



## **LES MODÈLES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN FRANCE (1999-2003)**

*Mélanie CALVET, Christian CALZADA<sup>1</sup>,  
Francis LE BLANC, Marc VANDENDRIESSCHE<sup>2</sup>*

Depuis 30 ans, les résultats successifs des recensements de la population confirment la poursuite d'une urbanisation de la France qui procède par étalement urbain, c'est-à-dire par le développement plus important des zones périphériques par rapport aux villes centres. L'observation de l'évolution des aires urbaines, divisées en ville centre, banlieue et couronne périurbaine, témoigne de cette tendance générale à l'étalement urbain mais également d'une variété de formes et de rythmes de croissance des villes.

L'analyse simultanée de la dynamique du parc de logements, de la croissance démographique et de l'évolution des revenus par l'exploitation du fichier Filocom (encadré 3) permet ainsi de caractériser divers schémas de développement sur la période récente.

Dans près de la moitié des aires urbaines, plus on s'éloigne de la ville centre et plus le taux de croissance du nombre de résidences principales est élevé, ce qui correspond à une forme d'étalement régulier. En termes de revenus imposables, les aires se développant selon ce schéma, comptent fréquemment une banlieue plus riche que les deux autres sous-espaces. Dans l'ensemble, les revenus progressent plus rapidement sur la période dans les zones périphériques (banlieues et couronnes périurbaines) que dans les villes centres.

### **Appréhender l'étalement urbain**

L'étalement urbain traduit une tendance à la densification des espaces situés autour des villes centres (encadré 1), lié au desserrement urbain, qui conduit les ménages à quitter le cœur des villes pour la périphérie.

Cette extension des espaces à dominante urbaine avait été examinée à l'aide de données issues des recensements généraux de la population sur la période 1975-1999 (Bessy-Pietri, 2000). L'analyse des évolutions sur les 73 aires urbaines de plus de 100 000 habitants avait permis de construire une typologie des formes de la croissance urbaine fondée sur les écarts des taux de croissance du nombre d'habitants. Ainsi le schéma le plus courant, appelé étalement régulier, correspond à des taux d'évolution croissant lorsqu'on s'éloigne de la ville centre (encadré 2).

La présente étude vise à prolonger le travail de Bessy-Pietri en examinant les évolutions sur une période plus récente (1999-2003), en étendant le champ couvert à l'ensemble des aires urbaines (354) et en s'appuyant sur la base de données Filocom, qui présente l'avantage d'être mise à jour tous les deux ans. Plus précisément, l'approche adoptée consiste à comparer les observations en termes de population et de logements, en raisonnant à territoire constant, sur le zonage en aires urbaines le plus récent, défini en 1999.

<sup>1</sup> Christian CALZADA faisait partie du SESP à l'époque de rédaction de l'article.

<sup>2</sup> Cete Nord-Picardie.

## Encadré 1

### Éléments méthodologiques et définitions

#### Le choix d'un découpage géographique en aires urbaines

Le recensement de la population de 1999 a permis d'actualiser le zonage en aires urbaines (ZAU), élaboré en 1997 sur la base du recensement de 1990. Dans ces nouvelles délimitations il existe **354 aires urbaines** qui représentent 44,1 millions d'habitants, soit 77,4 % des ménages. Le zonage en aires urbaines offre une typologie utile à la compréhension des dynamiques territoriales, bien que la définition des aires urbaines et des communes multipolarisées repose sur les migrations alternantes des actifs ayant un emploi et non directement sur les dynamiques démographiques<sup>3</sup>. Par ailleurs comme il n'existe pas de département sans aire urbaine, ce découpage géographique permet d'établir des résultats globaux pour l'ensemble du territoire urbain métropolitain.

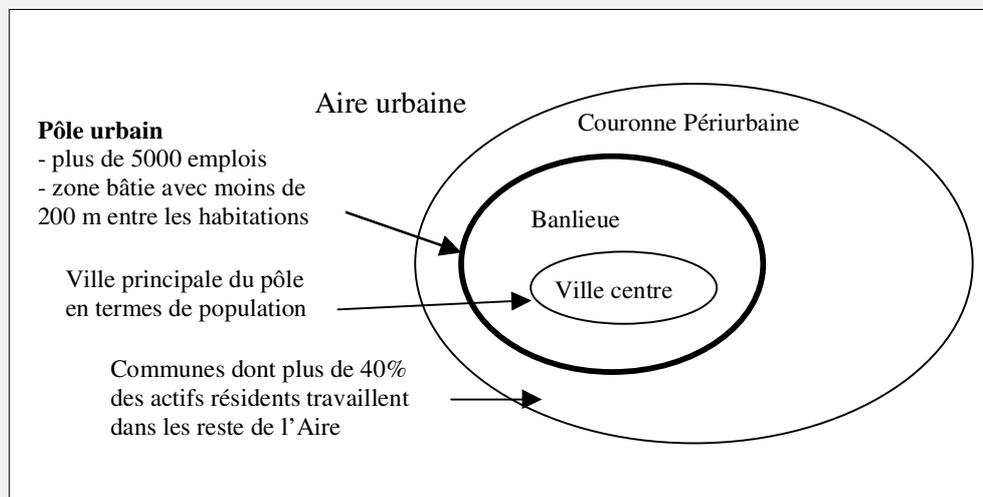
#### Définitions

Une **aire urbaine** est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constituée d'un pôle urbain et d'une **couronne périurbaine**. Cette dernière inclue les communes qui envoient travailler dans le reste de l'aire urbaine 40 % ou plus de leurs résidents actifs.

Le **pôle urbain** est une unité urbaine au sens de l'Insee (notion reposant sur la continuité du bâti) offrant plus de 5 000 emplois, composée d'une ou plusieurs ville centre et d'une banlieue.

Est **ville centre** la commune représentant plus de 50 % de la population de l'unité urbaine et, à défaut, la commune la plus importante ainsi que celles dont la population dépasse la moitié de population de cette commune.

La **banlieue** regroupe l'ensemble des communes liées à la ou les villes centres par la continuité du bâti et n'étant pas elles-mêmes villes centres.



Toutes les aires urbaines ne comportent pas systématiquement ces trois composantes.

Une **commune multipolarisée** est une commune rurale ou une unité urbaine, située hors des aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

L'**espace à dominante urbaine** est formé de l'ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées.

<sup>3</sup> Pour aller plus loin, voir l'article : « Transition urbaine et zonages », BEUCIRE F., CHALONGE L., CALZADA C., LE BLANC F., Notes de synthèse du SES N° 151, janvier-février 2004.

## Encadré 2

### Une typologie des formes de croissance urbaine

BESSY-PIETRIP. (2000) définit pour les aires urbaines de plus de 100 000 habitants en 1999, trois schémas principaux de croissance urbaine :

- « l'étalement régulier » : le taux d'évolution de la population est croissant du centre vers la périphérie ( $\bar{C} > \bar{B} > \bar{V}$ ).

On définit un indicateur d'étalement urbain comme  $I = \bar{C} - \bar{V}$

si  $I > Moy(I)$ , l'étalement est dit « marqué » ;

si  $Moy(I) - 0,5 * \partial(I) \leq I \leq Moy(I)$ , l'étalement est dit « modéré » ;

si  $I < Moy(I) - 0,5 * \partial(I)$ , l'étalement est dit « faible ».

- « banlieue en retrait » où la progression de population de la banlieue est plus faible que celle de la ville centre et que celle de la couronne ( $\bar{B} < \bar{V}$  et  $\bar{V} < \bar{C}$ ).

- « banlieue dynamique », la progression de la population de la banlieue est plus élevée que celle de la ville centre et surtout plus forte que celle de la couronne. Dans ce cas, l'étalement urbain procède par densification des banlieues, même si les couronnes sont également dynamiques.

( $\bar{B} > \bar{V}$  et  $\bar{B} > \bar{C}$ ).

Avec :

**I** : indicateur d'étalement urbain défini sur l'ensemble des aires urbaines en étalement régulier.

$\bar{V}$  : taux de croissance de la ville centre.

$\bar{C}$  : taux de croissance de la couronne périurbaine.

$\bar{B}$  : taux de croissance de la banlieue.

**Moy** : moyenne arithmétique.

$\partial$  : écart-type.

### **Un étalement urbain régulier en moyenne entre 1999 et 2003**

En termes de population comme de logement, les taux d'évolution des villes centres, des banlieues et des couronnes périurbaines s'ordonnent en moyenne de façon croissante du centre vers la périphérie (figures 1 et 2). Ce résultat confirme la poursuite de l'étalement urbain identifié à partir des recensements successifs de 1975 à 1999.

Cette analyse a également permis de mettre en évidence une atténuation de l'étalement de la population. Le moindre dynamisme démographique de la périphérie s'est accompagné entre 1982 et 1990 d'une atténuation de la perte de population des villes centres qui gagnent à nouveau des habitants entre 1990 et 1999. Les évolutions relatives de population entre 1999 et 2003, calculées sur la base des données Filocom, ne permettent toutefois pas de conclure à une accentuation de ce rééquilibrage en faveur des villes centres mais plutôt à une stabilisation. La hiérarchie des taux de croissance moyens observés dans les trois sous-espaces (ville centre, banlieue, couronne périurbaine) demeure en effet marquée sur la période d'analyse. Alors que les banlieues (encadré 1) affichent des évolutions relatives proches des moyennes nationales toutes zones confondues, la progression des couronnes périurbaines apparaît bien plus importante (écart de + 0,8 point au taux de croissance annuel moyen total), en contrepoint de celle des villes centres.

## LOGEMENT

Ces dernières continuent à se développer mais à un rythme beaucoup plus lent que les autres types de communes de l'espace urbain ou rural. Cette croissance constatée, même faible, permet de relativiser les discours sur la saturation des espaces centraux, bien que l'unité d'analyse soit ici la commune et non le quartier. Elle peut également résulter partiellement des politiques urbaines volontaristes mises en œuvre pour rétablir l'attractivité des centres. Ce résultat global masque néanmoins de fortes disparités puisque dans 213 aires urbaines, représentant 25,6% de la population, les villes-centre connaissent une baisse démographique entre 1999 et 2003. Cette évolution concerne essentiellement des aires de petite taille.

Les communes multipolarisées, qui constituent l'autre partie de l'espace à dominante urbaine, enregistrent également des rythmes d'évolution soutenus, bénéficiant du dynamisme des aires urbaines proches. Ainsi, la croissance urbaine est tirée par le développement des espaces les moins denses situés à la périphérie des pôles urbains.

Loin d'apparaître en retrait, le nombre de résidences principales et celui de leurs occupants dans l'espace à dominante rurale croissent à des rythmes comparables à ceux de l'ensemble de l'espace urbain.

Figure 1 - Évolution du nombre de résidences principales par zones d'aire urbaine entre 1999 et 2003

	Structure 1999 (%)	Variation du nombre de résidences principales	Taux de croissance 1999-2003 (%)	Taux de croissance annuel moyen (%)
Ville centre	32,0	247 282	3,2	0,8
Banlieue	31,0	343 610	4,6	1,1
Couronne périurbaine	14,2	285 021	8,3	2,0
<b>Ensemble des 354 aires urbaines (1)</b>	<b>77,2</b>	<b>875 913</b>	<b>4,7</b>	<b>1,2</b>
Multipolarisé (2)	4,6	79 472	7,2	1,7
<b>Espace à dominante urbaine (1)+(2)</b>	<b>81,8</b>	<b>955 385</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>
<b>Espace à dominante rurale</b>	<b>18,2</b>	<b>217 004</b>	<b>4,9</b>	<b>1,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>1 172 389</b>	<b>4,9</b>	<b>1,2</b>

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

Figure 2 - Évolution de la population par zones d'aire urbaine entre 1999 et 2003

	Structure 1999 (%)	Variation du nombre d'habitants	Taux de croissance 1999-2003 (%)	Taux de croissance annuel moyen (%)
Ville centre	27,8	160 177	1,0	0,2
Banlieue	32,8	447 673	2,3	0,6
Couronne périurbaine	16,2	528 046	5,6	1,4
<b>Ensemble des 354 aires urbaines (1)</b>	<b>76,8</b>	<b>1 135 896</b>	<b>2,5</b>	<b>0,6</b>
Multipolarisé (2)	5,0	139 313	4,7	1,2
<b>Espace à dominante urbaine (1)+(2)</b>	<b>81,8</b>	<b>1 275 209</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Espace à dominante rurale</b>	<b>18,2</b>	<b>258 812</b>	<b>2,4</b>	<b>0,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>1 534 021</b>	<b>2,6</b>	<b>0,6</b>

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

### **L'effet de la taille des ménages dans la représentation de l'étalement urbain**

Les analyses en termes de logements et de population permettent de déceler une même tendance à l'étalement régulier sur le territoire métropolitain mais donnent néanmoins des éclairages différents quant à son intensité et la contribution des différentes composantes de l'espace urbain.

Entre 1999 et 2003, le parc de résidences principales en aires urbaines s'est accru près de deux fois plus vite en moyenne que le nombre de leurs occupants, voire trois fois plus vite en ville centre (figures 1 et 2).

## LOGEMENT

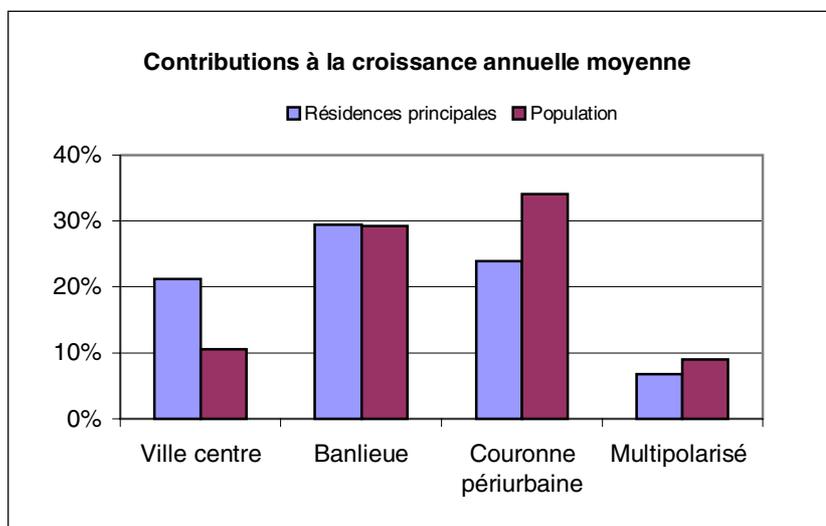
Si, sur la période, 129 aires urbaines sur 354 voient leur population reculer, seulement 11 d'entre elles enregistrent une baisse du nombre de logements.

Ces différences constatées entre les taux de croissance du nombre de résidence principales et celui du nombre de leurs occupants tiennent à l'évolution des modes de vie et des structures familiales. En effet, depuis plusieurs décennies, le nombre de personnes par logement décroît régulièrement, en raison notamment d'un mouvement de décohabitation. Sur la période sous revue, il diminue dans des proportions similaires dans les différents types de communes et passe de 2,43 en moyenne en 1999 à 2,38 en 2003 (figure 3).

Figure 3 - Taille des ménages et contributions différenciées à la croissance urbaine

	Nombre de personnes par logement	
	1999	2003
Ville centre	2,10	2,06
Banlieue	2,57	2,52
Couronne périurbaine	2,75	2,68
<b>Ensemble des 354 aires urbaines (1)</b>	<b>2,41</b>	<b>2,36</b>
Multipolarisé (2)	2,67	2,61
<b>Espace à dominante urbaine (1)+(2)</b>	<b>2,43</b>	<b>2,38</b>
<b>Espace à dominante rurale</b>	<b>2,43</b>	<b>2,37</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,43</b>	<b>2,38</b>

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI



Dans l'ensemble la réduction de la taille des ménages contribue à hauteur de 46 % à la croissance du parc de résidences principales entre 1999 et 2003. Son effet atteint son maximum (69 %) dans les villes centres et son minimum (33 %) dans les couronnes périurbaines.

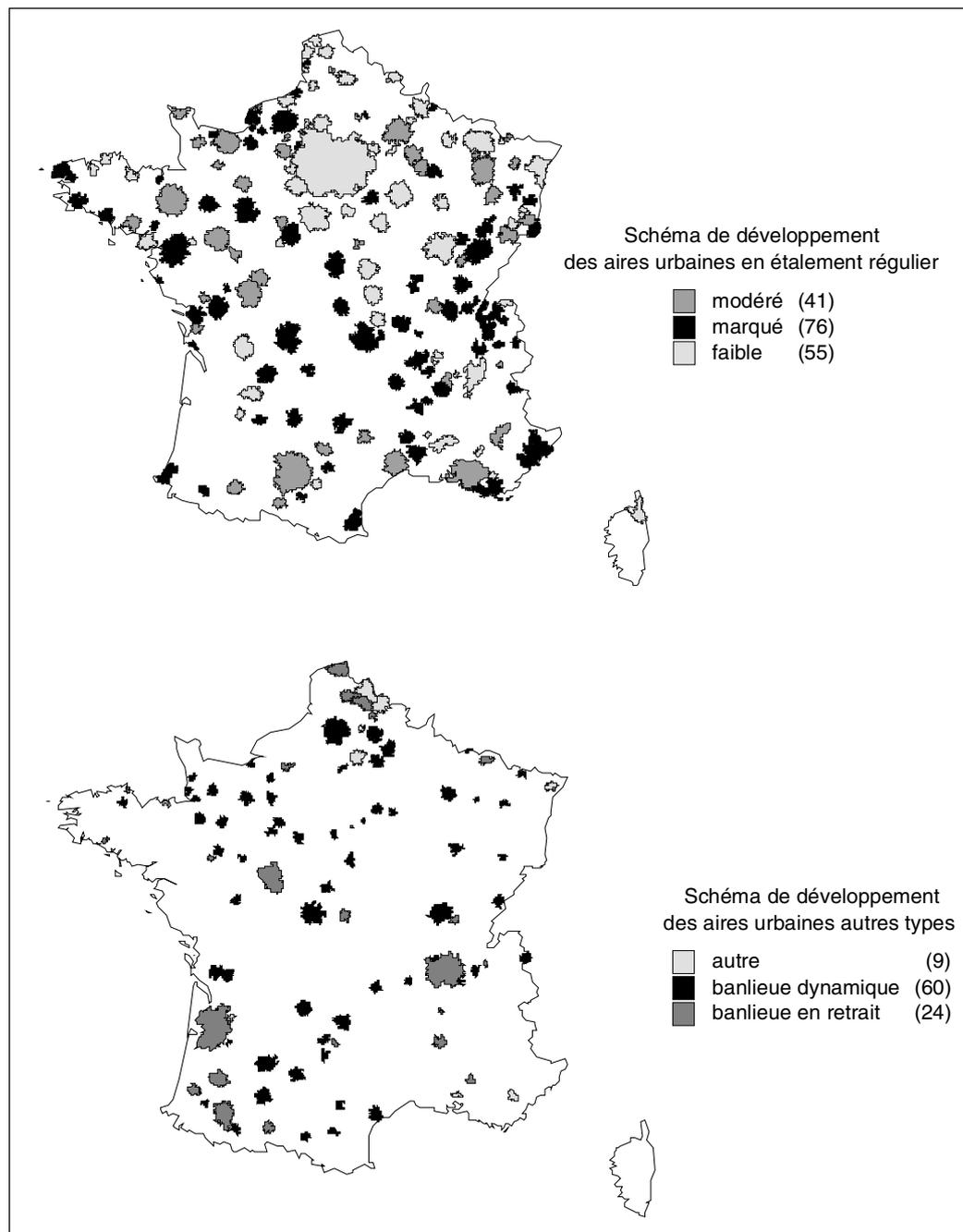
Les villes centres restent les communes où la taille des foyers fiscaux est la plus faible, tandis que les communes périurbaines demeurent celles où elle est la plus importante ; l'écart moyen entre ces deux types d'espaces est de 0,6 personne. La contribution des villes centres à la croissance apparaît ainsi plus importante en termes de logements qu'en termes de population.

## LOGEMENT

### **Les différents schémas de développement des aires urbaines**

Afin d'identifier plus précisément les formes de croissance urbaine à l'œuvre sur le territoire, toutes les aires urbaines comportant à la fois une ou plusieurs villes centres, une banlieue et une couronne périurbaine sont classées selon une typologie en 5 schémas (encadré 2) en comparant les taux d'évolution annuels moyens du nombre de résidences principales (carte 1). Les 265 aires urbaines constituées de ces trois sous-espaces comptent 95 % des résidences principales de l'ensemble des aires urbaines, soit 73 % du parc total.

Carte 1 : Les aires urbaines selon leur type de croissance entre 1999 et 2003



Au cours de la période 1999-2003, près des deux tiers (65 %) des aires urbaines de cet ensemble se sont développées selon un schéma d'étalement régulier (figure 4). Parmi celles-ci, les plus nombreuses (44,2 %) connaissent un étalement de forte intensité comme le laissait présumer la définition donnée à l'étalement marqué. La distribution de l'indice d'étalement n'étant pas symétrique, elles ne sont cependant pas majoritaires. Le cas de figure « banlieue dynamique » apparaît également bien représenté puisqu'il s'applique à 23 % des aires urbaines considérées.

## LOGEMENT

Les autres cas incluent les aires urbaines dont la ville centre est plus dynamique que la banlieue et la couronne périurbaine à la fois.

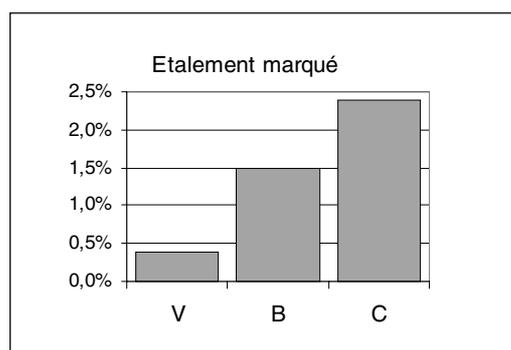
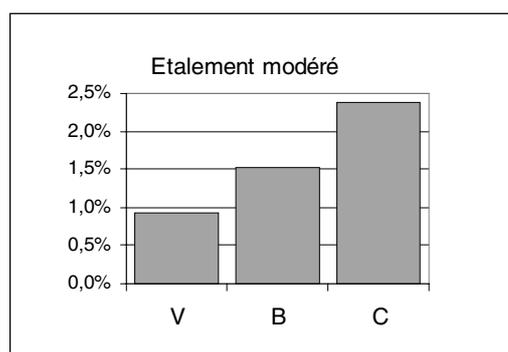
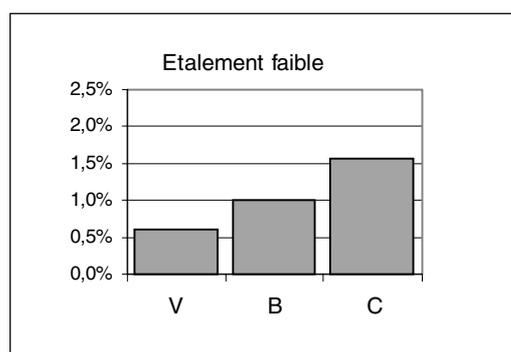
Parmi les 87 aires urbaines disposant seulement d'une banlieue ou d'une périphérie autour de leur ville centre, 57 présentent également une dynamique d'étalement sur la période ; le nombre de résidences principales croissant plus vite à la périphérie.

Figure 4 - Schémas de développement des aires urbaines entre 1999 et 2003

Schémas de développement	Nombre d'aires urbaines	Nombre moyen de résidences principales en 1999	Taux d'évolution moyen annuel (en %)				Exemples
			Centre	Banlieue	Couronne	Aire	
Etalement régulier	172	81 167	0,62	1,19	2,05	1,13	
Etalement marqué	76	52 990	0,40	1,50	2,39	1,19	Nice, Nantes, Toulon, Rouen, Clermont-Ferrand, Brest, Limoges, Saint-Etienne.
Etalement modéré	41	72 498	0,92	1,52	2,38	1,42	Marseille-Aix-en-Provence, Toulouse, Rennes, Montpellier, Nancy, Caen, Angers, Reims.
Etalement faible	55	126 565	0,60	1,01	1,58	0,97	Paris, strasbourg, Grenoble, Metz, Orléans, Dijon, Avignon.
Banlieue en retrait	24	82 961	1,22	0,99	2,09	1,24	Lyon, Bordeaux, Tours, Dunkerque, Douai-Lens, Pau.
Banlieue dynamique	60	17 053	0,49	1,71	1,55	0,96	Amiens, Béziers, Chalons-sur-Saône, Agen, Brive, Montauban.
Autres cas	9	79 693	2,68	0,04	1,37	1,14	Lille.
<b>Ensemble</b>	<b>265</b>	<b>66 763</b>	<b>0,74</b>	<b>1,11</b>	<b>2,00</b>	<b>1,13</b>	
Ensemble hors Paris	264	49 463	0,49	1,22	2,11	1,22	

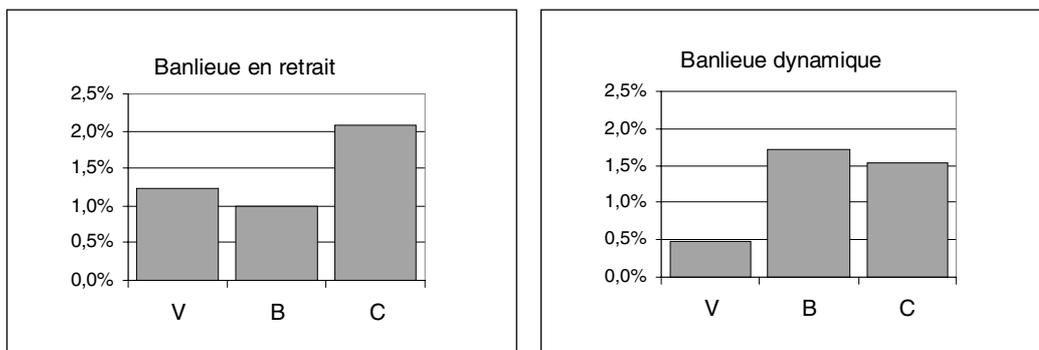
Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

### Taux de croissance annuel moyen des résidences principales



V : Ville centre  
B : Banlieue  
C : Couronne périurbaine

## LOGEMENT



V : Ville centre  
 B : Banlieue  
 C : Couronne périurbaine

En termes de poids dans le parc de résidences principales, le schéma d'étalement faible prédomine, du fait de la présence de Paris dans cette catégorie (figure 5).

Les grandes aires urbaines françaises suivent des modes de développement variés. Elles se répartissent dans les différentes catégories identifiées à l'exception du type « banlieues dynamiques » qui ne caractérise que des aires de taille modeste (une seule aire urbaine parmi les 60 suivant ce schéma compte un peu plus de 100 000 résidences principales).

Figure 5 - Structure moyenne des aires urbaines en 1999

En %

Schémas de développement	Nombre moyen de résidences principales	Part des résidences principales	Répartition des résidences principales			
			Centre	Banlieue	Couronne	Aire
Etalement régulier	81 167	78,9	39,5	41,4	19,1	100,0
Etalement marqué	52 990	22,8	46,6	31,9	21,5	100,0
Etalement modéré	72 498	16,8	50,6	25,7	23,7	100,0
Etalement faible	126 565	39,3	30,7	53,6	15,7	100,0
- dont Paris	<b>4 634 063</b>	<b>26,2</b>	<b>23,9</b>	<b>64,2</b>	<b>11,9</b>	<b>100,0</b>
Banlieues en retrait	82 961	11,3	34,2	50,9	15,0	100,0
Banlieues dynamiques	17 053	5,8	58,3	15,2	26,6	100,0
Autres cas	79 693	4,1	35,1	53,2	11,7	100,0
<b>Ensemble</b>	<b>66 763</b>	<b>100,0</b>	<b>39,9</b>	<b>41,4</b>	<b>18,7</b>	<b>100,0</b>
Ensemble hors Paris	49 463	73,8	45,5	33,3	21,2	100,0

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

La faiblesse de la part des résidences principales situées en banlieue dans l'ensemble des aires urbaines suivant un schéma de développement de type « banlieue dynamique » et sa relative importance dans le modèle « banlieue en retrait » permettent d'émettre l'hypothèse que la morphologie initiale de la ville influe sur son mode de croissance.

L'aire urbaine de Paris, dont la banlieue concentre 64,2 % des résidences principales, suit néanmoins un schéma d'étalement régulier.

De multiples facteurs, notamment l'histoire, la géographie et la politique urbaine sont à l'œuvre dans la détermination des modes de développement des aires urbaines.

## LOGEMENT

### **Structuration des aires urbaines par niveau de revenu**

Les déterminants des migrations résidentielles à l'origine de l'étalement urbain sont nombreux : disponibilité et prix du foncier, organisation et fonctionnement du réseau de transport, présence d'aménités naturelles etc.

Parmi ceux-ci, le niveau de revenu apparaît comme un facteur essentiel de la localisation résidentielle des ménages, pouvant conduire à une structuration du territoire urbain. De nombreuses études mettent par exemple en lumière le fait que les catégories aisées sont plus représentées dans la périphérie des villes américaines.

Dans la limite du découpage retenu, l'observation des revenus imposables des ménages selon les zones d'aires urbaines, disponibles dans la base Filocom, donne un éclairage sur l'existence et l'intensité de la stratification du territoire selon les ressources déclarées (cf. encadré 3).

Ainsi en France, les ménages des communes de banlieue ont en moyenne, un revenu par unité de consommation supérieur à celui des ménages des villes centres des aires urbaines, (figure 6). Ce cas de figure concerne en 2003 près de 85 % des aires urbaines comprenant au moins ces deux composantes, à l'exception notable de Paris qui se distingue en outre par un écart de revenu important entre ces deux zones.

Les ménages habitant dans les couronnes périurbaines ont, quant à eux, un revenu moyen inférieur à celui des ménages de banlieue et supérieur à celui des ménages des villes centres, si l'on exclut l'aire urbaine de Paris.

Au total, dans 176 des 265 aires urbaines constituées des trois composantes, le revenu par unité de consommation en banlieue est supérieur à la fois à celui de la couronne périurbaine et de la ville centre.

La situation des populations du périurbain s'est néanmoins améliorée entre 1999 et 2003. La moyenne des revenus fiscaux par unité de consommation des ménages qui y résident, s'est accrue plus vite (+ 9,2 %) que celle des villes centres (+ 6,7 %) et banlieues (+ 6,8 %).

Le nombre d'aires urbaines présentant un revenu moyen décroissant de la périphérie vers le centre est ainsi passé de 37 à 49 en 4 ans.

Cette évolution peut être interprétée de deux manières : les ménages localisés dans les couronnes périurbaines s'enrichissent plus que ceux situés ailleurs dans les zones urbaines et/ou les espaces les plus périphériques attirent et retiennent plus des personnes plus aisées que la moyenne.

La première hypothèse peut traduire un effet cycle de vie dont la mise en évidence nécessiterait l'analyse de la répartition spatiale de la population par âge. Il est probable que ce creusement de l'écart de revenu moyen entre ville centre et couronne (hors Paris) serait moindre si l'on raisonnait à géographie variable ; c'est-à-dire en prenant pour 2003 des données issues d'un zonage redéfini en fin de période.

Dans les quatre aires urbaines contribuant le plus à la croissance du nombre de résidences principales après Paris, les revenus moyens des trois composantes s'ordonnent différemment. Les communes dans lesquelles ils progressent le plus se situent dans la couronne périurbaine pour Toulouse, Lyon et Marseilles-Aix-en-Provence et dans la banlieue pour Bordeaux.

Les résultats moyens dégagés ici masquent évidemment une grande diversité de situation au niveau local. Il semble néanmoins que la croissance urbaine s'accompagne d'une modification sensible de la géographie des revenus.

## LOGEMENT

Figure 6 - Évolution des revenus par type d'espace urbain

Moyenne des revenus imposables par UCM en milliers d'euros constants

Aires urbaines	Ville centre			Banlieue			Couronne périurbaine		
	1999	2003	Variation	1999	2003	Variation	1999	2003	Variation
Ensemble	12,9	13,8	+ 6,7%	13,5	14,5	+ 6,8%	12,1	13,2	+ 9,2%
Ensemble hors Paris	11,4	12,1	+ 5,8%	12,2	13,2	+ 7,8%	11,6	12,7	+ 9,7%
Paris	21,8	23,9	+ 9,7%	15,5	16,4	+ 5,6%	14,9	16,1	+ 7,8%
Toulouse	12,2	13,1	+ 6,7%	13,6	14,8	+ 9,1%	11,2	12,8	+ 14,3%
Lyon	14,5	15,4	+ 6,7%	13,4	14,1	+ 5,1%	12	13,2	+ 10,3%
Marseille-Aix	11,1	11,9	+ 6,9%	12,3	13,3	+ 7,8%	12,9	14,6	+ 12,3%
Bordeaux	12,8	13,6	+ 6,2%	12,4	13,3	+ 7,5%	11	11,7	+ 6,9%

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

Le croisement des données de revenu moyen avec les différents schémas de développement révèle des différences dans la hiérarchie des niveaux de vie des trois sous-espaces urbains selon le mode de croissance 1999-2003 des aires (figure 7).

Figure 7 - Revenu moyen en 1999 et type de développement

Moyenne des revenus imposables par UCM en milliers d'euros

Schémas de développement	Revenu moyen par UCM en 1999				Revenu de la banlieue plus élevé (%)	Revenu du centre plus élevé (%)
	Centre	Banlieue	Couronne	Aire		
<b>Étalement régulier</b>						
Étalement marqué	11,4	12,7	11,6	11,9	75	12
Étalement modéré	11,5	12,6	11,8	11,8	68	12
Étalement faible	16,8	14,9	13,5	15,2	62	5
<i>hors Paris</i>	11,5	12,3	12,0	11,9		
<b>Autres schémas</b>						
Banlieues en retrait	12,4	11,7	11,4	11,9	33	33
Banlieue dynamique	10,8	12,2	11,0	11,1	80	12
Autres cas	10,8	11,6	12,1	11,4	56	44
<b>Ensemble</b>	<b>13,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,2</b>	<b>13,1</b>	<b>68</b>	<b>14</b>
<i>Ensemble hors Paris</i>	11,5	12,2	11,6	11,8		

Lecture : dans 80% des aires urbaines suivant un schéma de développement du type « banlieue dynamique » entre 1999 et 2003, le revenu moyen dans la banlieue était supérieur à celui de la ville centre et de la périphérie.

Source : MTETM - Filocom d'après la DGI

Les aires urbaines qui suivent un modèle d'étalement régulier comptent généralement une banlieue « plus riche » que les deux autres composantes. Cette situation est d'autant plus fréquente que l'étalement est marqué. Globalement ce type de développement concerne dans neuf cas sur dix des aires dans lesquelles le revenu moyen dans la périphérie, couronne ou banlieue, est supérieur à celui de la ville centre. Cette proportion atteint 95% lorsque l'étalement est faible.

Il n'existe cependant pas de lien statistiquement significatif entre les écarts de revenu moyens à l'intérieur de l'aire urbaine et l'intensité de son étalement.

## LOGEMENT

La catégorie « banlieue dynamique » compte en revanche 80 % d'aires dont la banlieue présente le plus haut niveau de vie. En moyenne, les écarts de revenu entre la banlieue et les deux autres sous-espaces sont plus importants que dans les autres configurations. Les aires se développant selon ce schéma étant de taille modeste, le revenu moyen par unité de consommation y est plus faible. Il existe en effet une corrélation positive et significative entre ces deux variables (revenu par UCM et taille en nombre de résidences principales) sur l'ensemble des aires urbaines.

Contrairement aux deux cas précédents, la moyenne des revenus des communes de banlieue n'est pas la plus élevée dans le cas de figure banlieue en retrait. Ce schéma de développement est en majorité (66 %) suivi par des aires dont la banlieue est à un revenu moyen inférieur à celui de la ville-centre ou de la couronne périurbaine .

L'utilisation de la base de données Filocom permet de prolonger les analyses effectuées sur la base des recensements jusqu'en 1999 pour caractériser l'étalement urbain et de les enrichir d'informations sur les logements et les revenus. La typologie des schémas de développement des aires urbaines étant définie sur un champ différent (zonage, nombre d'aires, ...) la comparaison des résultats est néanmoins délicate. On peut toutefois noter que la variété des modes de croissance ainsi que les traits caractéristiques de la catégorie banlieue en retrait ressortent également ici.

### Encadré 3

#### Sources et variables utilisées

La source utilisée dans cette étude est le fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Communes) construit par la DGI (Direction Générale des Impôts) pour les besoins du ministère à partir des fichiers des déclarations de revenus et de la taxe d'habitations.

#### Les résidences principales et leurs occupants

Les résidences principales au sens de la taxe d'habitation considérées ici représentent 82 % de l'ensemble du parc de logements recensé dans Filocom en 2003 qui inclut également les résidences secondaires ainsi que les logements vacants.

Le nombre de personnes considérées comme occupant le logement comprend l'ensemble des personnes associées au logement du point de vue fiscal. Un étudiant rattaché au foyer fiscal de ses parents en matière d'impôt sur le revenu est par exemple compté dans les personnes occupant le logement même si il vit en réalité à une autre adresse. On considère donc que les logements étudiants soumis à la taxe d'habitation sont inoccupés.

#### Les revenus déclarés

La variable contenue dans Filocom correspond aux revenus annuels nets imposables de l'ensemble des occupants du logement et des rattachés au logement provenant de la ou des déclarations de revenus de l'année N - 1, toutes déductions effectuées.

Ces revenus comprennent les salaires, ainsi que les autres revenus imposables mais n'incluent pas les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux, aides au logement, prestations familiales). Ce revenu ne reflète donc pas le niveau de vie des ménages. On estime que 3 % des déclarations de revenus ne peuvent être affectés à un logement.

## Le revenu par unité de consommation

Le revenu peut être exprimé suivant trois niveaux d'observation : ménage, personne et unité de consommation. Le ménage évoqué ici correspond au « ménage fiscal » composé de l'ensemble des occupants du logement et des rattachés, rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent.

Par convention<sup>4</sup>, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage » a été évalué de la manière suivante :

$$\text{UCM} = 1 + 0,5*(\text{Na} - 1) + 0,3*\text{Ne} + 0,2.$$

avec :

Na : nombre d'adultes ou d'enfants de plus de 14 ans,  
Ne : nombre d'enfants de moins de 14 ans,  
0,2 ajouté pour les familles monoparentales.

Le revenu ainsi exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les économies d'échelle liées à la vie en groupe. Il constitue un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

## Bibliographie

BESSY-PIETRI P. (2000)

« Les formes récentes de la croissance urbaine »  
*Économie et Statistique*, n° 336, pp. 35-52.

CALZADA C., LE BLANC F., (2005)

« Approche résidentielle des disparités de revenu en Lorraine »  
*Notes de synthèse* n°158, mars-avril.

PLATEAU C., RAKOTOMALA J. (2005)

« L'attrait des maisons individuelles, en milieu rural mais proches des villes »  
*SESP en bref* n°1, juillet.



---

<sup>4</sup> Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ».