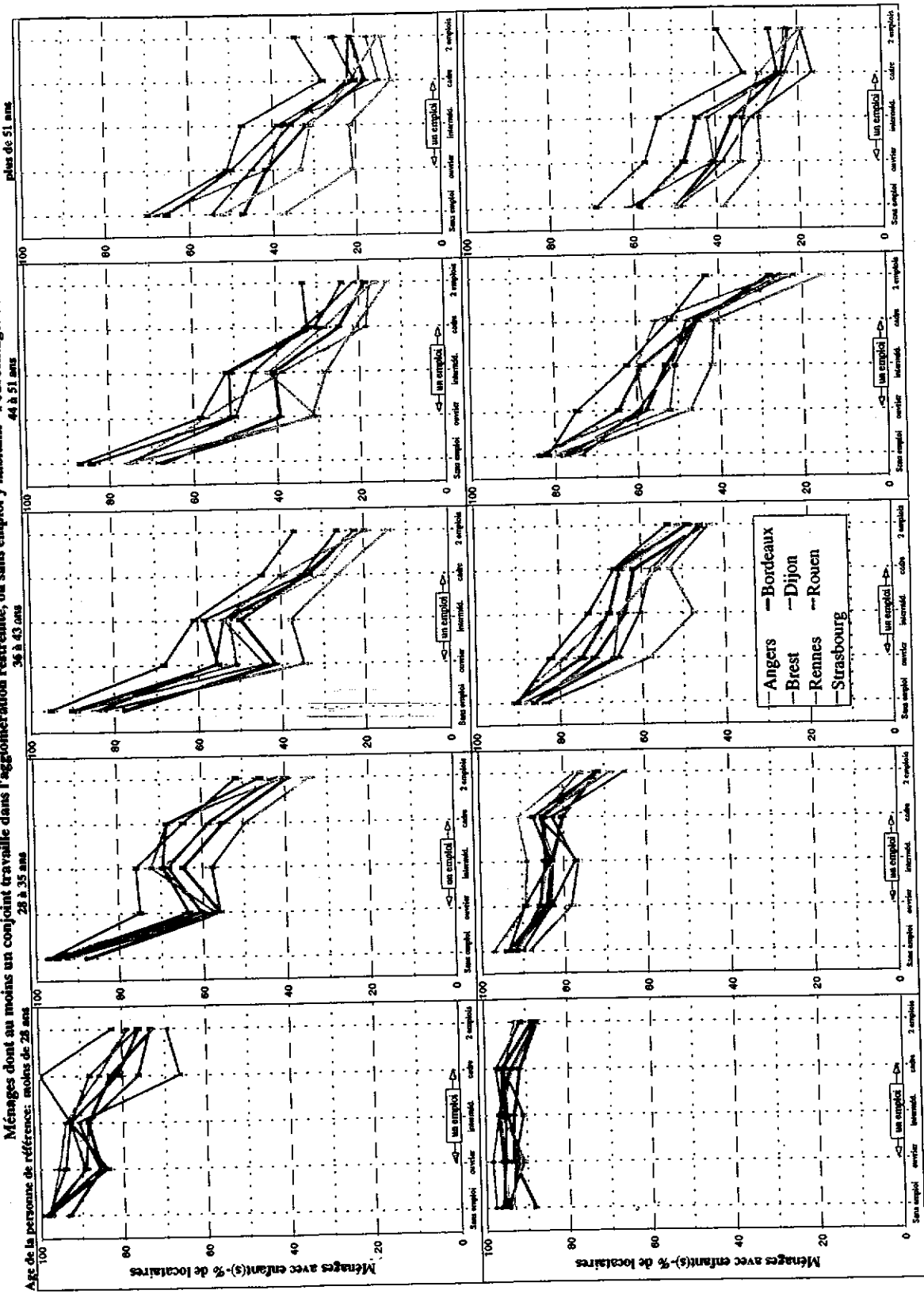


— Angers
 - - Bordeaux
 ... Brest
 - · - Dijon
 - - - Rennes
 - - - Rouen
 — Strasbourg

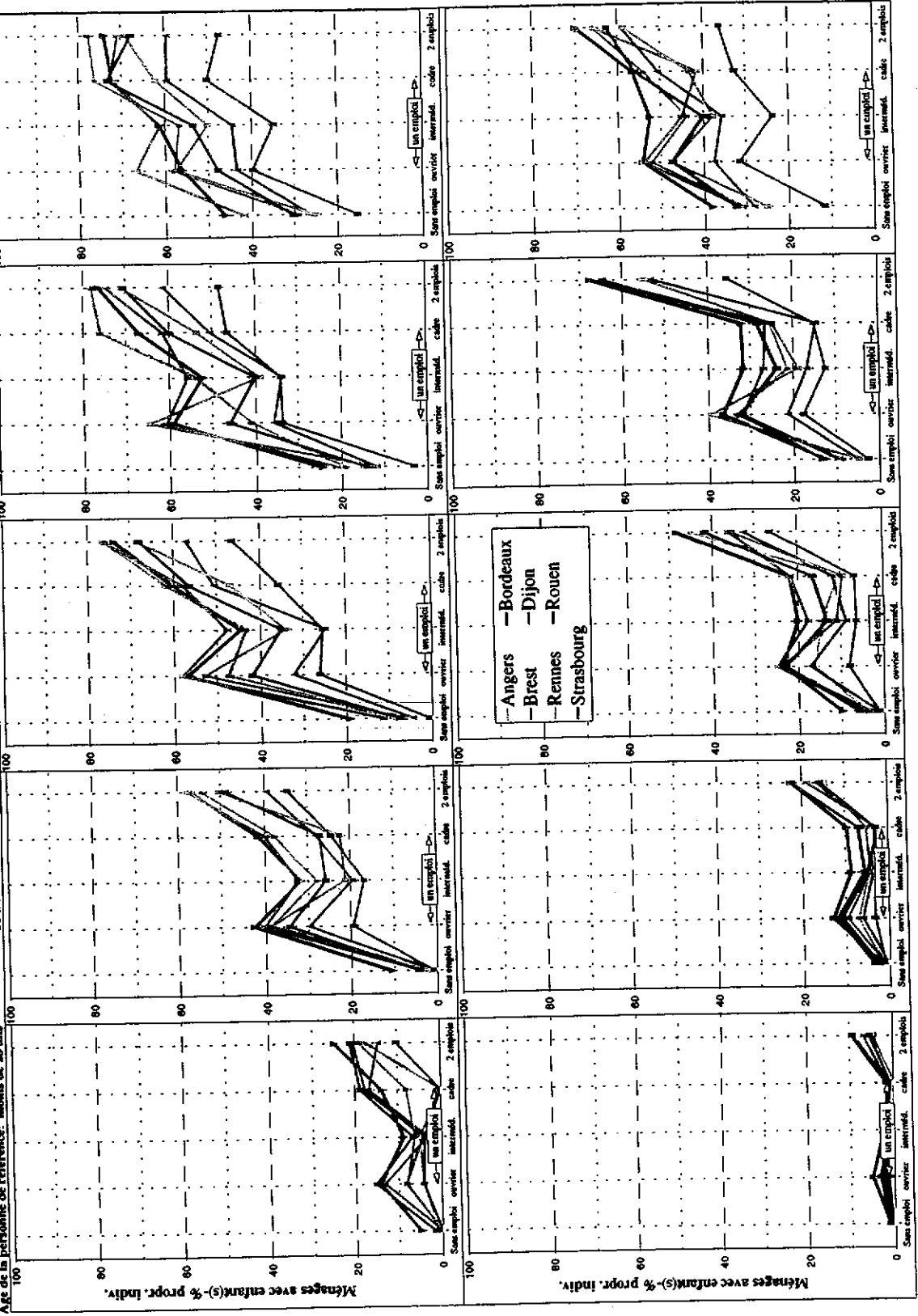
Ménages dont au moins un conjoint travaille mais aucun dans l'agglomération restreinte, ou sans emploi habitant hors de l'agglomération restreinte - Pourcentages de locataires en 1990



Ménages dont au moins un conjoint travaille dans l'agglomération restreinte, ou sans emploi y habitant - Pourcentages de locataires en 1990



Ménages dont au moins un conjoint travaille dans l'agglomération restreinte, ou sans emploi y habitant - Pourcentages de propriétaires en maison individuelle en 1990



Âge de la personne de référence: moins de 28 ans, 28 à 35 ans, 36 à 43 ans, 44 à 51 ans, plus de 51 ans

La deuxième démarche a consisté dans les quatre villes (Dijon, Strasbourg, Rennes et Brest), où se concentre un parc plus important de propriétaires d'appartements, à étudier si cette aptitude à présenter une alternative à la périurbanisation est spatialement diffuse ou impliquerait l'existence de quartiers typés.

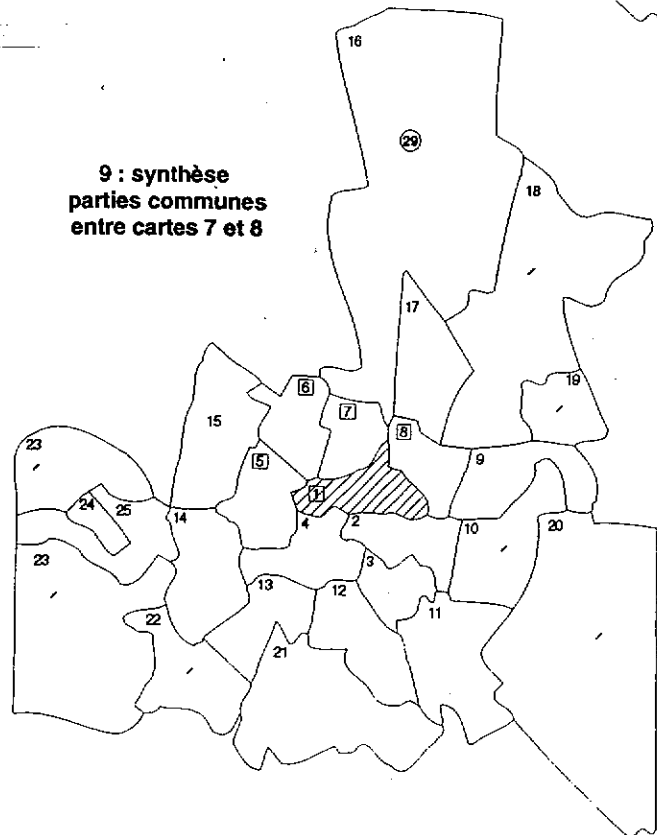
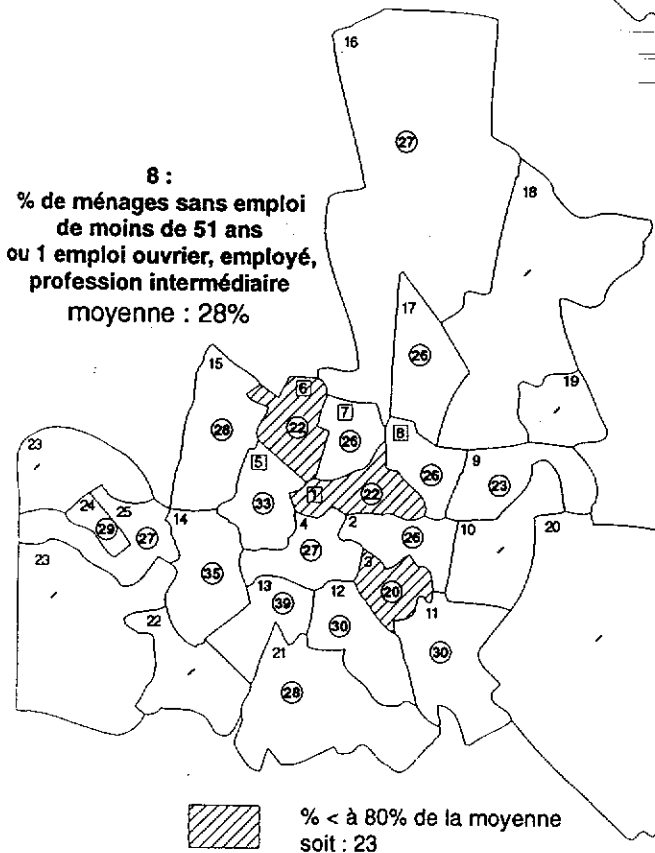
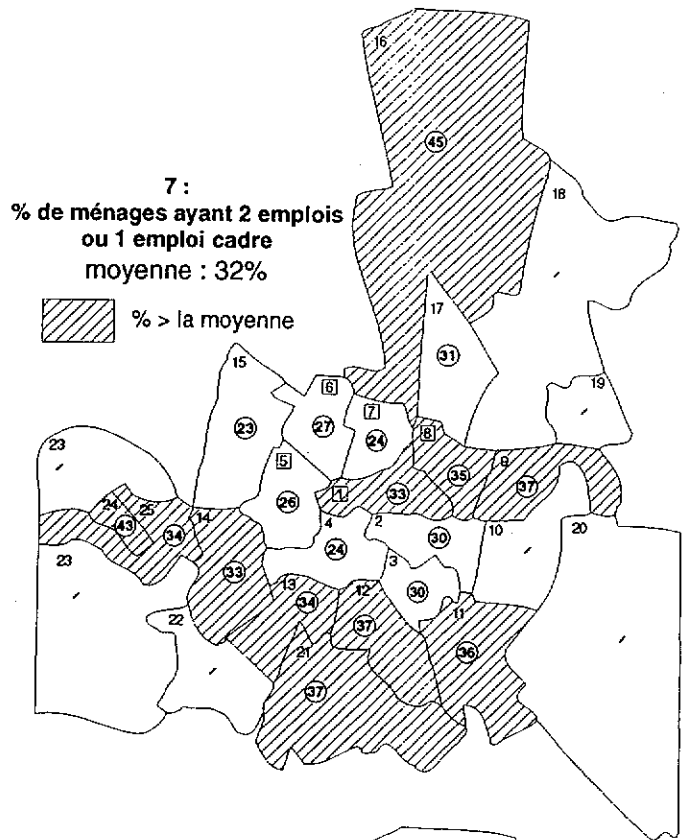
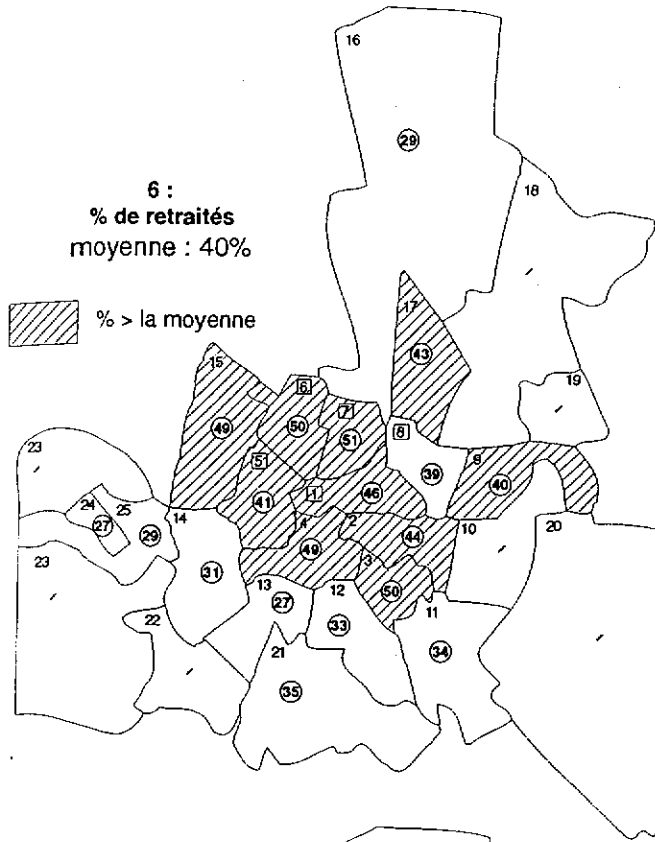
Les quatre planches ci-après analysent l'occupation du parc des propriétaires en appartement en 1990 dans les quartiers INSEE des communes centres des quatre agglomérations où nous avons constaté l'existence d'une offre notable.


Nous avons analysé dans quels quartiers le parc des propriétaires en appartement des ménages biactifs ou monoactifs-cadres étaient en pourcentage supérieur à la moyenne de la commune. A l'opposé, nous avons identifié les quartiers où le pourcentage en ménages - sans emploi ou avec un seul emploi d'ouvrier, d'employé ou de profession intermédiaire-, propriétaires d'appartement, était inférieur à 80 % de la moyenne pour le même pourcentage à l'échelle de la commune centre. A Brest, Rennes ou Dijon, un seul quartier très central échappe à la combinaison de ces deux critères. La notion de quartiers résidentiels en collectif paraît donc peu adaptée au cas de ces trois villes. Le parc de propriétaires en appartement est diffus dans divers quartiers centraux et péricentraux sans trop se distinguer socialement. Par contre, à Strasbourg, sept quartiers INSEE ressortent du croisement des deux critères utilisés. Il s'agit des quartiers situés entre le centre-ville et le quartier de Robertsau. Dans ces quartiers, les qualités architecturales et urbanistiques provoquent une concentration des catégories sociales qui dans d'autres agglomérations auraient été périurbaines.


La même analyse appliquée aux autres communes de l'agglomération restreinte (autres que la commune centre) montre dans le cas de Dijon et Strasbourg seulement des communes périphériques sont encore plus attractives pour les cadres (par leur parc de propriétaires d'appartements) que la commune centre. Pour Dijon, il s'agit des communes de Chenove, Chevigny, Fontaine, Quetigny et Talent. Pour Strasbourg, des communes de Bischeim, Hoenheim, Illkirch, Lingsheim et Schiltigheim. Ceci nous paraît une nouvelle illustration de ce que nous avons appelé les aires culturelles de diffusion prépondérante de la maison individuelle pour les propriétaires de leur habitat. Même si l'habitat individuel progresse partout, il n'y a pas partout quasi-identification entre collectif et locatif comme c'est le cas dans l'aire culturelle de la maison individuelle (Bordeaux - Lille)

DIJON

IDENTIFICATION DES QUARTIERS "RESIDENTIELS" (à partir de l'occupation du parc de propriétaires en collectif) DANS LES QUARTIERS INSEE 1990



 quartiers où il y a moins de 400 ménages
propriétaires d'appartement

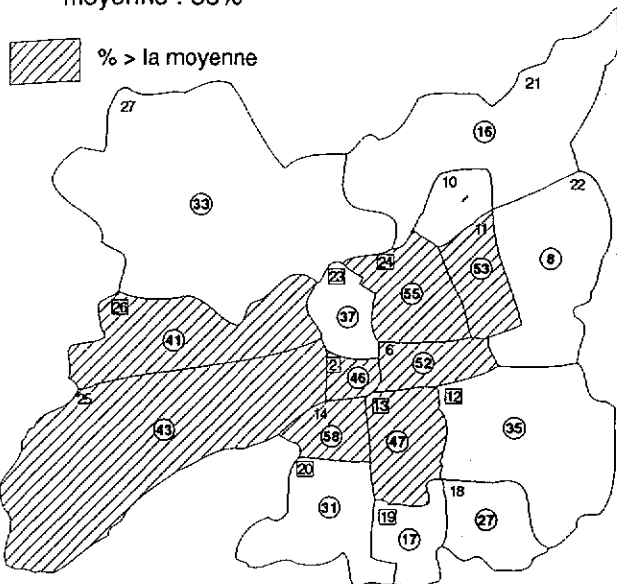
 5 quartiers où il y a plus de 1000 ménages
propriétaires d'appartement

RENNES

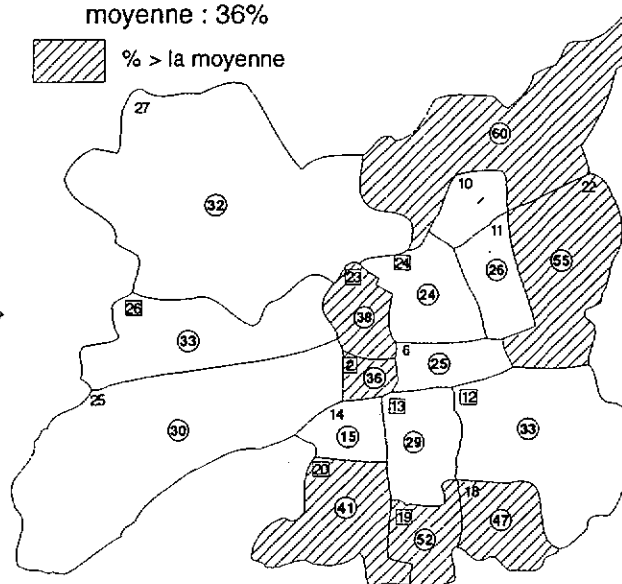
IDENTIFICATION DES QUARTIERS "RESIDENTIELS" (à partir de l'occupation du parc de propriétaires en collectif)

DANS LES QUARTIERS INSEE 1990

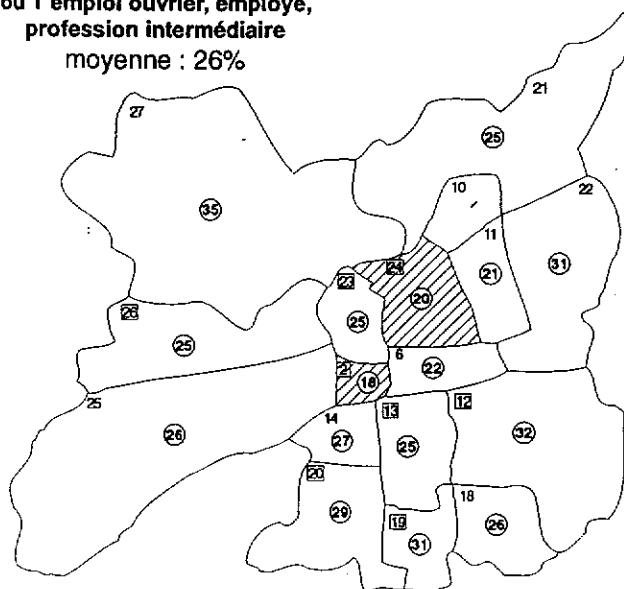
10 :
% de retraités
moyenne : 38%



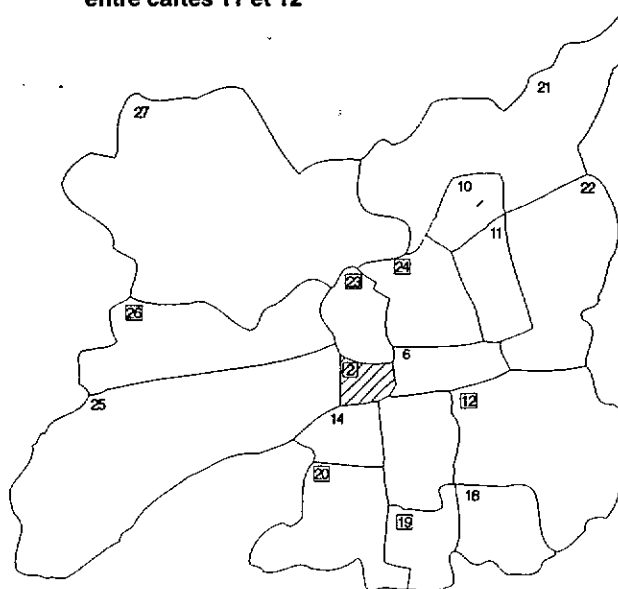
11 :
% de ménages ayant 2 emplois
ou 1 emploi cadre
moyenne : 36%




12 :
% de ménages sans emploi
de moins de 51 ans
ou 1 emploi ouvrier, employé,
profession intermédiaire
moyenne : 26%



**13 : synthèse
parties communes
entre cartes 11 et 12**



 % < à 80% de la moyenne
soit : 22

∨ quartiers où il y a moins de 400 ménages
propriétaires d'appartement


⊠ quartiers où il y a plus de 1000 ménages
propriétaires d'appartement

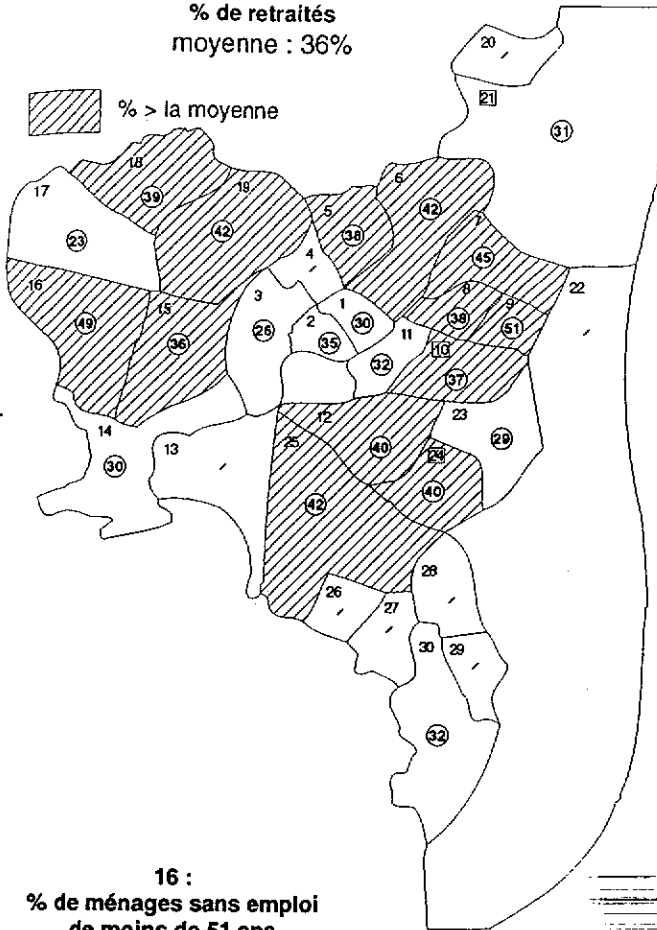
STRASBOURG

IDENTIFICATION DES QUARTIERS "RESIDENTIELS"
(à partir de l'occupation du parc de propriétaires en collectif)


DANS LES QUARTIERS INSEE 1990

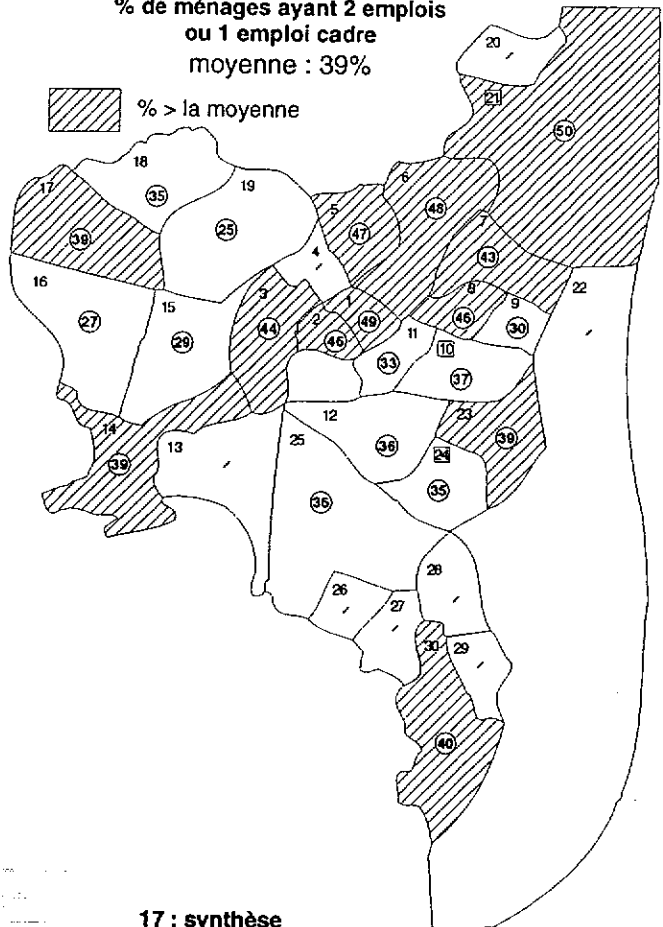
14 :
% de retraités
moyenne : 36%

 % > la moyenne

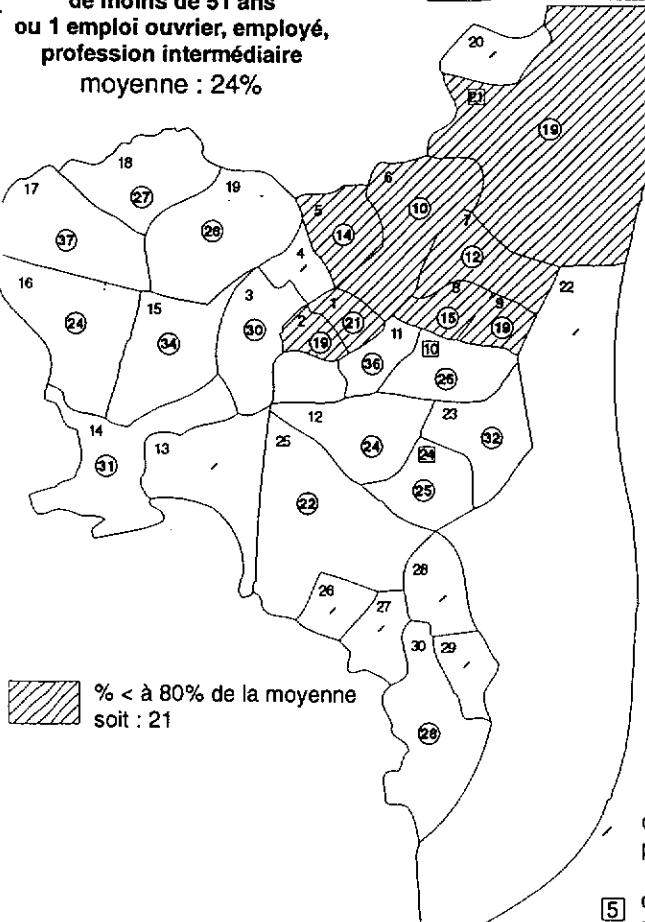



15 :
% de ménages ayant 2 emplois
ou 1 emploi cadre
moyenne : 39%

 % > la moyenne

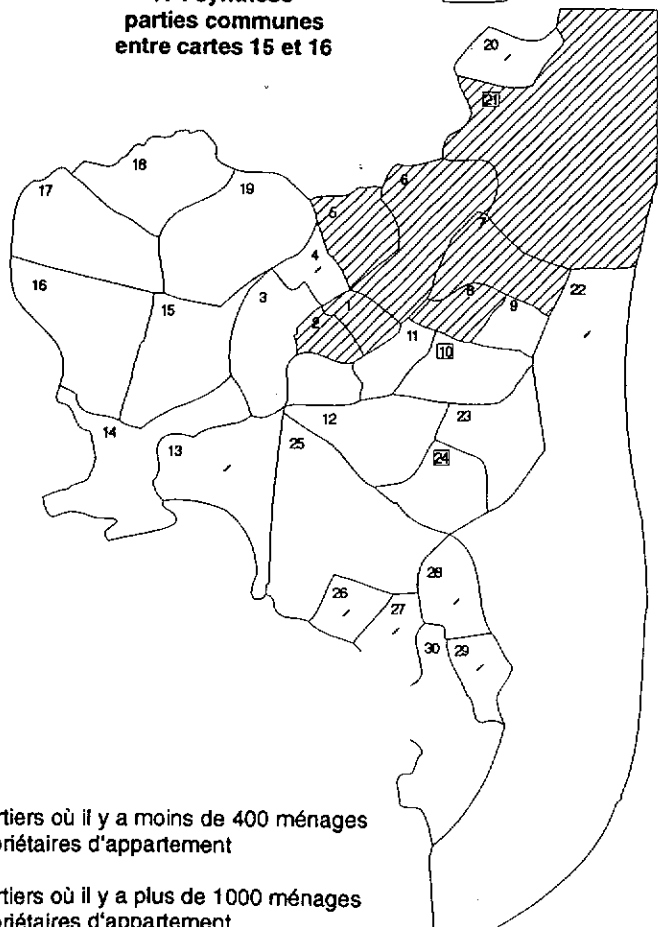


16 :
% de ménages sans emploi
de moins de 51 ans
ou 1 emploi ouvrier, employé,
profession intermédiaire
moyenne : 24%




 % < à 80% de la moyenne
soit : 21

17 : synthèse
parties communes
entre cartes 15 et 16



quartiers où il y a moins de 400 ménages
propriétaires d'appartement

 quartiers où il y a plus de 1000 ménages
propriétaires d'appartement

La troisième démarche consiste à étudier la tendance à la concentration des diverses catégories sociales dans le parc des propriétaires d'appartement dans les sept agglomérations.

**Indice de concentration en 1982 et 1990
des ménages propriétaires en appartement
soit résidant dans l'agglomération restreinte
soit dont un actif travaille au moins dans l'agglomération restreinte
(ménage dont la personne de référence avait entre 35 et 51 ans)**

	Pas d'emploi		Un emploi ouvrier		Un emploi prof. intermédiaire		Un emploi cadre		Deux emplois	
	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990	1982	1990
Parc construit avant 1949										
Angers	1,12	1,00	0,43	0,21	0,81	1,11	0,60	1,86	0,64	0,46
Bordeaux	0,74	0,68	0,37	0,39	0,82	0,85	0,93	1,60	0,54	0,46
Brest	0,82	<u>1,20</u>	0,78	0,48	0,60	0,90	0,49	<u>0,59</u>	0,37	0,46
Dijon		0,65		0,54		0,94		1,10		0,56
Rennes		0,42		0,44		0,73		1,86		0,51
Rouen	0,76	0,69	0,35	0,28	1,02	1,37	1,29	2,45	0,62	0,66
Strasbourg		0,54		0,45		0,85		1,68		<u>0,98</u>
Parc construit entre 1949 et 1974										
Angers	0,83	0,40	0,21	0,35	1,58	0,94	1,70	1,06	0,73	0,36
Bordeaux	1,38	0,77	0,49	0,21	1,68	1,27	2,72	1,07	1,32	0,57
Brest	0,72	0,43	0,54	0,53	1,28	1,00	1,03	0,89	0,86	0,49
Dijon		0,57		0,64		1,04		0,88		0,83
Rennes		0,71		<u>0,31</u>		1,01		0,91		0,61
Rouen	0,36	0,30	0,32	0,29	1,35	1,29	1,86	1,26	0,95	0,58
Strasbourg		0,61		0,37		1,06		1,04		<u>0,95</u>
Parc construit après 1975										
Angers	0,25	0,39	0,19	0,60	2,36	1,91	2,33	2,13	0,71	0,73
Bordeaux	0,64	0,74	0,46	0,42	1,66	1,49	2,12	1,04	0,95	0,85
Brest	0,41	0,79	0,79	0,88	1,57	2,08	1,92	2,70	1,63	1,29
Dijon	0,40	0,76	0,35	0,75	1,30	1,54	1,76	1,58	1,27	1,43
Rennes	0,36	0,47	0,47	0,42	1,49	1,68	1,84	2,07	1,39	1,34
Rouen	0,63	0,14	0,47	0,41	1,49	1,81	2,11	2,34	0,98	1,14
Strasbourg	0,74	0,59	0,36	0,55	1,50	1,48	2,12	1,95	1,55	1,61

Tableau 7

Les sources à notre disposition ne permettaient pas de calculer les données manquantes dans certaines cases.

L'indice de concentration est supérieur à 1 quand la catégorie de ménage de la colonne est mieux représentée dans ce type de parc que son poids à l'échelle du total des ménages ne l'aurait laissé prévoir (c'est donc le rapport de deux pourcentages).

Pour éviter la confusion entre retraités et chômeurs, pour les sans-emploi et pour avoir des ménages stabilisés par rapport à l'accession, nous avons construit ce tableau uniquement pour les ménages dont la personne de référence avait entre 35 et 51 ans.

Les indices sont comparables suivant les agglomérations, ce qui prouve que nos critères de distinction des ménages ou des logements sont relativement pertinents pour révéler les facteurs de concentration ou de dilution.

Le parc récent (après 1975) concentre les ménages les plus solvables mais plus avec un emploi que deux, ces derniers étant plus enclins à aller dans une maison individuelle surtout à Angers, Bordeaux et Rouen qui appartiennent à l'aire culturelle de diffusion privilégiée de la maison individuelle.

Les résultats les plus intéressants concernent les lignes relatives au parc construit avant 1949 ou construit entre 1949 et 1974.

Le parc construit entre 1949 et 1974 perd entre 1982 et 1990 très nettement ses clients solvables (surtout au bénéfice des retraités).

A l'inverse, le parc d'avant 1949 des propriétaires en appartement, mieux inséré dans la ville, a en général plutôt tendance à se revaloriser. L'exception la plus nette est le cas de Brest dont les qualités urbanistiques sont insuffisantes pour connaître le même processus.

Pour les ménages biactifs, Strasbourg se distingue là encore dans son aptitude à offrir par ce parc ancien, comme par le parc construit entre 1949 et 1974, une alternative à la périurbanisation.

La même analyse a été conduite pour les ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans, mais porte sur des effectifs peu significatifs (sauf pour les ménages biactifs).

**Indice de concentration en 1990 des ménages biactifs de moins de 35 ans
dans le parc de propriétaires en appartement construit après 1975**

Strasbourg	1,25
Dijon	1,12
Rennes	0,94
Brest	0,89
Rouen	0,81
Bordeaux	0,67
Angers	0,33

Tableau 8

Nous savons que le parc d'appartements en collectif non récent est souvent une étape pour les jeunes ménages encore incapables d'acquérir une maison individuelle.

En 1990, les indices de concentration des ménages biactifs pour le parc construit après 1975 reflètent une hiérarchie entre les villes très fidèle à celle que nous avons déjà mise en évidence plus globalement. Il y a bien une certaine rémanence des attitudes culturelles observées sur le passé (avant la périurbanisation) qui se retrouvent dans les options des nouvelles générations. Il faudrait des analyses plus fines (lieux de naissance) pour savoir si cette observation est plus liée aux caractéristiques des habitants ou à la morphologie urbaine. Nous penchons pour la première explication (plus ethnologique qu'urbanistique) mais n'avons pas les moyens de la prouver.

1.4. Conclusion de l'analyse de l'explication des disparités du taux de périurbanisation

Le taux de périurbanisation combine les effets de la propension ancienne et de la propension récente à construire des maisons individuelles qui jouent de façon opposée.

La propension ancienne (avant 1975) renvoie surtout à des facteurs culturels régionaux qui prolongent les observations faites au-delà des frontières. Dans ces agglomérations, sur le territoire français, il y a plus de maisons individuelles dans la partie agglomérée de la ville, donc d'autant moins besoin de périurbanisation.

La propension récente (après 1975) intègre dans une moindre proportion les mêmes facteurs culturels mais ils se combinent avec une pénurie (relative) de l'offre foncière accessible d'une façon difficile à isoler avec précision. Le cas de Bordeaux est atypique et paraît prouver qu'une pénurie « relative » d'offre foncière, dans un contexte culturel favorable à la maison individuelle, ne suffit pas à provoquer de densification. Mais ceci apparaîtra plus clairement dans le chapitre suivant.

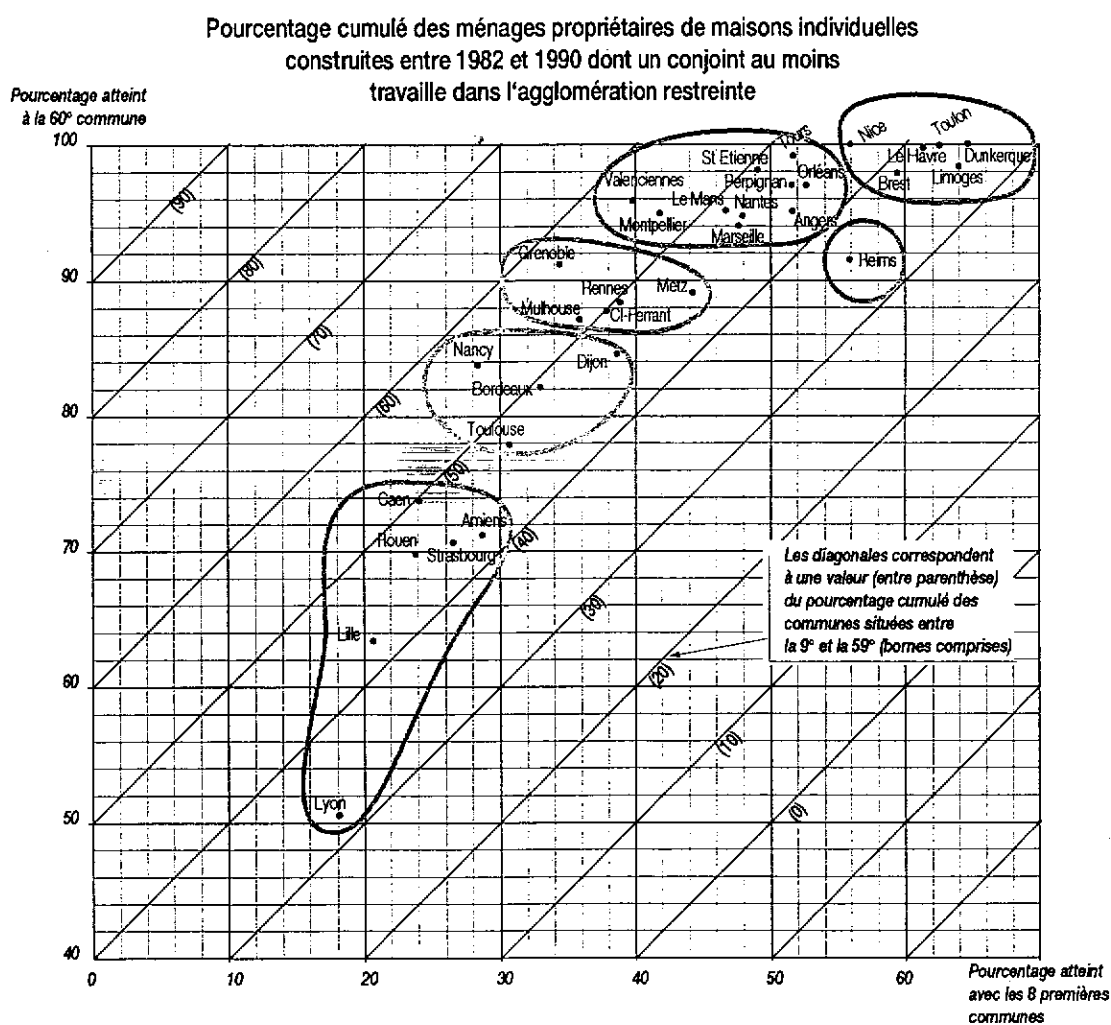
Par contre, si cette propension varie suivant les catégories sociales, en combinant revenu et attitude vis-à-vis de la ville (urbanophilie), les structures sociales ne sont pas assez contrastées pour que le facteur structure sociale soit explicatif des variations du taux de périurbanisation.

L'alternative principale à la périurbanisation hors de l'aire culturelle de prépondérance de la maison individuelle (Bordeaux - Lille) est l'accession en appartement. Dans certaines grandes agglomérations comme Strasbourg, cela correspond à l'existence de quartiers péricentraux ou périphériques bien identifiables, mais dans d'autres (comme Brest, Rennes et Dijon), nous n'observons pas de regroupement spatial s'accompagnant d'une occupation sociale aussi marquée. Cette alternative concerne généralement les cadres sauf à Brest où elle est socialement plus diversifiée, faute d'attractivité urbanistique.

2. EXPLICATION DU DEGRE D'EPARPILLEMENT DE LA PERIURBANISATION

Nous avons analysé précédemment l'intensité de la périurbanisation qui renvoie à divers critères. Mais à égalité de taux de périurbanisation, cette dernière peut diffuser spatialement suivant des modalités multiples. C'est ce que nous allons approfondir maintenant. Nous ne nous sommes pas intéressés aux détails morphologiques de cette diffusion, mais nous sommes préoccupés de repérer là où elle se répartissait sur un nombre restreint de communes, ou au contraire, était atomisée sur un grand nombre de communes.

Le graphique que nous avons établi dans la première phase de cette recherche montrait bien la forte dispersion des agglomérations dans leur aptitude à canaliser la périurbanisation.



Graphique 25

Nous allons, à partir de dix agglomérations dont la dispersion est très variable (Dunkerque, Brest, Reims, Angers, Rennes, Dijon, Bordeaux, Caen, Rouen, Strasbourg), examiner plusieurs aspects de la question :

Le premier est la stabilité dans le temps de cette dispersion. Nous verrons qu'il y a une très forte stabilité du degré de dispersion, ce qui suggère que les facteurs explicatifs devront eux-mêmes être relativement stables dans le temps.

Le deuxième sera de voir si il y a corrélation entre dispersion et degré de spécialisation sociale.

Le troisième examinera le lien entre éparpillement et répartition des disponibilités foncières.

Et le quatrième étudiera l'incidence du critère qui, à la fin de la première phase, avait notre préférence, à savoir la structure par taille des communes.

2.1. La stabilité dans le temps de la dispersion périurbaine

Les deux graphiques suivants permettent pour les 32 agglomérations étudiées en première phase de rendre compte du degré d'éparpillement de la périurbanisation. Les courbes ont été construites en croisant le pourcentage cumulé des ménages propriétaires d'une maison individuelle construite depuis le recensement précédent et dont un actif au moins travaille dans l'agglomération restreinte et le nombre de communes concernées classé suivant leur contribution décroissante à ce pourcentage.

Les courbes d'une même agglomération pour 1982 et pour 1990 (correspondant à chaque graphique) sont presque identiques. Il y a quelques modifications de position relative par rapport aux agglomérations de taille équivalente, pour Rennes, Caen et Amiens, Reims. Mais il s'agit de modifications minimales.

Pourtant, les degrés de dispersion sont très différents et ne dépendent pas de la taille des agglomérations.

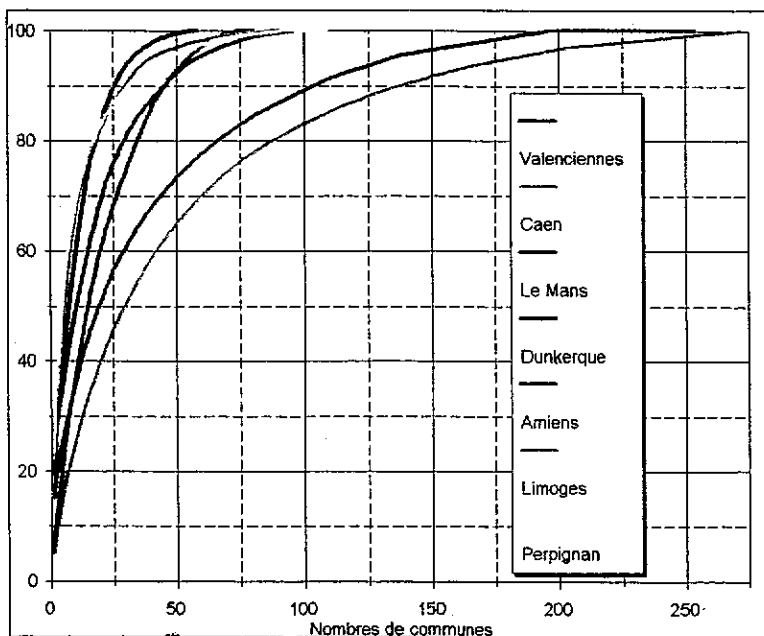
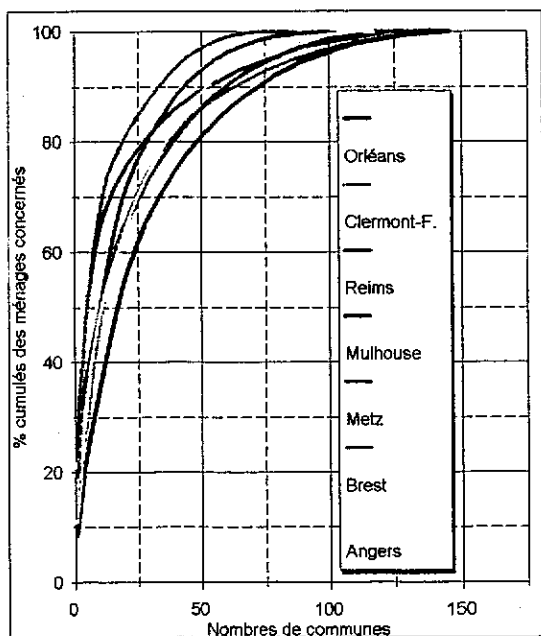
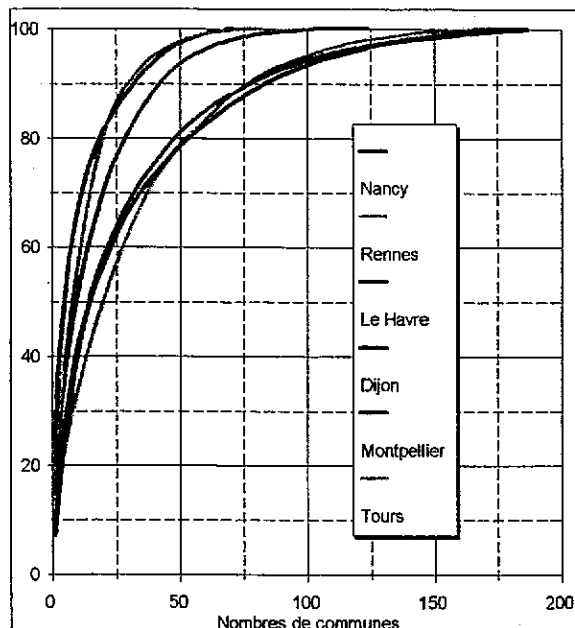
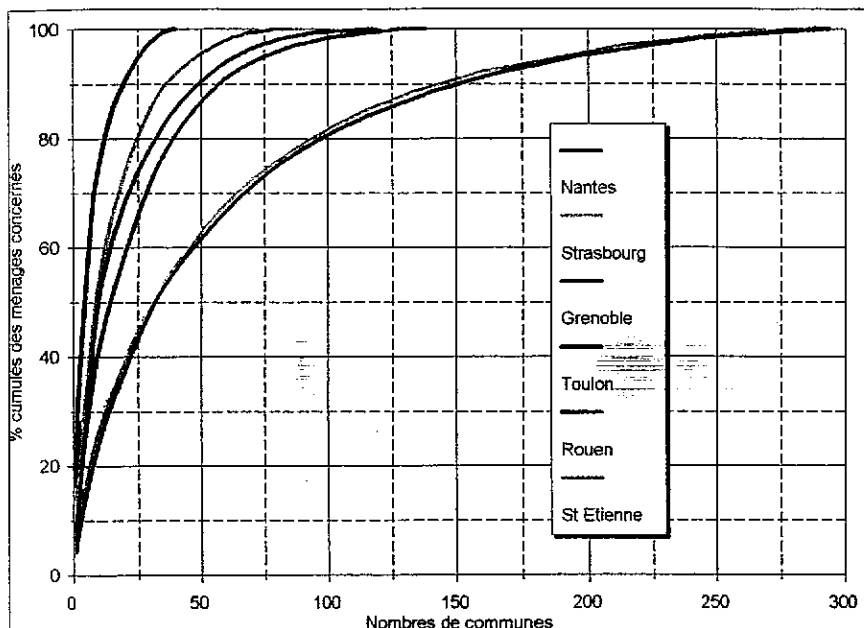
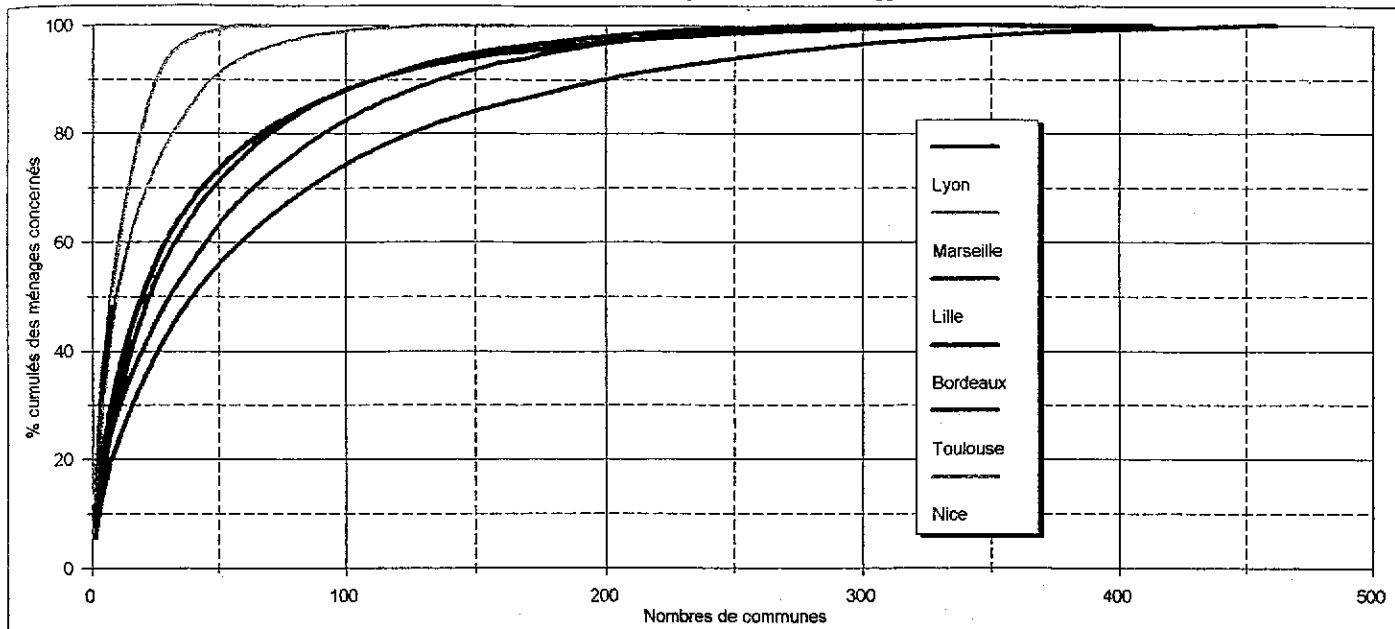
Les agglomérations à faible taux de périurbanisation par insuffisance de l'offre foncière, se retrouvent parmi les agglomérations où la périurbanisation est peu dispersée mais cela ne concerne que peu d'agglomérations : Nice, Toulon nettement, Le Havre, Marseille, Saint-Etienne, un peu moins nettement.

Dans les agglomérations où la dispersion est plus forte, nous retrouvons Lille et Lyon, Strasbourg et Rouen, Caen et Amiens.

Cette stabilité dans le temps nécessite donc des explications plus structurelles que conjoncturelles. Les raisons liées aux politiques locales ont peu de chance de jouer sauf si elles-mêmes manifestent une suffisante continuité dans le temps.

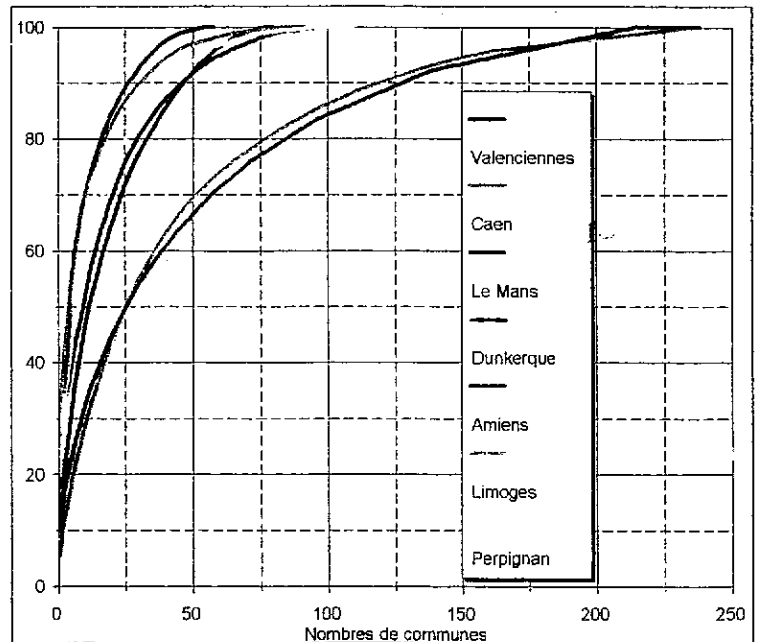
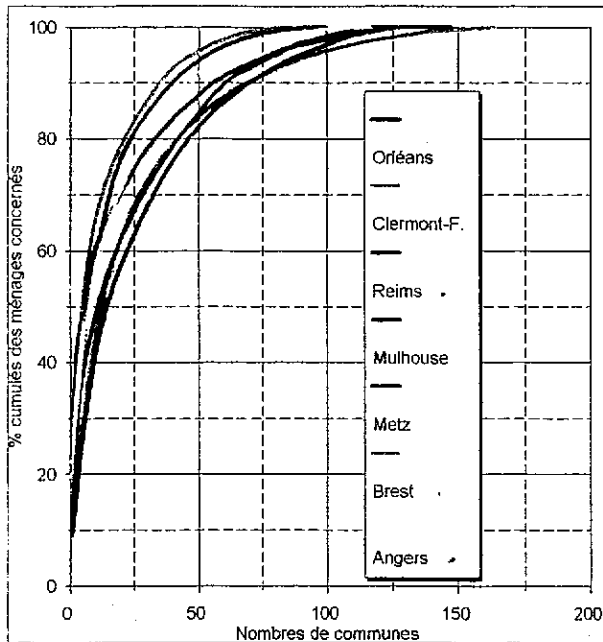
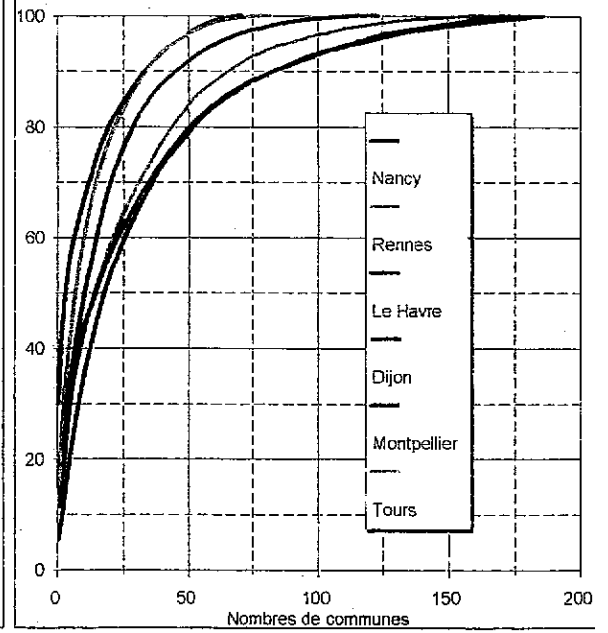
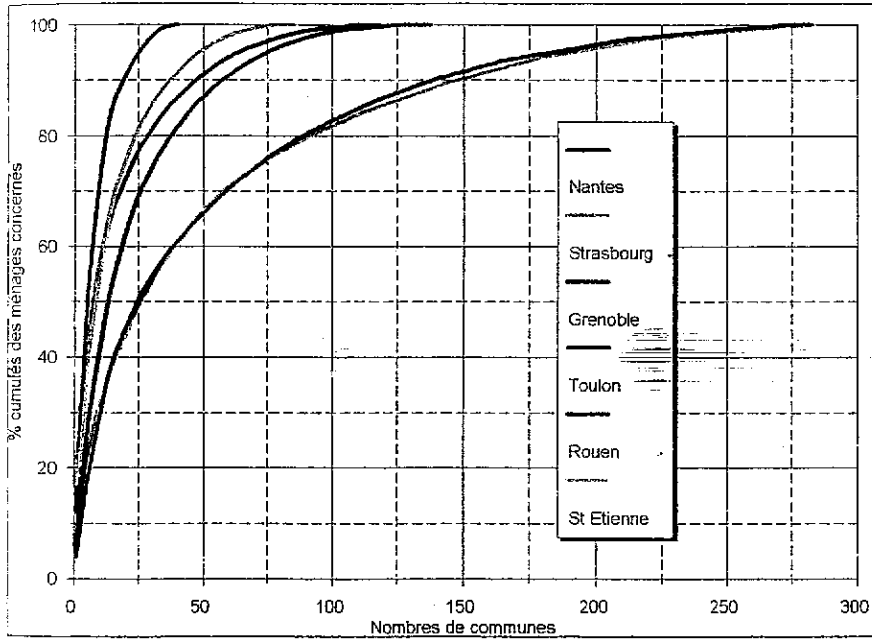
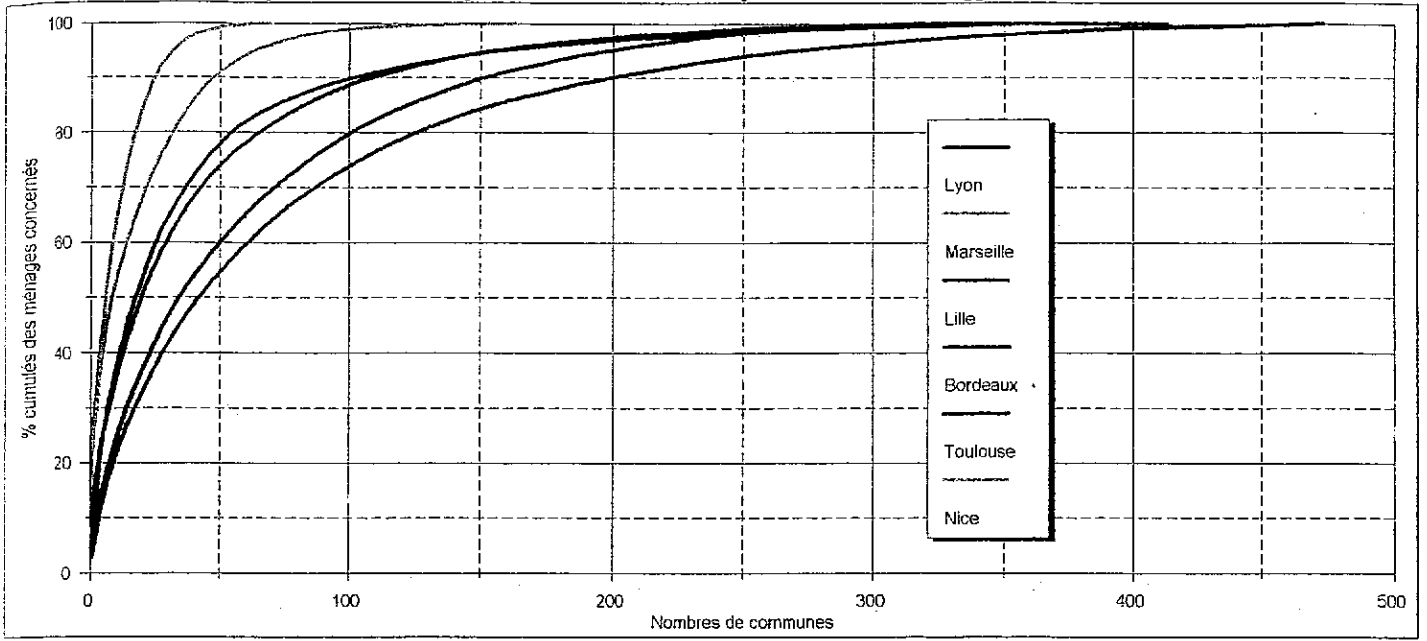
Dispersion de la périurbanisation en 1982

Les ménages pris en compte sont ceux occupant comme propriétaires une maison individuelle construite depuis le recensement précédent et dont un des conjoints travaille dans l'agglomération restreinte



Dispersion de la périurbanisation en 1990

Les ménages pris en compte sont ceux occupant comme propriétaires une maison individuelle construite depuis le recensement précédent et dont un des conjoints travaille dans l'agglomération restreinte



2.2. Relation entre dispersion urbaine et spécialisation sociale

Les dix cartes ci-après détaillent les résultats de l'analyse de la distribution des revenus imposables moyens par commune des aires d'influence de chaque agglomération étudiée (aire d'influence = aire urbaine au sens INSEE de l'agglomération, élargie parfois aux aires urbaines de petites villes suffisamment proches pour être englobées dans l'analyse, exemples : Landerneau à Brest, Bayeux à Caen, Molsheim ou Haguenau à Strasbourg, etc...).

Les résultats confirment bien la concentration des revenus élevés dans la première couronne, sous réserve d'absence de marquage industriel préalable, sensible surtout à Rouen (boucle rive gauche), à Bordeaux (le long du fleuve, rive droite), à l'Est de Caen, à l'Ouest de Dunkerque et le long du Rhin à Strasbourg. C'est finalement la proximité des emplois liés aux activités portuaires qui le plus souvent suscite des perturbations dans la distribution spatiale des catégories sociales. Dans certains cas, d'autres tropismes favorables à la concentration des plus hauts revenus se manifestent, proximité des forêts ou de la mer en particulier.

Le contraste entre la commune centre et l'évolution moyenne de l'aire est en général net (sauf à Dunkerque) et il s'accuse partout (sauf à Reims mais où le contraste était particulièrement fort antérieurement).

Ceci nous paraît tout à fait confirmer l'idée d'un lien entre répartition des revenus et temps d'accès aux emplois de l'agglomération dont on connaît le caractère structurant dans la formation des prix fonciers.

Mais on peut aussi argumenter du fait que si les communes plus éloignées sont presque partout en-dessous du revenu moyen de l'aire, c'est peut-être parce que les nouveaux arrivants périurbains étaient moins nombreux. La faiblesse du revenu moyen de ces communes traduirait surtout la faiblesse des revenus des populations antérieurement installées.

Pour arbitrer entre ces hypothèses, a été conduit un calcul consistant à imputer (fictivement) la responsabilité de l'augmentation du revenu moyen de la commune aux seuls foyers fiscaux supplémentaires entre 1986 et 1994. Sur les cartes ci-jointes, sont repérées les communes qui, avec ce mode de calcul, ont eu un accroissement important des foyers fiscaux nouveaux. Nous voyons qu'il s'agit bien des communes de première couronne.

Cette nouvelle stratification sociale propre à la ville automobile ne présente pas de relation avec la tendance à la concentration périurbaine aux franges de l'agglomération (exemples : Reims, Brest, Dunkerque) ou au contraire à l'éparpillement lointain (exemples : Strasbourg, Caen, Rouen). Si il y a un lien très étroit entre la strate de revenu et l'éloignement de la commune centre, ce n'est pas l'originalité de la structure des revenus qui justifie la concentration aux franges ou la diffusion lointaine. Rennes gardant mieux ses cadres, il est

logique de constater une deuxième couronne périurbaine à revenu plus faible. A Reims, la plus faible périurbanisation est liée à la structure originale du parc d'habitat (beaucoup de locatif en particulier social, et plus d'appartements en accession) mais sans doute aussi à la résistance des communes périurbaines (d'après l'Agence d'urbanisme) à l'accueil de la périurbanisation. Cela expliquerait des revenus plus élevés dans la couronne périurbaine.

Aire d'influence de l'agglomération d'Angers

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
 * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
 ** accroissement de +50% à +100%
 *** accroissement supérieur à +100%;

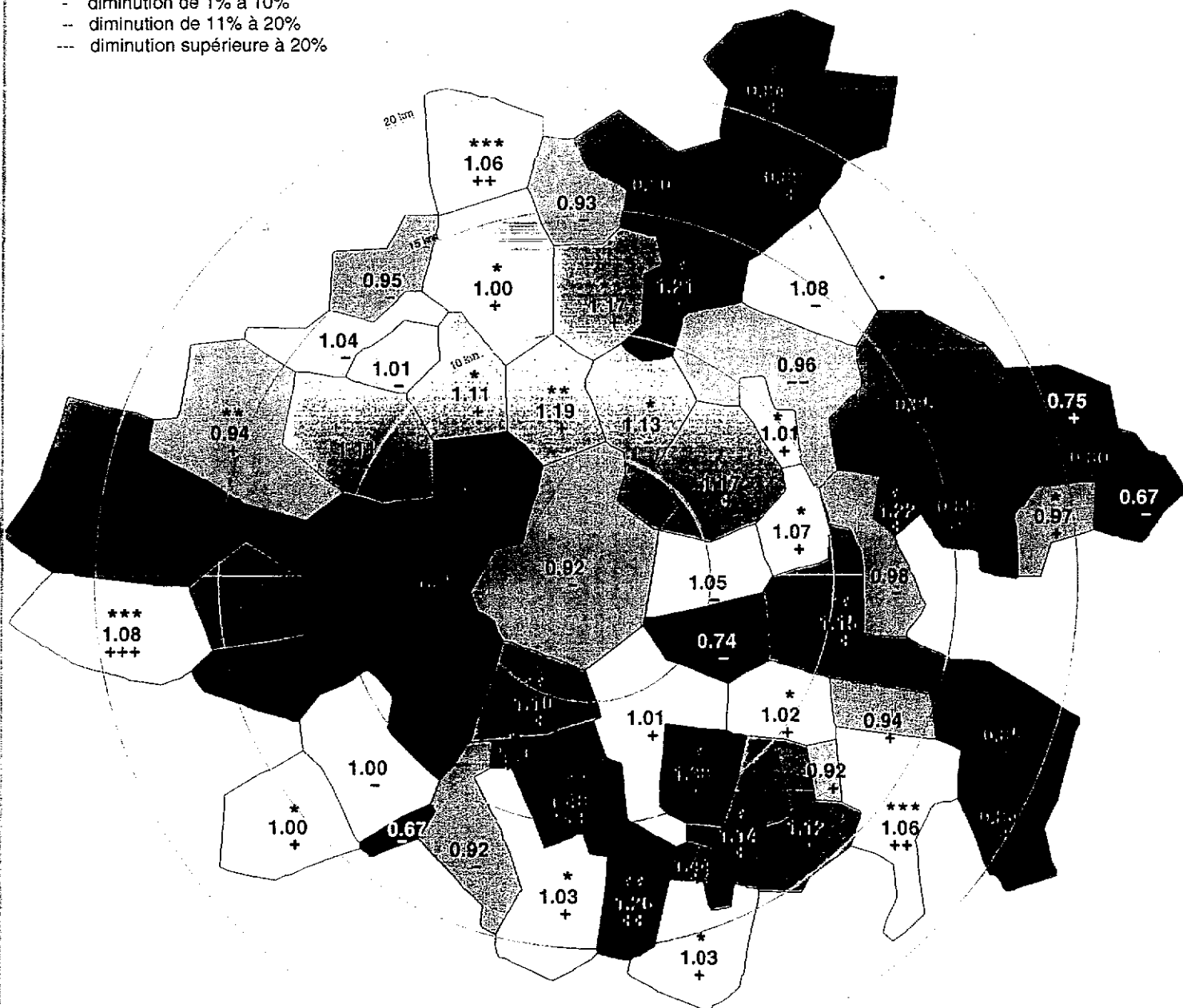
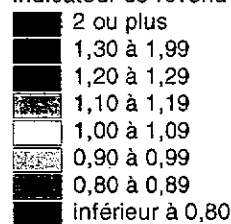
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
 revenu imposable moyen de la commune

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
 ++ augmentation de 10% à 19%
 + augmentation inférieure à 10%
 - diminution de 1% à 10%
 -- diminution de 11% à 20%
 --- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Brest

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire

* accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%

** accroissement de +50% à +100%

*** accroissement supérieur à +100%;

2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
revenu imposable moyen de la commune

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

+++ augmentation supérieure à 19%

++ augmentation de 10% à 19%

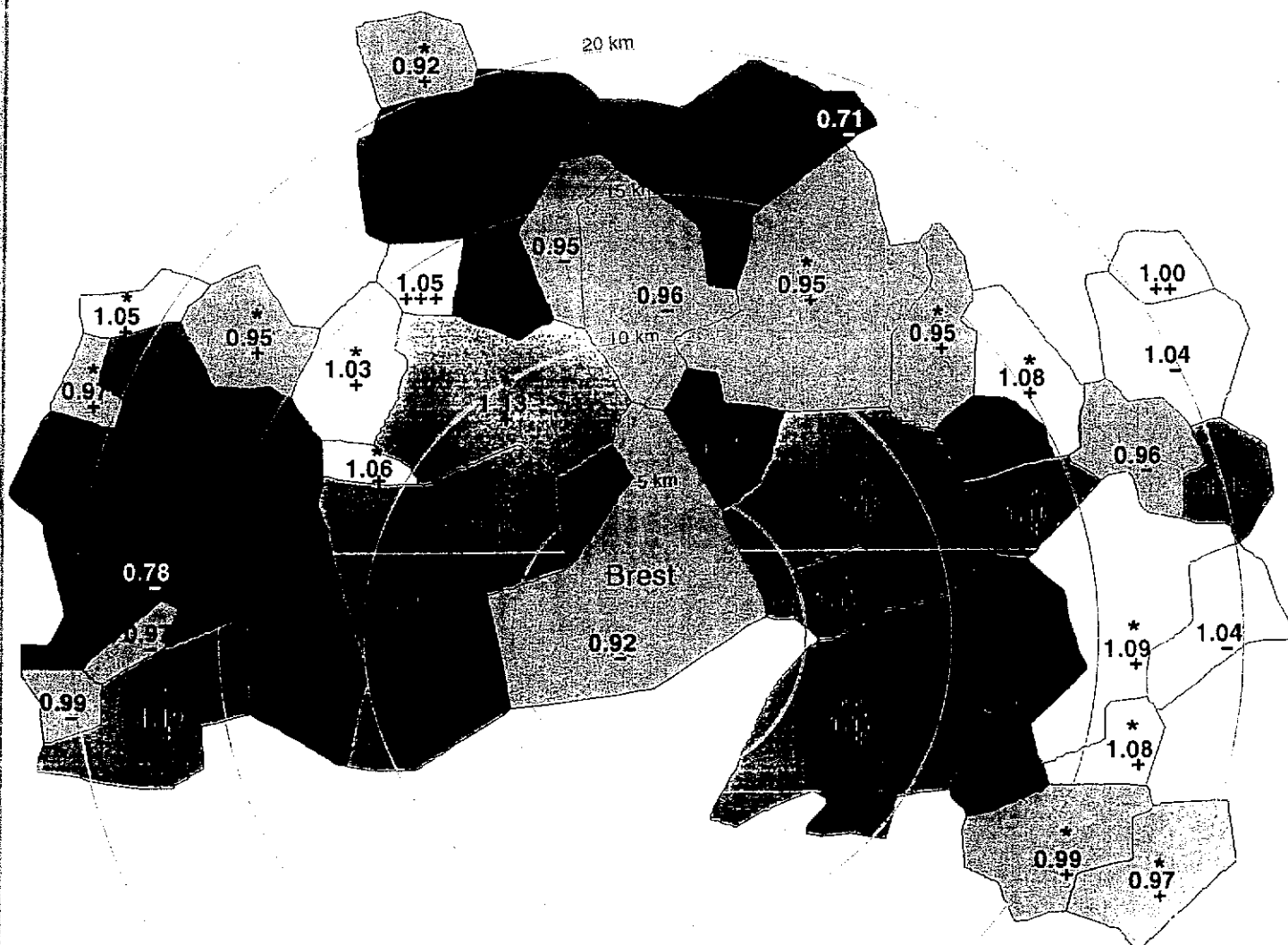
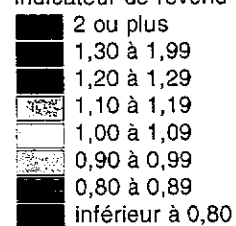
+ augmentation inférieure à 10%

- diminution de 1% à 10%

-- diminution de 11% à 20%

--- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Caen

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
* accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
** accroissement de +50% à +100%
*** accroissement supérieur à +100%;

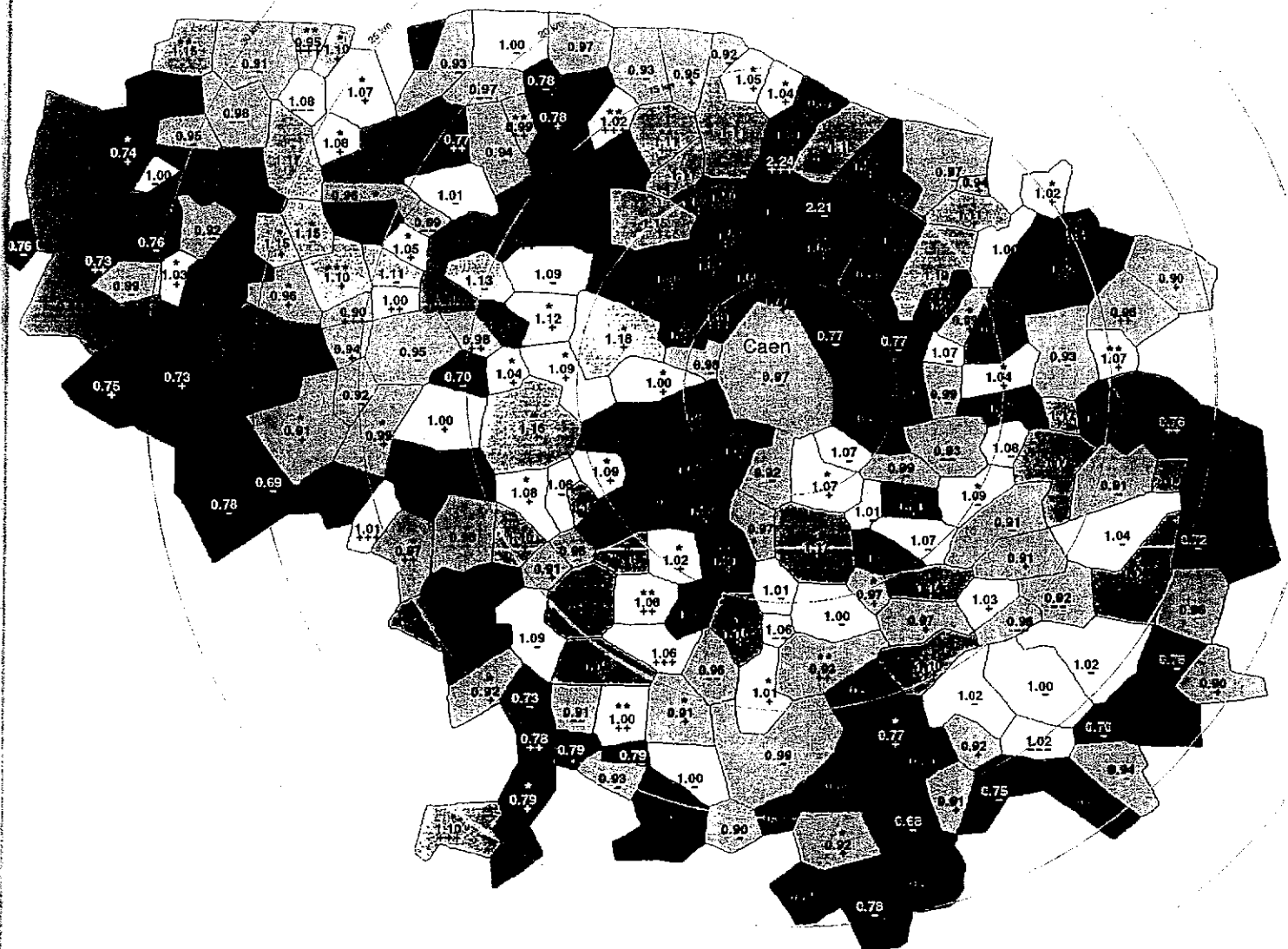
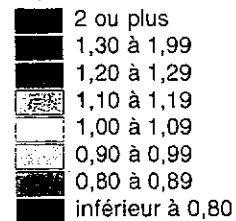
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
revenu imposable moyen de la commune

$$I = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
++ augmentation de 10% à 19%
+ augmentation inférieure à 10%
- diminution de 1% à 10%
-- diminution de 11% à 20%
--- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Dijon

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
 * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
 ** accroissement de +50% à +100%
 *** accroissement supérieur à +100%;

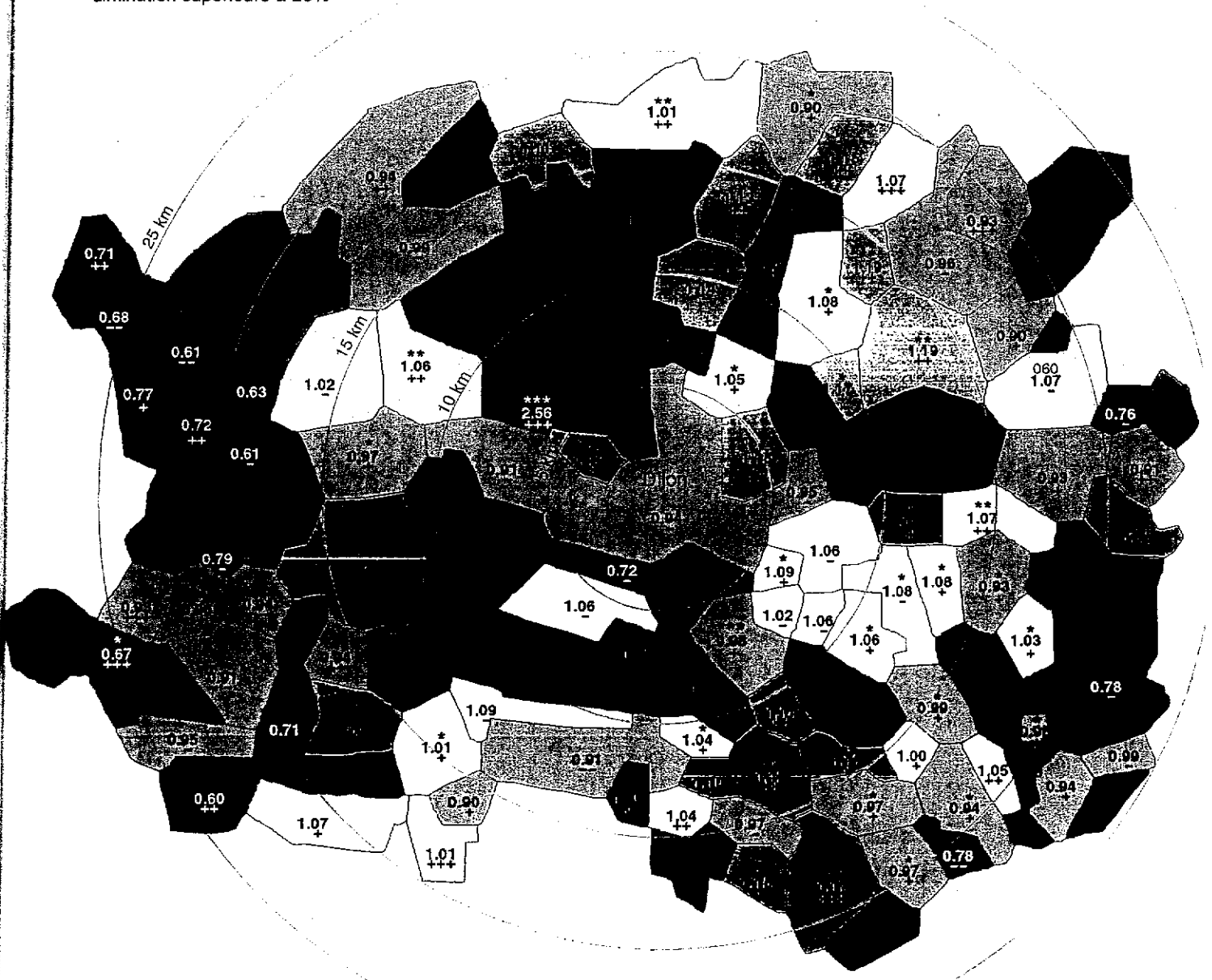
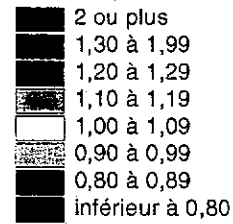
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
 revenu imposable moyen de la commune

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
 ++ augmentation de 10% à 19%
 + augmentation inférieure à 10%
 - diminution de 1% à 10%
 -- diminution de 11% à 20%
 --- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Dunkerque

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
 * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
 ** accroissement de +50% à +100%
 *** accroissement supérieur à +100%;

2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
 revenu imposable moyen de la commune

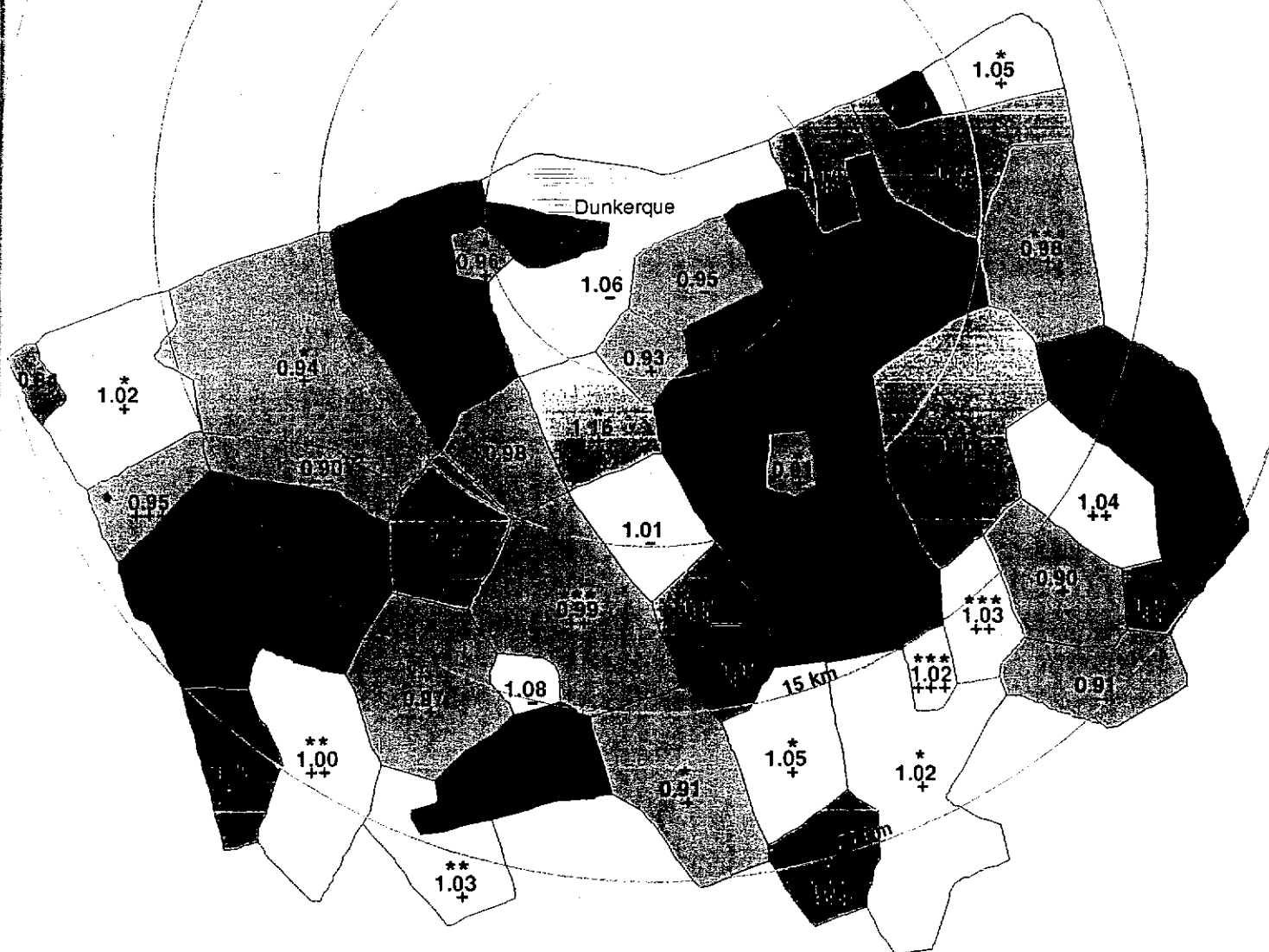
$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
 ++ augmentation de 10% à 19%
 + augmentation inférieure à 10%
 - diminution de 1% à 10%
 -- diminution de 11% à 20%
 --- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994

■	2 ou plus
■	1,30 à 1,99
■	1,20 à 1,29
■	1,10 à 1,19
■	1,00 à 1,09
■	0,90 à 0,99
■	0,80 à 0,89
■	inférieur à 0,80



Aire d'influence de l'agglomération de Reims

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
 * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
 ** accroissement de +50% à +100%
 *** accroissement supérieur à +100%;

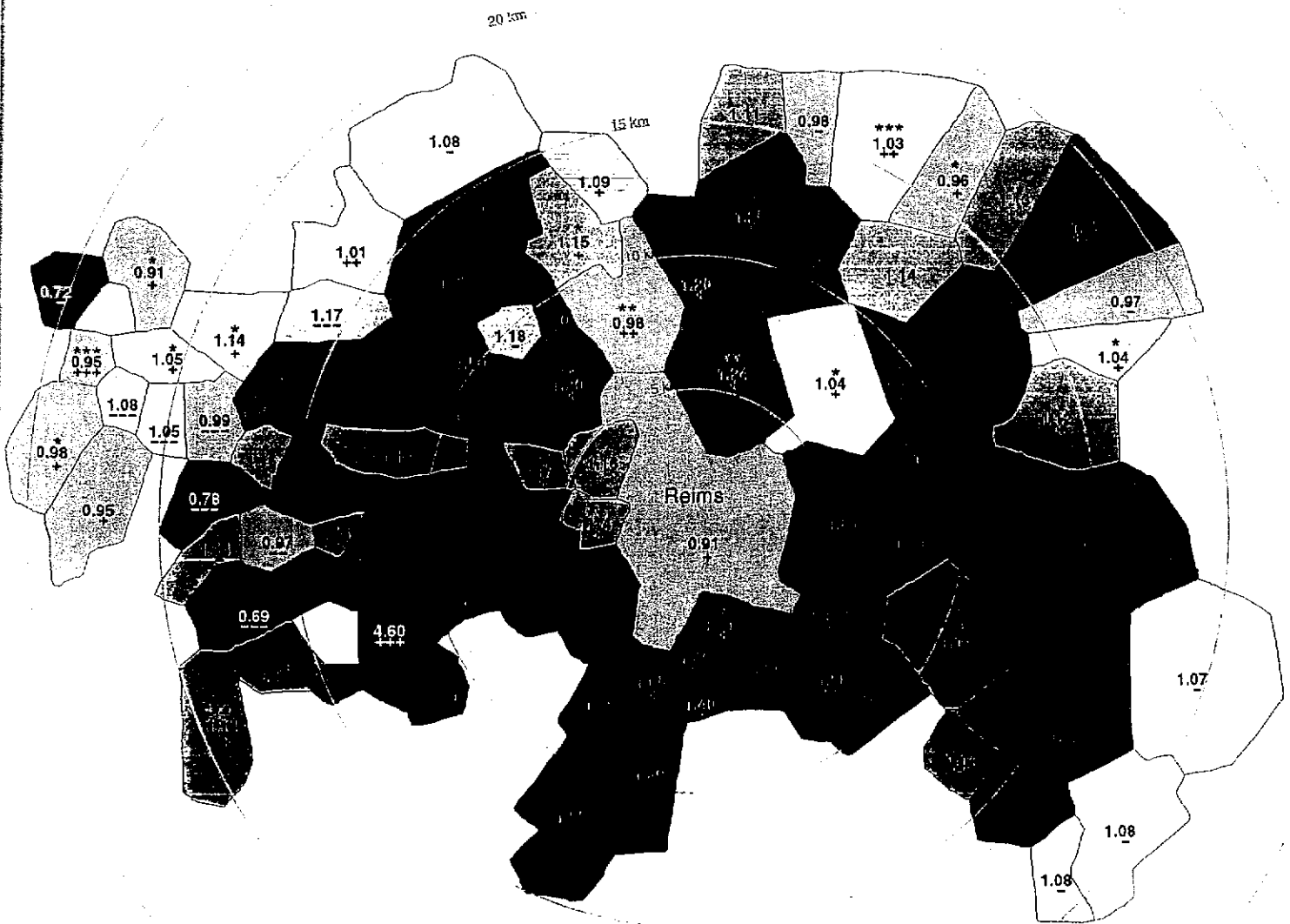
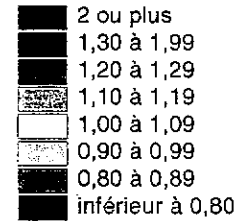
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
 revenu imposable moyen de la commune

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
 ++ augmentation de 10% à 19%
 + augmentation inférieure à 10%
 - diminution de 1% à 10%
 -- diminution de 11% à 20%
 --- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Rennes

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
- * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
- ** accroissement de +50% à +100%
- *** accroissement supérieur à +100%;

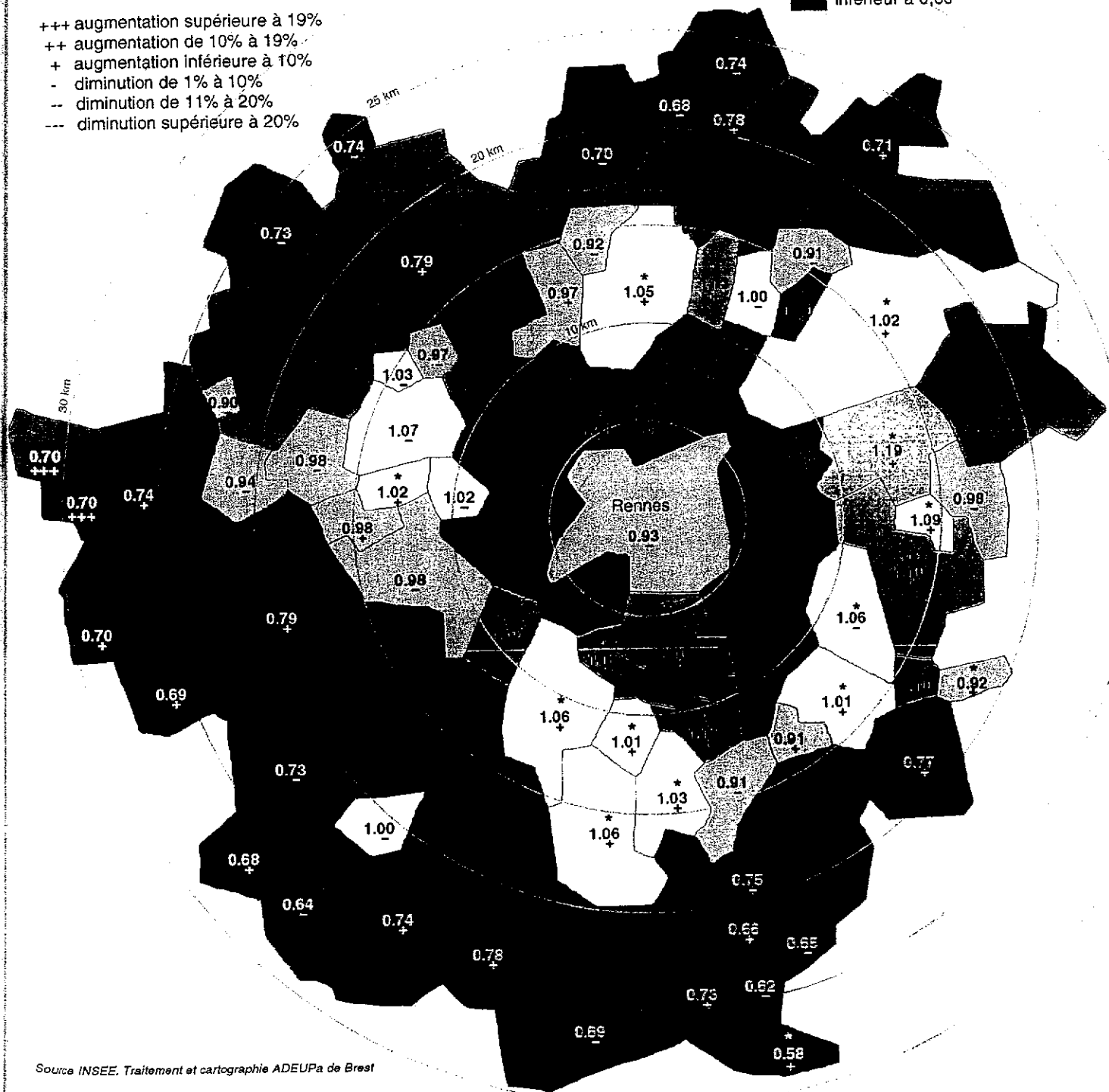
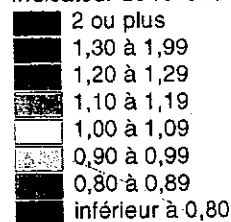
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
- ++ augmentation de 10% à 19%
- + augmentation inférieure à 10%
- diminution de 1% à 10%
- diminution de 11% à 20%
- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Rouen

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
- * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
- ** accroissement de +50% à +100%
- *** accroissement supérieur à +100%;

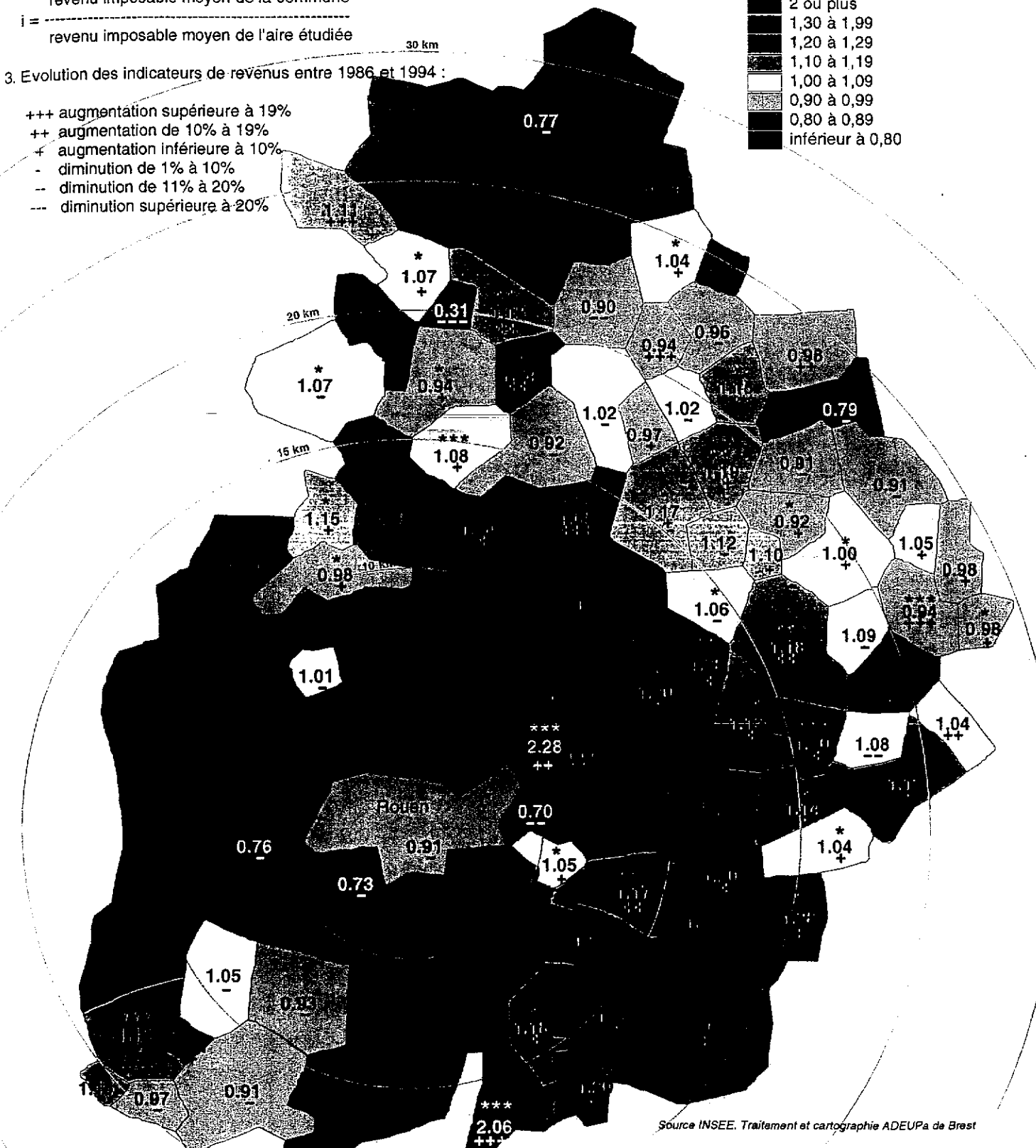
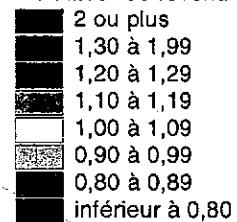
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:
revenu imposable moyen de la commune

$$i = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
- ++ augmentation de 10% à 19%
- + augmentation inférieure à 10%
- diminution de 1% à 10%
- diminution de 11% à 20%
- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



Aire d'influence de l'agglomération de Strasbourg

Revenus imposables moyens par communes

Indications pour chaque commune:

1. L'augmentation des revenus fiscaux est imputée fictivement aux seuls foyers fiscaux supplémentaires par rapport à 1986; dans ce cas:

- pas de signe: accroissement plus faible que la moyenne de l'aire
 * accroissement supérieur à la moyenne mais inférieur à +50%
 ** accroissement de +50% à +100%
 *** accroissement supérieur à +100%;

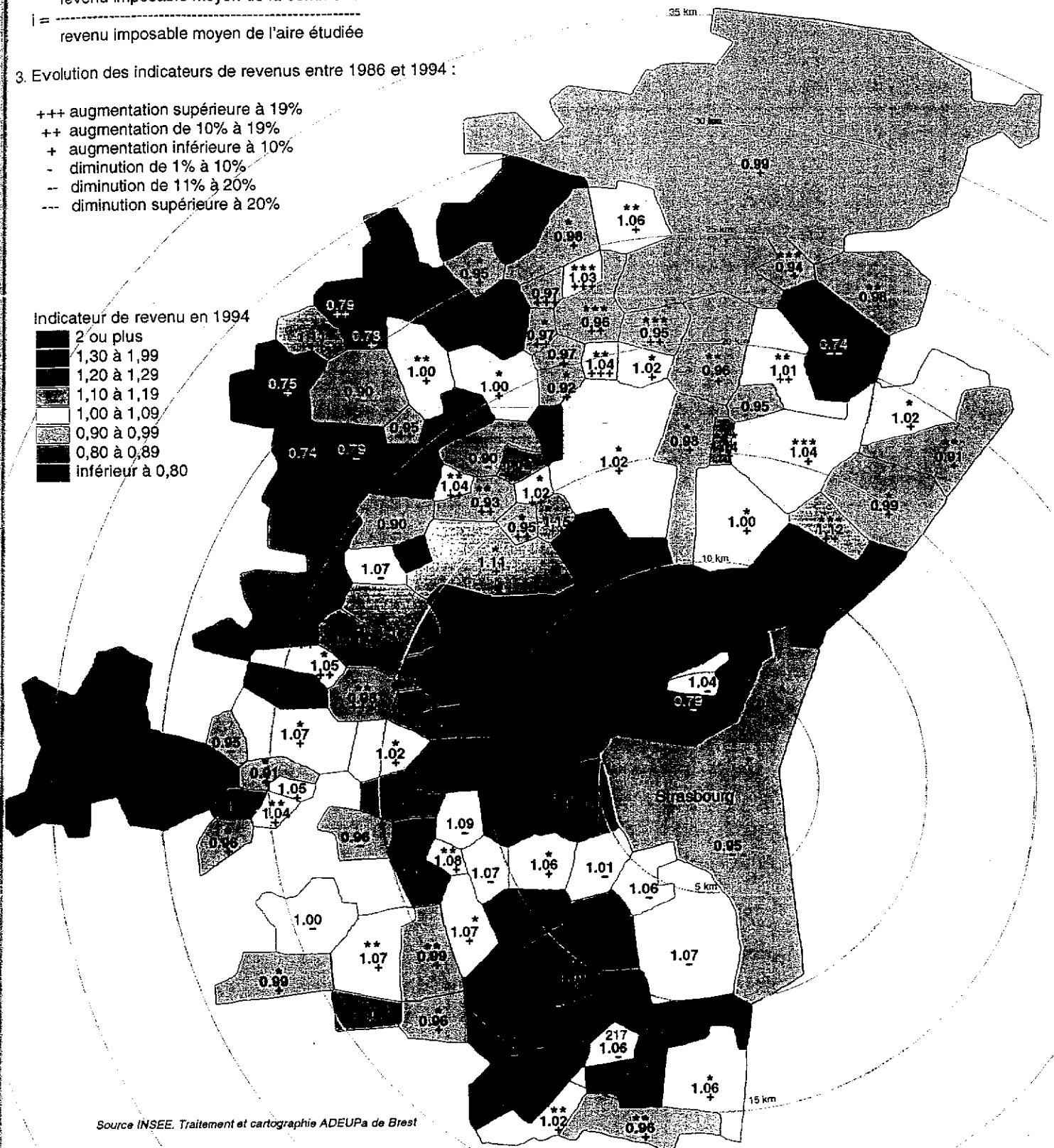
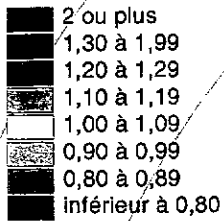
2. Indicateur de revenu pour 1994, défini par:

$$I = \frac{\text{revenu imposable moyen de la commune}}{\text{revenu imposable moyen de l'aire étudiée}}$$

3. Evolution des indicateurs de revenus entre 1986 et 1994 :

- +++ augmentation supérieure à 19%
 ++ augmentation de 10% à 19%
 + augmentation inférieure à 10%
 - diminution de 1% à 10%
 -- diminution de 11% à 20%
 --- diminution supérieure à 20%

Indicateur de revenu en 1994



2.3. Relation de l'éparpillement avec la disponibilité foncière

Dans chacune des aires urbaines (et parfois un peu plus) des dix agglomérations étudiées, nous avons calculé le nombre d'hectares agricoles (recensement agricole de 1988) en distinguant l'agriculture intensive (vigne, maraîchage) et extensive (céréales, prés, vergers). Les communes ont été regroupées suivant leur distance au centre de l'agglomération. Les surfaces agricoles ont été rapportées aux surfaces des communes. Ce qui n'est pas agricole est donc soit urbanisé, soit correspond à de la forêt.

Le tableau suivant résume les calculs effectués.

Pourcentage de terre agricole d'usage extensif suivant la distance au centre

Aire d'influence des agglomérations de	Communes situées à						Total
	moins de 5 km du centre	de 5 à 10	de 10 à 15	de 15 à 20	de 20 à 25	de 25 à 30	
Angers	19	42	59	63	54	/	55
Bordeaux	2	10	14	13	12	13	12
Brest	18	37	65	67	62	/	58
Caen	32	73	79	75	79	77	76
Dijon	22	51	47	47	51	52	47
Dunkerque	23	61	80	79	/	/	71
Reims	23	75	65	66	62	/	65
Rennes	15	65	74	66	70	70	68
Rouen	5	26	53	72	85	88	55
Strasbourg	7	47	70	62	62	60	49

Les trois plus grosses agglomérations (Bordeaux, Rouen, Strasbourg) ont peu d'espace agricole à moins de 5 km du centre. Rouen est contrainte entre 5 et 15 km du fait des forêts mais la périurbanisation peut « sauter » cette contrainte. Seule l'agglomération de Bordeaux subit une vraie contrainte foncière à toutes les distances géographiques du fait du cumul, du type d'agriculture et des forêts. Cette situation a effectivement contraint le développement de l'agglomération et favorisé une extension urbaine « en nappe continue » aux franges de l'agglomération, mais si efficacement que beaucoup de communes périurbaines se sont retrouvées, du fait de la définition que nous avons adopté de l'agglomération restreinte (qui intègre la disponibilité agricole), dans l'agglomération restreinte. D'après l'Agence d'urbanisme, cela expliquerait une périurbanisation ralentie (1990-1999) qui aurait sauté (comme à Rouen mais à Bordeaux plus récemment) l'obstacle de la forêt en particulier le long du littoral.

Dans les agglomérations où la périurbanisation est la mieux contenue aux franges (Reims, Brest, Dunkerque), nous ne pouvons pas plus parler de défaut d'offre foncière qu'à Dijon, Rennes ou Strasbourg. Ce critère du défaut d'offre foncière comme explication de la rétention aux franges ne joue par conséquent que dans les cas extrêmes et n'explique pas

les cas courants de rétention aux franges de la périurbanisation. En fait, nous avons évité de prendre dans l'échantillon des villes étudiées le cas des agglomérations où la contrainte foncière contribuerait à l'évidence à la limitation de l'éparpillement (Nice, Toulon ou Le Havre, Marseille, Saint-Etienne) mais nous n'avons pas prévu le cas Bordelais où la contrainte foncière était moins apparente car ne réagissait pas, du fait de l'aire culturelle à laquelle elle appartient, sur une réduction des propriétaires de maisons individuelles. Cet « accident méthodologique » a contribué à mettre en exergue un résultat particulièrement intéressant.

2.4. Relation entre éparpillement et taille des communes

2.4.1. Analyse comparative globale

La notion de taille des communes est apparue comme une hypothèse explicative en constatant lors de la première phase que lorsque les communes centres avaient des réserves constructibles, la périurbanisation était généralement moins intense et surtout moins éparpillée.

En généralisant cette observation, on peut émettre l'hypothèse que si la configuration urbaine permet aux communes d'une certaine taille démographique d'avoir des réserves constructibles, il y a plus de chance d'observer une meilleure rétention aux franges de l'agglomération. La taille démographique renvoie à des ressources fiscales plus élevées, donc une capacité supérieure d'accueillir l'urbanisation.

Le fait qu'assumer un accroissement de 200 logements dans une commune de 1 000 logements ou de 5 000 logements représente un événement et une charge très différente (20 % d'accroissement dans un cas, 4 % dans l'autre). Cela change tout du point de vue du risque politique (transformation de l'électorat) mais aussi du point de vue du coût financier. Le coût de l'urbanisation pour la commune est proportionnel au nombre de ménages accueillis, mais les recettes municipales sont elles proportionnelles aux ménages déjà installés. De ce fait, le taux d'accroissement démographique de la commune est un paramètre économiquement et politiquement stratégique.

Avec cette lecture, la périurbanisation serait plus éparpillée dans les agglomérations qui - à une certaine époque - auraient géré leur développement en garantissant la compacité de l'agglomération. En effet, saturer les espaces constructibles de toutes les plus grosses communes centrales aboutit à reporter la charge de la croissance urbaine (si on désire maintenir la compacité de l'agglomération) sur des communes de faible taille. Naturellement celles-ci adopteront une attitude restrictive contribuant à consolider le maintien des prix fonciers, ce qui encore plus sûrement amène les ménages moins solvables à s'éloigner de l'agglomération. Attitude politique et fonctionnement du marché, s'épaulent l'une, l'autre.

D'où l'idée de construire le tableau suivant qui croise des informations fournies par le Crédit Foncier à dire d'expert (Etudes Foncières, n° 79, juin 1998) avec notre analyse de la première phase, croisant elle-même taux de périurbanisation et taux d'éparpillement.

	Très forte diffusion lointaine	Forte diffusion lointaine	Diffusion moyenne	Rétention en frange d'agglomération	Forte rétention en frange d'agglomération
Périurbanisation très faible indicateur $\leq 15\%$					Nice (775) Toulon (500) Le Havre (180)
Périurbanisation modérée $15 \leq I \leq 20\%$	Lyon (400)	Bordeaux (240)	Grenoble (500)	St Etienne (280) Marseille (400) Reims (500)	
Périurbanisation moyenne $20 \leq I \leq 30\%$	Strasbourg (380) Rouen (300)	Dijon (250) Nancy (220)	Metz (250)	Orléans (250) Tours (230) Nantes (240)	Brest (220)
Périurbanisation forte $30 \leq I \leq 35\%$	Lille (350)	Toulouse (240)	Mulhouse (300) Rennes (280) Clermont-Ferrand (180)	Valenciennes Angers (180) Montpellier (300)	Dunkerque Limoges (140)
Périurbanisation très forte $85 < I$	Amiens (300) Caen (130)			Le Mans Perpignan (200)	

Entre parenthèses, a été notée l'estimation moyenne du prix du lot individuel en périphérie (taxes comprises) en KF.

Il est logique de constater que ce sont les agglomérations à offre foncière moins abondante ou à diffusion périurbaine lointaine qui ont des prix plus élevés. L'éparpillement paraît bien ressortir d'une raréfaction « artificielle » de l'offre foncière. Seuls les prix fonciers de Caen et du Havre s'écartent de cette observation générale.

Un autre moyen d'essayer de vérifier notre hypothèse a été d'analyser comment la croissance périurbaine s'était répartie suivant la taille des communes en 1975, (c'est-à-dire presque au début du processus de périurbanisation). Le tableau suivant rend compte globalement de cette analyse

	Part des ménages propriétaires de maisons individuelles construites entre 1975 et 1990 et dont un actif travaille dans l'agglomération restreinte			Sur le nombre de communes de plus de 1 000 ménages en 1975, combien ont accueilli plus de 400 de ces ménages	Combien de communes de moins de 1 000 logements en 1975 ont accueilli plus de 400 de ces ménages
	installés dans la commune centre	dans les huit premières communes d'accueil	dans des communes de moins de 1 000 ménages en 1975		
Angers	19,3	44,9	60,9	4/5	4
Bordeaux	2,8	30,8	46,7	24/24	15
Brest	21,7	44,2	42,5	7/9	1
Caen	5,6	14,8	84,4	2/7	1
Dijon	11,4	37,6	59,5	7/10	0
Dunkerque	17,8	52,8	37,4	4/13	1
Reims	22,2	60,8	57,5	3/3	1
Rennes	12,1	30,4	68,9	5/8	7
Rouen	2,9	20,8	64,3	11/21	0
Strasbourg	6,3	23,7	61,6	5/22	0

Nous commenterons ci-après les cas des diverses agglomérations :

ANGERS retient assez bien aux franges de l'agglomération sa périurbanisation. La commune centre y a largement contribué (19,3 %) par des opérations publiques ainsi que 4 des 5 communes de la première couronne qui avaient déjà en 1975 une certaine importance. Mais la masse de cette périurbanisation a été assumée à 61 % par des petites communes en 1975 et quatre d'entre elles ont connu un développement, proportionnellement à leur taille, très important (Beaucouze, Montreuil-Juigne, Mur-Erigné, Bouchemaine). Nous sommes bien dans une conjoncture par rapport aux autres agglomérations où un certain volontarisme a un peu contenu l'éparpillement.

BORDEAUX est un cas très spécifique ; elle paraît peu retenir la périurbanisation (30,8 % dans les huit premières communes), mais ce critère n'a sans doute pas tout à fait le même sens dans les plus grandes agglomérations. Les communes de moins de 1 000 logements en 1975 ont accueilli 46,7 % des ménages périurbains, ce qui est peu par rapport aux autres agglomérations. Mais c'est parce que dans l'aire utile de périurbanisation, il y a moins de communes de moins de 1 000 logements en 1975 que des communes de plus de 1 000 logements. Ces plus grandes communes ont toutes accueilli relativement beaucoup de

ménages périurbains (24/24). Nous avons déjà vu comment cette situation s'expliquait par une relative pénurie foncière. Celle-ci explique également qu'autant de petites communes (15) aient du grandir rapidement.

BREST a fait preuve d'une forte rétention de sa périurbanisation en frange. Elle y était aidée par le fait qu'elle avait déjà beaucoup de bourgs de plus de 1 000 logements avec des espaces constructibles (sauf Landerneau et Le Relecq-Kerhuon). Cette configuration multipolaire correspondait peut-être déjà à une prédisposition des communes à accueillir la périurbanisation plutôt qu'à la laisser s'étaler autour. Mais c'était également le projet de la Communauté Urbaine dès sa naissance en 1974. Elle avait le sentiment d'y avoir échoué, mais comparativement aux autres agglomérations, (avec Dunkerque), elle peut au contraire estimer y avoir largement mais incomplètement réussi. Plus généralement, nous sommes dans un territoire où l'agriculture, pour des raisons économiques, n'organisait pas la rétention foncière.

CAEN n'avait pas une structure si défavorable (Colombelles, Mondeville, Ouistreham, Hérouville et Bayeux avaient plus de 1 000 logements en 1975) pour retenir la périurbanisation, mais aucun volontarisme ne s'est manifesté. Pourquoi ? Certaines communes étaient éloignées mais d'autres étaient très proches et auraient pu avoir le projet d'offrir une alternative à l'émiettement de la périurbanisation dans les communes plus éloignées. La cause de cette attitude reste à trouver.

DIJON : la situation était favorable (10 communes de plus de 1 000 logements en 1975) mais la rétention opérée reste moyenne sans que des petites communes aient à supporter un taux de croissance élevé pour participer à la rétention des ménages périurbains : apparemment ni laxisme ni volontarisme, une situation par rapport aux autres agglomérations relativement moyenne.

DUNKERQUE : même analyse qu'à Brest, encore plus marquée, puisque la contribution des plus grosses communes n'a même pas été nécessaire pour obtenir ce haut niveau de rétention de la périurbanisation aux franges de l'agglomération. D'après l'Agence d'urbanisme, la communauté urbaine s'est constituée avec le projet explicite d'offrir une alternative au ramassage ouvrier d'Usinor.

REIMS est dans un cas paradoxal puisqu'elle retient relativement bien sa périurbanisation mais que celle-ci concerne quand même beaucoup des petites communes. Elle n'avait pas au départ de configuration favorable mais le volontarisme (opérations publiques) de retenir cette périurbanisation paraît avoir suffi à compenser cette situation.

RENNES réussit moins bien à retenir une périurbanisation particulièrement forte pour la taille de la ville mais elle avait une configuration un peu moins favorable (nombre de communes de plus de 1 000 habitants en 1975) que les autres agglomérations. Par contre, sept communes de faible taille ont accueilli plus de 400 ménages périurbains, ce qui manifeste ici

un volontarisme réel (Saint-Grégoire, Chantepie, Chartres de Bretagne, Vern-sur-Seiche, Thorigné-Fouillard, Acigné, Guéguen) mais pas à l'échelle des besoins.

ROUEN retient peu, bien qu'elle ait une configuration qui paraît a priori favorable (21 communes de plus de 1 000 logements en 1975). En réalité, elle ne l'est pas car la plupart de ces communes n'avait déjà plus d'offre foncière constructible en 1975. Mais il n'y a pas eu manifestation pour autant de volontarisme de la part des petites communes. Le marché n'a pas été canalisé, faute de projet intercommunal dans ce sens.

STRASBOURG avait une configuration favorable qui n'a pas été mobilisée pour retenir la périurbanisation. Mais ceci n'a pas induit de croissance très élevée d'aucune petite commune. On constate donc là plutôt un consensus pour l'éparpillement et le non interventionnisme.

De cette analyse, il ressort surtout que l'intérêt de mieux analyser l'attitude volontariste qui paraît caractériser Brest et Dunkerque où le consensus paraît construit à l'échelle intercommunale (communauté urbaine), alors qu'à Angers et Rennes, qui ont manifesté un certain volontarisme, ce choix relève peut-être surtout d'options communales.

A l'opposé, Caen et Strasbourg se distinguent nettement. Un consensus pour l'éparpillement paraît avoir eu la préférence de tous alors que, contrairement à Rouen ou Bordeaux, qui eux subissaient les contraintes de leur site, une autre voie était a priori envisageable.

C'est donc dans ces villes que nous proposerons de choisir les agglomérations étudiées dans les phases ultérieures de la recherche. Compte-tenu du taux de retenue de la périurbanisation dans les huit premières communes, il y a une forte présomption (ou dans certains cas, certitudes) d'opérations publiques y ayant contribué à Angers, Brest, Dijon, Dunkerque, Reims et Rennes (en incorporant dans les programmes des maisons individuelles) et une forte présomption inverse à Caen, Strasbourg et Rouen.

2.4.2. Analyse géographique par agglomération

Compte-tenu de l'importance que semble avoir le taux d'augmentation du nombre de logements dans l'attitude des communes vis-à-vis de la périurbanisation, nous avons établi les cartes suivantes qui permettent de repérer si une concentration spatiale des communes, croissant plus vite ou moins vite que les autres, pouvait être l'objet d'interprétation. Divers facteurs soit politiques, soit géographiques (par exemple espaces saturés ou moins attractifs pour diverses raisons) peuvent avoir joué. Nous livrons ici les interprétations ou questions que ces cartes nous ont inspirées.

A Angers, l'Ouest paraît plus attractif (secteur 9) et la carte d'accroissement des revenus va dans le même sens. L'Agence d'urbanisme fait valoir des structures agricoles très différentes entre l'Ouest, le Nord et le Sud.

A Bordeaux, trois secteurs (9, 10, 11) ont connu des taux plus élevés que les autres qui là encore correspondent à des secteurs où les revenus imposables ont cru plus vite. Il s'agit de l'Ouest de l'agglomération, direction de l'océan mais aussi souvent d'une périurbanisation parfois assez lâche (densité faible) dans la pinède.

A Brest, la poussée Ouest est très nette et s'explique assez bien par la recherche de la proximité du littoral dans une configuration politique générale très favorable à l'accueil de la périurbanisation tant par les agriculteurs y trouvant souvent là un complément de retraite que par un pouvoir communal longtemps dominé les propriétaires fonciers. La Communauté Urbaine par ailleurs a eu une politique d'offre qui a pesé sur les prix fonciers et aidé les communes à consacrer prioritairement leurs ressources aux équipements de superstructures.

A Caen, la croissance périurbaine est très diffuse, faute d'être retenue en frange ; le secteur 14 est à mi-chemin de la mer, ce qui explique sans doute son attrait résidentiel particulier (à la fois revenu imposable et taux de croissance plus élevé). Le moindre attrait du secteur 10 reste à expliquer.

A Dijon, la répartition des taux de croissance est particulièrement chahutée pour des raisons qui nous échappent.

A Dunkerque, quelques plus grandes communes retiennent l'urbanisation, manifestant là très probablement la double volonté des communes et de la communauté urbaine.

A Reims, qui paradoxalement à la fois retient bien la périurbanisation mais aussi éparpille plus que la moyenne ce qu'elle ne retient pas, cette distribution paraît fortement liée à des couloirs de déplacements.

A Rennes, les disparités de taux de croissance des communes restent faibles mais mettent en évidence une polarisation plus marquée vers l'Est qui pourrait comme pour les activités, être liée à l'orientation vers Paris.

Aire d'influence urbaine de l'agglomération d'Angers

Rythme d'urbanisation 1975-1990






Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :
 $p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune}}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}} \times 100$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 12 communes p moyen : 49	Catégorie A+ 23 communes p moyen : 112	Catégorie A- 10 communes p moyen : 53	Catégorie A+ 4 communes p moyen : 71
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 1 commune p = 34	Catégorie B+ 5 communes p moyen : 62	Catégorie B- 2 communes p moyen : 47	Catégorie B+ 1 commune p = 42
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ 2 communes p moyen : 73	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 1 commune p = 15	Catégorie D+ 2 communes p moyen : 45	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 1 commune p = 7	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 47 communes p moyen : 80	Total des communes éloignées	Catégorie A- 17 communes p moyen : 56
Ensemble de l'aire d'influence 64 communes p moyen : 74				

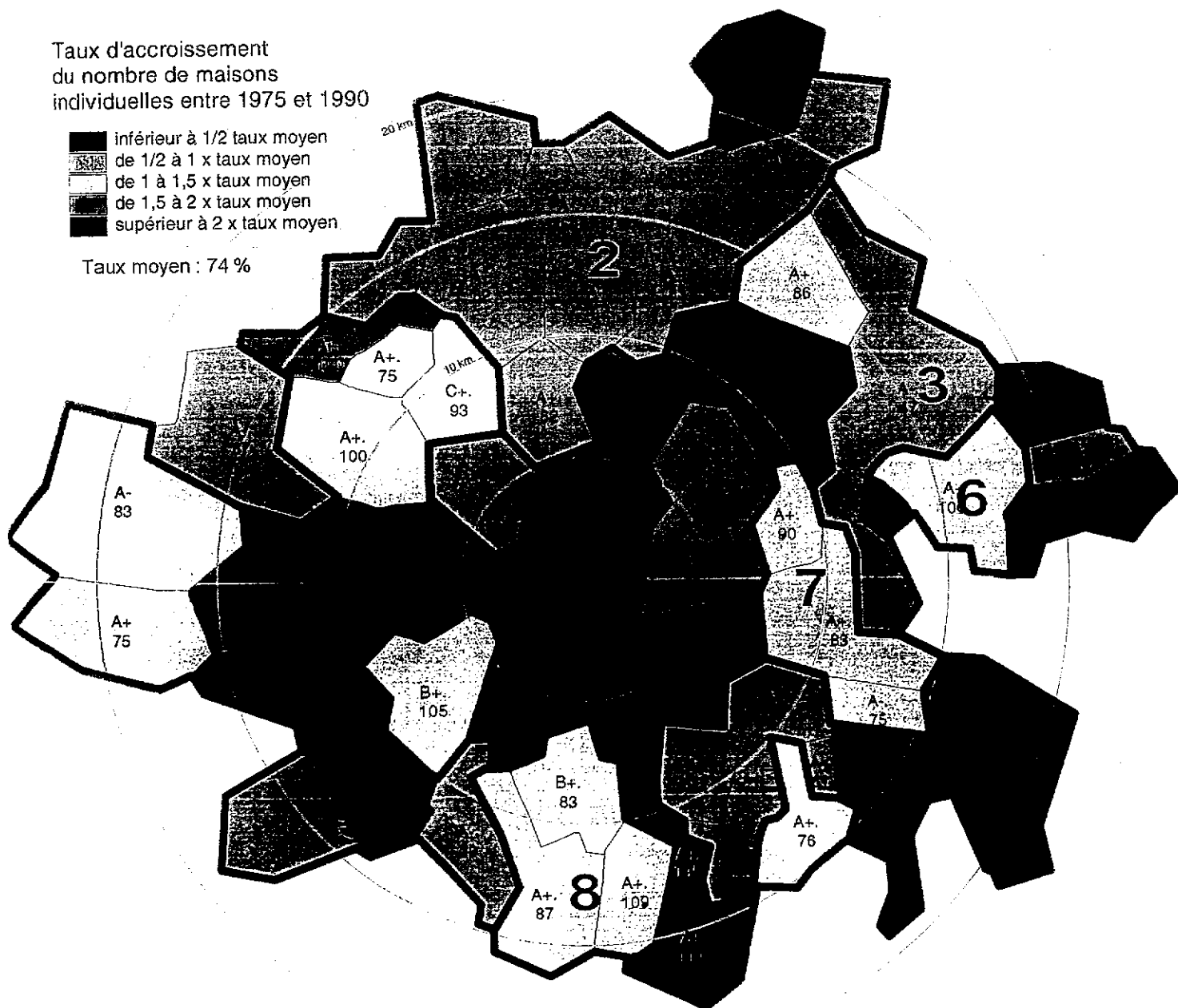
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons indiv. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2) / (1)	moyen par commune
1	60 395	80,7%	8 144	41,7%	13%	36%
2	2 635	3,5%	1 528	7,8%	58%	55%
3	1 406	1,9%	828	4,2%	59%	53%
4	2 027	2,7%	912	4,7%	45%	49%
5	1 240	1,7%	456	2,3%	37%	30%
6	247	0,3%	308	1,6%	125%	143%
7	1 123	1,5%	1 116	5,7%	99%	119%
8	1 718	2,3%	1 636	8,4%	95%	102%
9	4 008	5,4%	4 588	23,5%	114%	124%
Total	74 799	100,0%	19 516	100,0%	26%	74%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

-  inférieur à 1/2 taux moyen
-  de 1/2 à 1 x taux moyen
-  de 1 à 1,5 x taux moyen
-  de 1,5 à 2 x taux moyen
-  supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 74 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Bordeaux

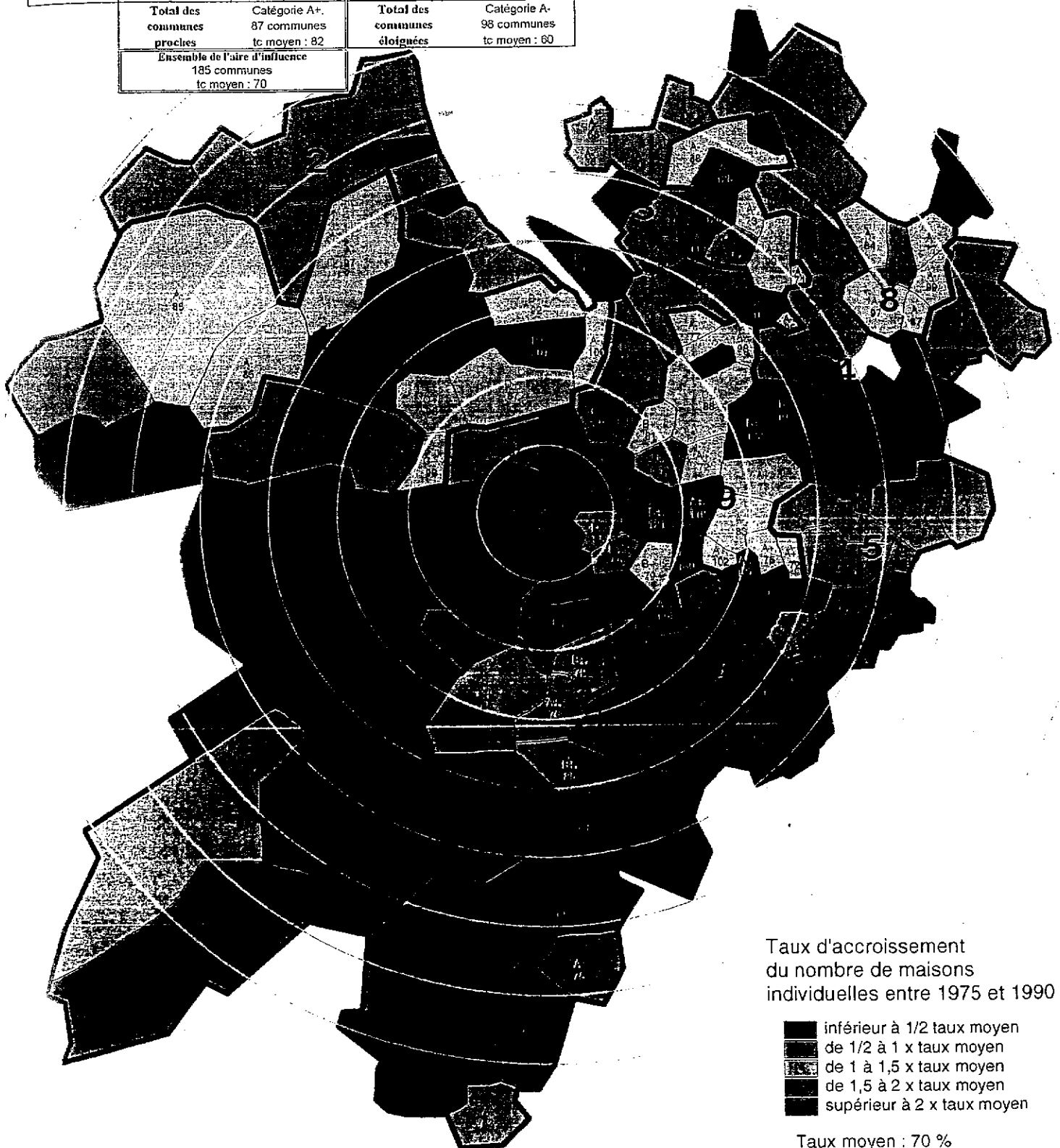
Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du taux de croissance t_c défini par :
 $t_c = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 20 km)		Communes éloignées (> 20 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A. 23 communes tc moyen : 78	Catégorie A+. 21 communes tc moyen : 118	Catégorie A- 79 communes tc moyen : 58	Catégorie A+ 12 communes tc moyen : 84
(B) de 500 à 1 000 ménages	Catégorie B. 5 communes tc moyen : 58	Catégorie B+. 14 communes tc moyen : 97	Catégorie B- 4 communes tc moyen : 56	Catégorie B+ 1 commune tc = 26
(C) de 1 000 à 2 000 ménages	Catégorie C. 3 communes tc moyen : 59	Catégorie C+. 5 communes tc moyen : 103	Catégorie C- 1 commune tc = 46	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2 000 à 4 000 ménages	Catégorie D. 2 communes tc moyen : 47	Catégorie D+. 3 communes tc moyen : 56	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4 000 ménages	Catégorie E. 6 communes tc moyen : 11	Catégorie E+. 5 communes tc moyen : 31	Catégorie E- 1 commune tc = 16	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches 87 communes tc moyen : 82		Total des communes éloignées 98 communes tc moyen : 60	
	Ensemble de l'aire d'influence 185 communes tc moyen : 70			

Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons indiv. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	global (2)/(1)	moyen par commune
1	199 719	76,5%	27 756	38,3%	14%	32%
2	3 911	1,5%	1 756	2,4%	45%	44%
3	4 444	1,7%	2 072	2,9%	47%	50%
4	13 655	5,2%	3 580	4,9%	28%	37%
5	4 074	1,6%	1 744	2,4%	43%	49%
6	5 710	2,2%	2 292	3,2%	40%	40%
7	1 084	0,4%	564	0,8%	52%	58%
8	1 156	0,4%	912	1,3%	79%	73%
9	10 691	4,1%	11 316	15,6%	106%	103%
10	8 584	3,3%	11 256	15,5%	131%	151%
11	8 210	3,1%	9 164	12,7%	112%	112%
Total	291 236	100,0%	72 412	100,0%	28%	69%



Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 70 %

Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Brest

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :
 $p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 2 communes p moyen : 89	Catégorie A+ 9 communes p moyen : 100	Catégorie A- 10 communes p moyen : 76	Catégorie A+ 7 communes p moyen : 84
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 1 commune p = 65	Catégorie B+ 1 commune p = 108	Catégorie B- 3 communes p moyen : 43	Catégorie B+ 2 communes p moyen : 55
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 1 commune p = 69	Catégorie C+ 3 communes p moyen : 97	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ 3 communes p moyen : 54	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 1 commune p = 7	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- 1 commune p = 23	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 21 communes p moyen : 85	Total des communes éloignées	Catégorie A- 23 communes p moyen : 70
Ensemble de l'aire d'influence 44 communes p moyen : 77				

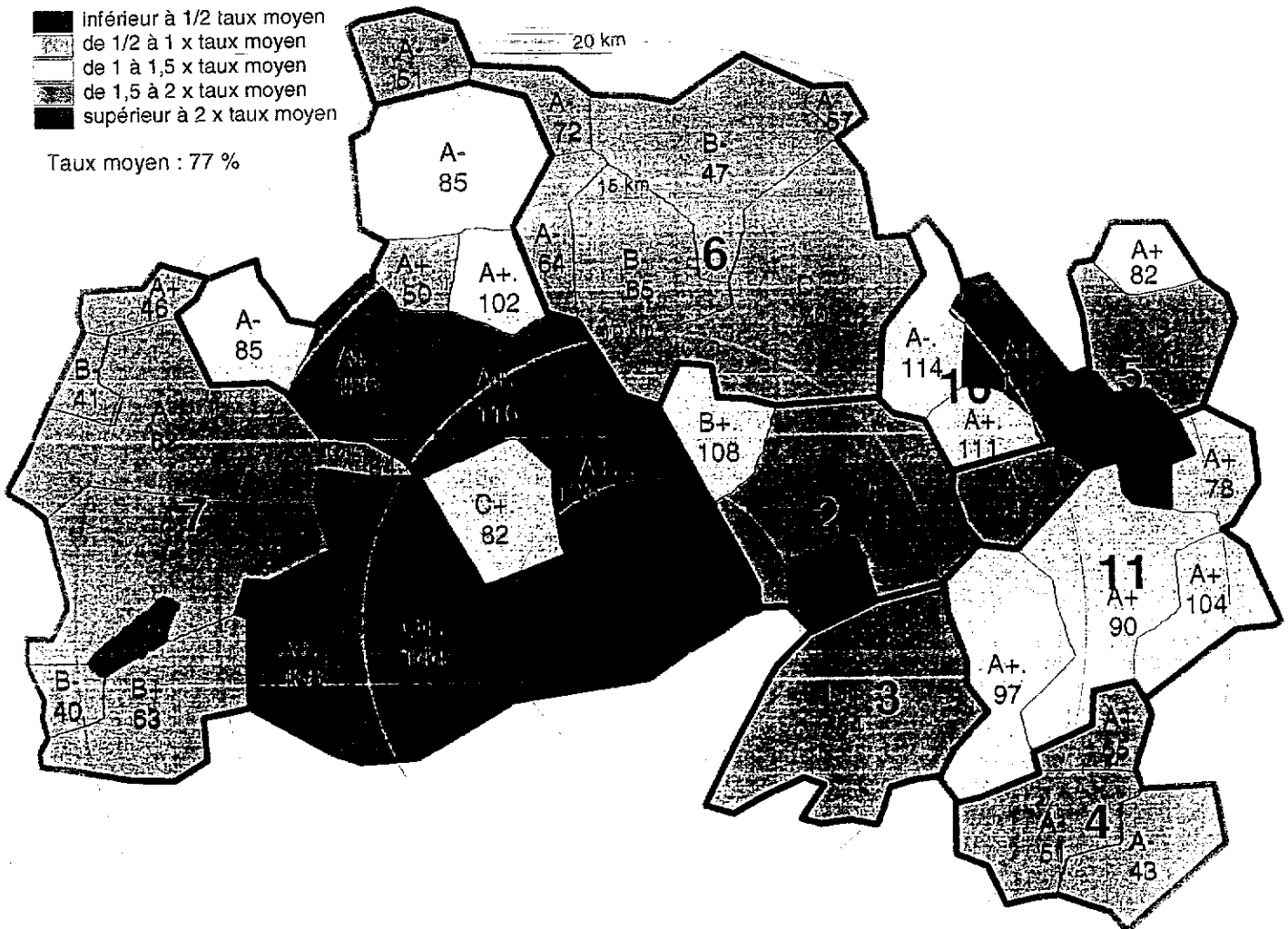
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2) / (1)	moyen par commune
1	56 454	66,2%	4 084	18,3%	7%	7%
2	5 987	7,0%	3 512	15,7%	59%	72%
3	2 420	2,8%	1 312	5,9%	54%	54%
4	1 291	1,5%	672	3,0%	52%	53%
5	5 582	6,5%	1 580	7,1%	28%	50%
6	3 295	3,9%	2 024	9,1%	61%	61%
7	4 065	4,8%	2 336	10,5%	57%	71%
8	1 734	2,0%	2 468	11,0%	142%	141%
9	2 804	3,3%	2 680	12,0%	96%	95%
10	520	0,6%	600	2,7%	115%	116%
11	1 170	1,4%	1 080	4,8%	92%	92%
Total	85 322	100,0%	22 348	100,0%	26%	77%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 77 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Caen

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :

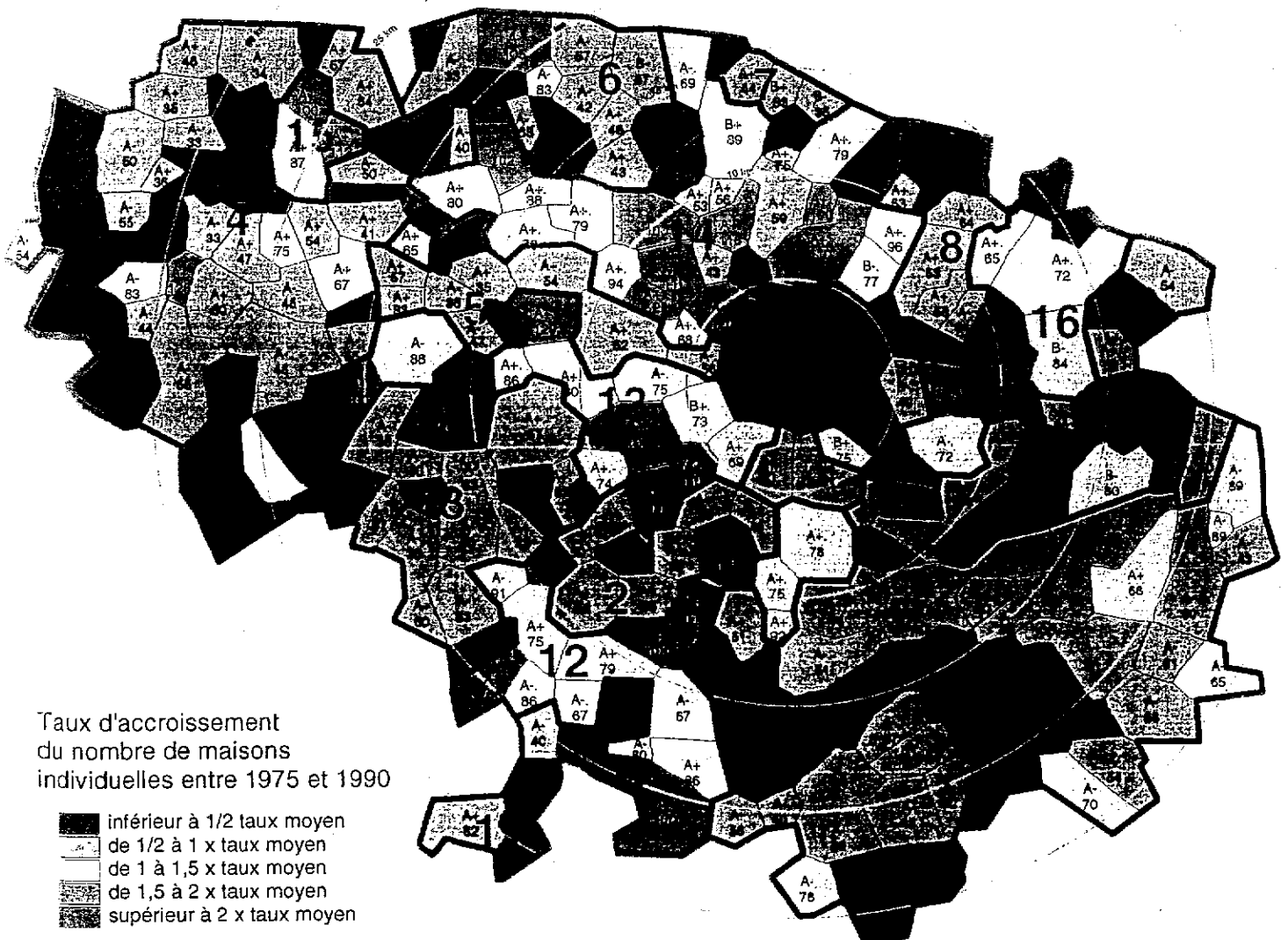
$p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 25 communes p moyen : 69	Catégorie A+ 85 communes p moyen : 80	Catégorie A- 96 communes p moyen : 48	Catégorie A+ 33 communes p moyen : 61
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 5 communes p moyen : 56	Catégorie B+ 5 communes p moyen : 72	Catégorie B- 2 communes p moyen : 56	Catégorie B+ aucune commune
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 1 commune p = 23	Catégorie C+ 1 commune p = 49	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 2 communes p moyen : 20	Catégorie D+ aucune commune	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 2 communes p moyen : 6	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- 1 commune p = 16	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 126 communes p moyen : 74	Total des communes éloignées	Catégorie A- 132 communes p moyen : 51

Ensemble de l'aire d'influence
258 communes
p moyen : 62

Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	global (2) / (1)	moyen par commune
1	55 009	57,6%	4 284	15,8%	8%	28%
2	1 015	1,1%	524	1,9%	52%	52%
3	1 387	1,5%	568	2,1%	41%	45%
4	7 680	8,0%	1 984	7,3%	26%	36%
5	1 095	1,1%	496	1,8%	45%	40%
6	1 940	2,0%	844	3,1%	44%	42%
7	2 270	2,4%	752	2,8%	33%	33%
8	3 501	3,7%	1 112	4,1%	32%	39%
9	301	0,3%	104	0,4%	35%	34%
10	5 539	5,8%	2 240	8,2%	40%	40%
11	356	0,4%	108	0,4%	30%	28%
12	1 742	1,8%	1 560	5,7%	90%	99%
13	3 552	3,7%	3 192	11,7%	90%	100%
14	5 632	5,9%	5 240	19,3%	93%	120%
15	536	0,6%	472	1,7%	88%	95%
16	4 010	4,2%	3 704	13,6%	92%	125%
Total	95 565	100,0%	27 184	100,0%	28%	62%



Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 62 %

Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Dijon

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :
 $p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$






Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 10 communes p moyen : 78	Catégorie A+ 51 communes p moyen : 98	Catégorie A- 54 communes p moyen : 51	Catégorie A+ 17 communes p moyen : 92
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 2 communes p moyen : 19	Catégorie B+ aucune commune	Catégorie B- aucune commune	Catégorie B+ aucune commune
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 2 communes p moyen : 49	Catégorie C+ 5 communes p moyen : 42	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 1 commune p = 22	Catégorie D+ aucune commune	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 2 communes p moyen : 3	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 73 communes p moyen : 84	Total des communes éloignées	Catégorie A- 71 communes p moyen : 61

Ensemble de l'aire d'influence
144 communes
p moyen : 73

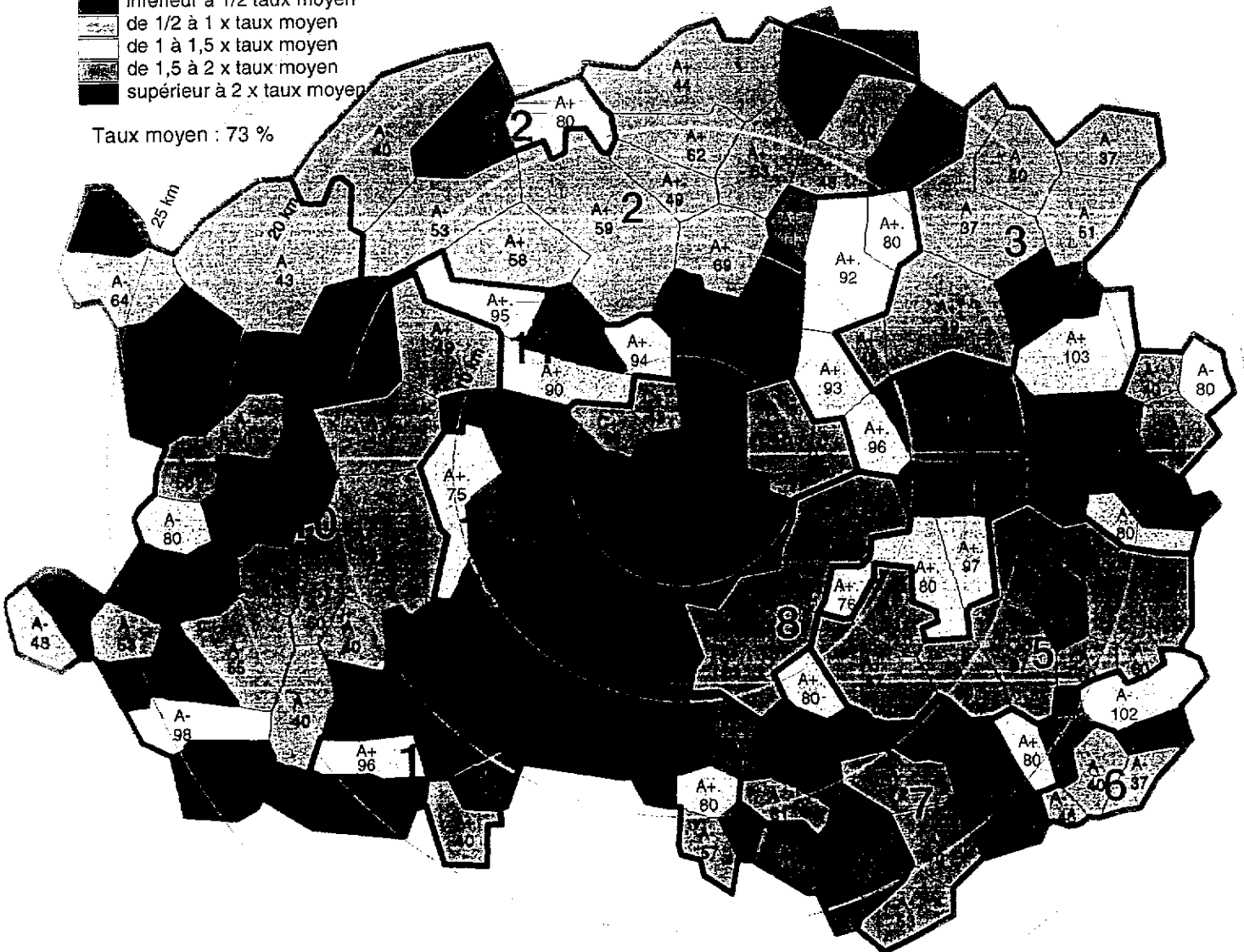
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	global (2) / (1)	moyen par commune
1	70 836	81,6%	5 272	35,0%	7%	30%
2	1 875	2,2%	828	5,5%	44%	46%
3	660	0,8%	264	1,8%	40%	40%
4	275	0,3%	96	0,6%	35%	44%
5	2 155	2,5%	988	6,6%	46%	56%
6	160	0,2%	64	0,4%	40%	41%
7	975	1,1%	496	3,3%	51%	52%
8	2 630	3,0%	1 356	9,0%	52%	55%
9	1 385	1,6%	216	1,4%	16%	17%
10	1 818	2,1%	732	4,9%	40%	36%
11	640	0,7%	764	5,1%	119%	130%
12	25	0,0%	32	0,2%	128%	200%
13	1 704	2,0%	1 804	12,0%	106%	130%
14	640	0,7%	888	5,9%	139%	154%
15	610	0,7%	788	5,2%	129%	148%
16	70	0,1%	92	0,6%	131%	125%
17	400	0,5%	364	2,4%	91%	104%
Total	86 858	100,0%	15 044	100,0%	17%	73%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

-  inférieur à 1/2 taux moyen
-  de 1/2 à 1 x taux moyen
-  de 1 à 1,5 x taux moyen
-  de 1,5 à 2 x taux moyen
-  supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 73 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Dunkerque

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :
 $p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune}}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}} \times 100$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 7 communes p moyen : 27	Catégorie A+ 17 communes p moyen : 56	Catégorie A- 3 communes p moyen : 31	Catégorie A+ 5 communes p moyen : 34
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- aucune commune	Catégorie B+ 3 communes p moyen : 86	Catégorie B- 1 commune p = 46	Catégorie B+ aucune commune
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 3 communes p moyen : 37	Catégorie C+ 2 communes p moyen : 25	Catégorie C- 1 commune p = 37	Catégorie C+ 1 commune p = 42
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 3 communes p moyen : 21	Catégorie D+ aucune commune	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ 1 commune p = 54
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 3 communes p moyen : 17	Catégorie E+ 1 commune p = 9	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 38 communes p moyen : 44	Total des communes éloignées	Catégorie A- 12 communes p moyen : 37
	Ensemble de l'aire d'influence 50 communes p moyen : 42			

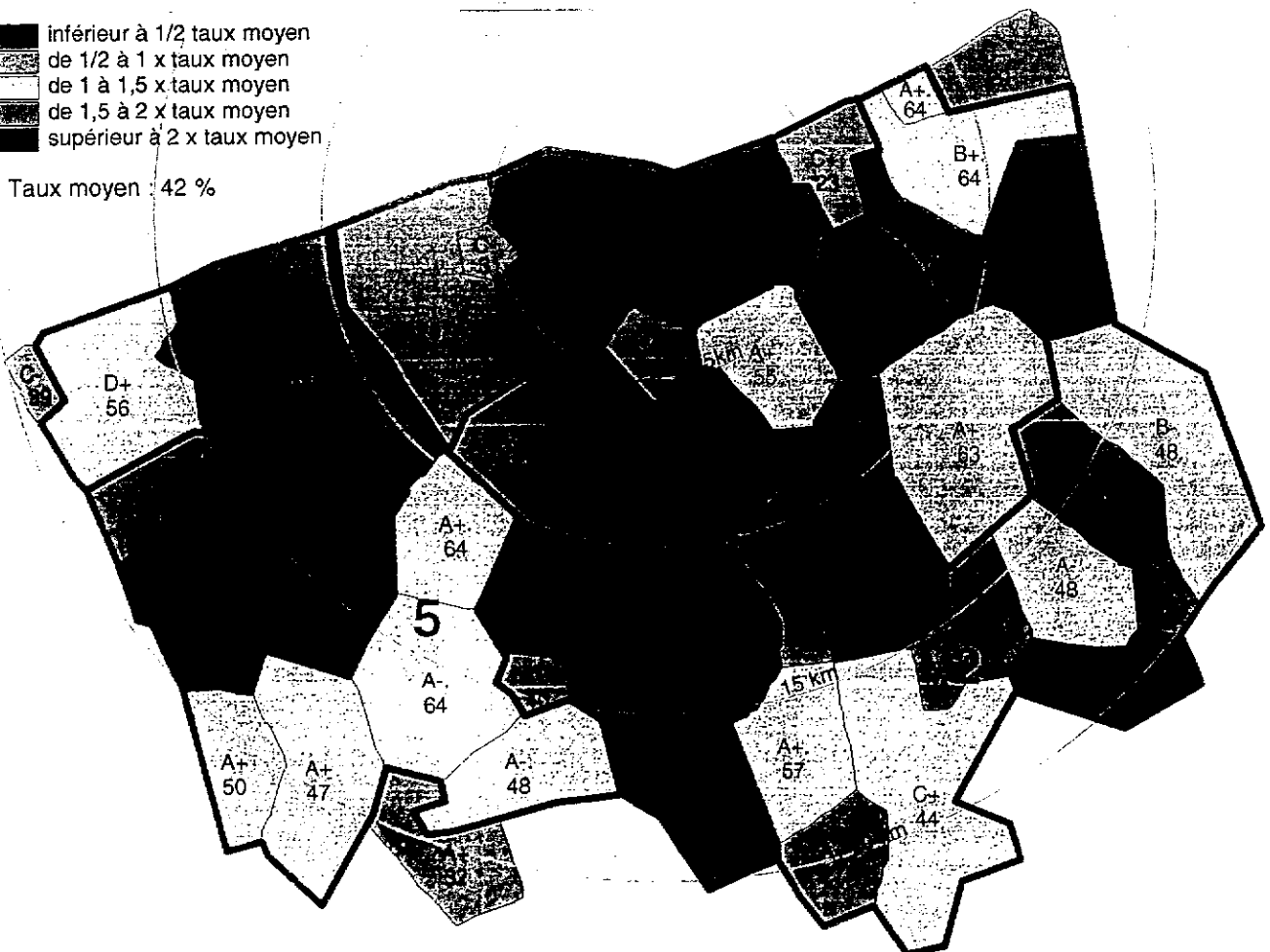
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance global	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2) / (1)	moyen par commune
1	48 280	72,9%	6 404	42,9%	13%	19%
2	5 695	8,6%	1 880	12,6%	33%	29%
3	1 488	2,2%	260	1,7%	17%	21%
4	2 266	3,4%	428	2,9%	19%	22%
5	4 790	7,2%	2 720	18,2%	57%	54%
6	3 669	5,5%	3 236	21,7%	88%	89%
Total	66 188	100,0%	14 928	100,0%	23%	43%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 42 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Reims

Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Reims Rythme d'urbanisation 1975-1990

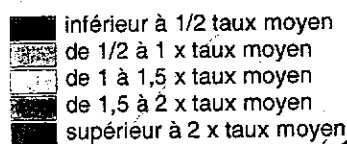
Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :
 $p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 3 communes p moyen : 34	Catégorie A+ 57 communes p moyen : 56	Catégorie A- 13 communes p moyen : 39	Catégorie A+ 22 communes p moyen : 51
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- aucune commune	Catégorie B+ 3 communes p moyen : 84	Catégorie B- 1 commune p = 41	Catégorie B+ aucune commune
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ 2 communes p moyen : 69	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ 1 commune p = 39	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 1 commune p = 5	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 67 communes p moyen : 55	Total des communes éloignées	Catégorie A+ 36 communes p moyen : 46
	Ensemble de l'aire d'influence 103 communes p moyen : 52			

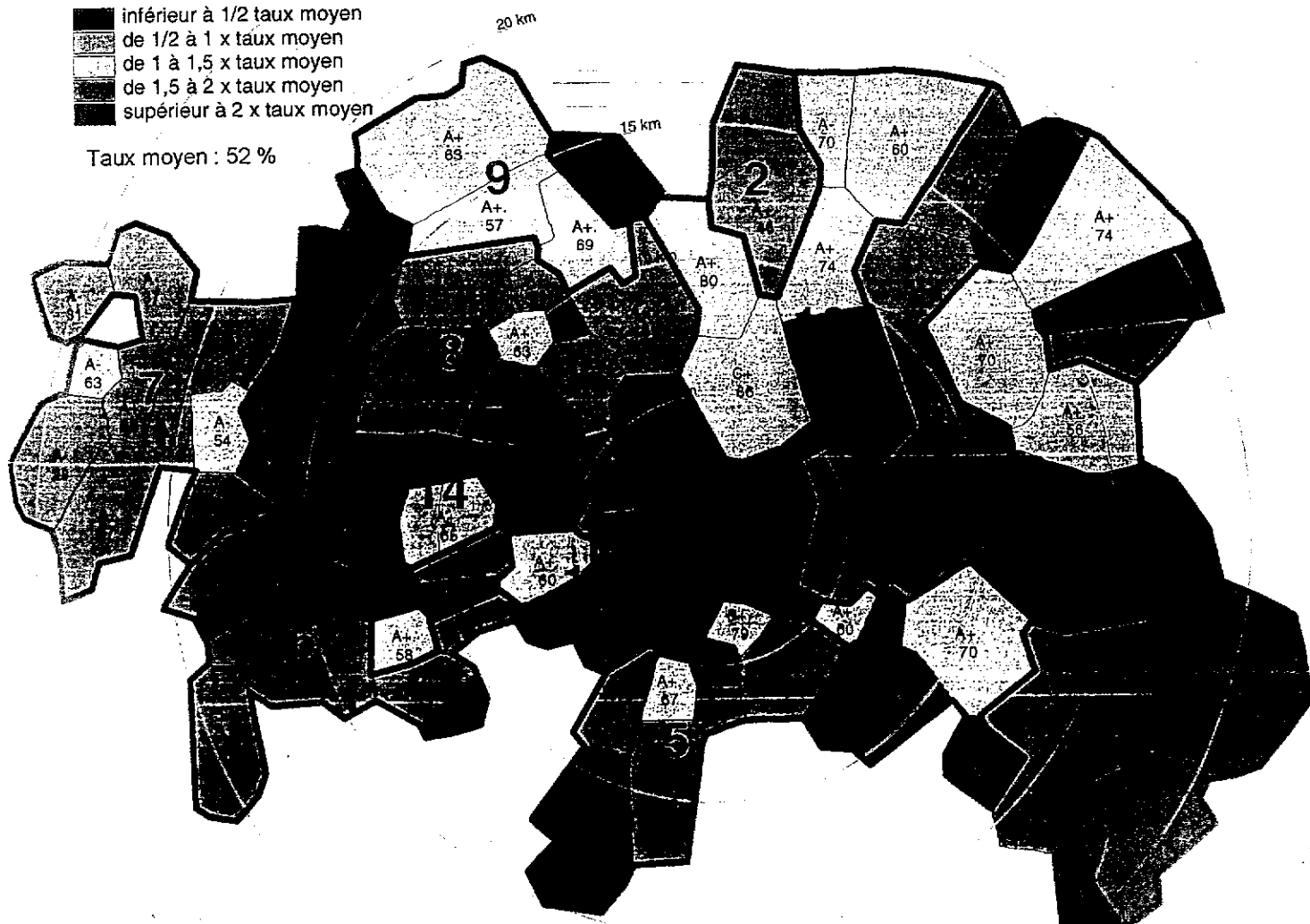
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons indiv. de 75 à 90		Taux de croissance global	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2) / (1)	moyen par commune
1	63 990	82,1%	4 056	32,5%	6%	22%
2	348	0,4%	140	1,1%	40%	40%
3	1 446	1,9%	536	4,3%	37%	38%
4	197	0,3%	40	0,3%	20%	18%
5	2 146	2,8%	1 176	9,4%	55%	40%
6	938	1,2%	324	2,6%	35%	37%
7	724	0,9%	272	2,2%	38%	39%
8	1 643	2,1%	488	3,9%	30%	26%
9	511	0,7%	312	2,5%	61%	60%
10	2 376	3,1%	1 860	14,9%	78%	77%
11	1 520	2,0%	1 188	9,5%	78%	80%
12	407	0,5%	516	4,1%	127%	115%
13	645	0,8%	640	5,1%	99%	158%
14	1 005	1,3%	948	7,6%	94%	91%
Total	77 896	100,0%	12 496	100,0%	16%	53%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990



Taux moyen : 52 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Rennes

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du taux de croissance t_c défini par :
 $t_c = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 8 communes t_c moyen : 75	Catégorie A+ 15 communes t_c moyen : 100	Catégorie A- 46 communes t_c moyen : 62	Catégorie A+ 2 communes t_c moyen : 103
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 2 communes t_c = 69	Catégorie B+ 13 communes t_c moyen : 103	Catégorie B- 8 communes t_c moyen : 60	Catégorie B+ 1 commune t_c = 101
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 1 commune t_c = 67	Catégorie C+ 4 communes t_c moyen : 60	Catégorie C- 1 commune t_c = 58	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 1 commune t_c = 15	Catégorie D+ aucune commune	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 1 commune t_c = 5	Catégorie E+ aucune commune	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 45 communes t_c moyen : 87	Total des communes éloignées	Catégorie A- 58 communes t_c moyen : 63

Ensemble de l'aire d'influence
 103 communes
 t_c moyen : 74

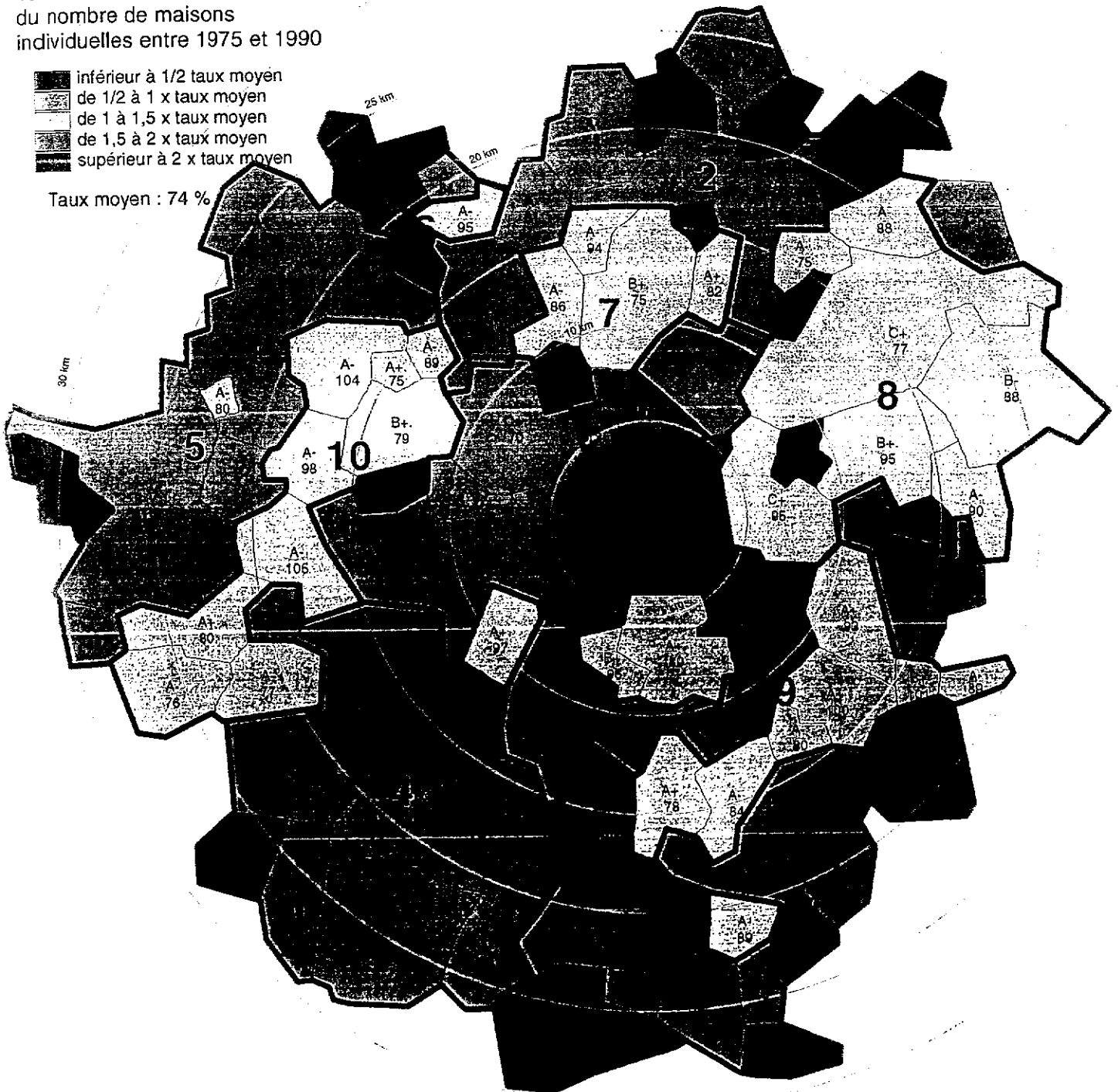
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance global	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2) / (1)	moyen par commune
1	78 678	70,5%	8 980	25,6%	11%	50%
2	3 393	3,0%	1 568	4,5%	46%	47%
3	2 971	2,7%	1 376	3,9%	46%	48%
4	4 847	4,3%	3 032	8,6%	63%	59%
5	3 824	3,4%	2 068	5,9%	54%	49%
6	220	0,2%	248	0,7%	113%	107%
7	3 083	2,8%	3 180	9,1%	103%	107%
8	5 894	5,3%	5 936	16,9%	101%	117%
9	5 839	5,2%	6 096	17,4%	104%	105%
10	2 813	2,5%	2 628	7,5%	93%	94%
Total	111 562	100,0%	35 112	100,0%	31%	74%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 74 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Rouen

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du pourcentage p défini par :

$p = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune}}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}} \times 100$

Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A- 2 communes p moyen : 27	Catégorie A+ 46 communes p moyen : 81	Catégorie A- 28 communes p moyen : 51	Catégorie A+ 27 communes p moyen : 71
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B- 1 commune p = 7	Catégorie B+ 2 communes p moyen : 35	Catégorie B- aucune commune	Catégorie B+ aucune commune
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C- 4 communes p moyen : 27	Catégorie C+ 2 communes p moyen : 51	Catégorie C- aucune commune	Catégorie C+ aucune commune
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D- 5 communes p moyen : 10	Catégorie D+ 3 communes p moyen : 20	Catégorie D- aucune commune	Catégorie D+ aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E- 6 communes p moyen : 7	Catégorie E+ 1 commune p = 10	Catégorie E- aucune commune	Catégorie E+ aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+ 72 communes p moyen : 59	Total des communes éloignées	Catégorie A- 55 communes p moyen : 61

Ensemble de l'aire d'influence
127 communes
p moyen : 60

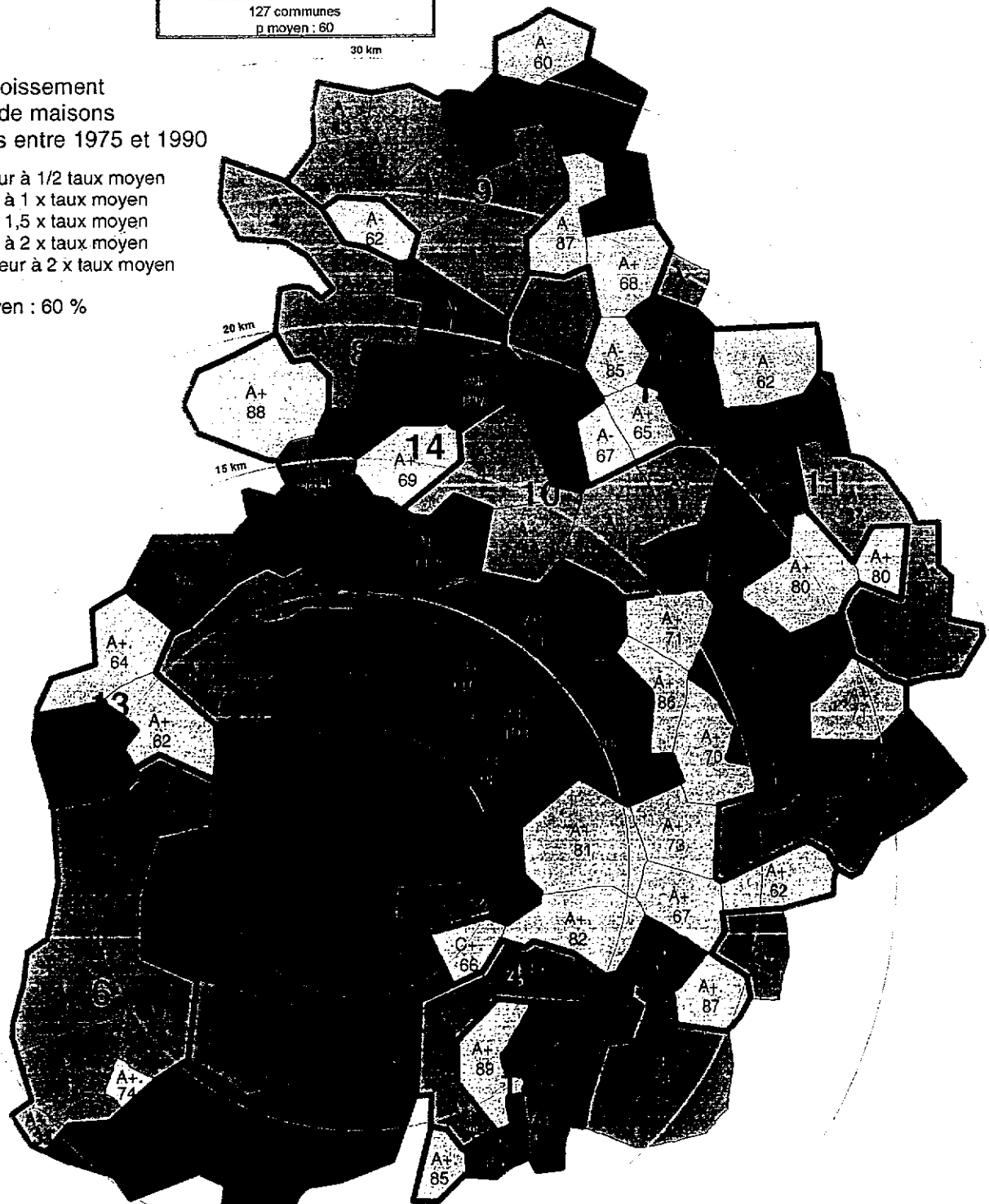
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons individ. de 75 à 90		Taux de croissance	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	global (2) / (1)	moyen par commune
1	44 375	30,9%	804	4,0%	2%	2%
2	11 966	8,3%	1 536	7,6%	13%	13%
3	6 825	4,8%	1 060	5,2%	16%	19%
4	1 497	1,0%	604	3,0%	40%	42%
5	46 968	32,7%	3 760	18,6%	8%	14%
6	1 680	1,2%	720	3,6%	43%	45%
7	18 546	12,9%	2 836	14,0%	15%	23%
8	755	0,5%	312	1,5%	41%	47%
9	805	0,6%	312	1,5%	39%	39%
10	1 239	0,9%	488	2,4%	39%	38%
11	340	0,2%	112	0,6%	33%	34%
12	385	0,3%	152	0,8%	39%	41%
13	910	0,6%	860	4,2%	95%	96%
14	490	0,3%	424	2,1%	87%	88%
15	590	0,4%	464	2,3%	79%	85%
16	1 910	1,3%	1 988	9,8%	104%	108%
17	3 445	2,4%	2 732	13,5%	79%	88%
18	885	0,6%	1 096	5,4%	124%	125%
Total	143 611	100,0%	20 260	100,0%	14%	60%

Taux d'accroissement
du nombre de maisons
individuelles entre 1975 et 1990

- inférieur à 1/2 taux moyen
- de 1/2 à 1 x taux moyen
- de 1 à 1,5 x taux moyen
- de 1,5 à 2 x taux moyen
- supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 60 %



Aire d'influence urbaine de l'agglomération de Strasbourg

Rythme d'urbanisation 1975-1990

Etude par catégories de communes du taux de croissance tc défini par :
 $tc = \frac{\text{Nb de maisons individuelles construites dans la période dans la commune} \times 100}{\text{Nb de ménages de la commune en début de période (1975)}}$






Taille des communes en 1975	Communes proches (< 15 km)		Communes éloignées (> 15 km)	
	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994	(-) Revenu imposable moyen inférieur à la moyenne en 1994	(+) Revenu imposable moyen supérieur à la moyenne en 1994
(A) moins de 500 ménages	Catégorie A-, 5 communes tc moyen : 46	Catégorie A+, 31 communes tc moyen : 62	Catégorie A-, 48 communes tc moyen : 46	Catégorie A+, 21 communes tc moyen : 71
(B) de 500 à 1000 ménages	Catégorie B-, 1 commune tc = 54	Catégorie B+, 8 communes tc moyen : 41	Catégorie B-, 4 communes tc moyen : 31	Catégorie B+, 3 communes tc moyen : 34
(C) de 1000 à 2000 ménages	Catégorie C-, 1 commune tc = 31	Catégorie C+, 7 communes tc moyen : 35	Catégorie C-, 1 commune tc = 24	Catégorie C+, 3 communes tc moyen : 37
(D) de 2000 à 4000 ménages	Catégorie D-, aucune commune	Catégorie D+, 3 communes tc moyen : 17	Catégorie D-, 2 communes tc moyen : 22	Catégorie D+, aucune commune
(E) plus de 4000 ménages	Catégorie E-, 3 communes tc moyen : 1	Catégorie E+, 1 commune tc = 13	Catégorie E-, 1 commune tc = 18	Catégorie E+, aucune commune
	Total des communes proches	Catégorie A+, 59 communes tc moyen : 48	Total des communes éloignées	Catégorie A-, 83 communes tc moyen : 51

Ensemble de l'aire d'influence
 142 communes
 tc moyen : 49

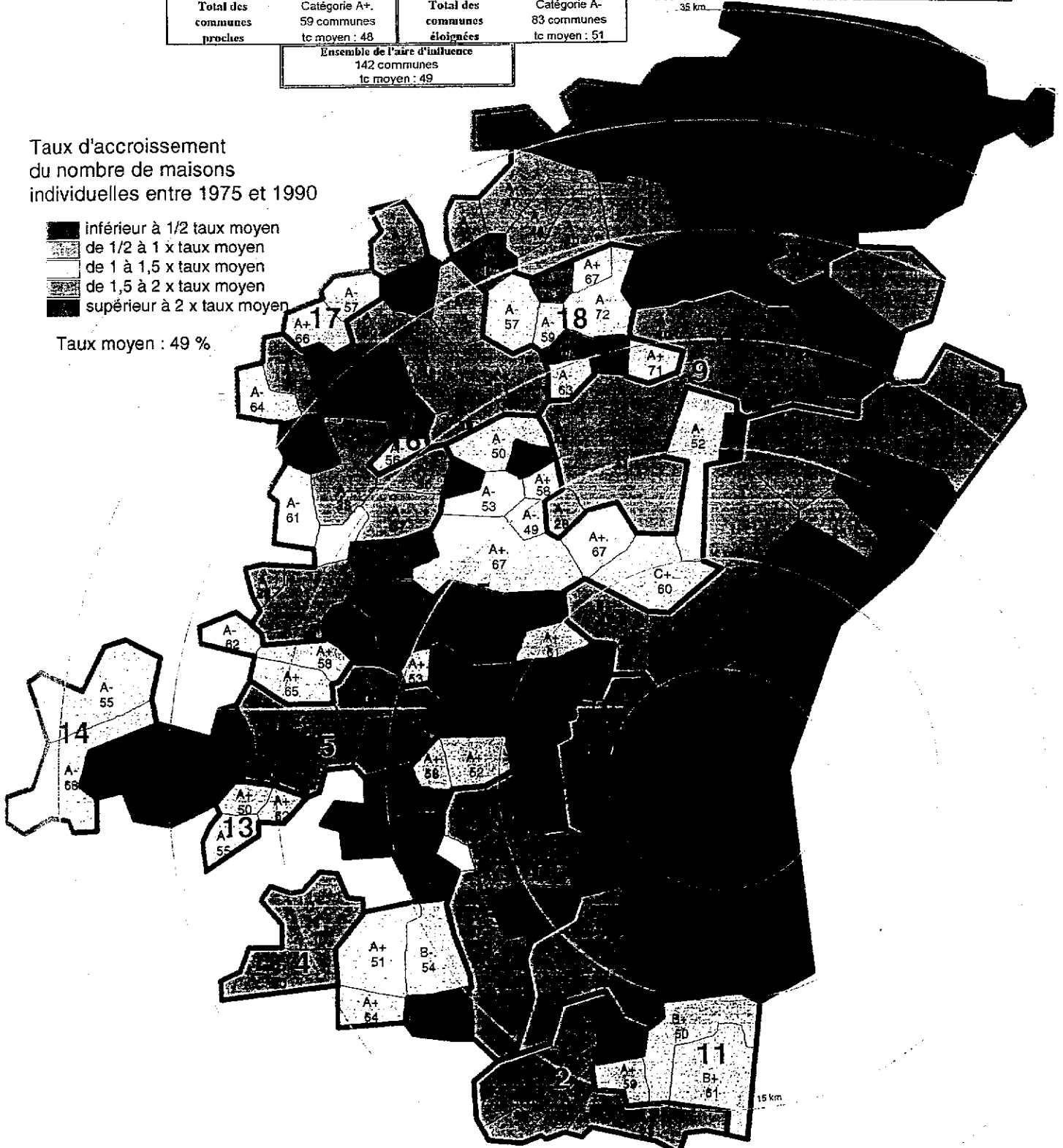
Croissance par zones

Zones	Ménages en 1975		Constr. de maisons indiv. de 75 à 90		Taux de croissance global	
	Nbre (1)	%	Nbre (2)	%	(2)/(1)	moyen par commune
1	106 525	60,1%	4 232	17,7%	4%	21%
2	1 330	0,8%	412	1,7%	31%	31%
3	2 890	1,6%	1 160	4,9%	40%	41%
4	2 605	1,5%	692	2,9%	27%	28%
5	1 958	1,1%	592	2,5%	30%	31%
6	2 135	1,2%	660	2,8%	31%	32%
7	3 483	2,0%	1 060	4,4%	30%	32%
8	10 093	5,7%	2 336	9,8%	23%	39%
9	7 183	4,1%	2 164	9,1%	30%	34%
10	29 078	16,4%	3 740	15,7%	13%	26%
11	1 690	1,0%	936	3,9%	55%	57%
12	1 905	1,1%	1 296	5,4%	68%	72%
13	415	0,2%	236	1,0%	57%	56%
14	314	0,2%	180	0,8%	57%	62%
15	4 670	2,6%	3 496	14,7%	75%	88%
16	113	0,1%	80	0,3%	71%	70%
17	109	0,1%	68	0,3%	62%	62%
18	710	0,4%	508	2,1%	72%	73%
Total	177 206	100,0%	23 848	100,0%	13%	49%

Taux d'accroissement du nombre de maisons individuelles entre 1975 et 1990

-  inférieur à 1/2 taux moyen
-  de 1/2 à 1 x taux moyen
-  de 1 à 1,5 x taux moyen
-  de 1,5 à 2 x taux moyen
-  supérieur à 2 x taux moyen

Taux moyen : 49 %



A Rouen, se manifeste bien la conjonction, de la saturation du site de nombreux secteurs suburbains (du fait de la couronne des forêts ou de l'urbanisation), de la dualité sociale entre plateaux Nord et Ouest et les secteurs de vieilles industries, et de l'impact du réseau routier (Pont Malthide à l'Ouest, défaut du sixième franchissement à l'Est). Tout ceci contribue fort logiquement à une périurbanisation fortement orientée vers le Nord et l'Ouest. Il n'y avait pas d'alternative.

A Strasbourg, l'Ouest (secteur de Kochersberg qui, à Strasbourg, s'identifie à l'idée de la ville à la campagne) a connu des taux de croissance plus marqués mais surtout à l'extérieur de la CUS qui n'a pas cherché à retenir la périurbanisation en favorisant la maison individuelle sur son territoire.

Le chapitre de Monique SCHAUB FALLER et Gérard SCHAUB³ intitulé Coalescence et lotissements, met bien l'accent sur la répartition spatiale des logements collectifs, individuels groupés, lotissements privés, lotissements communaux (et la faiblesse du diffus) suivant le temps d'accès au centre en automobile dans l'agglomération de Strasbourg. Il évoque également l'attitude de frein ou de moteur des communes –suivant leur localisation- vis-à-vis de l'urbanisation dont le résultat est bien le fort étalement constaté. Ces observations sont concordantes avec une attitude des institutions locales peu favorable à la périurbanisation aux franges de l'agglomération (mais plus favorable plus loin), ce qui contribue au soutien de valeurs foncières relativement élevées en bordure de l'agglomération.

³ L'espace géographique des villes coordonné par Henri RAYMOND, 1998, éditions Anthropos, collection villes.

3. CONCLUSION DE LA DEUXIEME PHASE

3.1. Proposition de synthèse des facteurs explicatifs de l'intensité et du degré d'éparpillement de la périurbanisation

3.1.1. Facteurs explicatifs de l'intensité de la périurbanisation

Les analyses précédentes nous ont permis d'identifier les facteurs suivants :

- **L'ouverture du marché foncier**, qui se mesure en nombre d'hectares potentiellement constructibles à un temps d'accès en voiture estimé plausible (en province, moins d'une demi-heure). Ce facteur joue surtout hors de l'aire Bordeaux-Lille que nous avons qualifiée d'« aire culturelle traditionnelle de la maison individuelle ». En effet, la pénurie relative d'offre foncière accessible à Bordeaux n'a pas suscité de compensation par une offre d'appartements en accession. De ce fait, l'impact de ce facteur est devenu ambigu car plus difficilement isolable des facteurs culturels.
- **L'appartenance à l'aire Bordeaux-Lille** joue de deux façons opposées :
Elle amplifie la périurbanisation, faute de propension à des solutions alternatives (locative ou accession en appartement) dont l'attractivité dépend de la « qualité résidentielle » des villes.
Elle minimise du fait d'une présence notable de maisons individuelles généralement anciennes dans la partie agglomérée de la ville.
Ceci explique des taux de périurbanisation en général plus élevés dans ces villes par rapport aux villes extérieures à l'aire Bordeaux-Lille en raison d'un parc de maisons individuelles plus important. Mais, à proportion égale de maisons individuelles dans le parc de logements, le taux de périurbanisation est un peu plus faible.
- **Une plus forte concentration des emplois dans l'agglomération restreinte et en particulier à ses franges**, amplifie la périurbanisation, surtout s'ils sont industriels.
- **La configuration en région de villes**, la présence de petites villes dans l'aire d'influence de plus grandes, ou la proximité de secteurs en déclin économique, intensifient la périurbanisation.

Ces deux derniers facteurs sont moins importants que les deux premiers et nous n'avons pas vérifié systématiquement comment ils jouent. Ils sont apparus dans l'analyse pour les emplois industriels pour Rennes, et pour la configuration pour Mulhouse. Est à noter par contre que les différences de structure sociale ont une contribution négligeable à l'explication des disparités du taux de périurbanisation.

3.1.2. Les facteurs explicatifs de l'éparpillement périurbain :

Ils sont d'une certaine façon plus importants car là réside ou non l'existence d'une marge de manœuvre des collectivités, dans l'hypothèse d'une volonté de canalisation de la périurbanisation :

- **L'ouverture du marché foncier** tel que précédemment défini, c'est-à-dire intégrant les performances du réseau routier, favorise l'éparpillement.
- **La saturation des communes** les plus importantes démographiquement en espaces constructibles pour des maisons individuelles également, ce qui indirectement interpelle la capacité des structures intercommunales à organiser en leur sein une péréquation financière favorable à un taux de croissance des communes qui tienne plus compte des ressources constructibles que du nombre de contribuables de la commune.
- **Un morcellement communal plus accentué** à égalité de surface constructible est favorable à l'éparpillement (facteur second par rapport aux autres).
- **La résistance des milieux agricoles**, laquelle peut dépendre de la taille d'exploitation et du type d'agriculture. Il s'agit encore d'une hypothèse car jusqu'à présent dans nos observations, ce facteur se conjugue souvent avec la pénurie foncière. Autrement dit, reste à vérifier l'incidence de ce facteur là où il y a le moins de pénurie foncière (par exemple dans notre échantillon à Caen ou Strasbourg).
- **L'absence d'intervention publique des communes** pour offrir une alternative soit dans l'agglomération restreinte soit dans le périurbain très proche, ce qui semble correspondre à une conception plus « communautariste » du développement périurbain variable suivant les régions. Il y a donc probablement redondance entre ce facteur à caractère clairement politique et d'autres facteurs culturels plus globaux.

3.2. Poursuite de la recherche pour approfondir la compréhension des facteurs explicatifs de l'éparpillement de la périurbanisation (ou son contraire).

Une piste possible pourrait être de chercher à évaluer l'efficacité d'une alternative à la périurbanisation dans le renouvellement architectural ou urbanistique. Cela passerait par l'analyse fine des marchés locaux du logement et la comparaison de réalisations différentes au sein d'une même ville suivant les produits et suivant les quartiers. Cette perspective bute sur le fait que nous ne savons pas très bien comparer globalement les marchés locaux de l'habitat et donc encore moins introduire dans la comparaison cette dimension particulière. L'analyse du recensement de 1999 sera l'occasion d'examiner la pérennité ou non de l'alternative à la périurbanisation que constitue pour les actifs l'occupation du parc de propriétaires en appartements. Y a-t-il alignement des comportements des ménages appartenant à des aires culturelles distinctes (vis-à-vis de la propension à occuper des

maisons individuelles), évolution parallèle ou radicalisation des différences de comportement ? Cette piste concerne surtout l'évolution de l'intensité de la périurbanisation qui nous paraît en tout état de cause moins facile à modifier que l'éparpillement de cette périurbanisation, lequel concerne par ailleurs des enjeux collectifs plus stratégiques.

Nous proposons plutôt, comme nous l'avions initialement prévu, de réaliser des interviews d'un certain nombre d'acteurs : maires, promoteurs, aménageurs, responsables administratifs pour mieux cerner les raisons culturelles, sociales ou politiques qui ont amené des communes proches de l'agglomération (sans que la pénurie foncière contribue à l'explication) à accueillir la périurbanisation (exemples : Brest-Dunkerque) ou au contraire à ne pas l'accueillir (exemple : dans l'échantillon de Caen et Strasbourg). Au-delà des explications factuelles, seront recherchées les conditions techniques ou politiques d'un changement d'attitude. De même, sera conduite l'évaluation de l'appréciation par les acteurs des avantages et inconvénients pour les particuliers ou pour la collectivité des choix effectués dans le passé (leur degré de conscience de son impact).

ANNEXE 1

**RETOUR SUR LA DEFINITION INITIALE
DE L'AGGLOMERATION RESTREINTE**

La complexité de la définition proposée en première phase de l'agglomération restreinte nous a donné envie de la simplifier. La présentation de cette simplification fait l'objet de la présente annexe mais nous l'avons intégrée dans une réflexion plus générale sur la notion d'agglomération restreinte. Cette réflexion se veut également la réponse à une demande formulée par l'INSEE qui a manifesté son intérêt pour nos travaux au-delà ou à côté de son rôle de fournisseur de données statistiques.

Au début de ce siècle, s'imposa dans la réflexion géographique, la notion d'agglomération comme regroupement de plusieurs communes. L'acte fondateur fut probablement en France l'article de Paul MEURIOT paru en 1909 dans le Bulletin de l'Institut International de Statistique¹. Comparer la taille démographique des communes centres n'avait plus de sens. Certaines villes avaient tenté de garder leur unité institutionnelle en fusionnant communes centres et communes suburbaines mais le développement du chemin de fer et ses effets sur l'urbanisation avait fini par rendre impraticable cette solution. Récemment, l'INSEE, en inventant l'aire urbaine, vient de procéder de même et pour les mêmes raisons car il s'agit de toujours rendre comparables les agglomérations. Les définitions statistiques visent à traduire une préoccupation générale à partir de ~~normes qui ne~~ peuvent échapper à l'arbitraire. L'aire urbaine veut refléter l'aire des « marchés urbains » (foncier, immobilier, emploi, service aux ménages) au sein de laquelle se manifestent les principaux effets de la présence de sa partie agglomérée. L'arbitraire de la norme est dans le pourcentage de 40 % au moins des actifs résidents de chaque commune travaillant dans l'unité urbaine. Un pourcentage de 45 % aurait donné un autre contour à l'aire urbaine. L'agglomération appelée maintenant « unité urbaine » devient la partie agglomérée de l'aire urbaine. La norme du maximum de 200 mètres entre deux bâtiments situés de part et d'autre de la frontière communale continue d'être le repère de la notion d'unité urbaine. Mais, en inventant l'aire urbaine, n'avons-nous pas changé la façon de repérer le fait urbain, et ne faut-il pas repenser l'idée même d'agglomération ?

Ces normes reflètent, nous semble-t-il, une sorte de course-poursuite après une réalité de plus en plus éloignée de la représentation traditionnelle de la ville. Ne

sommes-nous pas en train de dresser des murailles de papier² pour mentalement endiguer un processus inéluctable de dissolution spatiale de la ville ? Qu'est-ce donc que la ville, si la continuité du bâti n'est plus un repère suffisant à la définir ?

C'est ainsi qu'est née dans notre esprit, cette notion d'agglomération restreinte, partie agglomérée de l'aire urbaine. Nous l'avons imaginée pour des besoins de comparabilité de la périurbanisation (cf. première phase de la présente recherche), car beaucoup de communes périphériques dans les unités urbaines ne nous paraissaient pas moins périurbaines que d'autres communes de la couronne périurbaine (dans l'aire urbaine, hors unité urbaine).

Mais avant d'évoquer toute définition statistique, il nous paraît utile de revenir sur la notion même d'agglomération. Quelles sont les forces qui tendent à concentrer, à agglomérer entre eux les composants urbains ?

1. Pourquoi y-a-t-il agglomération ?

C'est sans doute depuis l'origine de la ville la division économique et sociale du travail qui, par l'interdépendance qu'elle suscite, constitue la « force de rappel » fondant la concentration urbaine. C'est elle qui crée à la fois le besoin et l'intérêt de la proximité. Cette division a néanmoins beaucoup évolué au fil des siècles, continue et continuera d'évoluer.

L'évolution concomitante de l'économie, des transports et des communications a élargi les aires de marché de certaines productions de biens et services et la tutelle des institutions publiques supra locales ont pris le pas sur les formes de pouvoirs locaux. Cette double évolution a transformé l'antique système urbain antérieurement surtout construit sur la relation entre une ville d'artisans et de production de services et son aire d'approvisionnement rural. Cet antique système, par ailleurs toujours partiellement présent, imprègne inconsciemment notre représentation de la ville. Nombre des

¹ Cité dans Villes et civilisations urbaines sous la direction de M. RONCAYOLO et T. PACQUOT. Editions Larousse, 1992.

² Par analogie au tigre du même nom.

déterminants sociaux, politiques ou culturels qui nourrissent un sentiment d'appartenance à la communauté citadine se sont affaiblis pendant que l'évolution du système productif spécialisait les entreprises et spécifiait de nouveaux territoires d'optimisation de leur développement. En forçant le trait, on peut dire que chaque ville a maintenant le monde comme aire d'approvisionnement possible. La mobilité des biens et des personnes a une responsabilité majeure dans ce processus. Par conséquent, ce qui maintenant rend solidaires les uns des autres les composants d'une agglomération est surtout à rechercher dans les arguments justifiant la présence des activités « de base » `c'est-à-dire des activités exportatrices à l'échelle de l'agglomération

Plus on descend dans la hiérarchie urbaine, plus c'est le rapport au « système interurbain régional » (dont l'agglomération fait partie) qui est la justification de l'agglomération.

Ainsi, la notion d'agglomération se conçoit-elle de plus en plus maintenant comme l'intersection commune à une diversité de réseaux de relations entre des entreprises fonctionnant à diverses échelles géographiques. Nous sommes ainsi passés insensiblement d'une agglomération d'habitants comme moyen favorable à une division minimale du travail à une agrégation d'entreprises dont ce sont, soit les interactions qu'elles développent entre elles, soit l'exploitation d'une même position qui justifie l'agglomération des habitants. Ce retournement progressif donne à l'emploi un rôle prépondérant (par rapport à la notion de résidentialité) pour fonder la notion d'agglomération.

Dans un esprit analogue, il nous semble important de ne pas confondre « métropolisation » et « étalement urbain » même si ces dynamiques territoriales relèvent des mêmes causes.

- **La métropolisation** correspond à l'inégale répartition du développement économique (au profit des métropoles) et elle peut-être interprétée comme le changement d'échelle géographique des « économies d'agglomération » qui, grâce

à la mobilité facilitée, ne s'exerce plus seulement ou surtout au sein du territoire des agglomérations et même bien au-delà du périmètre des aires urbaines. Ces économies concernent maintenant, et diversement selon leur nature, le réseau des entreprises d'une même région urbaine. La majoration du potentiel d'interactions sociales qui est au principe de l'agglomération urbaine se réalise, à contraintes égales de déplacement ou de communication, sur un territoire élargi. La métropolisation reconfigure donc le système d'échanges économiques entre les territoires.

- **L'étalement urbain**, lui, est la simple dilatation spatiale du marché foncier de la maison individuelle d'une agglomération. Sa limite correspond à un temps d'accès au centre, variable avec la taille de l'agglomération. Il a fallu attendre l'effondrement du coût (temps, argent) des déplacements pour bien comprendre que la limite du territoire urbain n'était pas physique ou institutionnelle mais temporelle. Ainsi, redécouvrons-nous également tardivement que la densité (donc la continuité du bâti) était la pure conséquence de la taille de l'agglomération et du coût des déplacements.

En distinguant étalement urbain et métropolisation, la logique présidant à la répartition spatiale des composants urbains s'interprète comme une double recomposition :

- polarisation urbaine sur les grappes de villes disposant d'un coeur (parfois plusieurs) métropolitain ;
- concentration de nombreux services aux ménages en frange de la partie agglomérée des aires urbaines car cette frange optimise l'accessibilité aux ménages pour l'investissement foncier minimal. Comme dans la majorité des aires urbaines, le nombre de ménages « périurbains » sera dans moins de vingt ans plus nombreux que le nombre de ménages « urbains »³, cet avantage ira en se renforçant. La frange de l'agglomération dérobera au centre-ville le monopole d'accessibilité qui le caractérisait. Le processus est déjà très avancé.

³ Résidant dans la partie agglomérée de l'aire urbaine.

Cette tendance à la concentration spatiale des emplois n'arrangera sans doute pas les chances de développement des petites villes, mais elle simplifiera la tâche des statisticiens... Il n'y a pas dilution spatiale de la ville mais au contraire accroissement du phénomène de polarisation avec un changement des échelles géographiques. Mais pour bien le voir, il faut changer de repère et suivre non plus l'habitat, mais l'emploi.

2. La notion d'agglomération restreinte

Cette lecture de la dynamique urbaine en cours tend à nous convaincre que la notion d'unité urbaine est probablement une notion bâtie sur des indicateurs qui ne sont plus aussi pertinents que dans le passé. La continuité du bâti a été privilégiée pour sa définition car elle est depuis la fondation des villes le concept de base de la ville. Le fait urbain, la concentration urbaine, qui finalement se justifie d'abord par la fréquence des interactions sociales dont elle est le siège, a fini par s'identifier à son image, à sa forme. Pour l'urbaniste (mais aussi pour l'habitant), la continuité du bâti est pleinement le symbole du lien de l'appartenance à une même communauté de destins. Ne parle-t-on pas de tissu urbain ? Cette continuité n'est plus le moyen indispensable aux interactions quand le coût de la mobilité s'effondre. La ville existe toujours, mais elle s'inscrit dans un ordre où prévaut la discontinuité spatiale en substitution d'un ordre de la continuité antérieurement bien commode pour la décrire. Il nous faut la redéfinir géographiquement à partir de la compréhension de son essence et non de sa forme. Acceptons cette mutation et, si nous avons besoin de fixer des limites, profitons du processus de polarisation de l'emploi urbain. C'est bien cette idée qui a implicitement fondé la définition des aires urbaines en établissant une correspondance entre une limite de diffusion de l'habitat et une concentration d'emploi.

De la même façon, on peut interpréter la diffusion périurbaine de l'habitat comme la conséquence de la polarisation spatiale de l'emploi (dans ou au bord de la partie agglomérée de l'agglomération) qui s'accumule juste là où justement le terrain devient rare, du moins pour la maison individuelle. L'étalement des prix fonciers se transforme donc en étalement urbain. Si les emplois avaient été disposés au milieu des champs, il

y aurait eu abondance foncière et donc moindre obligation à s'éloigner pour trouver du terrain à bâtir⁴ peu coûteux. L'étalement urbain n'est rien d'autre que le soulagement de la tension foncière induite par la concentration des emplois dès que le coût de déplacement s'affaiblit.

La notion d'agglomération restreinte que nous proposons correspondrait donc à l'ensemble des communes de l'unité urbaine qui maximise le nombre des emplois de l'unité urbaine pour le minimum de terres agricoles. Diverses méthodes⁵ peuvent rendre compte de cette idée. Celle que nous avons mise en oeuvre dans la première phase a été construite par tâtonnements progressifs. L'agglomération restreinte est un peu plus compacte que l'unité urbaine car les communes « résidentielles » ayant encore beaucoup de terres agricoles rejoignent avec cette définition les communes de la couronne périurbaine (même si moins de 200 mètres séparent deux bâtiments de part et d'autre de la frontière communale).

3. Nouvelle proposition de la définition de l'agglomération restreinte

Nous avons pour cette nouvelle proposition pris au pied de la lettre l'expression précédente de périmètre maximisant le nombre des emplois pour le minimum de terres agricoles.

Cela explique que l'indicateur utilisé pour réaliser les cartes ci-jointes est la surface agricole du recensement agricole de 1988 (possédée par les propriétaires agricoles de la commune) par emploi de la commune. Certains propriétaires ont des terres dans

⁴ Cela explique d'ailleurs que les ménages dont les emplois ne sont pas dans la partie agglomérée des aires urbaines sont plus fréquemment propriétaires.

⁵ Dans la première phase de notre recherche, l'agglomération restreinte a été définie comme les communes contiguës de l'unité urbaine de l'INSEE ayant plus d'emplois au lieu de travail que de ménages au lieu de résidence et moins de 20 % de leur surface totale en zone agricole d'après le recensement agricole de 1988.

A ces deux critères principaux ont été ajoutés deux critères secondaires pour réintégrer quelques communes qui avec ces critères seraient devenues périurbaines ; ont été intégrées à l'agglomération restreinte celles qui faisaient 5 % du total des emplois de l'unité urbaine et celles où 10 % des propriétaires de la commune l'étaient en collectif (pour bien séparer l'aire du collectif de celle de l'individuel du moins pour les propriétaires).

d'autres communes mais le biais introduit par cette définition, vu les résultats obtenus, nous paraît faible.

Ces cartes nous montrent bien la rigoureuse progressivité de l'indicateur quand on s'éloigne de la commune centre. Nous avons par ailleurs reporté la limite du périmètre de notre première définition de l'agglomération restreinte.

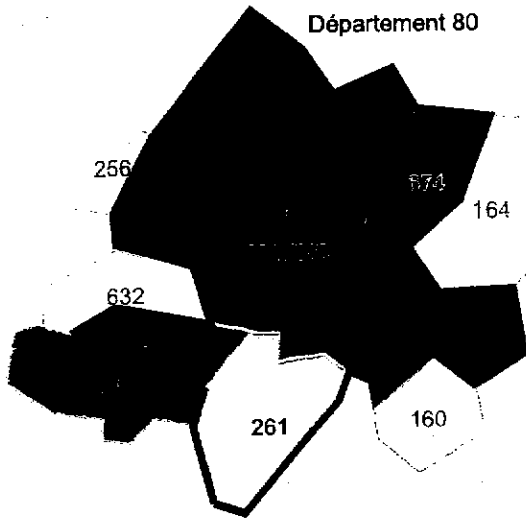
Ces cartes inspirent une autre définition qui aboutit à un périmètre en général proche du précédent, et qui pourrait être défini comme suit.

Nous prenons toutes les communes contiguës où la surface agricole par emploi est inférieure à 3 000 (en m²/emploi) où il y a plus d'emplois que de ménages (le numéro de la commune, dans ce cas, apparaît en rouge sur les cartes).

Définition des agglom

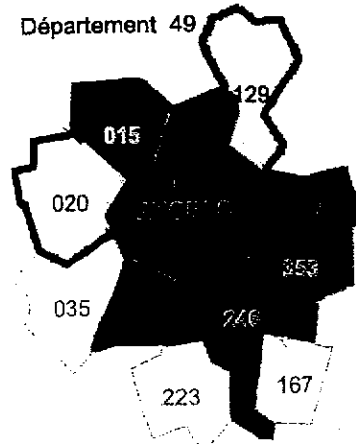
AMIENS

Département 80



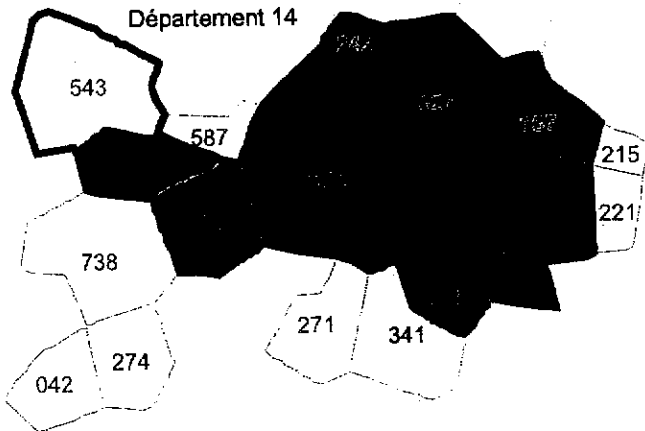
ANGERS

Département 49



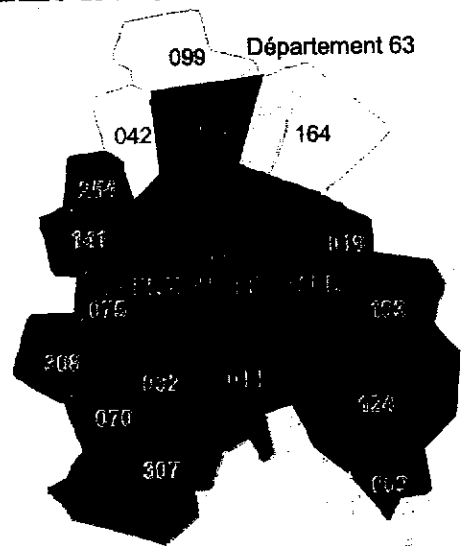
CAEN

Département 14



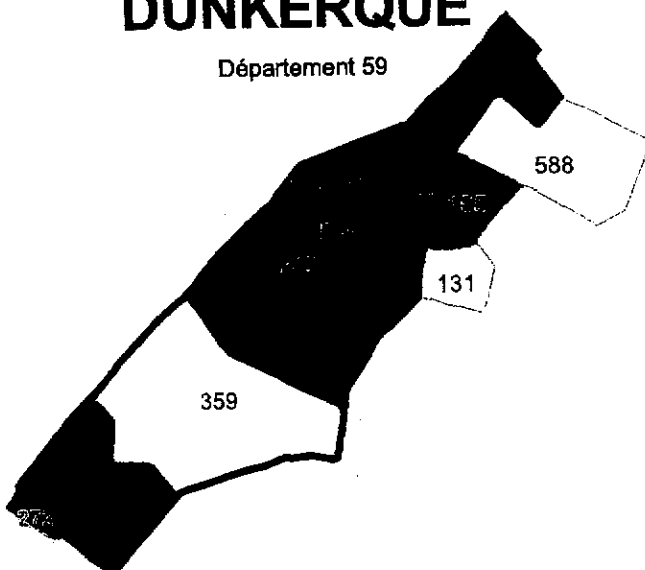
CLERMONT-FERRAND

Département 63



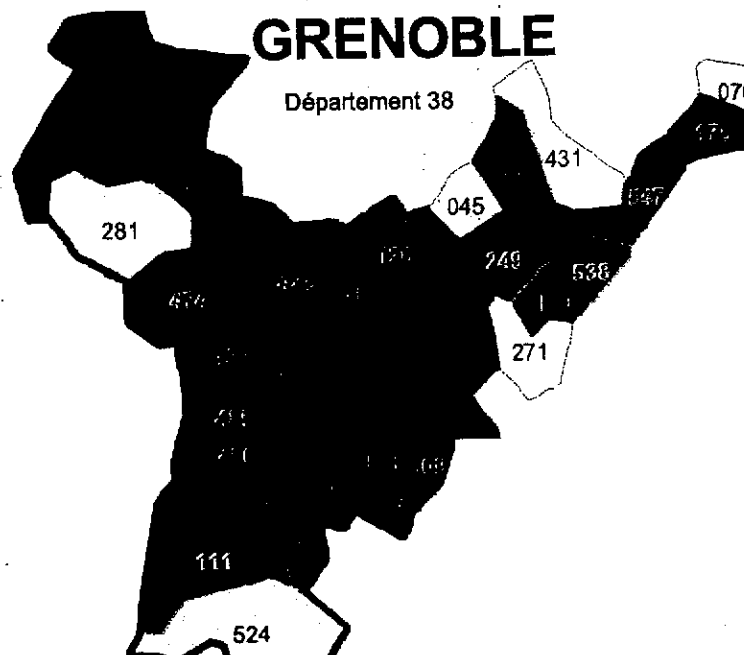
DUNKERQUE

Département 59

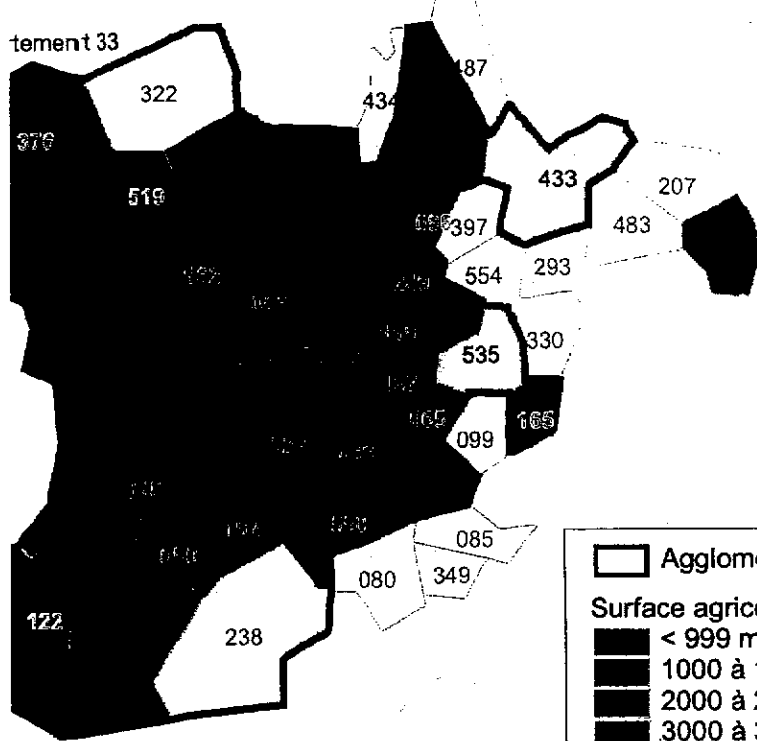


GRENOBLE

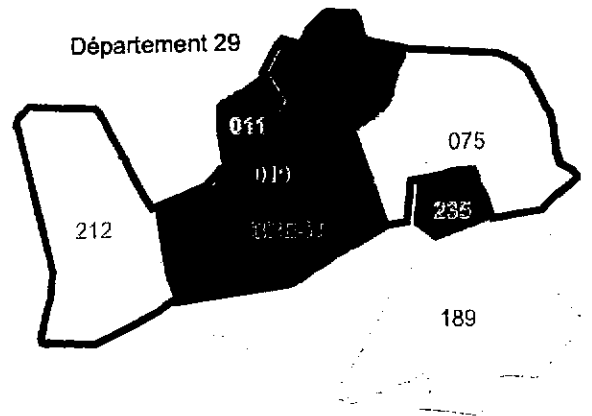
Département 38



mérations restreintes n°1 BORDEAUX



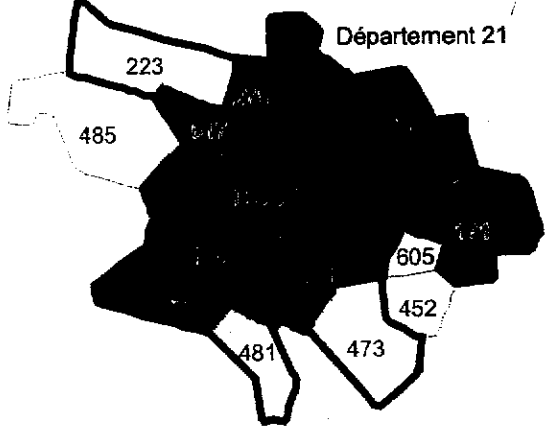
BREST



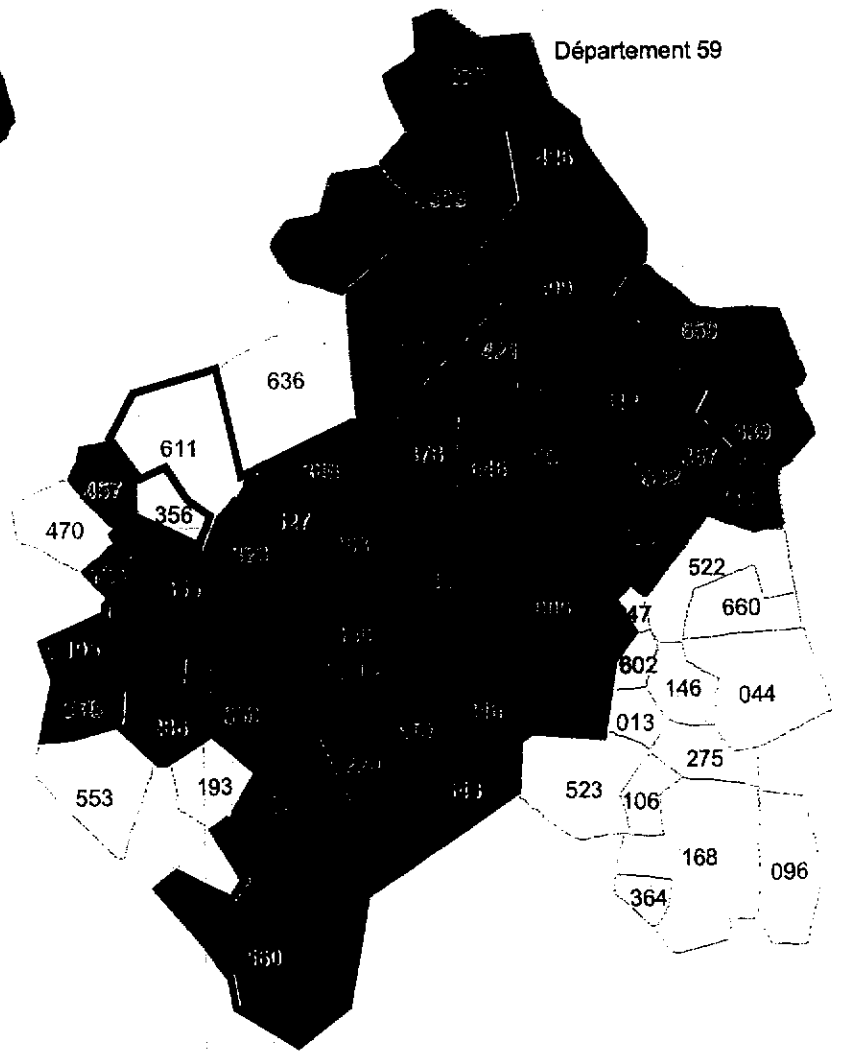
Agglomération restreinte antérieure
 Surface agricole / nombre d'emplois
 ■ < 999 m² / emploi
 ■ 1000 à 1999
 ■ 2000 à 2999
 ■ 3000 à 3999
 ■ 4000 à 4999
 □ > 5000

Surface agricole / emploi < 3000m²
 540 Nb d'emplois > nb de ménages
 179 Nb d'emplois < nb de ménages
 Surface agricole / emploi > 3000m²
 250 Nb d'emplois > nb de ménages
 360 Nb d'emplois < nb de ménages

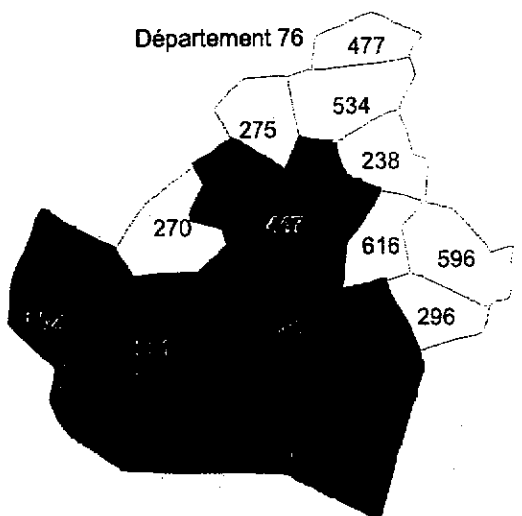
DIJON



LILLE



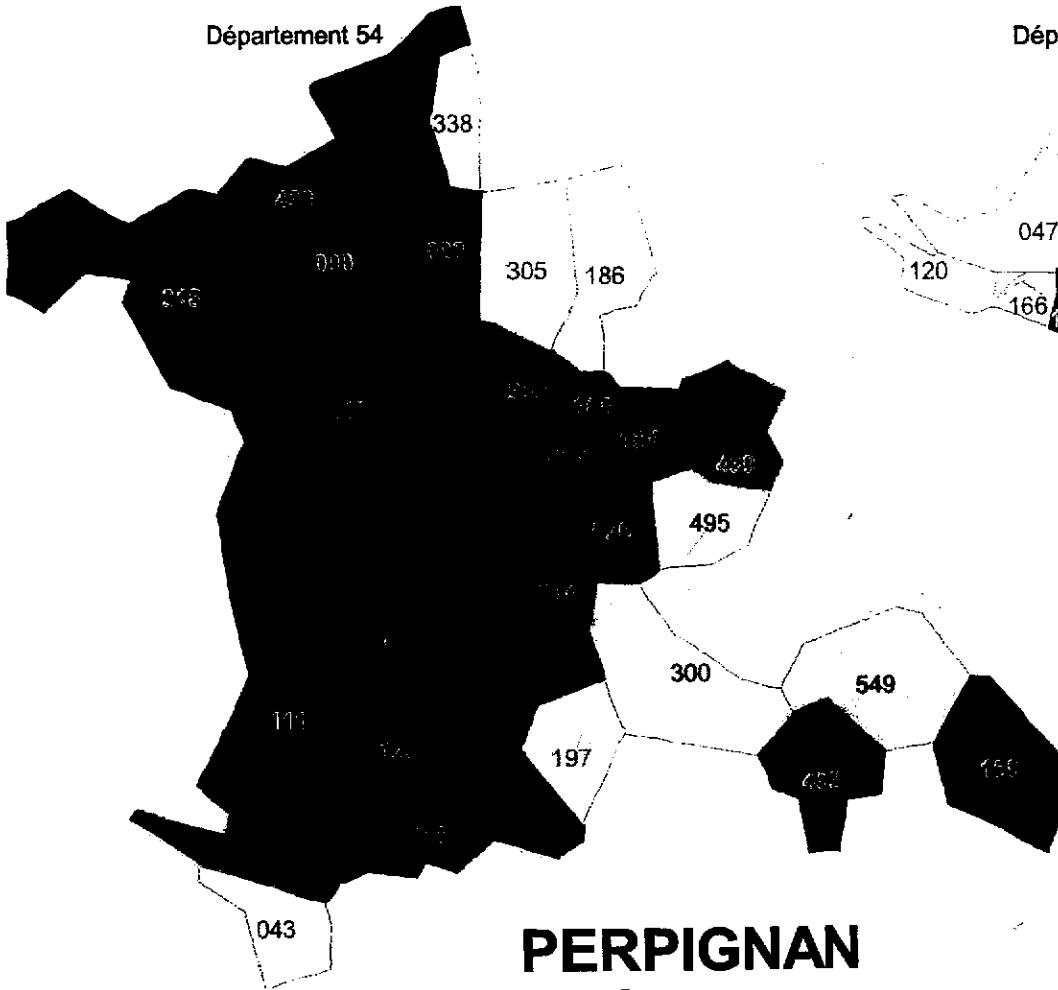
LE HAVRE



Définition des agglom

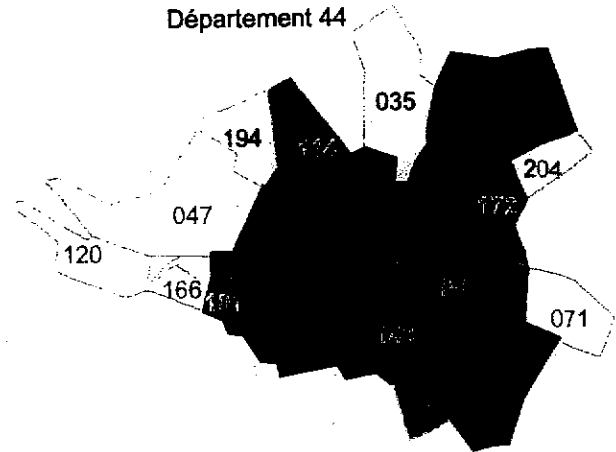
NANCY

Département 54



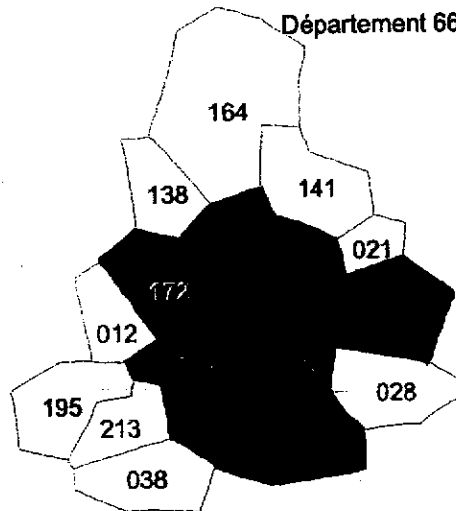
NANTES

Département 44



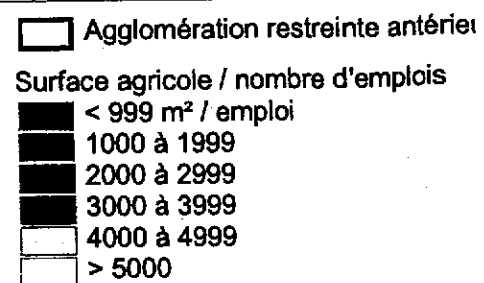
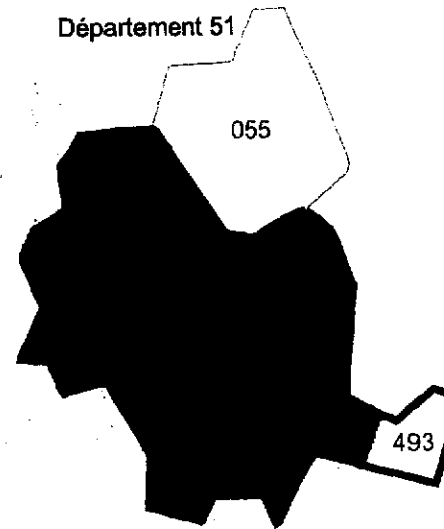
PERPIGNAN

Département 66



REIMS

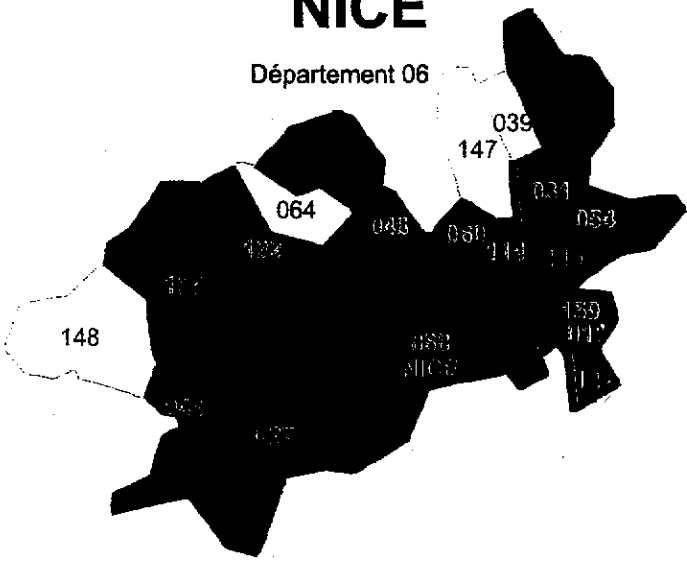
Département 51



érations restreintes n°3

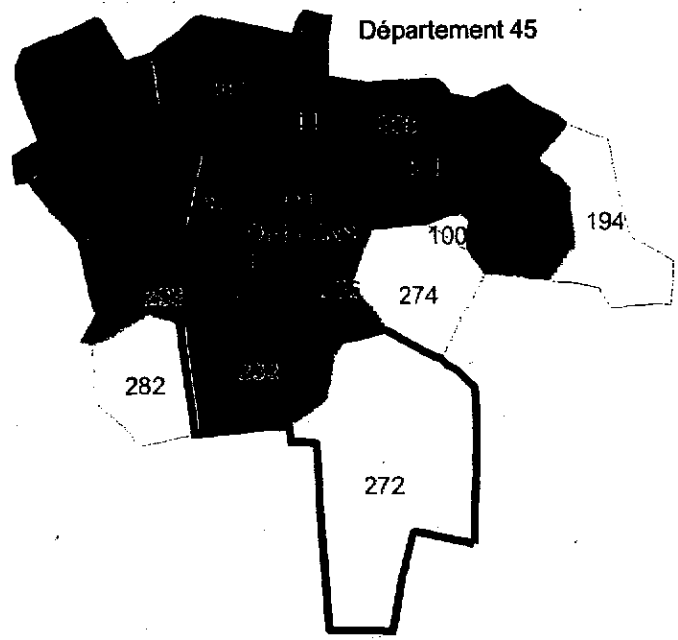
NICE

Département 06



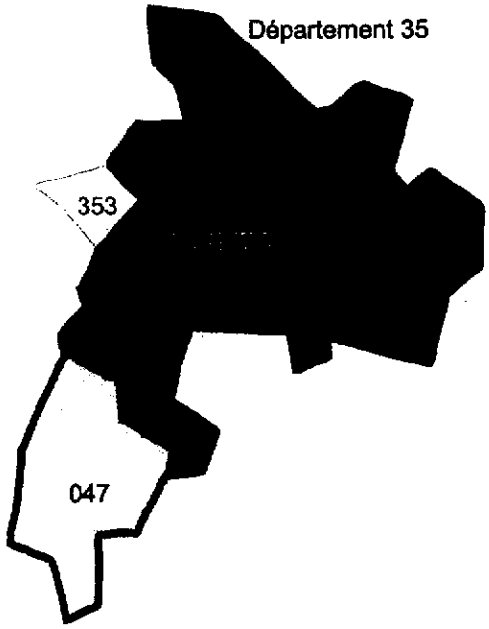
ORLEANS

Département 45



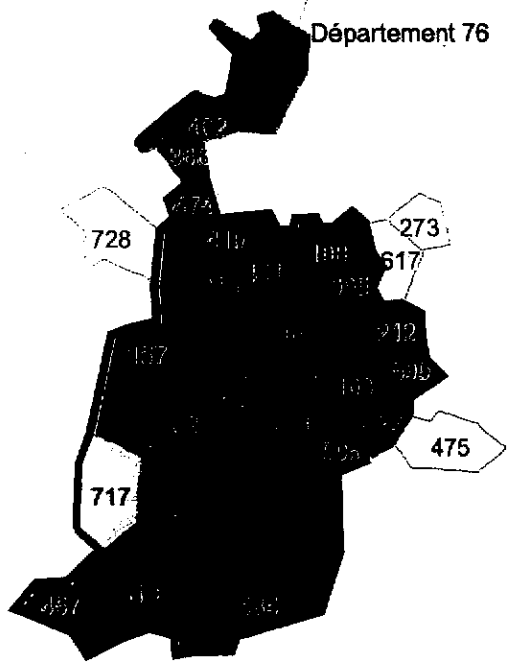
RENNES

Département 35



ROUEN

Département 76



ire

Surface agricole / emploi < 3000m ²
540 Nb d'emplois > nb de ménages
279 Nb d'emplois < nb de ménages
Surface agricole / emploi > 3000m ²
250 Nb d'emplois > nb de ménages
360 Nb d'emplois < nb de ménages

4. Comparaison du taux de périurbanisation de ces deux définitions de l'agglomération restreinte.

Le tableau suivant fournit les éléments de la comparaison.

Recherche d'une nouvelle définition des agglomérations restreintes
Comparaison entre la définition antérieure (AR1) et la nouvelle (AR2)

Agglomérations	Nb de communes...				% de la population		% des emplois		% de la surf. agric.		Taux de périurbanisation			
	de l'unité urbaine	de l'agglomération restreinte AR1	de l'agglomération restreinte AR2	Différ.	de l'unité urbaine AR1	de l'unité urbaine AR2	de l'unité urbaine AR1	de l'unité urbaine AR2	de l'unité urbaine AR1	de l'unité urbaine AR2	de l'unité urbaine	de l'agglomération restreinte ARO	de l'agglomération restreinte AR1	de l'agglomération restreinte AR2
11 Amiens	10	5	5	0	93,0%	93,0%	97,2%	97,2%	57,2%	57,2%	31,5%	36,0%	36,0%	36,0%
12 Angers	11	6	8	2	83,9%	94,2%	91,8%	98,1%	54,3%	64,6%	26,3%	31,8%	35,2%	29,8%
14 Bordeaux	44	31	29	-2	95,2%	93,3%	98,0%	97,3%	56,7%	49,3%	16,6%	19,5%	19,3%	20,7%
15 Brest	7	4	4	0	87,7%	82,9%	93,4%	91,0%	74,3%	25,0%	21,9%	28,4%	28,4%	31,6%
16 Caen	18	10	9	-1	88,7%	88,0%	96,5%	96,1%	45,9%	35,6%	35,3%	41,8%	41,8%	42,1%
17 Clermont-Ferrand	17	10	14	4	83,2%	93,8%	93,2%	97,8%	45,1%	69,0%	24,0%	34,8%	34,8%	27,9%
18 Dijon	15	12	9	-3	97,6%	96,2%	98,8%	96,6%	81,6%	50,8%	18,5%	22,6%	20,0%	20,8%
19 Dunkerque	11	7	6	-1	76,5%	79,0%	90,5%	86,6%	60,2%	29,6%	16,9%	33,0%	33,0%	28,0%
20 Grenoble	33	23	27	4	92,3%	96,8%	95,8%	99,1%	67,4%	74,8%	11,7%	15,8%	15,8%	14,0%
21 Le Havre	13	5	5	0	94,8%	94,8%	98,1%	98,1%	35,5%	35,5%	11,6%	13,2%	15,6%	15,6%
22 Lille	60	31	39	8	80,0%	93,8%	89,5%	97,1%	32,1%	48,1%	18,4%	32,9%	31,5%	22,7%
23 Limoges	7	2	2	0	81,1%	81,1%	93,4%	93,4%	46,9%	46,9%	19,4%	33,2%	33,2%	33,2%
24 Lyon	84	58	55	-3	94,5%	93,2%	97,4%	96,4%	65,3%	50,3%	14,0%	17,2%	17,2%	18,0%
25 Le Mans	10	3	5	2	80,9%	91,9%	90,6%	96,2%	11,9%	28,4%	24,6%	36,8%	36,8%	29,8%
26 Marseille	31	11	29	18	80,0%	98,9%	81,4%	99,6%	15,7%	91,2%	11,0%	16,2%	16,2%	11,7%
27 Metz	18	16	15	-1	94,1%	98,3%	97,3%	99,5%	68,0%	80,1%	17,8%	22,2%	22,2%	19,0%
28 Montpellier	9	4	7	3	88,6%	97,4%	92,6%	99,3%	60,1%	88,5%	28,7%	34,6%	34,6%	30,5%
29 Mulhouse	17	10	12	2	82,1%	92,9%	90,3%	97,0%	42,0%	64,2%	25,4%	30,3%	33,4%	29,7%
30 Nancy	37	23	25	2	82,4%	86,1%	90,3%	92,2%	27,3%	31,7%	13,7%	24,6%	24,6%	21,7%
31 Nantes	20	9	11	2	80,3%	86,9%	89,6%	93,9%	37,5%	47,6%	14,6%	28,0%	28,0%	23,1%
32 Nice	24	17	20	3	93,2%	98,0%	96,0%	99,1%	47,2%	50,7%	3,4%	7,3%	7,3%	4,7%
33 Orléans	19	12	13	1	87,4%	91,3%	94,6%	95,5%	61,3%	50,8%	17,7%	26,2%	26,2%	23,5%
34 Perpignan	11	2	2	0	73,4%	73,4%	87,5%	87,5%	30,7%	30,7%	25,8%	41,4%	41,4%	41,4%
35 Reims	6	5	4	-1	96,9%	96,8%	98,3%	98,0%	71,1%	62,9%	17,1%	19,5%	19,5%	19,5%
36 Rennes	8	7	7	0	98,7%	98,7%	99,5%	99,5%	92,5%	92,5%	33,9%	34,6%	34,6%	34,6%
37 Rouen	29	21	24	3	92,8%	97,9%	96,0%	99,0%	28,9%	56,6%	23,0%	27,0%	27,0%	24,3%
38 Saint-Etienne	15	14	10	-4	99,6%	91,8%	99,9%	95,5%	95,9%	61,4%	15,8%	16,1%	16,1%	21,3%
39 Strasbourg	16	14	12	-2	98,6%	98,0%	99,3%	99,1%	77,1%	63,3%	24,7%	26,8%	25,5%	26,0%
40 Toulon	18	11	16	5	80,8%	97,0%	82,6%	98,3%	21,0%	73,4%	5,3%	12,6%	12,6%	7,5%
41 Valenciennes	59	18	19	1	51,1%	52,4%	71,3%	72,3%	19,3%	19,7%	8,5%	30,5%	30,5%	29,9%
42 Toulouse	59	20	22	2	76,3%	82,2%	92,3%	94,2%	37,4%	32,1%	14,6%	31,8%	31,8%	27,4%
43 Tours	22	9	7	-2	77,2%	80,7%	86,0%	88,7%	29,4%	21,1%	11,8%	26,2%	26,2%	23,5%
Totaux	758	430	472	42	86,2%	91,6%	92,6%	96,2%	46,7%	47,6%	18,9%	26,7%	26,8%	24,7%

AR0: taux de périurbanisation avec la première définition des agglomérations restreintes et des aires d'influence⁽¹⁾

AR1: calculs avec la définition antérieure des agglomérations restreintes et une redéfinition de certaines aires d'influence

AR2: calculs avec la nouvelle définition des agglomérations restreintes

(1) Il s'agit de celui publié dans le rapport de recherche de la première phase. Ultérieurement, nous l'avons amélioré, soit pour compenser des oublis de certaines communes, soit surtout du fait que nous avons élargi la zone d'influence servant de base de calcul du taux de périurbanisation. En effet, nous aurions dû prendre au moins la France comme territoire de résidence de nos ménages périurbains mais cela réclamait une fourniture de données par l'INSEE plus volumineuse et plus coûteuse à produire. Nous nous sommes contentés dans le cas des plus petites villes de la zone d'emploi, puis avons élargi aux zones d'emploi limitrophes, quand les résultats nous ont montré que l'aire de la périurbanisation débordait trop manifestement ce territoire.

Cette nouvelle définition a ajouté un peu plus de communes que dans la première définition (+ 42), mais nous avons un pourcentage de communes dans le total des communes des unités urbaines toujours du même ordre : un peu plus de la moitié.

La population des unités urbaines par cette nouvelle définition est également un peu supérieure à la première (91,6 contre 86,2). Nous accroissons sensiblement l'emploi couvert (96,2 contre 92,6). Le cas en particulier où nous avons le plus diminué le pourcentage d'emplois est Dunkerque, du fait qu'une commune importante (Graveline) est séparée du reste de l'agglomération restreinte (nouvelle définition) par une commune (Loon Plage) à forte valeur de l'indicateur (surface agricole/emploi).

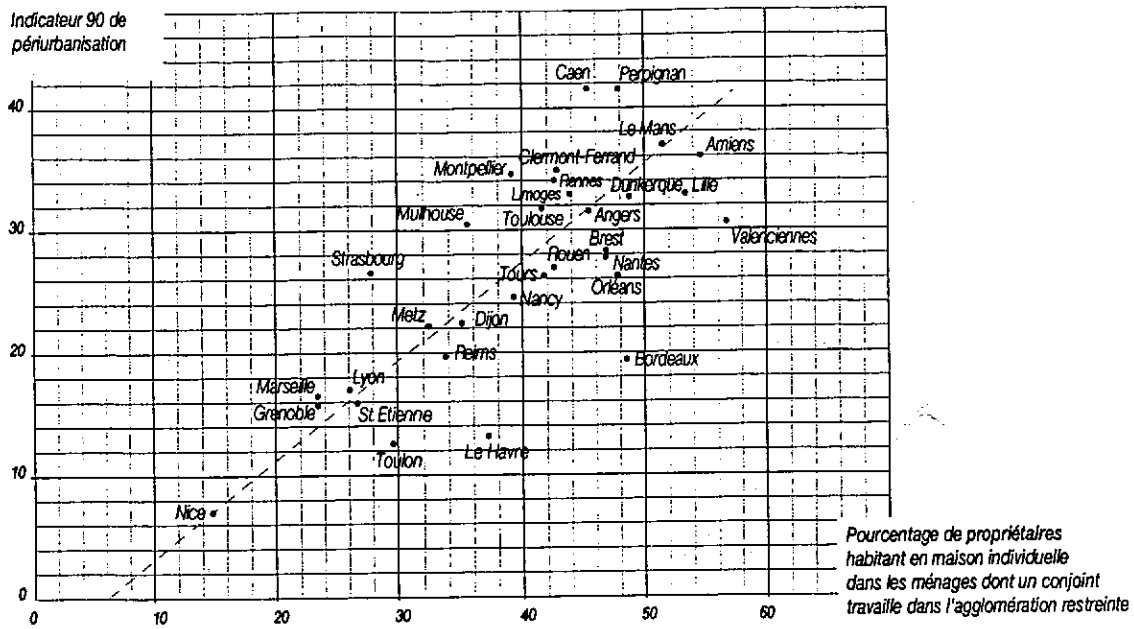
On prend également globalement plus de surface agricole dans le total de la surface agricole des unités urbaines, mais cela est surtout la conséquence de quelques agglomérations méditerranéennes.

Marseille	passant de	15,7 % à 91,2 %
Toulon	passant de	21,0 % à 73,4 %.

La cause en est que nous avons été initialement restrictifs pour ces agglomérations dans la définition de l'agglomération restreinte, pour tenir compte de l'absence de référence à la garrigue dans les espaces potentiellement constructibles (à partir des cartes IGN). Dans cette deuxième définition, nous n'en avons pas tenu compte.

Globalement, le taux de périurbanisation moyen de trente-deux agglomérations baisse un peu, passant de 26,8 à 24,7. Mais la hiérarchie est très peu affectée. Cette définition, plus simple, paraît plus avantageuse d'emploi, mais ne modifie pas qualitativement les analyses de la présente recherche. Si l'INSEE trouve utile cette notion d'agglomération restreinte, elle trouve là une définition moins compliquée à expliquer.

Indicateur 90 de périurbanisation

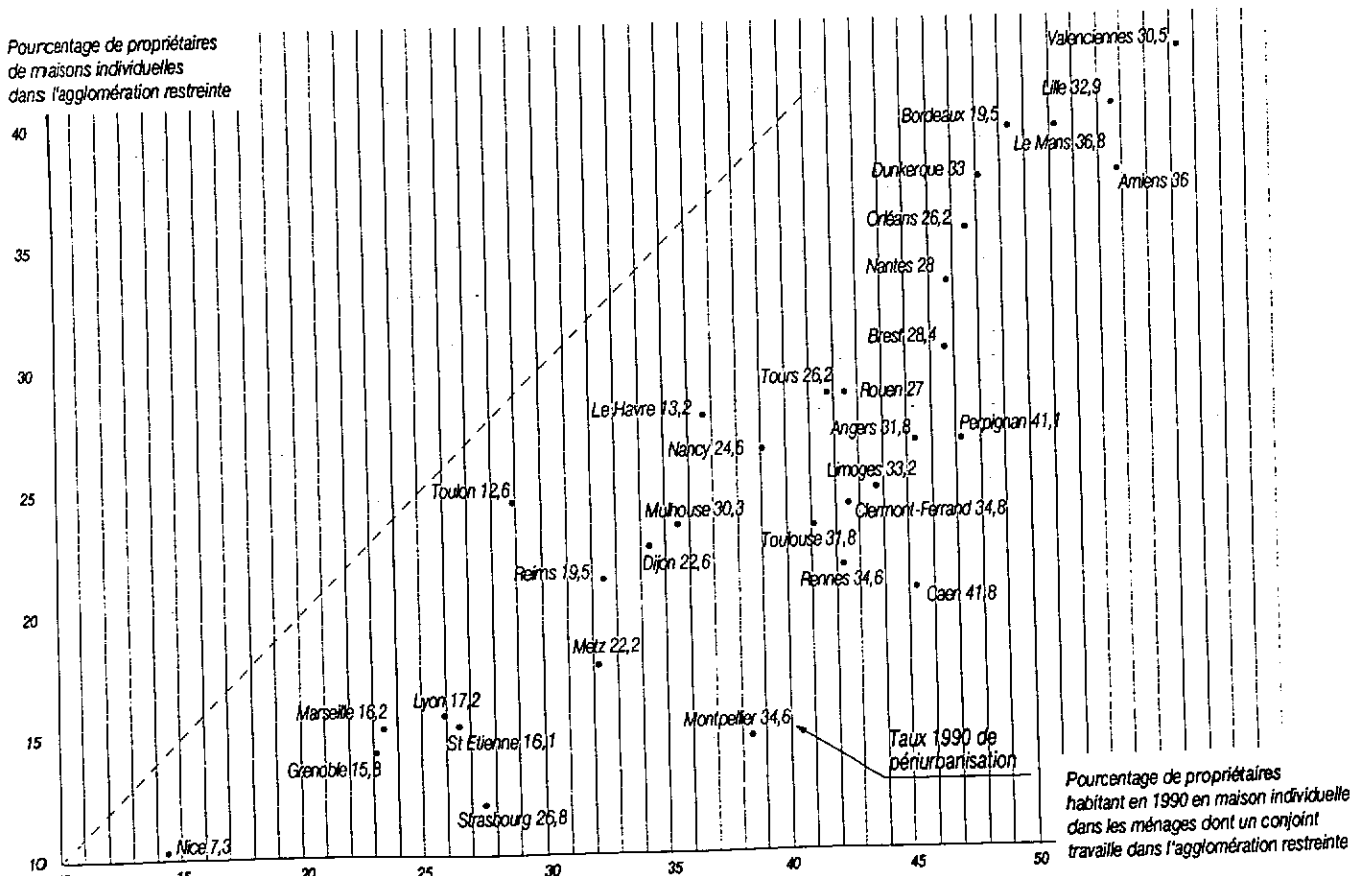


Graphique 1

Un tel lien est de l'ordre du truisme. La très grande majorité des ménages périurbains étant en maisons individuelles, il est donc logique de vérifier que plus les ménages possèdent de maisons individuelles dans une agglomération, plus ils sont « périurbains ». La corrélation aurait même pu être encore plus étroite... et c'est plutôt ce défaut d'étroitesse qu'il nous faut expliquer.

Les agglomérations n'ont pas toutes historiquement la même situation de départ. Certaines dans le passé, avant la grande vague périurbaine déclenchée à la fin des années 60, avaient déjà beaucoup plus de maisons individuelles que d'autres. C'est la disparité des situations de départ qui explique la dispersion relative des résultats sur le graphique ci-dessus, ce qui a inspiré de construire le graphique ci-dessous (graphique 2).

Pourcentage de propriétaires de maisons individuelles dans l'agglomération restreinte

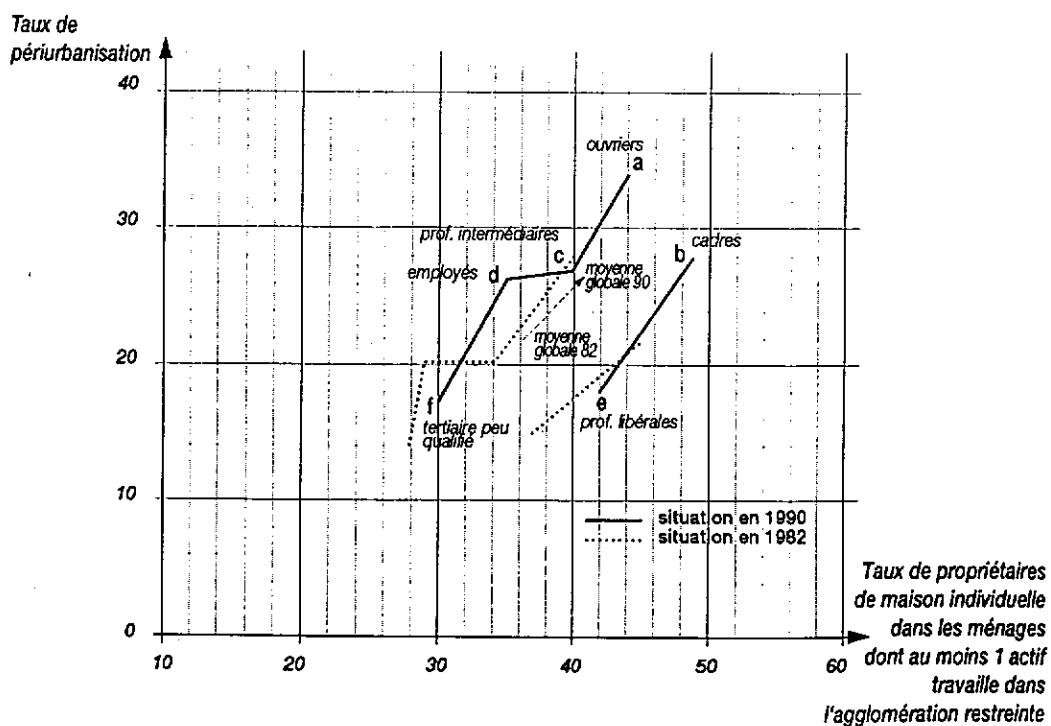


Graphique 2

N° INS EE	CSP	Taux de périurbanisation	Taux de propriétaires de maisons individuelles	N° INS EE	CSP	Taux de périurbanisation	Taux de propriétaires de maisons individuelles
48	Contremaîtres, agent de maîtrise (industriel)	38	62	54	Employés administratifs d'entreprise	29	35
62	Ouvriers qualifiés de type industriel	38	48	52	Employés de la fonction publique	24	35
64	Chauffeurs	37	48				
65	Agents qualifiés de la manutention	35	44				
47	Techniciens (sauf tertiaire)	33	50				
63	Ouvriers qualifiés de type artisanal	31	42				
67	Ouvriers non qualifiés de type industriel	30	32				
a	Ouvriers	34	46	d	Employés	26	35
38	Ingénieurs et cadres techniques d'entreprise	30	52	42	Instituteurs et assimilés	21	36
37	Cadres administratifs et commerciaux d'entreprise	28	49	34	Professeurs	18	42
33	Cadres de la fonction publique	24	45	22	Commerçants	17	42
b	Cadres	28	49	31	Professions libérales	16	50
46	Professions intermédiaires administratives et commerciales d'entreprises	28	40	e	Professions libérales et assimilées	18	42
45	Professions intermédiaires de la fonction publique	28	46	68	Ouvriers non qualifiés (artisans)	21	26
43	Professions intermédiaires de la santé et du travail social	24	34		Employés des commerces	21	26
c	professions intermédiaires	27	40		Artisans	13	51
					Personnel des services aux particuliers	13	21
				f	tertiaire peu qualifié	17	30
					Ensemble	27	41

Tableau 6

Ces regroupements permettent de réaliser le graphique suivant sur lequel a été en outre portée l'évolution 1982-1990.



Graphique 5

Avant d'analyser les résultats par ville, nous commenterons les résultats contenus dans ce tableau et dans ce graphique.