



HAL
open science

Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale ; application à l'aire d'influence de la “ Ville Nouvelle ” de Cergy-Pontoise

Didier Desponds

► **To cite this version:**

Didier Desponds. Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale ; application à l'aire d'influence de la “ Ville Nouvelle ” de Cergy-Pontoise. Géographie. Université de Cergy-Pontoise, 2003. Français. NNT : . tel-03871082

HAL Id: tel-03871082

<https://theses.hal.science/tel-03871082>

Submitted on 25 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



UNIVERSITE DE CERGY-PONTOISE

*Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale ;
application à l'aire d'influence de la « Ville Nouvelle » de Cergy-Pontoise*

Volume 1

**Thèse pour l'obtention du Doctorat de l'Université de Cergy-Pontoise
Discipline : Géographie et aménagement**

Présentée par Didier Desponds

**Laboratoire M.R.T.E. (Mobilités – Réseaux – Transports – Environnements).
Université de Cergy-Pontoise.**

Soutenue le 17 Décembre 2003 à l'Université de Cergy-Pontoise

Jury composé de :

Francis BEAUCIRE : Professeur en Géographie. Université Paris I. Directeur de Thèse.

Jean-Claude BOYER : Professeur en Géographie. Université Paris VIII. Rapporteur.

Laurent DAVEZIES : Professeur en Aménagement. Université Paris XII, I.U.P. Paris.
Rapporteur.

Gilles HUBERT : Professeur en Géographie. Université de Cergy-Pontoise.

Jean-Eudes ROULLIER : Directeur du programme d'histoire et d'évaluation des villes
nouvelles. Ministère de l'Équipement.

UNIVERSITE DE CERGY-PONTOISE
Laboratoire Mobilités, Réseaux, Territoires et Environnements (M.R.T.E.).

THESE DE DOCTORAT

**STRATEGIES RESIDENTIELLES, DIFFERENCIATION
SPATIALE ET RECOMPOSITION SOCIALE ;
Application à l'aire d'influence de la « Ville Nouvelle » de
Cergy-Pontoise.**

TOME I)

- I) Cadrage épistémologique et théorique.
- II) Cadrage géographique.
- III) Dynamiques résidentielles et logiques d'acquisition.

Didier DESPONDS

Décembre 2003

THESE REALISEE SOUS LA DIRECTION DE :

- Francis BEAUCIRE. Professeur de Géographie. Université Paris I.

COMPOSITION DU JURY :

- BOYER Jean-Claude. Professeur de Géographie. Université Paris VIII (Rapporteur).
- DAVEZIES Laurent. Professeur de Géographie. Université Paris XII (Rapporteur).
- HUBERT Gilles. Professeur de Géographie. Université de Cergy-Pontoise.
- ROULLIER Jean-Eudes. Directeur du programme d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles. Ministère de l'Équipement.

-
-

SOMMAIRE TOME I)

En guise de préambule.

I. CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE.

- A. *Pertinence du thème étudié*
- B. *Démarche adoptée, mise en place d'une méthode.*

II. CADRAGE GEOGRAPHIQUE.

- A. *Quelles méthodes utilisées pour déterminer et caractériser le terrain d'étude ?*
- B. *Les évolutions démographiques des marges urbaines, de 1975 à 1999.*
- C. *Quelle place pour les villes nouvelles de la R.I.F. parmi les pôles d'emploi du bassin parisien ?*
- D. *Les dynamiques propres aux villes nouvelles de la R.I.F. en général et à Cergy-Pontoise en particulier.*
- E. *Les Structures socio-démographiques de l'espace étudié.*
- F. *La mobilité résidentielle dans l'aire d'étude : entre turbulence et stabilité.*
- G. *Bilan sur le Cadrage géographique.*

III. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.

- A. *Les prix de l'immobilier, une variable déterminante ?*
- B. *Quelles spécificités pour les acheteurs et les vendeurs ?*
- C. *Les logiques de substitution, révélatrices des dynamiques sociales en cours sur les territoires ?*
- D. *Quelles tendances pour les prix de l'immobilier de 1996 à 2001, sur le Val-d'Oise ?*
- E. *Evaluation des plus-values et de facteurs potentiellement explicatifs.*
- F. *Un bilan sur les mobilités dans l'espace étudié.*

EN GUISE DE PREAMBULE

Comment expliquer le choix d'un sujet de thèse : hasard, nécessité, conviction, lent mûrissement d'une réflexion, passion fortement enracinée ? A. Penven¹ notait : « *La recherche n'est-elle pas, pour partie, une recherche sur le sujet lui-même ? Ne doit-il pas se livrer à une forme d'introspection pour élucider son rapport à l'objet ? Car les orientations de recherche sont toujours à situer dans la continuité d'un itinéraire singulier, modelé par une histoire, des expériences, des ruptures ou des opportunités* ». Les interrogations qui président à ce travail prennent racines, probablement, dans un lointain passé. Avoir vécu une enfance dans une banlieue où se déroulaient des opérations « *d'urbanisme bulldozer* », remodelant à grands traits des quartiers familiers a pu laisser pendantes des questions sur les mécanismes à l'œuvre, sur les jeux de décision. De la même façon, le souhait d'intégrer la dimension satellitaire trouve sa source dans une fascination très lointaine pour ces objets. Les images SPOT ne semblent pas s'imposer a priori dans une démarche de Géographie sociale, toutefois, j'espère qu'en modifiant le regard porté sur un territoire, leur utilité s'en trouvera pleinement justifiée. Complément des autres approches, enregistrement lointain par le même satellite des multiples traces laissées par les sociétés sur cette portion de planète à neuf années d'intervalle. Moment de silence avant la plongée vers des enjeux plus humains, avant la turbulence des stratégies individuelles ou collectives.

Le choix du terrain n'est pas neutre car il induit un point de vue pour le chercheur. S'agira-t-il d'un terrain extérieur, lointain, qui sera appréhendé avec les yeux du candide, ou du Persan de Montesquieu, ou au contraire d'un terrain plus proche, plus pratiqué, voire « *vécu* ». Dans le cas présent c'est bien l'immersion dans un terrain du quotidien (à la fois résidentiel et professionnel) qui a été choisi, non tant par commodité que par volonté de « *creuser là où l'on vit* », choix de se retrouver dans la machine et non en dehors de celle-ci. Cette situation génère à la fois des avantages et des inconvénients. Les avantages réfèrent à la connaissance du terrain, de son évolution, éventuellement de certains des acteurs susceptibles de mettre à disposition des informations utiles. Les inconvénients sont liés aux idées que l'on a pu se forger sur un territoire, idées que l'on ne considère plus comme des hypothèses mais comme des certi-

¹ PENVEN A. : « Territoires rebelles. Intégration et ségrégation dans l'agglomération rennaise ». 1998 [n° 36]. Op. cité p. 2.

tudes. Le doute risque donc de faire défaut, or il est indispensable à toute démarche qui se prétend un tant soit peu scientifique.

Le rattachement de ce travail au champ de la Géographie sociale mérite quelques éclaircissements. Nul besoin de faire ici la liste de ceux qui, de près ou de loin, ont pu exercer leur influence. Leurs travaux seront évoqués à de nombreuses reprises ultérieurement. Par contre, il est indéniable qu'une raison fondamentale permet de justifier le choix de cette approche. Quelles relations les sociétés, en descendant jusqu'aux cellules que forment les ménages, tissent-elles avec les territoires, quelles physiologies nouvelles sont-elles en train d'émerger, non encore pérennes, mais à l'état de potentialités ? Vers quels types d'organisation socio-spatiale sommes-nous en train de glisser ? La Géographie est donc un véritable outil d'investigation sociale, susceptible de décrypter, tout du moins d'y contribuer partiellement, certains des enjeux spatiaux. Elle pourrait même (devrait ?), devenir une arme, dans le sens de contre-pouvoir, susceptible de mettre en lumière des évolutions lourdes de dangers ? Je pense par exemple, au renforcement des mécanismes ségrégatifs. Chaque décision individuelle peut contribuer à renforcer ou, ceci restant peu probable, à en atténuer les logiques. Le projet d'enquêter auprès de ménages venant de d'emménager s'inscrit bien dans ce questionnement. Quelles furent les causes de cette mobilité, du point de vue des ménages, quelles en sont les conséquences du point de vue de la société ? Développer une approche de Géographie sociale, c'est donc bien : interroger la société sur ses rapports à l'espace et aux territoires, mais également chercher à dessiner les « *territoires du futur* » ; qu'ils correspondent ou non aux vœux personnels du chercheur.

En dernier point, je tiens à remercier tout particulièrement ceux qui ont contribué au démarrage et à l'avancée de ce travail. Si, une thèse ne peut se concrétiser que par l'investissement personnel du chercheur, il est évident que des aides multiples constituent le terreau en l'absence duquel toute éclosion serait impossible. Mes remerciements vont tout d'abord à mon Directeur de thèse, Francis Beaucire, par la confiance qu'il m'a en permanence accordée, par les nombreux contacts dont il m'a fait bénéficier et par l'aide matérielle que le Laboratoire qu'il a dirigé à l'Université de Cergy-Pontoise, M.R.T.E., m'a apporté dans la réalisation matérielle de ce travail. Mes remerciements vont ensuite à mon collègue et ami Sid-Ahmed Souiah, sans qui la maîtrise des logiciels de base (MapInfo, TeraVue, ModaLisa), n'aurait pu être acquise dans les délais impartis pour la thèse. Sid, merci pour tes conseils, en informatique et

en géographie, et pour ton incroyable disponibilité. Mes remerciements vont également à Ludovic Chalonge, combien de fois ne t'ai-je dérangé pour un problème informatique difficile, que tu résolvais avec la plus extrême décontraction. Je cherche, mais ne parviens à me souvenir de t'avoir pris une fois en défaut. Plus globalement, l'équipe de Géographie et d'Histoire à laquelle j'appartiens à l'Université de Cergy-Pontoise a également permis l'aboutissement de ce travail. L'obtention d'une décharge horaire, reportant mécaniquement les heures de cours sur les collègues. Enfin, et de façon plus intime, ma gratitude va à mes proches, à tous mes proches, mais en tout premier lieu à Eliane. Rappelez-vous le temps agréable de la mise sous pli des questionnaires de « *l'Enquête auprès des nouveaux emménagés* ». Un travail de recherche est toujours passionnant... pour celui qui mène la recherche... Ceci pose néanmoins le malencontreux problème de susciter quelques absences, au propre comme au figuré. Vous les avez acceptées sans m'en tenir grief. Immerger dans sa recherche, de fait, on perd quelque fois pied avec une réalité plus quotidienne. D'où l'intérêt de choisir comme terrain d'étude un terrain de proximité... Cela contribue à réduire les dangers du décrochage.

PARTIE I)

CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE

I. CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE.

A. Pertinence du thème étudié ?

1. Position de thèse et concepts à expliciter.

Il ne s'agit pas de réécrire ici l'histoire épistémologique de la discipline, mais de préciser dans quelle logique s'inscrit cette recherche, les travaux sur lesquels elle s'appuie tout particulièrement, les démarches adoptées par des auteurs ayant eu à traiter de questions voisines et permettant d'éclairer les questions de la ville, des dynamiques de sa croissance, des répartitions complexes des populations au sein du tissu urbain.

Des outils ont progressivement été élaborés afin d'étudier les questions liées aux mobilités et en particulier aux mobilités résidentielles ? Ceux-ci ne sont pas l'apanage des géographes. Sur de telles thématiques, nous nous trouvons en interférence avec d'autres champs disciplinaires. Devront être explicités les liens et les différences entre la manière dont les géographes traitent ces questions et les approches spécifiques des sociologues, des démographes, des économistes, des anthropologues... Autant de disciplines connexes sur lesquelles tout chercheur géographe est amené à s'appuyer lorsqu'il entreprend une recherche en Géographie sociale, auxquelles il doit faire allusion afin de mieux positionner les caractéristiques de sa propre approche.

Afin de dégager les concepts particuliers auxquels j'aurai par la suite à faire référence, je me propose de prendre appui sur la « position de thèse » telle qu'elle fût présentée en Octobre 2000 et de pointer à l'intérieur de celle-ci un certain nombre de termes à définir et justifier. Cette « position de thèse » exprime à un moment donné l'ébauche d'un projet de recherche. Elle ne sort pas du néant, résulte d'un certain nombre d'acquis et de réflexions. Partons de cet état, des formulations utilisées à un moment donné, et voyons sur quelles bases elles reposent. Il s'agit en fait de la déconstruction d'un discours, très imparfaitement étayé à l'instant où il fût exprimé. Ce préalable est destiné à dessiner les pistes qui ultérieurement seront suivies dans le cheminement de la thèse. A l'intérieur du texte seront soulignés des termes et concepts, ce sont ceux-ci qui dans les parties suivantes feront l'objet du décryptage et des approfondissements. Que doit-on entendre lorsque sont utilisés les termes de stratégie, de mobilité, de territoire, d'acteur ? Pour n'en citer que quelques-uns.

Position de thèse :

Cette recherche s'inscrit dans un « champ » de préoccupations portant sur les marges urbaines, ces territoires flous, difficiles à appréhender car difficiles à classer *a priori*. L'espace étudié intègre à la fois de l'urbain, une ville nouvelle, et du rural, le Vexin¹. La dualité est source de forts contrastes, voire dans certains cas d'antagonismes. Ces deux espaces offrent aux micro-acteurs que sont les ménages, un terrain complexe où réaliser leurs projets, où déployer leurs stratégies, qu'elles soient professionnelles ou (et) résidentielles. Mais, les analyses ne pourront se limiter à une telle simplification (ville nouvelle de Cergy-Pontoise² ou le Vexin), il existe effectivement des mobilités internes à la ville nouvelle, et d'autres qui sortent du cadre du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Les perspectives à court ou moyen termes concernant ces espaces seront à dégager, révélateurs d'un avenir possible pour l'agglomération. Des ruptures marquées continueront-elles à exister, fossilisant un « front urbain », ou une progressive diffusion de l'urbain modifiera-t-elle progressivement le tissu rural, générant ce que F. Ascher a nommé « métapole »³ ? Des scénarios pourront être proposés, en fonction des dynamiques perçues.

Répondre à ces questions nécessite la prise en compte de multiples facteurs : la localisation des pôles d'emploi constitue un élément déterminant, de même que celle des services. Les projets d'aménagement, qu'ils soient « offensifs » ou « défensifs » en constituent un autre : de quelles visions les décideurs locaux sont-ils porteurs, comment envisagent-ils de répondre aux attentes de celles et de ceux qu'ils représentent ? Dans ce domaine, le terrain d'étude est source d'antagonismes, avec d'un côté la V.N. de Cergy-Pontoise, vaste projet d'aménagement des années soixante⁴ qui modifia de fond en comble la réalité locale, de l'autre, un Parc Naturel Régional (P.N.R. du Vexin) qui lors de sa naissance en 1995⁵ répondait d'abord à la crainte d'une extension de la ville nouvelle. Les deux entités qui se sont

¹ Les noms de lieu lorsqu'ils seront cités seront systématiquement soulignés afin d'en permettre un repérage plus efficace.

² A chaque fois qu'il sera fait allusion à l'une des villes nouvelles, celles-ci seront précédées du sigle V.N. par contre lorsque celles-ci seront évoquées d'une façon plus globale, elles seront désignées comme « villes nouvelles »

³ ASCHER F. : voir le concept de métapole in « Metapolis, ou l'avenir des villes », 1995. [n° 1]. Les références bibliographiques seront classées en fonction de leur apparition. La numérotation figurera dans les références bibliographiques intégrées à la fin de chacun des chapitres. La référence d'un auteur citée une fois dans un chapitre sera ensuite pointée sous forme d'*Ibidem (Ibid)*, avec toutefois son numéro de référence dans la bibliographie. Le renvoi vers des sources extérieures sera précisé par *cf.*

⁴ STEINBERG J. : « Les villes nouvelles d'Ile-de-France », 1981 [n° 2] ; ou P. Merlin : « L'aménagement de la Région parisienne et les villes nouvelles », 1982. [n° 3].

⁵ Décret n°95-704 créant le P.N.R. le 9 Mai 1995.

tournées le dos, amorcent par la voix de leurs divers représentants, un dialogue, sorte de prise en compte d'une complémentarité⁶. Ces deux éléments contribuent à dessiner un cadre général, celui qui va être le théâtre du jeu des micro-acteurs, le **territoire** lentement ou rapidement façonné par ces micro ou macro décisions.

Saisir les stratégies (ou les **tactiques**, ces termes devant être définis avec précision) des ménages, suppose, dans un premier temps, l'utilisation de l'outil statistique. Que s'est-il passé entre 1990 (voire pour certains aspects, depuis 1982) sur ce terrain, qu'observe-t-on de manière objective, quels objets nouveaux sont apparus sur cette portion d'**espace** ? Lesquels ont disparu ? Une attention particulière sera apportée à l'évolution des localisations des populations, aux **dynamiques ségréгатives**, aux transformations des relations emploi-résidence. L'évolution des prix des terrains constituera un indicateur à observer. Tout à la fois cause et conséquence des **mobilités résidentielles**, ils peuvent révéler de fortes tensions sur le marché du **logement**, dissuader certains ménages de s'installer en certains lieux. Dans un second temps, l'attention portera sur la perception même que les ménages ont de leur réalité résidentielle, le **sentiment de satisfaction ou d'insatisfaction** à l'égard de leur cadre de vie. Ceci les conduisant à élaborer des projets de mobilité, voire de non-mobilité, qu'ils soient envisagés à brève ou plus lointaines échéances. Cette approche, par certains aspects plus subjective, plus qualitative, aura pour but de dégager des tendances. Quels critères sont déterminants pour les uns et pour les autres, des corrélations peuvent-elles être établies avec la situation professionnelle, la situation familiale, la position dans le cycle de vie ? Les perceptions à l'égard de la localisation résidentielle, du choix de **l'habitat**, prennent-elles davantage en compte des **échelles de proximité** ou des **échelles plus globales** ? Autrement dit, est-ce le voisinage, le quartier qui priment, ou l'agglomération, la région, au sens administratif ? Chercher à capter cette réalité mouvante impose la mise en place d'une démarche d'enquête.

Au final, c'est le constat établi sur ces tendances qui permettra de dégager des perspectives. Chaque situation individuelle, chaque point de vue personnel, chaque projet est différent de celui du voisin. Mais ces multiples micro-décisions, ces multiples gouttes d'eau contribuent au quotidien à transformer la réalité de ces territoires. Un sens simple, ou des sens complexes peuvent apparaître, n'en présageons pas *a priori*. Cette phase de recherche sera à la fois conclusion, aboutissement d'une démarche, mais également une tentative d'ouverture sur demain. On peut cependant concevoir que dans des espaces aussi mouvants que les marges urbaines, la **position spatiale** de la résidence soit la résultante de multiples rationalités, mais

⁶ Voir la convention « ville-porte », signée entre le P.N.R. et le S.A.N. de Cergy-Pontoise le 2 Février 1999 [n° 149].

aussi un indicateur de la **position sociale**, un marqueur d'une attitude envers la ville. Cette étude s'inscrit dans une perspective de **géographie sociale** où la lente ou brusque mutation de l'espace, la « production de l'espace » dirait H. Lefebvre⁷, concrétise les jeux internes à la société.

2. La « **Géographie sociale** », quel champ disciplinaire ?

a) Les héritages de l'École de Chicago.

Avant tout développement sur l'objet même de la recherche, un indispensable retour en arrière s'impose, afin de mettre en lumière des influences, des lignes de force l'ayant rendu concevable à un instant donné. Comme le précise M. de Certaux⁸ : « *A 'oublier' le travail collectif dans lequel il s'inscrit, à isoler de sa genèse historique l'objet de son discours, un 'auteur' pratique donc la dénégation de sa situation réelle. Il crée la fiction d'une place propre* », et plus loin, « *un discours maintiendra donc une marque de scientificité en explicitant les conditions et les règles de sa production, et d'abord les relations d'où il naît* ». E. Husserl⁹ de même, insiste sur l'aspect cumulatif du savoir scientifique, en ne se référant pas, en l'occurrence, spécifiquement aux sciences humaines : « *Mais la science emploie des résultats-de-connaissance issus de connaissance antérieures. La conscience-de-norme qu'ils entraînent avec eux signifie alors une conscience qui fait référence à des fondations antérieures, en tant que conscience de la possibilité réelle de produire à nouveau la fondation et de rapporter à son origine la conviction où l'on est de la justifier à nouveau* ». C'est sur ces principes que prennent appui les développements qui suivent.

Si des travaux ont été réalisés sur les questions urbaines, sur l'inscription dans la ville des populations définies en fonction de divers critères, sociaux, démographiques, ethniques, sur les enjeux liés aux dynamiques urbaines, c'est aujourd'hui plus souvent au rayon Sociologie qu'au rayon Géographie des bibliothèques qu'il est possible de les trouver.

⁷ LEFEBVRE H. : « Espace et politique », 1972 [n° 4], et : « La production de l'espace », 1974. [n° 5].

⁸ DE CERTAUX M. : « L'invention du quotidien. Arts de faire I », 1980. [n° 6]. Op. cité p.98

⁹ HUSSERL E. : « La crise des sciences européennes et la phénoménologie transcendentale », 1954. [n° 7]. Op. cité p. 312.

A cela une explication, les questions urbaines ont fait une apparition assez tardive dans le champ des préoccupations de la géographie universitaire française, quand les sociologues s'emparaient précocement de ces sujets mouvants, voire brûlants.

L'Ecole de Chicago, inspirée par les modèles mis au point par les écologistes dans le cadre des études sur les végétaux ou les animaux, prit la ville comme terrain de recherche, la ville comme « phénomène naturel »¹⁰. Les outils conceptuels initialement décalqués de l'écologie furent adaptés aux sociétés humaines : conquête, invasion, compétition, adaptation, diffusion, ... R.D. Mac Kenzie¹¹ précise et nuance : « *En un mot, la communauté humaine diffère de la communauté végétale par les deux caractéristiques majeures que sont la mobilité et l'invention, c'est-à-dire par la capacité à choisir un habitat et à contrôler ou modifier les conditions de cet habitat* ». Il s'agissait, pour ces chercheurs, de saisir les relations spontanées ou progressivement construites des individus et des groupes dans cet espace étrange et nouveau que constituait la grande ville. Chicago étant le laboratoire où les hypothèses pouvaient se tester, se valider ou s'invalider.

Dans le contexte spécifique américain, la dimension politique n'était pas niée, mais fortement minorée. R.E. Park¹² précise : « *La ville peut-être considérée comme une unité fonctionnelle dans laquelle les relations entre les individus qui la composent sont déterminées non seulement par les conditions que leur impose la structure matérielle urbaine, ni même par les régulations formelles d'un gouvernement local, mais bien plus par les interactions, directes ou indirectes, des individus les uns avec les autres* ». La ville est conçue comme un « super-organisme » (aujourd'hui nous utilisons le terme de « système »), à l'intérieur duquel, les communautés et les individus sont en concurrence pour les lieux, dans une logique quasi-darwinienne. Pour R.E. Park¹³ : « *La métropole est, en quelque sorte, un gigantesque mécanisme de tri et de filtrage qui, selon des voies que l'on ne saisit pas encore complètement, sélectionne infailliblement dans l'ensemble de la population les individus les mieux à même de vivre dans un secteur particulier et un milieu particulier* ». Ceci conduit à une attention toute particulière portée aux phénomènes ségrégatifs et aux processus qui contribuent

¹⁰ PARK R.E. : « La ville, phénomène naturel », texte de 1952. pp. 185-196, in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979. [n° 8].

¹¹ MAC KENZIE R.D. : « L'approche écologique » texte de 1925. p.149-166, in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979 [n° 9]. Op. cité p. 151.

¹² Ibid. [n° 8]. Op. cité p. 185.

¹³ PARK R.E. : « La ville comme laboratoire social », texte de 1929. p.167-183, in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979. [n° 10]. Op. cité p. 175.

à les générer. Les notions de « distance sociale » et de « distance spatiale » qui seront utilisées par les sociologues urbains en France dans les années soixante (voir **Chapitre I(A)8**) pour analyser la vie dans les « grands ensembles », sont explicitement formulées, en particulier par R.E. Park¹⁴.

Parmi, les facteurs expliquant l'inégale distribution des populations et des activités, les valeurs foncières sont fréquemment évoquées, Ainsi chez R.D. Mac Kenzie¹⁵ : « Avec le développement de l'agglomération, il n'y a pas simplement multiplication des maisons et des voies : un processus de différenciation et de ségrégation intervient également. Les résidences et les institutions rayonnent à partir du centre de la communauté, tandis que les affaires se concentrent de plus en plus autour des valeurs foncières élevées ». Ce qui revient à concevoir le « modèle d'Alonso¹⁶ », sans la formalisation mathématique. Les démarches heuristiques alors conduites par les géographes, en particulier en France où dominait l'approche vidalienne, ne les incitaient guère à prendre la ville comme objet d'étude et encore moins à formaliser leur résultat sous forme de loi ou de modèle. Les travaux de l'Ecole de Chicago qui ne sont pas sans liens avec les études de morphologie sociale influencées par E. Durkheim, susciteront par contre, parmi les sociologues français, au premier rang desquels M. Halbwachs¹⁷, un vif intérêt.

Le vieux clivage entre les approches des géographes et celles des sociologues (voir les travaux de V. Berdoulay¹⁸), marqué par les antagonismes épistémologiques entre vidaliens et durkheimiens, les seconds reprochant aux premiers leur « exceptionnalisme », leur intérêt prioritaire pour les « modes de vie », ne s'estompe donc guère. P. Claval¹⁹ insiste sur ce point : « Les sociologues de l'école de Durkheim reprochent aux géographes de faire la part trop belle aux influences de l'environnement et d'invoquer, pour expliquer les réalités sociales, des facteurs 'telluriques' dont ils sont incapables de démonter le jeu. Les géographes s'intéressent aux données rassemblées par la morphologie sociale, celles relatives aux villes et aux sociétés urbaines, à la manière de Halbwachs²⁰ par exemple, mais ils ne veulent pas lâ-

¹⁴ PARK R.E. : « La communauté urbaine. Un modèle spatial et un ordre moral », texte de 1926. pp. 197-211, in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979 [n° 11].

¹⁵ Ibid. [n° 9]. Op. cité, p. 161.

¹⁶ ALONSO W. : « Location and Land use », 1964. [n° 12].

¹⁷ HALBWACHS M. : « Morphologie sociale », 1938. [n° 13].

¹⁸ BERDOULAY V. : « La formation de l'école française de géographie (1870-1914) », 1981. [n° 14].

¹⁹ CLAVAL P. in « Géographie et Sociologie », pp. 57-73, in *Encyclopédie de Géographie*, 1995. [n° 15]. Op. cité, p. 59.

²⁰ Ibid. [n° 13].

cher la proie pour l'ombre : pour eux la sociologie n'attache pas assez de prix à l'environnement et aux fondements matériels de la vie collective. La querelle entre vitaliens et durkheimiens restreint donc longtemps les relations entre les deux disciplines ». Les géographes ne se désintéressaient pas des questions sociales, leurs propres recherches les amenaient souvent à mettre en évidence le poids des réalités sociales, mais les limitaient au cas concret étudié. Les sociologues quant à eux, cherchaient davantage des explications susceptibles de prendre corps au sein d'une théorie.

b) Un intérêt croissant pour les questions urbaines.

L'un des premiers, parmi les géographes, à prendre en considération les travaux de l'école de Chicago, fût Max Sorre²¹. Comme le signale P. Claval²² : « *L'école d'écologie urbaine de Chicago propose ainsi à partir de 1924 (Burgess²³), une interprétation séduisante de la distribution des groupes sociaux dans les villes, et de compétition qu'ils s'y livrent. Les géographes français n'ignorent pas ces travaux : lorsque l'on demande à Sorre (1956) de rédiger un petit livre sur les 'rapports de la sociologie et de la géographie', c'est en évoquant l'écologie urbaine de Chicago qu'il introduit son étude* ». Le **schéma n°1 p. 9** tente de visualiser (de façon non exhaustive), les liens qui se sont tissés progressivement entre les disciplines, la diffusion des concepts nouveaux, le rôle particulier que tel ou tel chercheur a pu jouer, à moment donné, comme promoteur d'une nouvelle approche ou comme vulgarisateur de ruptures paradigmatiques effectuées dans d'autres champs disciplinaires. Le géographe P. Haggett²⁴, dans le cas des méthodes quantitatives, a mis en évidence la diffusion des idées, depuis l'Université de Seattle, vers les universités américaines et des universités américaines vers le reste du monde, il s'agit ici d'établir des connections entre des chercheurs, porteurs de nouvelles méthodologies, de nouvelles problématiques. Non de clôturer des « chapelles », mais plutôt de mettre en lumière certains réseaux.

²¹ SORRE M. : « Rencontres de la géographie et de la sociologie », 1957. [n° 16].

²² Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 60.

²³ BURGESS E. « The growth of the city : an introduction to a research project », 1924. [n° 17].

²⁴ HAGGETT P. : « The geographer's art », 1990 [n° 18].

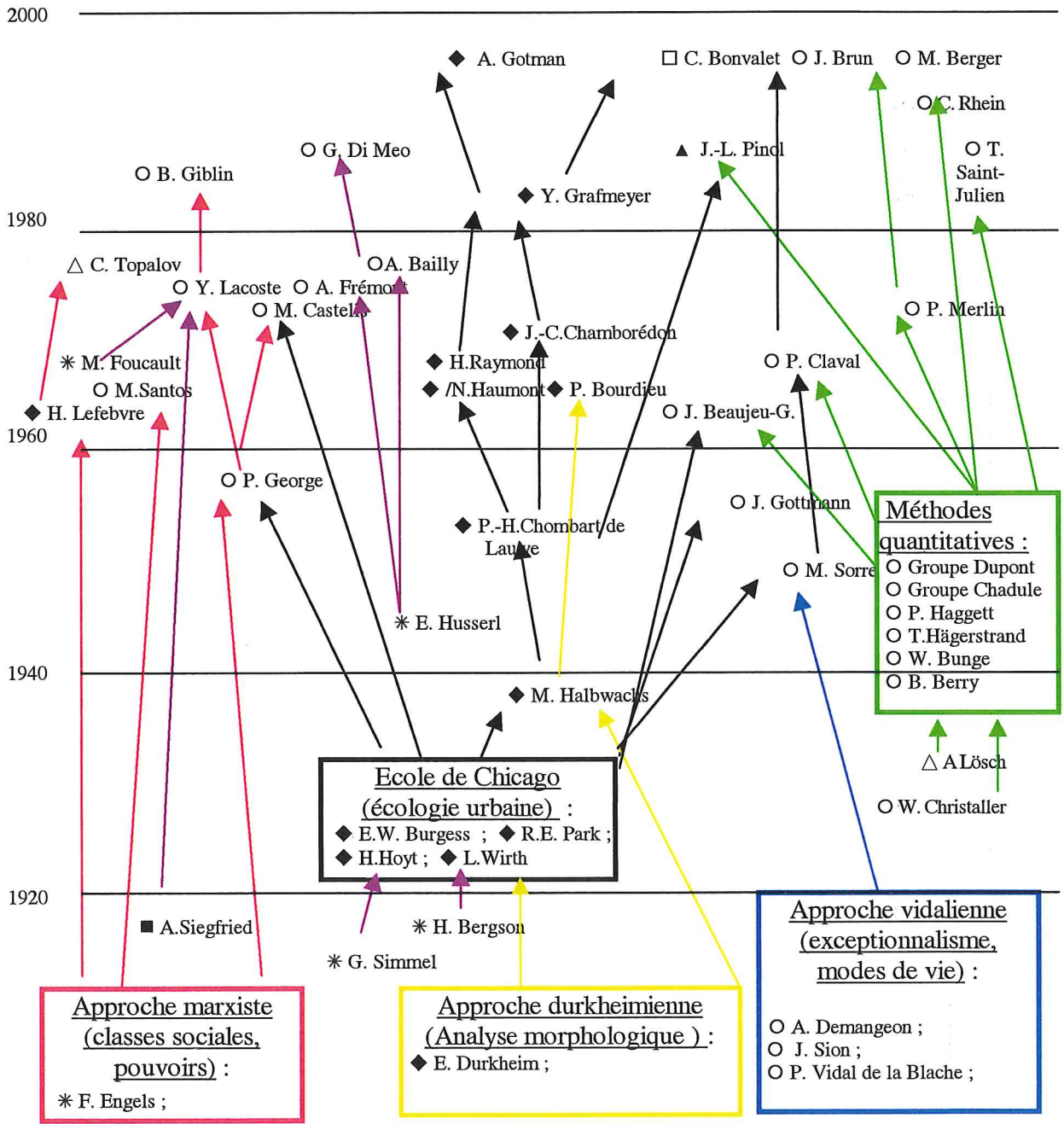
LES QUESTIONS URBAINES DANS LES SCIENCES SOCIALES : DIFFUSION DES INFLUENCES THEORIQUES.

Légende des champs disciplinaires :

- ○ : Géographe.	- ▲ : Historien.	■ : Politologue.
- ◆ : Sociologue.	- △ : Economiste.	● : Urbaniste
- □ : Démographe.	- * : Philosophe.	✚ : Juriste

- Diffusion des influences :

→ (rouge) : Marx → (jaune) : Durkheim → (bleu) : Vidal → (noir) : Ecole Chicago → (vert) : Ecole quantitative → (violet) : Autre influence



SCHEMA N°1 (D. Desponds).

Si la géographie de l'entre-deux-guerres peut-être qualifiée de « science normale », au sens de T.S. Kuhn²⁵, celle de l'après-guerre a été confrontée à de multiples remises en causes. La ville devient progressivement un objet d'étude majeur.

Parmi les géographes français, J. Gottmann²⁶, au contact des auteurs américains, ou J. Beaujeu-Garnier²⁷ font figure de précurseurs. P. Claval²⁸, quant à lui met l'accent sur les principales ruptures ayant affecté la discipline : « *Les présupposés épistémologiques de la géographie changent dans les années 1950 : c'est la signification de l'attaque menée aux Etats-Unis, par exemple contre 'l'exceptionnalisme', le refus de se plier aux règles du néo-positivisme qui domine alors les sciences sociales. A partir de ce moment, l'ambition des géographes change : elle n'est plus d'éclairer seulement les rapport des groupes humains à leur environnement. Elle est aussi de saisir ce qui, dans les distributions qu'ils observent, résulte du jeu des mentalités, des institutions et des mécanismes à l'œuvre dans la société. Depuis trente ans, ce changement fondamental de la démarche a conduit les géographes à être partie prenante dans toutes les modes qui emportent les sciences sociales. Durant les années 1960, ils se passionnent pour la recherche des lois scientifiques et pensent avoir trouvé, dans l'analyse d'un certain nombre de régularités spatiales, le domaine spécifique qu'ils cherchent depuis toujours (D. Harvey²⁹)* ». Voici résumées, certaines des remises en question auxquelles la géographie est confrontée et les pistes suivies pour refonder la discipline. Comme le note P.Claval, ces vagues de fond, qu'il qualifie de façon un peu péjorative de « modes », souvent venues des Etats-Unis ne concernent pas uniquement la géographie. Toutefois, son déficit de scientificité, la nécessité d'une géographie « plus active », suscitent des mouvements sans doute plus violents qu'ailleurs. Les échanges avec d'autres disciplines se résument parfois à des transpositions plus ou moins valides, on pensera par exemple au modèle gravitaire issu de la physique newtonienne, utilisé pour évaluer l'attractivité des agglomérations, ou aux modélisations inspirées des axiomes économétriques. Parfois, les concepts se révèlent particulièrement féconds et adaptés aux objets géographiques, en particulier aux villes. Ainsi pour l'approche systémique³⁰. Venue de la thermodynamique de Carnot, ayant inspiré les

²⁵ KUHN T.S. : « La structure des révolutions scientifiques », 1970. [n° 19].

²⁶ GOTTMANN J. : « Megalopolis : the urbanized northeastern seaboard of the United States », 1961. [n° 20].

²⁷ BEAUJEU-GARNIER J. : « Géographie urbaine », 1980. [n° 21].

²⁸ Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 61.

²⁹ HARVEY D. : « Explanation in geography », 1969. [n° 22].

³⁰ DE ROSNAY J. : « Le macrocospe. Vers une vision globale », 1975. [n° 23].

sciences de la vie et de la terre, elle s'impose en géographie dans le courant des années soixante-dix.

Dans le même temps, se développent des approches plus radicales, pour reprendre une terminologie anglo-saxonne. Il s'agit d'interroger la société dans sa relation à l'espace, de dégager des enjeux, de formuler des critiques parfois acerbes quant aux actions des politiques spatiales. Un géographe comme D. Harvey³¹, joue un rôle important. Des non-géographes commencent à s'intéresser à l'espace. Un sociologue (encore que dans son cas, cette étiquette soit trop restrictive), comme H. Lefebvre³² s'interroge sur les phénomènes de ségrégation, sur les facteurs conduisant à des délocalisations industrielles. Les travaux de l'Ecole de Chicago connaissent une diffusion croissante par l'intermédiaire des sociologues Y. Grafmeyer et I. Joseph, ou de géographes comme P. Claval ou P. Pinchemel³³. L'intérêt suscité par la phénoménologie de E. Husserl³⁴, qui attache une importance capitale aux représentations, aux expériences personnelles, se diffuse dans tout le champ des sciences sociales. P. Claval³⁵ insiste sur le processus de convergence auquel on assiste dans le courant des décennies 70 – 80 : *« L'opposition épistémologique entre géographie et sciences sociales s'efface donc, ce qui élimine les malentendus. Les rapprochements sont favorisés par l'insistance mise, de part et d'autre, sur un certain nombre d'interprétations et de thèmes. Les approches systémiques conduisent à prendre en considération toutes les interrelations et rétroactions possibles au sein d'un ensemble : les sociologues font une place au milieu et à la distance, et les géographes se penchent sur les mécanismes proprement sociaux. Les recherches sur l'ordre qui résulte du chaos des relations causales, à la manière de I. Prigogine³⁶, ont un impact sur les uns et les autres »*. Irriguée par de multiples influences, dans un « univers scientifique » de moins en moins étanche, la géographie s'est grandement diversifiée, son centre de gravité a quant à lui basculé. Les questions urbaines se retrouvent au cœur des préoccupations et sont fréquemment abordées de façon pluri-disciplinaire. Quel est dans ce nouveau contexte, la spécificité de l'approche géographique ? Comment appréhende-t-elle les questions urbaines, les mutations rapides de ces territoires, les enjeux spécifiques qui leur sont liés ?

³¹ HARVEY D. : « Social justice and the city », 1973. [n° 24].

³² LEFEBVRE H. : « Le droit à la ville », 1968 [n° 25]. Voir aussi Ibid. [n° 4] ou [n° 5].

³³ PINCHEMEL P. : « Redécouvrir la géographie », 1968 [n° 26].

³⁴ HUSSERL E. : « Ideas. General introduction to pure phenomenologie », 1964 [n° 27].

³⁵ Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 62.

³⁶ PRIGOGINE I. et STENGERS I. : « La nouvelle alliance », 1979. [n° 28].

c) La variété des approches. Quelles limites aux divers champs disciplinaires ? Quels outils d'analyse ?

Géographes et Sociologues s'intéressent de nos jours tout particulièrement aux questions urbaines. Leurs points de vue sont-ils pour autant similaires ? Une approche est-elle réductrice à l'autre ? Constituent-elles deux regards sur une même réalité ? Là aussi, la référence à P. Claval s'impose, les questions urbaines ayant été au centre de ses préoccupations³⁷. Ses propos permettent de spécifier les champs des deux disciplines³⁸ : « *La géographie étudie la surface de la terre et la manière dont les hommes la mettent en valeur, l'aménagent, la perçoivent et la rêvent. La sociologie s'attache aux groupes humains, à leur organisation, aux formes de sociabilité qui s'y développent et aux représentations que leurs membres se font de leur identité, des liens qui les unissent ou des différends qui les opposent. Les deux disciplines étudient les faits sociaux, mais dans une perspective dissemblable. Leurs relations ont longtemps été distendues : les géographes, se voulant des naturalistes, hésitaient à aller au delà des signes dont l'action collective marque le paysage ; les sociologues appréhendaient chaque société comme un tout et ignoraient la variabilité des traits qu'elle offre selon les lieux où on l'analyse. Géographes et sociologues ne se fréquentaient guère et leurs relations étaient souvent marquées par des malentendus* ». La géographie qui s'est longtemps définie comme une science de synthèse, celle qui abordait les relations des sociétés humaines avec leur milieu, qui se positionnait sur un front perçu comme spécifique entre la nature et la culture, s'appréhende de plus en plus, comme une science sociale. Sur la longue durée, ces évolutions sont grandement corrélées au regard que l'Homme porte sur sa planète. L'anthropisation généralisée incite à minorer la dimension naturelle et à attacher une attention accrue aux faits sociaux et à leur incidence sur l'espace.

Les outils à disposition des géographes ont évolué, les problématiques également. Par géographie sociale, nous entendrons, science interrogeant la société dans ses relations à l'espace, dans ses pratiques spatiales, dans les manières de générer, à un moment donné, une forme particulière d'espace. L'organisation spatiale est le fruit d'un certain nombre de contraintes (physiques, économiques, politiques), on pourrait les qualifier d'inerties, et de certaines forces de transformation, à quelque échelle qu'elles opèrent. Parmi ces forces, doivent être intégrées les représentations que se

³⁷ CLAVAL P. : « La logique des villes », 1981. [n° 29].

³⁸ Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 57.

font les populations à un moment donné, les modèles valorisés, ceux perçus comme répulsifs.

L'affirmation d'une géographie sociale conduit-elle à une unification des sciences de la société ? Les champs disciplinaires de la sociologie et de la géographie qui peuvent interférer, vont-ils jusqu'à se superposer, s'effacer ? Dans les textes initiaux de leur « manifeste », les sociologues de l'École de Chicago avaient tenu à préciser les lignes de rupture. Ainsi R.E. Park³⁹ : *« L'écologie humaine, dans le sens que les sociologues voudraient donner à ce terme, ne se confond pas avec la géographie, ni même avec la géographie humaine. Ce qui nous intéresse, c'est la communauté plus que l'homme, les rapports entre les hommes plus que leur rapport au sol sur lequel ils vivent »*. Dans le contexte actuel, P. Claval⁴⁰, dégage à la fois des convergences et des dissemblances : *« Le double mouvement qui porte ainsi la géographie vers les sciences sociales, et les sciences sociales vers la prise en compte des réalités spatiales, n'est certainement pas achevé. Va-t-il, à terme, conduire à la fusion de ces disciplines ? Certainement pas, car leurs problématiques demeurent différentes. Les sociologues privilégient l'analyse de la socialisation, des réseaux de relation (sans insister beaucoup sur leur extension spatiale) et insistent sur les faits de conscience collective. Les géographes s'attachent aux relations que les hommes tissent avec leur environnement aux moins autant qu'à l'analyse de toutes les formes de rapports entre eux. Ils s'intéressent aux faits de représentation dans la mesure – mais dans la mesure seulement – où ceux-ci ont une dimension territoriale, ou pèsent sur la structuration de l'espace concret »*. Si ces deux disciplines ont des interrogations souvent voisines, des outils qui tendent à se partager (par exemple, les techniques d'enquête, les entretiens semi-directifs auxquels recourent davantage les géographes, les cartes mentales qu'utilisent plus fréquemment les sociologues), la spécificité de la démarche géographique réside dans l'attention première accordée à la spatialisation des phénomènes sociaux et la prise en compte des différents niveaux spatiaux, autrement dit, à l'emboîtement des échelles. Le glissement du local au global, et réciproquement. Certains phénomènes prenant un sens, devenant lisibles, à une échelle et non à une autre.

Comme il a été indiqué précédemment, la géographie sociale est l'aboutissement d'un lent mouvement de transformation de la géographie que l'on qualifie encore d'humaine ; les années 70 ayant été le moment de la grande interroga-

³⁹ Ibid. [n° 11]. Op. cité, 197.

⁴⁰ Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 65.

tion de la discipline sur son champ de référence, et les années 80, celui de la reconstruction⁴¹. Quelles perspectives se dégagent ? Selon P. Claval⁴² : « *Le rapprochement contemporain de la géographie et des sciences sociales fait sortir notre discipline du simple inventaire des ressources naturelles et des formes d'organisation de l'espace. Il lui permet d'éclairer en profondeur l'art d'habiter que les hommes ont développé, de s'interroger sur les significations qu'ils donnent aux lieux et de comprendre les attachements qu'ils manifestent pour certains types d'aménagement et pour certains milieux. La géographie moderne quitte donc le domaine de l'analyse des quantités pour pénétrer dans celui des qualités. C'est ce qui fait la fécondité de ses orientations les plus récentes* ». Cet intérêt croissant pour le qualitatif, ne va pas sans incidences. Les géographes recourent davantage aux enquêtes et aux entretiens semi-directifs. Il s'agit d'une façon d'appréhender les enjeux locaux, les stratégies des acteurs et de croiser ces informations avec celles reflétant la réalité à des échelles plus globales.

Outre, ces liens forts avec la sociologie, doivent être soulignés, comme le fait apparaître, ci-après, le **schéma n°2 p. 16**, des connections avec la démographie. Signalons les nombreuses recherches conduites par l'I.N.E.D. et ses chercheurs associés, en particulier C. Bonvalet dont les travaux seront fréquemment évoqués. Les enquêtes biographiques ont constitué un outil remarquable, permettant de saisir des itinéraires, des ruptures, voire ce qui sera développé plus loin, des stratégies. Il est à noter que les chercheurs de l'Ecole de Chicago avaient insisté sur ce point. Ainsi R.E. Park⁴³ : « *Il souvent possible de mener plus loin ces recherches et d'avoir des informations et un aperçu sur les expériences de ces individus et familles, leurs attitudes, leur état d'esprit, leurs perspectives, et avant tout l'évolution des idées qu'ils se font d'eux-mêmes sous l'effet de leur passage d'un milieu à un autre. Les nombreuses histoires de vie d'immigrants qui ont été publiées ces dernières années fournissent des matériaux de ce genre* ». Certains auteurs⁴⁴ considèrent que c'est ainsi le recours croissant à des enquêtes longitudinales, l'apparition de ces nouveaux outils d'investigation qui a permis de dégager des stratégies fines poursuivies par les ménages, souvent beaucoup plus complexes que n'auraient pu le laisser imaginer des études sommaires (cet aspect sera étudié de façon plus explicite au **Chapitre I(A)7**). Dans une perspective assez

⁴¹ KNAFOU R. (sous la direction de) : « L'état de la géographie. Autoscopie d'une science », 1997. [n° 30].

⁴² Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 72.

⁴³ Ibid. [n° 10]. Op. cité, p. 176.

⁴⁴ BONVALET C. et BRUN J. : « Logement, mobilités et trajectoires résidentielles », pp. 312-318, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 31].

voisine, notons l'intérêt d'historiens pour les questions de la ville. La recherche de J.-L. Pinol⁴⁵ sur Lyon, est à cet égard exemplaire. Elle met l'accent sur la diffusion des populations dans l'espace urbain, ne saisit pas seulement la situation à un instant donné, mais remonte des pistes, croisent les données, et réussit au final à reconstruire le « film » de la transformation du profil socio-démographique des quartiers. L'accent mis sur la valorisation de lieux particuliers par les diverses élites lyonnaises, témoigne d'une volonté de reconstruction de leur univers mental.

Les économistes forment un autre sous-groupe dont les échanges avec la géographie sont récents. Comme le note W. Coffey⁴⁶, ces deux sciences se sont longtemps royalement ignorées : « *Les approches qui prévalaient en géographie jusqu'au milieu des années 1950, étaient presque exclusivement concernées par la description et la classification, beaucoup plus que par l'explication. Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale, lors du développement de la 'nouvelle géographie', que la discipline s'est mise à créer des théories et modèles formels, à utiliser des méthodes d'analyse plus rigoureuse* ». L'approche géographique ne présentait donc guère d'intérêt pour une économie qui se prétendait scientifique. Inversement, les géographes ne montraient guère d'enthousiasme pour l'économie comme l'indique W. Coffey : « *L'explication évidente, déjà donnée, est que l'analyse économique a généralement été de nature aspatiale, ignorant l'influence de la localisation, de l'espace et de la distance sur les phénomènes et processus qu'elle examinait* ». Des intérêts communs vont progressivement apparaître. Les économistes prenant en compte les mobilités et les coûts engendrés par les distances, les géographes intégrant l'incidence du comportement économique des entreprises, des ménages, sur l'organisation de l'espace. Parmi les domaines où les coopérations furent fructueuses, doivent être signalées, les questions liées au transport et les questions urbaines. A titre d'exemple, les travaux de C. Topalov⁴⁷, sur le marché du logement.

⁴⁵ PINOL J.-L. : « Les mobilités de la grande ville », 1991. [n° 32].

⁴⁶ COFFEY W. : « Géographie, économie, science régionale », p.141-157, in *Encyclopédie de Géographie*, 1995. [n° 33]. Op. cité, p. 145.

⁴⁷ TOPALOV C. : « Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible », 1987. [n° 34].

**LA QUESTION DES MOBILITES : CHAMPS DISCIPLINAIRES ET PROBLEMATIQUES
DURANT LES ANNEES 1990-2000, EN FRANCE.
(Spécificités, chevauchements, outils d'analyse).**

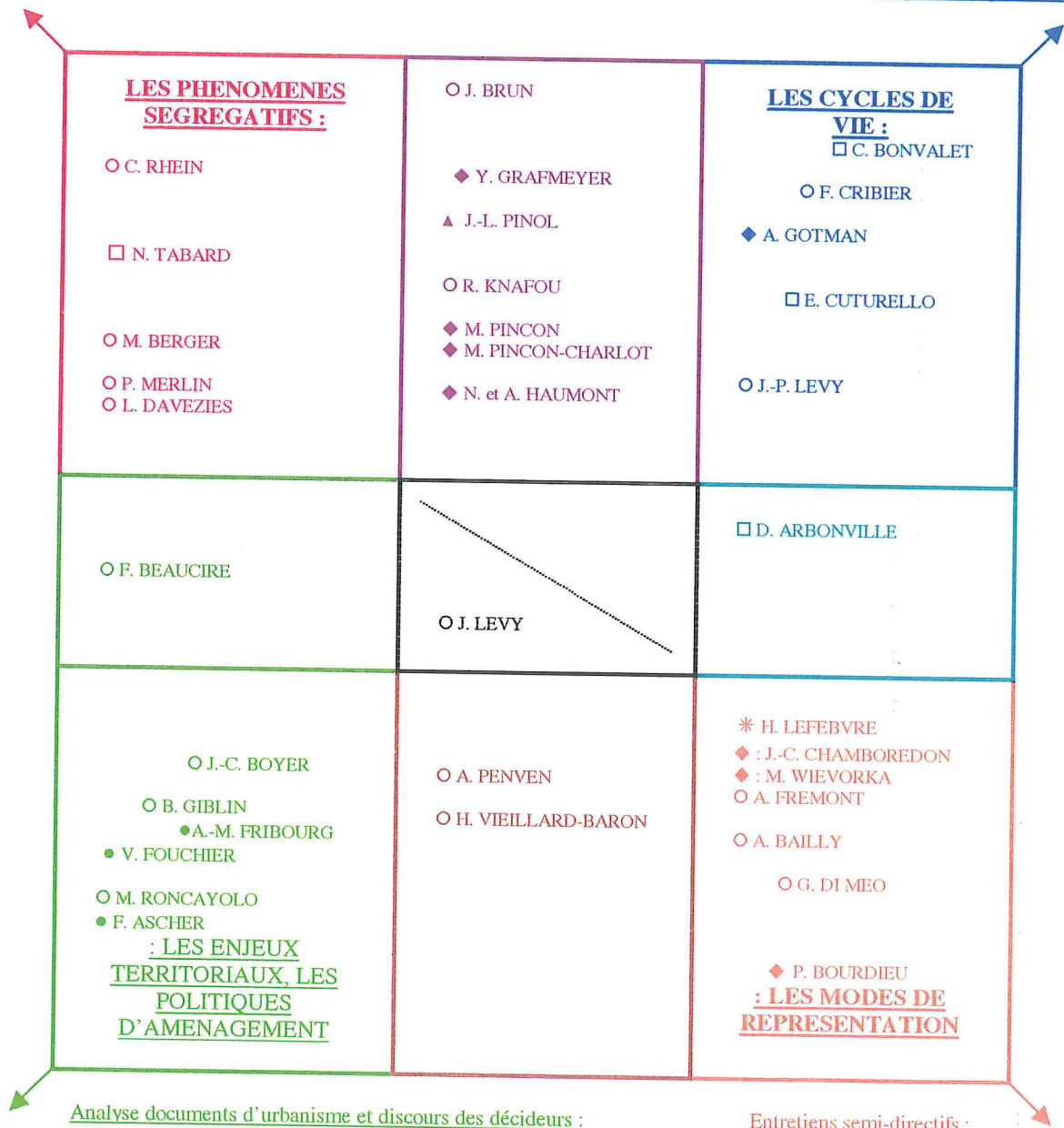
Légende des champs disciplinaires :

- | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| - ○ : Géographe. | - ▲ : Historien. | ■ : Politologue. |
| - ◆ : Sociologue. | - △ : Economiste. | ● : Urbaniste |
| - □ : Démographe. | - * : Philosophe. | ✚ : Juriste |

→ : Méthode d'investigation la plus fréquemment utilisée.

Méthodes quantitatives :

Enquêtes longitudinales :



Analyse documents d'urbanisme et discours des décideurs :

Entretiens semi-directifs :

SCHEMA N°2 : D. Desponds

M. Mouillart⁴⁸ note : « *Le logement est un bien économique particulier par ses dimensions économique, sociale, patrimoniale et affective. Mais c'est aussi (et surtout) un bien privé qui s'échange sur un marché* ». L'évolution de ce marché, l'évolution des prix des transactions, voire l'intérêt économique de tel ou tel statut d'occupation, sont des questions qui concernent directement les économistes. C. Bonvalet et J. Brun⁴⁹ insistent sur ce point : « *Le passage au statut de propriétaire devient ainsi un objet de recherche à part entière chez les économistes, qui étudient les avantages et inconvénients de la propriété par rapport à ceux de la location* ».

Les questions urbaines et en particulier celles qui ont trait à l'habitat, sont donc des questions foncièrement transversales, mobilisant des chercheurs venant d'horizons divers. Comme l'indique A. Penven⁵⁰ : « ... nous demeurons ouvert aux influences des autres sciences sociales. Et si selon l'expression de M. Serres⁵¹ 'tout apprentissage consiste en un métissage', nous sommes métis refusant, au carrefour de champs disciplinaires qui s'enrichissent mutuellement, les corporatismes scientifiques qui nous paraissent obsolètes ». L'apport des travaux venant d'autres champs disciplinaires constituera de même, un apport permanent à notre propre réflexion.

3. De « l'espace » au « territoire », progressive appropriation, mais incertitude croissante.

a) L'espace, cet objet désincarné et objectif.

Si l'on se réfère à la définition du Dictionnaire de géographie⁵², l'espace géographique est : « *Mesuré à l'échelle des dimensions des composants de la surface de la planète, continents, océans, et représenté sur les cartes. Prend un sens qualitatif quand il est associé à une forme d'activité ou de résidence : espace industriel, espace commercial, espace touristique, ou plus simplement espace rural, espace urbain* ». Il s'agit d'une portion de la surface terrestre qualifiée par les objets qui s'y inscrivent. Des inventaires peuvent être opérés afin de classer, discriminer, sérier, autrement dit rendre lisibles les formes complexes qui s'enchevêtrent.

⁴⁸ MOUILLART M. : « Le logement comme catégorie économique », pp.59-67, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. 1998. [n° 35]. Op. cité, p. 66.

⁴⁹ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 314.

⁵⁰ PENVEN A. : « Territoires rebelles. Intégration – ségrégation dans l'agglomération rennaise », 1998. [n° 36]. Op. cité, p. 2.

⁵¹ SERRES M. : « Le Tiers-Instruit », 1991. [n° 37].

⁵² GEORGE P. et VERGER F. : « Dictionnaire de Géographie ». Sixième édition mise à jour, 2000. [n° 38]

Dans un premier temps, c'est bien à l'espace géographique que nous nous attacherons. Le terrain d'étude sera observé de loin. Comme pourrait le faire un martien. Comme si nous abordions des contrées nouvelles. Quelles formes apparaissent ? Quelles trames se dégagent ? Le recours à l'outil satellitaire trouve ici sa première justification. Dans un article⁵³, J.-M. Léger signale que : « *Le sociologue Paul-Henry Chombart de Lauwe disait avoir appris du pilotage le goût de regarder du ciel l'activité des hommes sur la terre. La suite de sa carrière démontra que, le moment venu, il sut s'en approcher. L'observation des modes de vie pourra ainsi être considérée comme une question de résolution, au sens optique du terme, c'est-à-dire de pouvoir séparateur, quitte à se demander, comme Georges Perec, s'il faut penser avant de classer ou classer avant de penser* ». La vue globale permettra de saisir l'organisation de l'espace, à un moment donné, mais aussi de remonter le film, en développant une approche diachronique. Pas simplement la situation actuelle, celle de 1999, mais aussi, les transformations intervenues entre 1990 et 1999. Cet espace est-il identique à lui même ou a-t-il fait l'objet de multiples transformations ? De quelle nature sont-elles ? Développement des espaces résidentiels, des zones d'activités, apparition de nouvelles infrastructures, de nouveaux équipements ? De même, les transformations affectent-elles cet espace de façon isotrope (partout les mêmes éléments) ou des logiques spatiales plus contrastées sont-elles perceptibles ? Il est possible d'imaginer un gradient centre-périphérie, de la ville nouvelle vers le rural plus profond, mais également des dynamiques plus complexes. Si le Parc Naturel Régional du Vexin français ne connaît que peu de modifications, en résultante même de sa Charte⁵⁴. Elle impose des règles précises de croissance démographique et de constructibilité pour le bâti nouveau, en est-il de même au delà de celui-ci ? Autrement dit, la croissance qui ne peut affecter l'intérieur du P.N.R., ne se reporte-t-elle pas au delà de celui-ci, dans l'Oise, l'Eure ou dans la Vallée de la Seine appartenant au département des Yvelines ?

b) Un territoire qui rime avec enjeux multiples, choix et décisions.

Le territoire suppose le glissement vers l'humain et ses contingences. Les sociétés humaines agissent, transforment, façonnent à leur manière, les portions de

⁵³ LEGER J.-M. : « Mode, genre, manière, style (de vie, d'habiter) », pp.365-373, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998 [n° 39]. Op. cité, p. 365.

⁵⁴ Charte du P.N.R. du Vexin français, 1995. [n° 40].

l'espace qu'elles contrôlent et sur lesquels elles exercent un pouvoir. Si l'on se réfère au Dictionnaire de Géographie⁵⁵, le territoire est défini comme suit : « *Espace géographique qualifié par une appartenance juridique : 'territoire national', ou par une spécificité naturelle ou culturelle : territoire 'montagneux', territoire 'linguistique'. Implique la reconnaissance de limites. La notion de territoire est associée à celle de 'frontière...'* ». Cette définition s'applique plus aisément à petite ou à moyenne échelle, moins à celle de la commune ou celle infra-communale du quartier. On peut regretter que les notions d'enjeu, de compétition pour l'espace, d'antagonismes entre des projets destinés à organiser l'espace, ne soient pas explicitées ici.

Les travaux de l'équipe d'Hérodote, sous l'impulsion de Y. Lacoste et de B. Giblin, ont particulièrement mis l'accent sur les questions politiques et les enjeux territoriaux. Y. Lacoste⁵⁶ défend ainsi cette approche : « *Rappelons en effet que, par géopolitique, nous entendons, à Hérodote, tout ce qui révèle de rivalités entre différents types de pouvoirs sur des territoires qui peuvent être de très diverses dimensions. Il ne s'agit pas seulement de conflits entre des Etats, mais aussi, dans le cadre de chacun d'eux, de rivalités territoriales entre des partis, des personnages politiques qui se disputent des zones d'influence, ou entre des groupes plus ou moins officiels ou clandestins, ces différentes sortes d'antagonismes pouvant d'ailleurs s'enchevêtrer les unes aux autres. De surcroît, qu'il s'agisse de politique intérieure ou de relations internationales, ces rivalités de pouvoirs, du moins dans les sociétés démocratiques, font l'objet de débats plus ou moins vifs entre citoyens quant aux véritables intérêts de la nation ou même quant à son honneur. Il importe de tenir compte de ces débats où s'opposent différentes valeurs et représentations géopolitiques, car ils ne sont pas sans incidence dans l'évolution des rapports de force* ». Si le thème étudié n'a pas la gravité de la situation corse ni de celle des quartiers difficiles de certaines grandes agglomérations, auxquelles Y. Lacoste faisait ici allusion, on ne peut occulter le rôle que jouent différents groupes de pression, cherchant à façonner leur territoire. Cette dimension sera prise en compte par « *L'Enquête auprès des Maires* », et par des contacts avec des aménageurs locaux.

⁵⁵ Ibid. [n° 38].

⁵⁶ LACOSTE Y. : « Périls géopolitiques en France », in éditorial pp.3-23. *Hérodote* n°80, 1996. [n° 41]. Op. cité p. 3.

**TRANSECT DES POUVOIRS : DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE,
VERS LES MARGES RURALES**

Union Européenne

- Charte environnementale globale : Natura 2000.
- Politique d'aides aux régions en difficulté : fonds du F.E.D.E.R.
- Aides agricoles (fonds de la P.A.C.).

Etat

- Carte universitaire.
- Planification des infrastructures de transport, entretien des routes nationales.
- Responsable de la politique du logement social.
- Responsable de l'approvisionnement en eau.
- Protection du patrimoine architectural.
- Parcs nationaux.
- Ports d'intérêt nationale et pouvoirs de police.

REGION PICARDIE

REGION ILE-DE-FRANCE

- Financement des liaisons ferroviaires locales.
- Cofinancement des routes nationales et départementales.
- Aides directes et indirectes aux entreprises.
- Parc Naturel Régionaux.
- Aménagement des ports fluviaux et des voies navigables.
- Création, construction et entretien des lycée et des établissements d'éducation spécialisée.
- Mise en œuvre d'actions de formations continue et d'apprentissage.
- Elaboration du plan régional.

Dpt. Oise

Dpt. Val-d'Oise

- Tourisme, itinéraire de promenade.
- Entretien des routes départementales.
- Aide financière à la construction de logements sociaux
- Financement et organisation hors périmètre urbain.
- Création, construction et entretien des collèges.
- Actions contre la pollution.
- Programme d'aide à l'équipement rural.

S.A.N. Cergy-P.

P.N.R. Vexin

- Charte paysagère
- Contrôle du bâti

- S.D.A.U. V.N.
- Taxe professionnelle.
- Gestion des transports
- Développement urbain.
- Affaires culturelles.

Communes

- P.P.R. / P.L.U. Gestion du périmètre urbain.
- Construction, entretien, financement des écoles.

Communes

- P.P.R. / P.L.U. (si conformité chartes)
- Construction, entretien, financement des écoles.

Communes

- P.P.R. / P.L.U. (si Conformité au S.D.A.U. V.N)

Nord

Sud

B. Giblin⁵⁷, fût avec J.-C. Boyer, J.-F. Deneux⁵⁸ et A. Frémont⁵⁹ à l'origine d'un renouveau d'intérêt pour les questions politiques à l'échelle régionale. J'utilise le terme « renouveau », car A. Siegfried⁶⁰ est généralement perçu comme le précurseur de ce type d'approche. Qu'est ce que B. Giblin⁶¹ entend exactement par là : « *Sans vouloir faire des phénomènes politiques la clé de toute analyse, il est incontestable qu'ils sont à prendre en compte au même titre que les facteurs économiques sociaux et culturels. Personne n'ignore leur importance dans la compréhension des situations, mais étrangement l'absence de la prise en compte des phénomènes politiques dans les descriptions géographiques ne choque personne ; au contraire, nombreux sont encore les géographes qui jugent scabreuse, non scientifique, voire sans intérêt, l'analyse des problèmes politiques* ». Cette dimension avait été prise en compte par les travaux de H. Lefebvre⁶². Le territoire est rendu vivant par les enjeux souvent contradictoires des groupes humains qui y vivent. Des projets variés peuvent être élaborés et contribuent à façonner, à modifier l'organisation des territoires, ainsi : « *L'espace est politique et idéologique. C'est une représentation littéralement peuplée d'idéologie. Il y a une idéologie de l'espace. Pourquoi ? Parce que cet espace qui semble homogène, qui paraît donné d'un bloc dans son objectivité, dans sa forme pure, tel que nous le constatons, est un produit social. La production de l'espace ne peut se comparer à la production de tel ou tel objet particulier, de telle ou telle marchandise. Et cependant, il y a des rapports entre la production des choses et celle de l'espace. Celle-ci revient à des groupes particuliers qui s'approprient l'espace pour le gérer, pour l'exploiter. L'espace est un produit de l'histoire avec quelque chose d'autre, et de plus, que selon l'histoire au sens classique du terme* ». L'analyse ici faite de l'espace et des enjeux qui s'y déclenchent, ressemble fort au « territoire » tel qu'il est conçu par les géographes.

Des pouvoirs emboîtés s'exercent. A titre d'exemple, pour la portion d'espace qui nous intéresse, de multiples collectivités agissent et inter-agissent. Les communes bien entendues qui lorsqu'elles se sont dotées de P.O.S. (ou des plus récents P.L.U.)

⁵⁷ GIBLIN B. : « Stratégies politiques dans le bassin houiller du Nord de la France », pp. 174-198, in *Les géographes, l'action et le politique ; Hérodote n°33-34*, 1984. [n° 42].

⁵⁸ BOYER J.-C. Et J.-F. DENEUX : « Pour une approche géopolitique de la région parisienne ». pp. 157-173, in *Les géographes, l'action et le politique ; Hérodote n°33-34*, 1984. [n° 43].

⁵⁹ FREMONT A. : « La Basse Normandie conservatrice et la géographie des notables », pp. 199-212, in *Les géographes, l'action et le politique ; Hérodote n°33-34*, 1984. [n° 44].

⁶⁰ SIEGFRIED A. : « Tableau politique de la France de l'Ouest », 1913 [n° 45].

⁶¹ GIBLIN B. : « Géopolitiques des régions françaises », pp. 32-53 in *Géopolitiques de la France ; Hérodote n°40*, 1986 [n° 46]. Op. cité, p. 34.

⁶² Ibid. [n° 5]. Op. cité p. 53

Des pouvoirs emboîtés s'exercent. A titre d'exemple, pour la portion d'espace qui nous intéresse, de multiples collectivités agissent et inter-agissent. Les communes bien entendues qui lorsqu'elles se sont dotées de P.O.S. (ou des plus récents P.L.U.) peuvent décider de construire ou non, de classer en zone constructible (zone Na du P.O.S.) ou non ; le S.A.N. de la ville nouvelle qui, récupérant progressivement les compétences de l'E.P.A. va disposer de pouvoirs étendus en matière d'urbanisme ; le Parc Naturel Régional du Vexin français qui par le biais de la « Charte du Parc » impose un certain nombre d'objectifs, de limites à la croissance démographique et à l'extension du bâti neuf ; le Conseil Général qui peut agir en favorisant l'implantation d'équipements (un collège par exemple) ou en valorisant le tourisme. Le **schéma n°3 p. 20**, s'inspirant des travaux de C. Alvergne et F. Taulelle⁶³, cherche à rendre lisible cet emboîtement des différents pouvoirs verticaux, en précisant certaines des compétences attribuées à chacun des niveaux, parmi celles qui seront opérantes dans le cadre de cette recherche.

Par ailleurs, ne sont pris en compte ci-dessus que les acteurs institutionnels, or, ils ne sont pas les seuls à transformer les territoires doivent être évoqués les entreprises dans leur choix d'implantation (pourquoi opter pour tel lieu plutôt que pour tel autre ?) et les ménages, par l'intermédiaire de la localisation de leur lieu de résidence. Ceci constituant le cœur du projet de recherche.

Une référence peut ici être faite à P.H. Chombart De Lauwe⁶⁴ qui en 1982, insistait sur les enjeux complexes affectant les espaces périphériques et dont les populations étaient les acteurs plus ou moins soumis, plus ou moins lucides : « *Si la périphérie des villes est le lieu de rencontre entre l'urbain et le rural, sur le plan économique et sur le plan culturel, si elle est maintenant un des lieux où les travailleurs migrants sont les plus nombreux, elle est aussi le résultat de concentrations économiques, de rivalités d'intérêt, d'enjeux de toute sorte dont les habitants ne sont que très peu informés. Les rapports à l'Etat, aux grandes entreprises, aux promoteurs orientent de l'extérieur la vie sociale. Pourtant, de plus en plus, des mouvements de défense, des groupes spontanés d'action se forment un peu partout...* ». Le contact urbain – rural, dans un contexte d'intense développement des périphéries apparaissait comme fort de tensions à venir, de contradictions diffuses.

⁶³ ALVERGNE C. et TAULELLE F. : « Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire », 2002. [n° 47].

⁶⁴ CHOMBART DE LAUWE : « Périphérie des villes et crise de civilisation », pp. 303-316, in *La banlieue aujourd'hui*, 1982. [n° 48]. Op. cité, p. 311.

tant que territoire. Lorsque M. Serres⁶⁵ compare le point de vue de Balzac sur la grande ville (en l'occurrence Paris) à celui de Musil sur Vienne, il oppose la vision externe de Balzac, à celle plus interne, immergée, de Musil. Pour les deux, la ville est une chaudière mais : « *Balzac comme Carnot, est hors de la chaudière, et donc sa machine est, de nouveau, déterministe. Musil, comme Boltzmann, et à la suite de Turner, entre dans la chaudière : sa machine est aléatoire. Ici ou là se forment de l'ordre et du rythme, et de ce pouls normal quelque chose s'ensuit. Un liquide en ébullition a des rythmes et des périodes, comme des tourbillons quasi ordonnés, les éléments* ». Lorsque nous parlerons d'espace, notre point de vue sera extérieur, voisin de celui de Balzac, lorsque nous parlerons de territoire, c'est le point de vue de Musil qui s'imposera.

c) « *Urbain – Rural* », quelles limites ?

La question des limites est une question particulièrement difficile à traiter. Lors de la construction de la base Géopolis, F. Moriconi-Ebrard⁶⁶, s'est confronté à cette difficulté, avec de plus, la variabilité des définitions de l'urbain appliquées dans tel et tel pays. Comme nous ne travaillons pas sur la ville-centre, mais sur la périphérie, il convient de préciser ce que l'on doit entendre par là ? Cette question des limites avait été également posée en son temps par R.E. Park⁶⁷ : « *En ce sens, les limites de la ville urbaine, ne devront pas être identifiées avec celles de la ville comme unité administrative, mais plutôt avec celles de la région métropolitaine, qui ne sont pas fixées arbitrairement ; le région métropolitaine sera coextensive avec la zone dans laquelle la ville, comme phénomène naturel, fonctionne effectivement ou, peut-être, avec celle où elle exerce une domination économique et, à moindre degré, une influence culturelle* ». On trouve bien formulées ici les différentes définitions qui peuvent être mises sous le terme de ville : la notion de polarisation, de région urbaine sont formulées par le non-géographe qu'était R.E. Park. Certains auteurs (par ex. H. Vieillard-Baron⁶⁸) adoptent des définitions strictes, limitant l'agglomération à son continuum bâti, comme dû le faire F. Moriconi-Ebrard afin de comparer des sources variées ; d'autres au contraire (par ex. P. Merlin⁶⁹), adoptent des définitions plus souples, incorporant à la ville les espaces périurbains sous son influence. Cette conception correspond à celle de l'I.N.S.E.E. lorsque fût construit le concept de Z.P.I.U., puis plus tard celui d'aire

⁶⁵ SERRES M. : « Le passage du Nord-Ouest », 1980 [n° 49]. Op. cité, p. 54.

⁶⁶ MORICONI-EBRARD F. : « Géopolis, pour comparer les villes du monde », 1994. [n° 50].

⁶⁷ Ibid. [n° 8]. Op. cité p. 186.

⁶⁸ VIEILLARD-BARON H. : « Les banlieues », 1996. [n° 51].

⁶⁹ MERLIN P. : « Les banlieues des villes françaises », 1998. [n° 52].

urbaine (voir schéma n°4 p. 46). Si l'on cherche à quantifier, les populations faisant partie des ces marges, des divergences apparaissent chez les auteurs, en fonction des critères plus ou moins stricts qu'ils retiennent. Cherchant à évaluer les populations du territoire métropolitain résidant dans les banlieues, J.-C. Boyer⁷⁰ s'interroge : « *Est-il légitime d'ajouter la population des aires d'urbanisation diffuse autour des grandes agglomérations, en s'appuyant par exemple sur les Z.P.I.U. (zones de peuplement industriel et urbain) de l'I.N.S.E.E. ? H. Vieillard-Baron⁷¹ souligne que le 'rural périurbain' renferme à lui seul 12,650 millions d'habitants mais qu'il ne 'fait pas partie de la banlieue stricto-sensu'. P.Merlin⁷², ne retient que les unités urbaines (c'est à dire appartenant à une agglomération de plus de 2 000 habitants) de ces couronnes périurbaines, ce qui ajoute 2.929 millions d'habitants, pour aboutir à un total de 20.667 millions pour les 'banlieues'. L. Hermel, A. Louppe et M. Musy⁷³ considèrent aussi, sans la chiffrer, qu'une part plus ou moins importante de ce rural environnant les grandes agglomérations pourrait être intégrée dans la définition d'une grande banlieue* ».

Peu importe, la définition exacte que l'on ait à lui attribuer a priori, le fait est que le terrain sur lequel portera l'étude, englobe à la fois un espace urbanisé parfaitement identifiable, celui de la V.N. de Cergy-Pontoise et des marges rurales plus ou moins fortement polarisées par l'agglomération parisienne, que l'attraction soit exercée par le centre même de cette agglomération ou l'un quelconque de ses pôles périphériques (Roissy, Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, Saint-Germain-en-Laye, La Défense etc...). Les développements du **chapitre II : « Cadrage géographique »**, s'efforceront, grâce en particulier aux fichiers des navettes domicile-emploi de 1990 et de 1999, de caractériser les liens établis entre des sous-ensembles plus ou moins urbanisés. Des comparaisons avec les classifications effectuées par l'I.N.S.E.E. aux deux dates permettront par ailleurs de mieux qualifier ces territoires.

d) La ville, un objet éminemment géographique, mais un objet complexe.

Les métaphores utilisées pour rendre compte des réalités urbaines sont multiples : organicistes, elles s'appuient sur les sciences de la vie, et la ville devient alors,

⁷⁰ BOYER J.-C. : « Les banlieues en France », 2000. [n° 53]. Op. cité, p. 19.

⁷¹ Ibid. [n° 51].

⁷² Ibid. [n° 52].

⁷³ HERMEL L. , LOUPPE A. et MUSY M. : « Banlieue 2015 : pour une véritable stratégie du suburbain », 1996.[n° 54].

cellule, cancer, être vivant, individu ; mécaniques, elles s'inspirent des sciences techniques, et la ville devient, moteur, pompe, machine, vanne, chaudière (voir la vision développée par M. Serres⁷⁴ à laquelle il a été fait allusion précédemment, p. 23). Le défi est de saisir à la fois les structures existantes, le visible, le concret, le déchiffrable, mais aussi les mouvements browniens qui agitent ces territoires et répondent à des logiques disparates (professionnelles, de loisirs, résidentielles, familiales, ...). La ville en tant qu'entité est à la fois de l'ordre des solides et de celui des fluides.

La ville a une autre réalité : elle ne fonctionne pas seule, isolée, mais en réseau. Les analyses fructueuses de W. Christaller⁷⁵, ont mis l'accent sur le potentiel d'attraction qu'exerce une ville et sur l'organisation des villes les unes par rapport aux autres. Les métaphores trouveront alors leurs sources dans les sciences physiques et feront appel à la gravité, à l'électricité, au magnétisme. Des forces centripètes captant les individus et les matières, peuvent être observées, mais aussi, des forces centrifuges, diffusant capitaux, produits transformés, idées et modes. Les villes se concurrencent, se phagocytent. C'est la capacité à organiser les espaces qui fascine dans le phénomène urbain.

La ville enfin évolue, se transforme. La dimension temps ajoute à la complexité. La ville devient alors plastique, à la fois unité discernable dans le temps, toujours reconnaissable, mais également différente à chacun des instants. Cette recherche prend clairement comme objet l'agglomération dans sa capacité à se transformer, mais pas l'agglomération comme un tout, une portion seulement de celle-ci, située sur une membrane externe. Une marge, une périphérie, un espace que l'on qualifiera de périurbain. Le dictionnaire de géographie⁷⁶ en donne cette définition : « *Espace rural situé en périphérie d'une ville et de sa banlieue et qui est l'objet de profondes transformations paysagères, fonctionnelles, démographiques, sociales, culturelles, voire politiques* ».

Il ne s'agit pas d'aborder cet espace de façon idiographique (tout connaître sur un espace, considéré comme particulier, comme vrai en soi) mais de le considérer comme un exemple des marges urbaines. Notre terrain, sera donc bien davantage un « laboratoire », qu'un terrain exceptionnel. Voir ce que disait de R.E. Park⁷⁷ à propos de Chicago : « *Dans toutes ces recherches, ou presque, il y a implicitement l'idée que*

⁷⁴ Ibid. [n°49], Op. cité p. 54.

⁷⁵ CHRISTALLER W. : « Die zentralen Orte in Süddeutschland », 1933. [n° 55].

⁷⁶ Ibid. [n° 38]. Op. cité p. 346.

⁷⁷ Ibid. [n° 10]. Op. cité p. 173.

la communauté urbaine, dans sa croissance et dans son organisation, représente un complexe de tendances et d'événements qui peuvent être conceptualisés et faire l'objet d'une étude séparée. Toutes ces recherches comportent cette idée implicite de la ville comme entité dotée d'une organisation caractéristique et d'une histoire typique, cette idée que des villes différentes sont suffisamment semblables pour que, dans certaines limites, ce qu'on apprend sur l'une d'elles puisse être supposé vrai des autres ». Il aurait été possible de saisir une entité pré-définie, le Vexin français par exemple, ou la V.N. de Cergy-Pontoise, ou les communes intégrées au S.D.A.U. Vallée de l'Oise, voire encore les marges rurales incluses dans la région Île-de-France. Ce choix n'a pas été opéré, il aurait été trop réducteur, enfermant les dynamiques en cours dans des frontières inadéquates à la compréhension des phénomènes complexes⁷⁸. L'espace faisant l'objet de l'étude approfondie, sera donc à définir d'une façon rigoureuse, c'est l'objectif du **chapitre II** portant sur le « Cadrage géographique ».

Ceci impose deux démarches indispensables : caractériser en amont ce territoire par rapport aux autres marges urbaines de l'agglomération parisienne, voire, par rapport à d'autres agglomérations. Puis en aval, dégager le caractère nomothétique des éléments extraits. Ont-ils valeurs de Loi ? Est-il possible de généraliser ce qui aura été observé ici, dans ce cas spécifique ? L'approche sera donc inductive et non déductive, mais se fixe aussi comme objectif de comparer, de valider certains résultats dans des situations différentes.

e) L'élaboration de concepts nouveaux pour appréhender les réalités urbaines.

Sans faire le catalogue des concepts inventés afin de décrire les réalités mouvantes résultant des phénomènes urbains, signalons tout du moins, ceux que nous aurons à utiliser. Tenant compte de l'approche initiale, des échelles auxquelles s'effectue la recherche, des termes comme « mégapolis⁷⁹ », « réseau urbain⁸⁰ », « armature ur-

⁷⁸ MORIN E. : « Introduction à la pensée complexe », 1990. [n° 56].

⁷⁹ « Nom donné par J. Gottmann à la région urbaine du nord-est des Etats-Unis, couloir de grandes agglomérations allant de Boston à Washington en partie soudées par un ample tissu suburbanisé ou rurbanisé », Ibid [n° 38]. (Notons que ce terme a ensuite été utilisé pour décrire des réalités similaires au Japon ou en Europe, en particulier par R. Brunet).

⁸⁰ « Terme désignant l'ensemble des villes d'une région ou d'un Etat, ayant les unes avec les autres des relations de caractère divers : commerciales, financières, industrielles, administratives... On peut l'assimiler pour partie à l'expression d'armature urbaine », Ibid. [n° 38].

baine⁸¹ », « archipel mégapolitain mondial⁸² » ne seront pas d'un grand secours. De fait, nous allons opérer sur un espace intégré ou polarisé par une métropole majeure, contrôlant « l'armature urbaine » sur son territoire national, faisant partie d'un « réseau urbain » dense, au sein de la « mégapolis européenne », et disposant d'atouts tels qu'il est peut-être envisageable de la situer dans la partie supérieure (comme en apesanteur dirait O. Dolfuss⁸³) de « l'archipel mégapolitain mondial ».

Les concepts destinés à décrire des phénomènes à des échelles plus grandes seront davantage opérants. Ainsi de la « rurbanisation ». Ce néologisme créé en 1976 par G. Bauer et J.-M. Roux⁸⁴, est défini de la façon suivante par le Dictionnaire de Géographie : « *La rurbanisation est l'une des formes de la périurbanisation, distincte de celle de la banlieue apparaissant davantage comme le développement en tache d'huile de la ville et en continuité et contiguïté avec elle, alors qu'il n'y a pas de continuité entre la ville et la campagne rurbanisée* ». Plus loin, les auteurs insistent sur les facteurs qui contribuent à générer ces formes nouvelles : « *Le citadin, qui garde son emploi en agglomération urbaine, et donc migre quotidiennement, est plutôt intéressé par les paysages de la campagne que par son organisation sociale* ». L'intérêt croissant que suscite la maison individuelle, est soutenue par de multiples forces que nous aurons à détailler plus loin, aux chapitres I)5)d) ou I)8)a), toutefois, les développements du Dictionnaire de Géographie sur ces questions méritent d'être signalées dès maintenant : « *C'est notamment après 1950 que se développe aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne, en France, la rurbanisation comme une étape de plus dans l'extension des périphéries urbaines ; une des formes contemporaines des progrès spatiaux de la propriété citadine en maison individuelle en rapport avec l'ascension sociale ; une modalité de l'emprise urbaine dans les villages qui se dépeuplent. Elle est appuyée sur un conditionnement publicitaire (des promoteurs privés ou publics), sur la sensibilité écologique des citadins désireux de sortir de la ville 'stressante' et polluée, sur la réduction des espaces urbanisés en proche banlieue, sur la recherche des prix fonciers favorables, sur une politique gouvernementale et bancaire favorisant la maison individuelle auprès des couches sociales solvables, sur le desserrement des activités industrielles...* ». Venu de l'anglais, le concept de « *suburbanisation* » permet

⁸¹ « Ensemble des villes qui commandent la vie d'une région », selon G. Chabot, Ibid. [n° 38].

⁸² Expression proposée par O. Dolfuss en 1996. « Ensemble des villes qui contribuent à la direction du monde.

S'y exerce la synergie entre les diverses formes du tertiaire supérieur et du quaternaire ».

⁸³ DOLFUSS O. : « L'espace monde », 1994. [n° 57].

⁸⁴ BAUER G. et ROUX J.-M. : « La rurbanisation ou la ville éparpillée », 1976. [n° 58].

de décrire d'une façon statique ou plus dynamique, les réalités des périphéries des agglomérations. Des modèles basés sur des phases successives d'urbanisation – suburbanisation – désurbanisation ont d'ailleurs été proposés. Quoiqu'il en soit, la transformation des périphéries est un phénomène constaté dans la quasi totalité des pays développés. Il résulte à la fois de choix individuels et de facilités offertes pour accéder à un nouveau type d'habitat. Les conséquences en sont complexes, des aspects négatifs étant soulevés par certains auteurs.

Suite à une étude réalisée à la demande de la D.D.E. de Loire-Atlantique, portant sur les « *dynamiques spatiales dans l'aire d'influence de Nantes* », M. Allard, F. Beaucire et P.-H. Emangard⁸⁵ observèrent l'intensification des trafics et les nuisances corollaires : saturation des voies routières vers Nantes, pertes en temps... L'étalement urbain génère ainsi de multiples difficultés, auxquels les autorités politiques tenant compte des découpages administratifs actuels ne peuvent faire face. Cette situation conduisit les auteurs à forger le concept « *d'archipel d'îlots périurbains* ». Ces territoires, situés au delà des frontières de l'agglomération, regroupent des « *citadins qui vivent en symbiose avec le cœur de l'agglomération* ». Ceci pose à la fois la question des choix en matière de gestion des modes de transport et celle du type d'urbanisation à promouvoir (étalement ou densité) ?

A sa façon, lorsqu'il forge le terme de « métropole », F. Ascher⁸⁶ décrit le même type de réalité, une rurbanisation généralisée, une transformation progressive en banlieue de vastes territoires polarisées par de toujours plus puissantes métropoles interconnectées et générant des richesses croissantes. Quand certains postulaient la fin des villes, du fait de la diffusion des nouvelles formes de télé-travail, ou de la fluidité accrue des déplacements, O. Dolfuss, F. Beaucire, P.-H. Emangard et F. Ascher, répondent à leur façon et suivant leur point de vue particulier, par la négative. Les villes ne s'affaiblissent pas, mais au contraire se renforcent, polarisant des territoires toujours plus vastes. F. Ascher allant jusqu'à envisager l'émergence d'une nouvelle toile urbaine constituée de « villes-pays ».

f) L'intérêt particulier que présentent ces « zones floues » que sont les marges.

⁸⁵ ALLARD M., BEAUCIRE F. et EMANGARD P.-H. : « L'archipel nantais ; les déplacements domicile-travail dans l'aire d'influence de Nantes », 1996. [n° 59].

⁸⁶ Ibid [n° 1].

Aborder la question des villes et en particulier de ses marges, c'est touché au changeant, au non immuable, au difficilement qualifiable, à l'indéterminé. Les propos de M. Serres⁸⁷ y font écho. Lorsqu'il analyse les outils et les transformations de la science, il insiste sur l'obsolescence de la notion de science dure et recourt fréquemment à des métaphores mouvantes : « *Nos concepts ont été formés à l'image des solides. Constants, stables et consistants, volumes durs et translucides, à bords distincts et distingués* », puis plus loin⁸⁸ : « *Bergson intuitionne qu'en dehors des solides parfaits, rares il faut le dire, les choses ont des bords fluents. La théorie de la connaissance diffuse voit des frontières floues. C'est le bougé ou le tremblé de la surimpression photographique, à la manière de Musil ou des impressionnistes... L'âge des fluides commence* ». La géographie que l'on qualifiera de vidalienne se méfiait de ces turbulences, préférant décrypter les permanences. Les solides plutôt que les fluides. Ceci a en particulier été analysé par les travaux de M.-C. Robic⁸⁹. Les territoires urbains d'alors ressemblaient à la description qu'en fait M. Serres⁹⁰, en allusion à Balzac : « *Les quelques villes dont il est question, dont Guérande, sont en dehors du mouvement, du temps, de l'histoire qui va et de l'industrie ; stationnaires, immobiles et comme immuables, parce que les chemins sont coupés, qui mènent à elles. Ceux-ci existent, mais sont rares et sans flux* ». Des ruptures paradigmatiques majeures, cela a été signalé (voir **Chapitre I(A)2b**) interviennent dans le courant des années 50-60. La ville, l'agglomération, ses mutations, deviennent des objets à part entière, digne du plus grand intérêt. Des outils se forment pour traiter ces questions, des concepts apparaissent afin de décrire des réalités nouvelles.

La marge urbaine, le rurbain, ne sont pas encore physiquement de la ville, mais le deviennent peu à peu. Les transformations qui s'y exercent se propagent parfois par un front urbain continu. Des contacts tranchés apparaissent, ainsi en est-il, à considérer les paysages, de la limite entre les villes nouvelles et les zones rurales avoisinantes. Mais les évolutions sont aussi diffuses. Quelques constructions ici, quelques lotissements là. Une forme de mitage, de « peau de léopard » se constitue, modifiant indubitablement les paysages. Les transformations s'opèrent aussi à l'intérieur du bâti existant, dans les limites mêmes des villages, par une densification croissante. Les formes changent progressivement, révélatrices des pressions qui s'exercent. Nous sommes

⁸⁷ Ibid. [n° 49]. Op. cité p. 44.

⁸⁸ Ibid. [n° 49]. Op. cité p. 46.

⁸⁹ ROBIC M.-C. : « Epistémologie de la géographie », in *Encyclopédie de Géographie*. pp 37-55, 1995 [n° 60].

⁹⁰ Ibid. [n° 49]. Op. cité p. 32.

confrontés à un objet incertain, proche de la description que M. Serres⁹¹ fait des flammes, des vagues, ou des nuages, ainsi : « *Soit le bord d'un nuage, ensemble nouveau à considérer, la limite d'une nuance, lumière colorée, soit la frontière de la vague, qui, dans le déferlement du ressac, laisse le galet solide à la plage. Le volume solide n'est plus qu'un état de l'évolution, elle-même fluide* ». L'intérêt suscité par ses marges résulte grandement de l'incertitude qui y règne. Là, des indices peuvent être trouvés, utiles pour postuler le devenir de l'entité urbaine. Comme l'indiquent M.-C. Fourny et A. Micoud⁹², les marges constituent des objets spatiaux particulièrement instables et lourds de virtualités : « *Espaces et lieux en situation d'instabilité sont ceux où s'élaborent, à travers la transformation des statuts, des formes construites et des pratiques qui leur sont liées, de nouveaux sens et de nouveaux rôles pour les territoires. Tel est le cas des périphéries des régions urbaines, des frontières, des interfaces ou des marges, où se déploient plus librement et plus lisiblement de nouvelles socialités et de nouvelles spatialités* ». Tout l'intérêt des marges rurales de l'agglomération parisienne me paraît relever du même constat et conduire à la même interrogation : quel type de rapport à l'espace est-il en train de s'y dessiner ?

4. « Local – Global », le jeu des échelles et leur perception.

a) L'enracinement dans le local.

Choisir son lieu de résidence, c'est bien souvent se déterminer en fonction d'un contexte local. Si les mobilités lointaines répondent, ceci a clairement été montré par les enquêtes logement de l'I.N.S.E.E., ou celle réalisée par l'O.L.A.P.⁹³ en 1995, à des motivations professionnelles, il n'en va pas de même des mobilités de proximité. B. Jousselin⁹⁴ met l'accent sur ce point : « *La mobilité est le plus souvent une mobilité de proximité : six mouvements sur dix se font dans la même agglomération, huit sur dix dans la même région – on déménage la plupart du temps pour adapter son logement à l'évolution de la taille de la famille, au moins durant sa phase de croissance. A contrario, les déménagements sur plus longue distance résultent plus de raisons profession-*

⁹¹ Ibid [n° 49]. Op. cité p. 45.

⁹² FOURNY M.-C. et MICOUD A. : « Représentations et nouvelles territorialités : à la recherche du territoire perdu », pp. 31-51 In *Ces territorialités qui se dessinent*, (sous la direction de J.-L. GUIGOU), 2001. [n° 61]. Op. cité p. 33.

⁹³ N.B. : O.L.A.P. (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne).

⁹⁴ JOUSSELIN B. : « la mobilité résidentielle des ménages en 1994 », pp. 120-127, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998 [n° 62]. Op. cité, p. 123.

nelles, en particulier pour les plus jeunes (P. Louchart⁹⁵), voire du passage à la retraite ». Si les mobilités résidentielles sont à mettre en parallèle avec une position dans le cycle de vie, avec une histoire professionnelle, elles s'inscrivent aussi dans un contexte territorial : le rejet d'un cadre de vie, l'aspiration à un « mieux vivre, mieux habiter », sont des moteurs puissants, fréquemment évoqués dans les enquêtes⁹⁶. Le contexte local prend ici toute son importance.

Il est à noter que l'Ecole de Chicago avait attiré l'attention sur l'importance de la proximité, du voisinage, des relations immédiates, mais aussi, sur la difficulté à saisir cette réalité, R. D. Mac Kenzie⁹⁷ par exemple : « *Il est probable qu'aucun autre terme n'est employé de façon aussi vague ou avec un contenu aussi variable que le terme 'voisinage', et bien peu sont plus difficile à définir. Le mot a deux connotations générales : la proximité physique par rapport à un objet-repère donné ; la familiarité des relations entre des relations entre gens vivant très près les uns des autres* ». R.E. Park⁹⁸, lui, indique « *La proximité et les contacts de voisinage sont la base des formes les plus simples et les plus élémentaires auxquelles nous avons affaire dans l'organisation de la vie urbaine. Les intérêts locaux et les associations entretiennent un attachement local, de sorte que, dans un système qui fait de la résidence la base de la participation aux affaires publiques, le voisinage devient la base du contrôle politique. Dans l'organisation sociale et politique de la ville, c'est l'unité locale la plus petite* ». La proximité, le voisinage, territoires de l'appropriation immédiate, territoires de la quotidienneté, territoires du vécu, devront donc faire l'objet d'une attention toute particulière. Ceci constitue l'un des objectifs des « *Enquêtes auprès des nouveaux emménagés* ». Saisir les motivations, expliciter les raisons enchevêtrées ayant conduit à une mobilité résidentielle, dégager ce que plus loin, nous nommerons des stratégies.

b) La dépendance vis-à-vis de l'échelle globale.

Dans le cadre de cette recherche, que doit-on entendre par échelle globale ?
Deux choses essentiellement : des politiques d'aménagement impulsées par l'Etat,

⁹⁵ LOUCHARTE P. : Influence du parc de logements sur la structure et la dynamique par âge des populations à l'échelon local », 1997. [n° 63].

⁹⁶ DESPONDS D. « La mobilité résidentielle et ses incertitudes : choisir une ville nouvelle ou sa périphérie ? », in *Villes en Parallèle n°19*, 1992 [n° 64].

⁹⁷ MAC KENZIE : « Le voisinage. Une étude de la vie locale à Columbus, Ohio », texte de 1921, pp. 213-254 in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979. [n° 65]. Op. cité, p. 235.

⁹⁸ PARK R.E. : « Propositions de recherche sur le comportement en milieu urbain », texte de 1925, pp.83-130 in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y. et JOSEPH I., 1979. [n° 66]. Op. cité p. 89.

qu'il s'agisse d'un cadre juridique ou d'une volonté inspirées par « l'impérieuse nécessité » de transformer les territoires, et d'autres, plus locales, mises en œuvre par des décideurs au niveau de la commune, du département, de la ville nouvelle, voire de la région, c'est-à-dire, des multiples entités disposant de compétences d'ordre territorial.

Concernant l'Etat, son rôle s'est fortement accru depuis les années cinquante. M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun⁹⁹ le soulignent. Les exigences de la reconstruction, les puissantes migrations internes, imposaient de bâtir vite afin de répondre à la « faim de logements ». Les Z.U.P. et les villes nouvelles répondaient à cet enjeu, d'une façon très quantitative pour les premières, plus qualitatives pour les secondes. Les réflexions conduites dans le courant des années 70, vont transformer la nature des réponses fournies. De nombreux auteurs insistent sur l'aspect charnière du rapport présenté par R. Barre¹⁰⁰, auquel feront suite des inflexions sensibles. Ainsi C. Taffin¹⁰¹ : « *Depuis la réforme du financement de 1977, les aides à la personnes ont pris une importance croissante au détriment des aides à la pierre. Voulue par le législateur, cette évolution a toutefois été plus forte que prévue, d'abord parce qu'on a utilisé l'aide personnelle comme régulateur économique, ensuite à la suite de la crise. Sa supériorité sociale est évidente : elle concentre ses effets sur les ménages modestes et joue un rôle essentiel de filet de sécurité en épousant l'évolution des ressources. Au plan économique, en dépit d'effets pervers dus à des excès, l'aide à la personne s'avère aussi plus efficace que l'aide à la pierre et, en outre, étale la dépense dans le temps. Faut-il pour autant supprimer totalement l'aide à la pierre ? La collectivité serait sans doute imprudente de se priver d'une capacité à agir sur l'offre autrement que par le biais des incitations fiscales. Il n'est pas sûr, en effet, que le marché parvienne à produire les logements nécessaires en nombre, qualité et localisation pour loger l'ensemble de la population* ». Les critiques à l'encontre des choix opérés pour l'habitat collectif (quelle identité pour des quartiers conçus comme des « agglomérats de logements »), mises en lumière dès les années cinquante¹⁰², et le tropisme pour l'habitat pavillonnaire perceptible dès les années soixante¹⁰³, profiteront des nouvelles orientations politiques pour

⁹⁹ SEGAUD M., BONVALET C. et BRUN J. : « Introduction », in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 67].

¹⁰⁰ BARRE R. : « Rapport de la commission de réflexion sur les aides publiques au logement », 1975. [n° 68].

¹⁰¹ TAFFIN C. : « Les vecteurs de l'aide publique au logement », in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. pp. 273-279, 1998. [n° 69]. Op. cité, p. 277.

¹⁰² CHOMBART DE LAUWE : « Famille et habitation », 1959. [n° 70].

¹⁰³ HAUMONT A., HAUMONT, RAYMOND H. et RAYMOND M.-G. : « Les pavillonnaires », 1966. [n° 71].

davantage s'exprimer. La rurbanisation décrite à partir de 1976, trouve ici l'une de ses forces d'accélération.

L'échelle globale ne se réduit cependant pas à cette dimension. Le local ayant été au préalable défini comme le voisinage, par global, seront également entendues les décisions prises par des maires (construire ou ne pas construire, classer en zone Na du P.O.S. ou ne pas classer en zone Na, ...), par les responsables de la V.N. de Cergy-Pontoise, ou par ceux du P.N.R. du Vexin français. Les compétences respectives des uns et des autres ayant été formalisées par le **schéma n°3, p. 20**. Il va sans dire que les décisions prises à ce niveau s'appuie sur un cadre légal national, qu'il s'agisse, à titre d'exemples, de la protection des paysages, des règles d'urbanisme, des prérogatives concernant le développement économique.

c) La nécessité d'une approche multi-scalaire.

Partons d'une remarque de M. Serres¹⁰⁴ : « *Chacun, à la rigueur, domine son action et ses effets locaux, en un voisinage qui, souvent, est petit. Mais au total, qui domine l'intégration globale de ce réseau, de ce système hypercomplexe de forces d'énergies, de conflits ou d'effets en retour ?* ». Si ceci se révèle exact dans de nombreux domaines, la nécessité de l'approche multi-scalaire s'impose dans toute recherche géographique. Les « pouvoirs spatiaux » (entendus comme les pouvoirs s'exerçant sur l'espace) ne modèlent pas les territoires de façon similaire à toutes les échelles. A titre d'exemple, la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français définit une limite à la croissance démographique dans les communes concernées (« *pas plus de 0,75 % de croissance démographique en moyenne annuelle, avec un seuil à 0,60 % pour la part résultant des constructions nouvelles* »¹⁰⁵). Ceci fixe un cadre à un niveau donné, qui sera ensuite « mis en musique », de façon particulière dans chacune des communes, en fonction des projets et des disponibilités en terrain.

L'approche multi-scalaire se justifie également du point de vue du choix des ménages. La ville nouvelle peut-être perçue comme un « tout » qui attirera les populations, ou justifiera au contraire des mouvements centrifuges. Certaines mobilités résidentielles peuvent s'expliquer par rapport à l'entité ville nouvelle. Une « teinte unique » (positive ou négative) sera alors attribuée à celle-ci. Mais un changement de fo-

¹⁰⁴ Ibid. [n° 49]. Op. cité, p. 75.

¹⁰⁵ Ibid. [n° 40]. Op. Cité In Chapitre II) Article 7. p. 29.

cale est susceptible de révéler des nuances beaucoup plus complexes. Une « mosaïque de couleurs bigarrées » et non plus une « teinte unique ». Il existe ainsi, des contrastes, dans l'image, la perception des communes les unes par rapport aux autres. Mais, de façon encore plus fine, certains quartiers au sein d'une même commune peuvent être perçus de façon très dissymétrique. A titre d'exemple, les responsables d'agences immobilières constatent que sur la commune de Vauréal, les quartiers des Toupets et de La Bussy ne captent pas les mêmes populations, le premier étant connoté négativement, (quartier en cours de stigmatisation ?). Ces nuances nécessiteront une cartographie à l'échelle de **l'IRIS 2000**.

Les divers niveaux scalaires seront donc à prendre en compte. Utilisant le personnage de Zénon et ses périples, comme métaphore M. Serres¹⁰⁶ insiste sur la nécessité d'intégrer différentes échelles afin de révéler les diverses dimensions du réel : « *Supposons que, d'une région de l'espace, nous ayons plusieurs cartes d'échelles différentes ; disposons-les l'une sur l'autre en un volume feuilleté. Zénon ne suit plus directions et sens le long de l'une de ces cartes, mais il descend normalement aux feuilles successives, il fore un puits dans l'épaisseur des représentations. La reprise, la répétition de son virage, enchaîne en fait la succession des feuilles. De l'infidélité des représentations en suite, il tire une série exacte. Et il descend infiniment vers le local. Son parcours connecte les échelles* ». Un chemin se dessine ainsi, incorporant toujours plus de détails, mais, à l'inverse, s'impose également un parcours permettant des généralisations, du local vers le synthétique. De fait, l'itération doit être permanente entre global et local. La question se pose cependant de savoir jusqu'à quel niveau de précision est-il pertinent de descendre. Dans l'idéal, des données générales concernant le Grand Bassin parisien devraient être intégrées afin de discerner des organisations d'ensemble, mais aussi des données à des échelles fines. Théoriquement, les statistiques permettraient des analyses jusqu'au quartier, par l'exploitation des IRIS-2000, mais presque systématiquement, les études se limiteront au niveau communal.

5. « Micro-acteurs » et « décideurs locaux », quels moyens d'action ?

a) Qui peut-on inclure dans cette catégorie d'acteurs ?

¹⁰⁶ Ibid. [n° 49]. Op. cité, p. 96.

De fait, les communes et leurs représentants, sont des acteurs importants. H. Lefebvre¹⁰⁷ s'était intéressé à cette question : « *Si on considère maintenant l'existence de ceux qu'on appelle d'un néologisme assez curieux, les **décideurs**, ils posent plus d'un problème. Quelle est leur capacité d'adaptation ? Leurs orientations sont-elles fixées ? Quelle est leur idéologie, quelle est leur autonomie ? Autrement dit, répétons la question, y-a-t-il une techno-structure mise en place dans la décennie passée, en ce qui concerne l'organisation urbaine et la politique de l'espace en France ? Quoi qu'il en soit, ces 'décideurs' ont devant eux des options, ils ont à choisir entre des solutions contradictoires* ». Nous étions alors au début des années soixante-dix, les lois de décentralisation P. Maurois – G. Defferre¹⁰⁸ de 1982, ont accru leurs compétences, un processus s'étant amorcé depuis 1977. Comme le rappelle C. Grémion¹⁰⁹ : « *Une première attribution majeure en ce domaine (cf. celui de l'habitat et du logement) a été confiée aux maires par le législateur : le droit d'autoriser les permis de construire sans la caution des préfets, dès lors qu'un plan d'occupation des sols a été adopté par la commune. Cette décision retirait l'ensemble de l'urbanisme local à la seule approbation de l'Etat pour le transférer aux élus* ». Le renforcement des compétences de ces acteurs locaux, va contribuer à exacerber les enjeux de ce que l'on nomme le « marketing territorial »¹¹⁰. C. Grémion, met l'accent sur ce point : « *en revanche, chacun s'est efforcé de développer une image valorisante de son territoire en mettant en avant ses atouts touristiques, résidentiels ou productifs* ». J'avais eu l'occasion dans le cadre d'un travail de Maîtrise en 1986¹¹¹, de mettre en évidence ce rôle dévolu aux maires. Des élus de petites communes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, Boisemont et Boissy-l'Aillerie avaient justifié leur volonté de quitter la ville nouvelle¹¹², par le souhait de conserver la haute-main sur le rythme d'urbanisation de leur territoire. La crainte était grande de voir se développer de vastes opérations d'urbanisme similaires à celles, alors en cours, sur les communes de Vauréal ou Jouy-le-Moutier ? D'autres communes, peu liées aux grands projets urbanistiques avaient souhaité, pour

¹⁰⁷ Ibid. [n° 5]. Op. cité p. 67.

¹⁰⁸ Cf. : Lois de décentralisation : loi sur « les nouveaux rapports entre l'Etat et les collectivités » du 2 Mars 1982 et loi sur « les transferts de compétences » du 7 Janvier 1983.

¹⁰⁹ GREMION C. : « Une compétence partagée, ou les stratégies d'acteurs entre déconcentration et décentralisation », pp. 264-271, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998 [n° 72]. Op. cités, p. 264, puis 267.

¹¹⁰ ROSEMBERG M. « Le marketing urbain en question », 2000. [n° 73].

¹¹¹ DESPOND D. Didier : « Stratégies communales et développement d'une ville nouvelle : l'exemple de Cergy-Pontoise ». Mémoire de Maîtrise sous la direction de J.-C. BOYER. 1986. [n° 74].

¹¹² N.B. : Possibilité permise par la Loi Rocard du 12 Juillet 1983.

des raisons politiques, prendre leurs distances. Il s'agissait de Méry-sur-Oise et Pierre-laye alors à direction communiste.

Tenant compte du sujet à traiter, quels aspects de la parole des Maires sont susceptibles de nous éclairer sur la réalité locale ? Quatre axes sont à dégager grâce à un questionnaire à compléter sans aide, ni entretien personnel : la perception par le (la) Maire, des évolutions en cours sur la commune ; les enjeux considérés comme déterminants par l'équipe municipale en place ; les objectifs fixés lors des dernières élections, celles de 2001 ; la perception depuis leur propre point de vue, des avantages et inconvénients respectivement générés par la V.N. de Cergy-Pontoise et par le P.N.R. du Vexin français. Des cartes permettront de visualiser des tendances. On peut ainsi imaginer qu'en fonction de la distance à la ville nouvelle, le « sentiment de menace » s'estompant, on voit diminuer les perceptions négatives à son encontre. Des interrogations se font également jour concernant les mutations socio-démographiques sur la commune. Comment sont-elles perçues ? Dans le cas où une forte croissance démographique est constatée, dans celui où le renouvellement des populations (le « turn-over ») est rapide.

Des contacts seront par ailleurs pris avec les responsables de certains services (en particulier celui de l'urbanisme), du S.A.N. de Cergy-Pontoise et du P.N.R. Leur regard est d'autant plus intéressant qu'ils sont en charge d'entités dont les projets sont à priori contradictoires et qu'il ont, dans le cadre de leur mission, à travailler avec les différents maires de l'espace étudié.

Pourraient enfin être incorporés à cette catégorie d'acteurs, les entreprises dans leur choix de localisation ; pour quelles raisons, ici plutôt qu'ailleurs ? Il n'a pas été envisagé de développer dans cette direction, trop éloignée du cœur de la problématique. La localisation des emplois a certes une incidence sur le choix de la résidence, mais les données fournies par l'I.N.S.E.E.¹¹³, suffiront à cartographier les pôles d'emploi. Parmi les entreprises, les agences immobilières présentent un intérêt tout particulier. Connaissant de façon fine leur « zone de chalandise » et les désirs des ménages, qu'il s'agisse de l'accès à la propriété ou de la location, disposant d'informations sur l'évolution de l'offre et de la demande, elles représentent une « source » intéressante, si ce n'est tout à fait fiable. Les premiers contacts pris à des fins de test, ont révélé la méfiance à l'égard de toute enquête fine, perçue (à tort...)

¹¹³ N.B. : En particulier les fichiers domicile-emploi, extraits des R.G.P. (recensements généraux de la population).

comme une « étude de marché ». Les ménages constituent au final, la catégorie déterminante.

b) La notion de « choix », de « libre-arbitre ».

Si l'on part du principe que les ménages sont des acteurs à part entière et non simplement des pions déplacés par des forces qui les dépassent, on peut chercher à saisir leurs conceptions, leurs choix. Une modélisation simpliste, inciterait à déduire les choix résidentiels des ménages d'une offre de logement à un moment donné, de déplacements domicile-travail évalués en temps, et de quelques autres critères quantifiables. Le tout postulant des individus absolument rationnels et effectuant le meilleur des choix possibles. Comme l'indique J. Lévy¹¹⁴ : *« Aujourd'hui encore on rencontre trop de travaux qui semblent traiter les individus comme la résultante inerte de contraintes extérieures. Le privilège donné aux variables strictement économiques (revenus ou patrimoines) en ignorant les arbitrages opérés par l'individu sur son habitat, notamment sur la localisation »*. L'apparition de nouveaux concepts, l'attention croissante portée à l'individualisation des comportements, le recours facilité à des enquêtes qualitatives et la sophistication de l'outil statistique, ont permis de prendre en compte de nouveaux facteurs. Sur cet aspect là également J. Lévy¹¹⁵ insiste : *« Trente entretiens correctement analysés apportent souvent beaucoup plus qu'un sondage ou une série statistique, car dans ce cas, le chercheur peut maîtriser de bout en bout l'élaboration de l'information et éviter les « bruits intempestifs »*. L'analyse des mobilités s'en est trouvée complexifiée. Des calculs, des anticipations sont réalisés par les individus statistiques de base que sont, en l'occurrence les ménages et il est envisageable d'en proposer une interprétation. Les ménages doivent donc être considérés comme des acteurs à part entière, de la transformation des territoires.

Comment analyser l'information ainsi extraite ? Quelles nuances doit-on conférer à la notion de liberté de choix ? Référons nous ici à J. Lévy¹¹⁶ : *« Les acteurs sont dotés de compétences linguistiques, argumentatives et même stratégiques. Dans les sociétés contemporaines, ce sont souvent de « petits acteurs » davantage que les grands décideurs qui font les inflexions sociétales majeures, comme on le voit depuis quelques décennies avec la dynamique de l'habitat, des mobilités, et en fin de compte,*

¹¹⁴ LEVY J. : « Le tournant géographique – Penser l'espace pour lire le monde », 1999. [n°75]. Op. cité, p. 93.

¹¹⁵ Ibid [n° 75]. Op. cité, p. 203.

¹¹⁶ Ibid [n° 75]. Op. cité, p. 76.

des villes elles mêmes. Personne n'est acteur à 100 %, mais presque personne à 0 %. C'est dans ce vaste entre-deux que la systémique sociale s'organise, avec des éléments de poids et de consistance variable... Si l'on veut vraiment prendre au sérieux les acteurs, il faut d'abord les écouter, sans décider à l'avance du sens de ce qu'ils nous disent, il faut leur donner une place dans un paysage intellectuel transformé ». J. Lévy insiste sur deux aspects essentiels, la marge de liberté relative dont bénéficient les ménages et l'impact de ces multiples micro-décisions sur l'organisation du tissu résidentiel plus global. C'est très exactement dans cette perspective que s'inscrit cette recherche. Ces micro-décisions ne vont certes pas modifier de fond en comble la physionomie d'un territoire, mais peuvent sur des laps de temps plus ou moins long, infléchir la composition sociale, accentuer ou atténuer les différenciations spatiales entre les territoires.

c) La notion de « champ des possibles ».

Cette notion que j'ai été amené à utiliser dans un article de 1992¹¹⁷, est clairement explicitée par C. Bonvalet et J. Brun¹¹⁸ « *A l'intérieur d'un système de contraintes économiques si lourdes soient-elles, on peut émettre l'hypothèse que la majorité des ménages ont disposé, au cours de leur vie, d'une certaine marge de manœuvre. C'est cette marge, même minime, qui donne son sens au terme de 'choix' résidentiel*¹¹⁹. *De la notion de trajectoire résidentielle, qui ne préjuge pas du 'degré de maîtrise que les personnes exercent sur leur propre mobilité', on glisse ainsi vers la notion de 'stratégie résidentielle'. Cette dernière, 'sans attribuer au ménage un contrôle absolu de sa destinée en fonction d'objectifs fixés au départ'*¹²⁰, *lui reconnaît cependant une part de liberté, dans un 'horizon des possibles' plus ou moins étendu* ». Utiliser cette notion de « *champ des possibles* » (ou « *d'horizon des possibles* ») impose d'explicitier les facteurs agissant sur le choix.

Le lieu de travail des personnes actives du ménage, génère de fait des contraintes, en terme de temps et de coût de déplacement. Ménage, cela suppose dans la majorité des cas, plusieurs personnes actives, de grands écarts quant à leur composition des ménages existant dans l'agglomération parisienne et ce, selon un gradient approxima-

¹¹⁷ Ibid. [n° 64].

¹¹⁸ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 315.

¹¹⁹ BRUN J. et FAGNANI J. « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie », in *Annales de la Recherche urbaine*, n°50, 1991. [n° 76].

¹²⁰ GRAFMEYER Y. : « Sociologie urbaine », 1994. [n° 77].

tivement centre-périphérie (sur-représentation des ménages d'une personne au centre, sur-représentation des familles plus nombreuses en périphérie¹²¹).

La bi-activité des couples, majoritaire dans la région Île-de-France contribue à modifier les comportements résidentiels, C. Bonvalet et J. Brun¹²² : « *Des travaux montrent ainsi que le choix de localisation dépend prioritairement du lieu de travail de la femme. Quand le nombre d'enfants augmente, les femmes, plus que les hommes, essaient de réduire les navettes... Dans le même temps, la précarité entraîne une modification des comportements vis-à-vis des emplois futurs des enfants : c'est ainsi que la localisation du logement devient un enjeu dans les stratégies scolaires. Il s'ensuit une diversification du champ des possibles qui laisse aux ménages une relative liberté dans les modes d'agencement entre vie professionnelle et vie familiale* ». De nouveaux facteurs seraient en train d'apparaître, susceptibles d'influer sur un choix de localisation. Ainsi de l'implantation des équipements scolaires et le jugement sur leur qualité porté par les familles. C. Bonvalet et J. Brun¹²³ précisent par ailleurs : « *..., si le parcours professionnel joue un rôle important, l'implantation de leur famille, le lieu où ils ont passé leur enfance apparaissent également comme des éléments qui peuvent structurer fortement leur trajectoire résidentielle... A l'intérieur des grandes agglomérations, la place du travail semble devenir moins décisive dans les stratégies de localisation, les ménages faisant davantage intervenir leurs préférences en matière de mode de vie ou encore de situation stratégique (accessibilité potentielle aux zones d'emploi, mais aussi aux équipements, notamment aux équipements scolaires et aux espaces récréatifs)* ». La localisation des emplois n'est plus considérée par de nombreux auteurs comme l'élément déterminant des stratégies résidentielles. D'autres critères entrent en compte (localisation des lieux de loisirs, des lieux de formation, accessibilité aux commerces,...). Le fait de multiplier les facteurs contraignants, d'accroître les inerties, tend à réduire le « champ des possibles » ou à rendre les arbitrages plus complexes. F. Ascher¹²⁴ considère que cela devrait conduire à une « immobilité croissante », « une fixation accrue des ménages ».

Ces questions se situent clairement au cœur de la problématique. Quels calculs sont pris en compte par les ménages lorsque se pose la question du lieu de résidence.

¹²¹ I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F. : « L'Atlas des Franciliens ». Tome 2, 1992. [n° 78]. Op. cités, p. 33, 35, 37.

¹²² Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 316.

¹²³ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 316.

¹²⁴ ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », pp. 397- 403, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998 [n° 79].

Parmi les forces multiples à intégrer, quelles sont celles qui opèrent ? Comment la résultante conduit-elle à une mobilité plutôt qu'une immobilité et pourquoi dans telle direction plutôt que dans telle autre ?

Le « champ des possibles » est corrélé, on peut l'imaginer aux potentialités financières des ménages. C'est-à-dire aux revenus, mais aussi aux aides auxquelles ils peuvent avoir recours. Les aides de l'Etat certes, les aides des employeurs, mais aussi les aides de la part de la famille. Il est logique de supposer que des ressources financières plus élevées, déboucheront sur un « champ des possibles » plus vaste, offrant des possibilités d'installation plus diversifiées. C'est ce mécanisme qui conduit à des phénomènes de ségrégation socio-spatiale renforcée, comme le note par exemple l'article de C. Rhein¹²⁵. Autrement dit, le « profil social » du ménage (concept qui méritera une présentation plus rigoureuse), aura une incidence sur le « champ des possibles ».

La réalité est cependant encore plus complexe. A un « champ des possibles » spécifiquement financier, doivent-être adjoints d'autres critères. C. Bonvalet et J. Brun¹²⁶ notent : « *De véritables stratégies familiales sont ainsi mises en œuvre comme l'ont décrit des travaux d'historiens (J.-L. Pinol¹²⁷ ; M. Gribaudo¹²⁸), et de sociologues (A. Gotman¹²⁹ ; D. Maison¹³⁰). En effet, l'entourage contribue à définir le champ des possibles en construisant, avec ses ressources, ses valeurs, ses habitus, un univers résidentiel auquel l'individu pourra se référer ou avec lequel, au contraire, il pourra prendre ses distances* ». Les pistes à suivre afin d'analyser ces questions sont certes balisées par de nombreux travaux récents, mais, le phénomène à analyser demeure d'une grande complexité.

d) Les facteurs du changement spatial affectant les marges.

Les facteurs à intégrer sont de divers ordres et se rattachent à des logiques variées ? On peut distinguer, en première approximation et en synthétisant certains des éléments mis en évidence précédemment : une logique politique et institutionnelle, une

¹²⁵ RHEIN C. : « Ségrégation et mobilité différentielle. La diffusion des couches moyennes », in *Annales de la Recherche urbaine*, n°50, 1991. [n° 80].

¹²⁶ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 317.

¹²⁷ Ibid. [n° 32].

¹²⁸ GRIBAUDI M. : « Itinéraires personnels et stratégies familiales », in *Population* n°6, 1987. [n° 81].

¹²⁹ GOTMAN A. : « Familles, générations, patrimoine, une question urbaine ? », in *Annales de la recherche urbaine*, n°41, 1989. [n° 82].

¹³⁰ MAISON D. : « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété », in C. BONVALET et A. GOTMAN, *Le logement, une affaire de famille*, 1993. [n° 83].

logique socio-économique, une logique liée à la structure familiale, une logique résultant des modes de représentation.

La logique politique et institutionnelle est en relation avec les orientations affectant l'aménagement du territoire à un moment donné. La croissance des marges est ainsi liée à la diffusion du modèle de la maison individuelle. D. Pinson¹³¹, met l'accent sur la « phase grands ensembles » à laquelle succéda, la « phase maisons individuelles » : *« L'expérience a prouvé par la suite que la rapidité et l'obsession de l'économie avaient conduit à sacrifier la qualité des grands ensembles, et facilité, avec l'absence d'entretien, leur rapide dégradation. C'est pourquoi l'on peut considérer le logement social des HLM de cette période comme un logement d'urgence en béton, à faible valeur d'usage et à faible valeur technique. Si cette production massive a eu raison de la crise du logement, la désaffection du collectif au profit de l'individuel, qui traduit une évolution importante (accès des femmes à l'emploi, généralisation de l'automobile, élargissement de la « consommation »), va marquer la fin des grands ensembles ». Puis plus loin : « Si, la conception de la 'cellule' HLM répond à des normes fonctionnelles élémentaires, elle se révèle à l'usage très réductrice vis-à-vis des pratiques concrètes de l'habiter. L'intérêt pour le pavillon, stigmatisé par le Mouvement moderne (Le Corbusier¹³²), mais vérifié par les enquêtes et exprimé en logiques socio-culturelles (Raymond et alii¹³³), ne se dément pas. La production de maisons individuelles reste d'ailleurs importante et tend à se développer en diffus ou en lotissement, sur les terrains à bâtir qui sont encore d'un prix accessibles (voir Pinson¹³⁴) ». Cet extrait fait à la fois allusion aux politiques du logement pilotées par l'Etat, mais aussi à la valorisation croissante de l'habitat individuel, dégagée dès les années 60 et fortement prises en compte après 1977.*

La logique socio-économique est très dépendante du « champ des possibles » ressources du ménage et du prix des logements auxquels les ménages auront accès. A cet égard B. Joussetin¹³⁵ signale que la mobilité résidentielle dans la région parisienne est moindre que dans les autres agglomérations et que les prix y sont plus élevés. A

¹³¹ PINSON D. : « Formes architecturales et urbaines de l'habitat », pp. 298-304, in *logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 84]. Op. cité, p. 300.

¹³² LE CORBUSIER : « Manière de penser l'urbanisme ». 1946 [n° Biblio n° 85]. Noter qu'à la p. 32 de son livre « Les banlieues en France », 2000 [n° 53], J.-C. BOYER, fait une référence à cette prise de position de LE CORBUSIER, avec des annotations critiques.

¹³³ Ibid. [n° 71].

¹³⁴ PINSON D. : « Du logement pour tous aux maisons en tous genres », 1988. [n° 86].

¹³⁵ Ibid. [n° 62].

l'identique P. Simon¹³⁶ note que : « *Dans Paris, pour un logement aux caractéristiques de surface et de localisation comparables, le loyer moyen au m² augmente de près de 50% entre ce que paie un locataire entré avant 1983 et un autre arrivé en 1992. Ce surcoût pénalise la mobilité, notamment celle des ménages aux ressources les plus modestes, et renforce la pression centrifuge en repoussant vers la première couronne, puis vers la seconde couronne, les ménages cherchant à améliorer leurs conditions d'habitat* ». Ceci génère une inégale distribution spatiale des ménages en fonction de leur catégorie socioprofessionnelle. Le processus ayant conduit à la rurbanisation avait, comme cela fût montré par G. Bauer et J.-M. Roux¹³⁷, d'abord concerné des classes moyennes accédant à la propriété, qui furent suivies sur ce marché par les ouvriers. Une analyse cartographique précise permettra d'en rendre compte dans le cas de l'espace étudié. En outre, cette dynamique fût fortement accentuée par la politique des transports mise en œuvre au niveau régional. F. Beaucire¹³⁸ insiste sur ce point : « *Pour assurer la réussite de la politique d'accession à la propriété sans compromettre l'efficacité du fonctionnement urbain, des dispositifs tarifaires avantageux ont été nécessaires. Mais en minimisant le coût réel du transport pour les ménages, ils n'ont évidemment mis aucun frein à la dispersion géographique de la population, et accentué au contraire le processus de périurbanisation jusqu'aux limites de l'Île-de-France, en offrant les mêmes avantages à des couronnes de plus en plus éloignées* ». Les pesanteurs du système fiscal de mutation ont contribué à rendre plus difficiles les mobilités résidentielles, même dans une période d'incertitude économique et de volatilité des emplois, incitant les ménages à trouver les solutions dans les moyens de déplacement. Cet aspect est également souligné par F. Ascher¹³⁹.

La logique liée à la structure familiale, est à corrélérer à la position dans le cycle de vie. En fonction de la composition du ménage, de l'évolution de celui-ci, du vieillissement, les attentes, les besoins ne sont pas similaires. Les réflexions de D. Arbonville¹⁴⁰ sur cette question sont éclairantes. En précisant d'abord les conditions de l'accès à la propriété : « *L'achat est le plus fréquemment réalisé après la naissance du premier enfant ou quand la famille atteint sa taille maximale. Pour des raisons*

¹³⁶ SIMON P. : « La division sociale et ethnique de l'espace parisien », pp. 299-309, in *Métropoles en mouvement*, 2000. [n° 87]. Op. cité, p. 301.

¹³⁷ Ibid. [n° 58].

¹³⁸ BEAUCIRE F. : « Paris : les limites d'un aménagement spatial contrôlé », pp. 393-399, in *Métropoles en mouvement*, 2000. [n° 88]. Op. cité, p. 398.

¹³⁹ Ibid. [n° 79].

¹⁴⁰ ARBONVILLE D. : « Ménages, familles et modes d'habiter », pp. 94-109, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. p. 96, 1998. [n° 89]. Op. cité, p. 96.

d'espace et de qualité de vie familiale, les choix se tournent vers la propriété d'une maison individuelle dans une zone périurbaine (surtout à partir de la fin des années soixante-dix) ». Puis, sur la diversité des situations familiales débouchant sur des demandes dissemblables : « En 1996, la majorité des logements sont des maisons individuelles occupées par leur propriétaire (voir F. Clanché et A.-M. Fribourg¹⁴¹) et sa famille nucléaire. Cette évolution de l'habitat correspond à des transformations très marquées des modes de vie familiaux et des conditions économiques. Néanmoins, si un modèle résidentiel dominant semble émerger fortement des statistiques disponibles (C. Bonvalet et P. Merlin¹⁴²), l'analyse plus précise des données fait apparaître une nette opposition entre deux modes de vie : celui des couples mariés avec enfants et celui des jeunes, des couples consensuels, des divorcés ou des familles monoparentales. La multiplication de ces ménages « atypiques », dont la préférence va au secteur locatif des centres-villes, introduit une diversification de plus en plus significative de la demande de logement ». Cette dimension devra impérativement être prise en compte lors de « l'enquête auprès des nouveaux emménagés ». Les analyses de D. Arbonville conduiraient à construire « un modèle en première approximation », basé sur la structure familiale et opposant les populations à la recherche de la périphérie, à celles en quête du centre, conservons-le en mémoire.

La logique « mode de représentation » fait référence à la valorisation ou à la dévalorisation, à un moment donné, d'un mode d'habiter. Des sociologues, avaient précocement mis l'accent, sur l'aspiration croissante pour le modèle de la maison individuelle. H. Raymond¹⁴³ rappelle le : « le paradoxe mis au jour par P. Clerc¹⁴⁴ dans son livre sur les grands ensembles : le logement collectif « social » montrait un indice de satisfaction globalement positif, mais 80 % des personnes interrogées déclaraient préférer la maison individuelle ». Le même H. Raymond qui avec N. Haumont¹⁴⁵ fera paraître en 1966, une recherche menée sous la direction de H. Lefebvre, portant sur les « pavillonnaires ». Etude confirmant les aspirations nouvelles et annonçant avec une dizaine d'années d'avance le processus de rurbanisation ; déjà en germe dans les mentalités avant de se traduire spatialement. A quelles attentes ceci répond-il ? D. Arbon-

¹⁴¹ CLANCHE F. et FRIBOURG A.-M. : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », pp. 77-85, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 90].

¹⁴² BONVALET C. et MERLIN P. éds : « Transformation de la famille et habitat », 1988. [n° 91].

¹⁴³ RAYMOND H. : « Habiter et vie quotidienne », pp. 390-396, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998 [n° 92]. Op. cité, p. 391.

¹⁴⁴ CLERC P. : « Grands ensembles, banlieues nouvelles », 1967. [n° 93].

¹⁴⁵ Ibid. [n° 71].

ville¹⁴⁶ pense que le besoin d'autonomie est une clé explicative : « *Etre doublement autonome en étant propriétaire de son logement, mais surtout, dans ses rapports résidentiels quotidiens, avoir le plus d'espace possible, dans une maison individuelle, lorsqu'il y a des enfants : tels sont les choix dominants quand la situation économique le permet (par l'importance du revenu personnel ou par les aides publiques disponibles)* ». D'autres auteurs (par exemple J.-P. Lévy¹⁴⁷, C. Bonvalet et A. Gotman¹⁴⁸) mettent l'accent, ce qui n'est pas antinomique, sur le sentiment d'ascension sociale résultant de l'accès à la propriété dans de l'habitat pavillonnaire.

Ces différentes dimensions, ces différentes logiques, ces différents facteurs de la « construction » des espaces seront à décrypter. Concernant, les logiques politique et institutionnelle, « *L'Enquête auprès des Maires* » devrait contribuer à fournir des réponses. Il ne s'agira cependant pas de l'outil unique, des éléments de réponse, résultant, ceci a déjà été signalé, de décisions prises à d'autres niveaux. Les logiques socio-économiques seront observées par le biais de l'outil statistique provenant de l'I.N.S.E.E. Quant aux logiques liées à la structure familiale, ou résultant des modes de représentation, c'est davantage de « *L'Enquête auprès des nouveaux emménagés* » que des éclaircissements sont attendus.

6. « Ménages », « logement » et « habitat », des termes juxtaposables ?

a) Bref historique de ces notions.

Des termes que l'on utilise couramment et de façon peu différenciée, comme « logement », ou « habitat », méritent une attention plus grande. Divers auteurs (M. Roncayolo, L. Coudroy de Lille, Y. Fijalkow¹⁴⁹ ; S. Magri¹⁵⁰ ; P. Durif¹⁵¹) ont retracé l'histoire de la lente construction de ces concepts. Il s'agit ici essentiellement de fournir quelques points de repère, de préciser les moments à partir desquels telle ou telle information devient disponible.

¹⁴⁶ Ibid. [n° 89]. Op. cité, p. 107.

¹⁴⁷ LEVY J.-P. : « Dynamiques du parc immobilier et mobilité résidentielle », p.336-344, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 94].

¹⁴⁸ BONVALET C. et GOTMAN A. : « Le logement : une affaire de famille », 1993. [n° 95].

¹⁴⁹ RONCAYOLO M., COUDROY DE LILLE L. et FIJALKOW Y. : « Ville et logement : catégories statistiques et indicateurs sociaux (XIXe-XXe siècle) », pp. 27-33, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. p. 336-344, 1998. [n° 96].

¹⁵⁰ MAGRI S. : « L'émergence du logement social et moyens d'une réforme (1894-1930) », pp. 34-42, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. p.336-344, 1998. [n° 97].

¹⁵¹ DURIF P. : « L'émergence de l'outil statistique (XIXe-Xxe siècle) », pp. 43-50, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*. p.336-344, 1998. [n° 98].

La catégorie « logement » se constitue progressivement dans le courant du XIXe siècle. La Statistique générale de France recueillant des informations sur le nombre, la taille, des logements alors définis, si l'on se réfère au Grand Larousse, dans son édition de 1873, comme « le lieu d'habitation du ménage ». La concordance entre logement et lieu de résidence habituelle d'un ménage sera instaurée officiellement en 1901 (pour reprendre l'expression de l'époque, il s'agissait du : « *lieu auquel chaque individu est présumé devoir rester attaché par un séjour d'habitude, par un établissement, par des occupations, par une industrie, par des moyens d'existence notoires* »), mais la concordance entre « ménage » et « résidence principale » ne sera effective qu'en 1954. Les informations les plus précises sont, comme l'indique le **schéma n°4, p. 46**, le plus souvent élaborées à Paris ou dans les grandes villes, avant d'être généralisées à l'ensemble du territoire.

On rappellera à ce propos, que la fiabilité de ces recensements était fort variable, comme a pu le constater, et le déplorer, J.-L. Pinol¹⁵² dans le cadre de son étude sur Lyon.

A partir de la fin du XIXème siècle, l'attention se porte à la suite des préoccupations hygiénistes et sociales et dans la foulée des travaux du Docteur Bertillon¹⁵³, sur l'évaluation du confort des logements. On notera avec amusement que les recensements modernes restent d'une remarquable, quoi qu'un peu désuète, précision, sur ces questions de confort. La place ainsi occupée dans les fascicules du R.G.P. par des questions ayant perdu de leur pertinence fait grincer des dents aux chercheurs en sciences sociales... F.Clanché et A.-M. Fribourg¹⁵⁴ confirment ainsi : « *A partir des années 60, la quasi totalité du parc construit est équipé des éléments sanitaires de base que sont les W.C. et / ou une douche ou une baignoire. Le taux d'équipement va donc s'élever sous l'effet du renouvellement du parc* ».

¹⁵² Ibid. [n° 32].

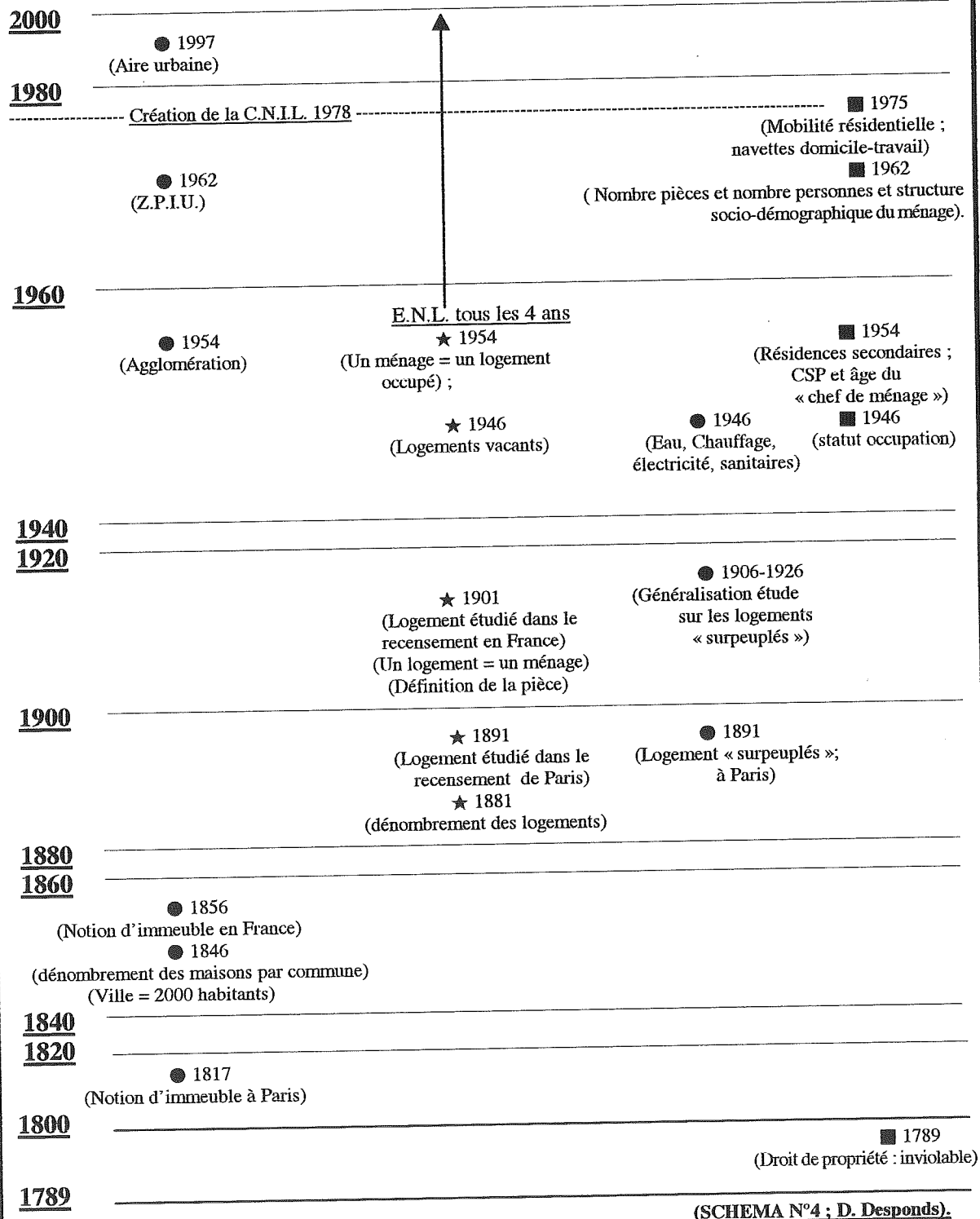
¹⁵³ BERTILLON J. : « Essai de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes capitales européennes », 1894. [n°99].

¹⁵⁴ Ibid. [n° 90]. Op. cité, p. 80

L'INFORMATION CONCERNANT LE LOGEMENT ET L'HABITAT, UNE LENTE EVOLUTION.

D'après M. Roncayolo, L. Coudroy de Lille et Y. Fijalkow ; S. Magri ; P. Durif.

● : Entité spatiale | ★ : Logement | ● : Confort | ■ : Habitat



Après la seconde guerre mondiale et surtout depuis le recensement de 1954, une rupture qualitative nette s'amorce. Les techniques de traitement de l'information s'améliorent grâce à la mécanographie et permettent de gérer des données en plus grand nombre et de les croiser. Apparaît la notion de C.S.P., des indications sur la structure démographique des ménages sont fournies et, à partir de 1955 sont lancées avec une périodicité de 4 ans, les **E.N.L.** (enquêtes nationales logement) sur la base d'un échantillon au 1 / 20 ème.

Si le souci quantitatif est toujours important, on est alors en pleine crise du logement, des variables plus qualitatives commencent à figurer. Ceci permet d'intégrer la notion plus tardive et plus qualitative « d'habitat ». Les deux termes méritent alors d'être distingués. M. Segaud, C. Bonvalet et J. Brun¹⁵⁵ notent que : « ..., si la dimension statistique et économique est fortement présente dans l'étude du logement et peut faire l'objet d'approches mono-disciplinaires, il en va différemment avec la notion d'habitat ; celle-ci comporte une dimension plus qualitative, plus globalisante celle-ci comporte une dimension plus qualitative, plus globalisante et fait référence à une possible action consciente des acteurs sur l'aménagement de leur environnement ». Sur le **schéma n° 4, p. 46**, le statut d'occupation, les caractéristiques socio-démographiques du ménage, les mobilités domicile-emploi des actifs du ménage (qui ne pourront d'ailleurs pas être étudiées avant 1975), ainsi que la possession d'une résidence secondaire sont rattachés à l'axe « habitat » et non à l'axe « logement ». Ces diverses informations ne s'appliquent pas à la seule entité physique « logement », mais révèlent, soit une fonction symbolique (ex : le statut de propriétaire), une position sociale relative (la C.S.P. de la « personne de référence »), soit un ancrage spatial complexe par l'intermédiaire des divers liens établis entre ce lieu fixe (le lieu de la « résidence principale ») et les autres lieux de vie des occupants du ménage (« lieux de l'activité professionnelle », « implantation d'une résidence secondaire »).

Le premier des quatre axes, nommé « entité spatiale », est destiné à indiquer l'évolution des découpages, les regroupements opérés par l'organisme en charge du recensement. Il a pu s'agir « d'immeubles », « d'îlots », de « quartiers », de « ville », ou plus récemment des « Z.P.I.U. », en 1962 ou des « Aires urbaines », depuis 1997, prises en compte lors du recensement de 1999. La définition de la Z.P.I.U. (Zone de Peuplement Industriel et Urbain) visait à caractériser ces communes situées entre la zone urbaine proprement dite et le monde rural. De fait il s'agissait bien d'une prise en

¹⁵⁵ Ibid. [n° 67]. Op. cité, p. 7.

compte précoce du phénomène de périurbanisation, les critères retenus par l'I.N.S.E.E. dépendant de la proportion de la population vivant de l'agriculture, de l'importance des migrations quotidiennes entre domicile et lieu de travail et du taux d'accroissement démographique. Quelques chiffres concernant les Z.P.I.U. suffisent à montrer l'intensité des évolutions ayant affecté les marges : 9 083 communes étaient classées en Z.P.I.U. en 1962, 28 500 en 1990. Ces 28 500 communes regroupant 96 % de la population métropolitaine.

L'apparition de « l'aire urbaine » en 1997, ne supprimant pas pour autant les anciennes Z.P.I.U. comme le souligne R. Brunet¹⁵⁶, est destinée à mieux distinguer l'espace à dominante rurale et celui à dominante urbaine. Cette définition essentiellement construite sur les flux domicile-emploi, c'est-à-dire, s'intéressant aux lieux de destination des navetteurs¹⁵⁷, débouche sur une taxinomie des communes. Elles peuvent être intégrées à l'une des quatre catégories suivantes : « pôles urbains », « couronnes périurbaines », « communes multipolarisées », « Espace à dominante rurale ». Comme nous pourrions le voir plus loin, les communes faisant l'objet de cette recherche appartiennent à chacune de ces quatre catégories.

La C.N.I.L.¹⁵⁸ (Commission nationale informatique et liberté) figure enfin sur le tableau. Son rôle initial de protection de la vie privée face à l'invasion des fichiers informatisés, concerne de fait tout chercheur, par les entraves auxquels il est nécessairement confronté quant à l'accès aux données. Celles-ci se renforçant progressivement du recensement de 1975, le premier théoriquement concerné par la C.N.I.L. à celui de 1999. La hantise résidant dans un possible « déverrouillage » de l'anonymat du recensement que la sophistication croissante du potentiel informatique rend envisageable ; remontée de « l'anonyme vers l'individu » qui, il faut le préciser, n'intéresse vraiment que des domaines à finalité commerciale.

b) Des réalités complexes à appréhender.

La revue « L'Espace géographique¹⁵⁹ » s'est faite l'écho en 2000 des débats au sein de la communauté des géographes consommateurs de données statistiques de

¹⁵⁶ BRUNET R. : « La ZPIU est morte, vive le ZAU ! », pp.18-21, in *Mappemonde* n°3, 1997. [n° 100].

¹⁵⁷ N.B. : Navetteur : terme initialement utilisé en Belgique pour qualifier les migrants quotidiens effectuant des trajets domicile-travail.

¹⁵⁸ Cf. : Voir la Loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 créant la C.N.I.L.

¹⁵⁹ L'ESPACE GEOGRAPHIQUE (Revue) : Débat (avace la participation de BRUNET R., BUSSI M., DAMAIS J.-P., KYCH A., PUMAIN D. et RHEIN C. : « Recensement et accès aux données pour les chercheurs » dans le cadre du Thème : Recherche, libertés et données publiques, in *L'Espace géographique* n°1., 2000. [n° 101].

l'I.N.S.E.E. Saisir les réalités urbaines, les transformations des tissus résidentiels, les mobilités résidentielles, suppose l'accès à des échelons spatiaux fins. J.-P. Damais¹⁶⁰ insiste tout particulièrement sur ce point : « ... pour le géographe qui veut rester le spécialiste des lieux urbains et de leur combinaison spatiales qu'il est censé être, ce ne sont pas les variations de valeurs des indicateurs statistiques d'un lieu à un autre, dans un espace qui n'est plus alors qu'un support neutralisé, qu'il doit étudier et connaître, mais chacun des ces lieux constitutifs du tout qu'est « la ville », et leur arrangement dans cet espace ». Plus loin, il plaide pour l'accès à des données à l'îlot, craignant que les entraves, en particulier celles ayant relevé de 5 000 à 50 000 individus le plancher d'accès aux fichiers-détail, « ...ne mettent ainsi fin à tout un pan de la recherche urbaine, qui avait connu un grand développement tout au long des années 1950-1980, tant dans le cadre de la recherche fondamentale que dans celui de la recherche appliquée, ... ». Dans le cadre de cette recherche, les données utilisées et provenant de l'I.N.S.E.E. seront les fichiers **MIRABELLE 1990** et **MOBILITES Domicile-Emploi de 1999**. Ils ne sont pas soumis à des restrictions particulières. Concernant les données **IRIS 2000**, par contre, des remarques sont à formuler. Elles s'appliquent au découpage des **IRIS**, ces quartiers étant qualifiés par J.-P. Damais¹⁶¹ de : « parfaitement a-géographique ». Plus gênant encore, les variables accessibles et le niveau de l'exploitation qu'il sera possible d'en faire. Comme le précise A. Kych¹⁶², afin de maintenir la sacro-sainte confidentialité du recensement et la confiance en celui-ci des personnes enquêtées, les variables accessibles à **l'IRIS 2000**, ne le seront qu'après tirage au 1 / 20^{ème}. Il va sans dire que dans le cas des petites communes (ayant des populations inférieures à 2 000 habitants), il serait dangereux de tirer quelque conclusion que ce soit. Des regroupements de communes seront donc indispensables.

Du débat organisé par la revue¹⁶³, nous retiendrons en outre, la prise de position de D. Pumain, qui oppose les données publiques aux données collectées par des organismes privés : « *Le problème fondamental, et pour lequel la CNIL a, me semble-*

¹⁶⁰ DAMAIS J.-P. : « Pour le retour à la liberté d'accès aux données statistiques à échelle fine », pp. 2-8, in *L'Espace géographique n°1*, 2000. [n° 102]. Op. cités respectivement, p. 7 et 6. On notera par ailleurs, un article sur le même thème : DAMAIS J.-P. et GUERMOND Y. : « Un recensement top secret pour les chercheurs ? », in *Le Monde* du 28 Janvier 1999 [n° 103].

¹⁶¹ Ibid. [n° 102]. Op. cité, p. 10.

¹⁶² KYCH A. : responsable du Centre QUETELET qui depuis le décret 2001-139 du 12 Février 2001, et sa création officielle le 8 Décembre 2001, est autorisé à diffuser gratuitement les données de l'I.N.S.E.E. Voir aussi, l'intervention de KYCH A. dans le débat organisé par la Revue *L'Espace Géographique*, Ibid. [101].

¹⁶³ Ibid. [n° 101]. Op. cité, intervention de PUMAIN D. , p. 13.

t-il une position ambiguë, c'est le problème de la montée de la monétarisation statistique et l'on est en face d'une arrivée en force sur le marché d'entreprises qui vendent des informations non seulement à l'îlot, mais à l'individu, en fait des adresses. Je ne sais pas si vous avez déjà reçu dans votre boîte aux lettres une enquête Consodata, mais entre les journaux que vous lisez, vos opinions politiques et religieuses et la marque de yaourts que vous consommez, le tableau est assez complet. Et quand les chercheurs s'étonnent d'une telle densité d'inquisition, ces sociétés répondent qu'ils ont des taux de réponse très satisfaisants car les gens sont enchantés de parler d'eux ». Cette question va nous concerner à double-titre, comme j'aurai l'occasion de le détailler plus avant (**voir chapitre DB)2) et 3)**).

Pour les données concernant les transactions immobilières et les prix des terrains, la Chambre des Notaires a confié à un cabinet privé (le Bureau Van Dijk), la gestion de la base **CD-BIEN**. Les données disponibles sont extrêmement riches et couvrent la totalité de la Région Île-de-France. Le coût et les conditions d'accès, s'en sont, après négociations, cependant révélés prohibitifs ; tout du moins pour une université. Par ailleurs, saisir les mobilités résidentielles, avec l'ambition de glisser vers les stratégies résidentielles, cela impose d'avoir accès aux individus. Diverses pistes ont été envisagées (listes électorales, fichiers E .D.F., Consodata), dont celles du « suivi des adresses ». Cette base de données est gérée par La Poste et enregistre les demandes de suivi du courrier en cas de changement de domicile. Nous nous trouvons bien ici au centre de la problématique : évaluation des mobilités, contact envisageable avec des individus. Cette piste s'est révélée particulièrement intéressante, mais onéreuse, comme j'aurai l'occasion de le démontrer au **chapitre DB)3)b)**.

7. L'étude des « flux résidentiels » : des problématiques qui s'affinent progressivement.

a) De l'étude des « migrations », à celle des « stratégies résidentielles ».

L'intérêt pour la question des mobilités peut être resitué dans une perspective historique, les concepts se construisant progressivement, les problématiques, évoluant, s'affinant. Ceci résulte d'un double mouvement, à la fois des outils à la disposition des chercheurs et du regard que ceux-ci portent à un moment donné sur leur propre société. Or, comme, nous allons le montrer dans le **schéma n° 5, p. 53** , l'outil statistique est allé en se sophistiquant, les questions portant sur les mobilités étant progressive-

ment intégrées au recensement. Quant aux chercheurs, ils se sont penché de façon toujours plus attentive sur ces révélateurs des transformations de la société. C. Bonvalet et J. Brun¹⁶⁴ mettent l'accent sur ce point : « *L'étude de la mobilité des hommes permet d'appréhender les multiples facettes, spatiale, temporelle, familiale et professionnelle des liens entre la population et leur espace résidentielle. En effet, en étudiant les changements de résidence (localisation, statut d'occupation, type d'habitat) ainsi que les raisons des déménagements, il est possible de rendre compte des transformations des ménages et de leurs aspirations* ». Plus loin, ils¹⁶⁵ retracent ce processus, en insistant tout particulièrement sur l'évolution des problématiques : « *Ce n'est pas un hasard si, depuis le début des années cinquante, les études sur la mobilité se sont multipliées dans différentes disciplines : démographie, économie, géographie, sociologie, etc. La mobilité a d'abord été étudiée sous l'angle des migrations internationales et interrégionales, saisonnières ou définitives. Les recherches portaient sur la mesure des flux, les raisons de migrer, les modalités de déplacement et les processus d'intégration des migrants dans les milieux d'accueil. Depuis, d'autres types d'analyses sont venus compléter ces premières approches en introduisant les navettes, les séjours touristiques et le phénomène des résidences secondaires. Du concept de migration, qui évoque des mouvements dans l'espace géographique saisis le plus souvent dans leur globalité (les « grandes migrations », les migrations internationales), on est peu à peu passé au concept de mobilité. Celui-ci se rapporte davantage à l'individu, considéré dans sa capacité à se déplacer dans l'espace géographique, social ou professionnel* ». Sont ainsi clairement explicités les glissements successifs qui ont conduit d'un « comptage de flux » à une prise en compte croissante des individus. Ce mouvement est reconstruit dans le **schéma n°5 p. 53**. Quatre axes y figurent : celui des « migrations résidentielles » dans la partie gauche, celui des « stratégies résidentielles », dans la partie droite, venant s'intercaler l'axe des « mobilités résidentielles » et celui des « itinéraires résidentiels ». Sont indiqués, certains des chercheurs ayant abordé ces questions, en fonction de leur discipline de base.

On peut ainsi constater que les sociologues¹⁶⁶ ont été précocement intéressés par ces sujets, en relation avec la question du logement telle qu'elle se présentait dans le courant des années 50-60 : exode rural et pénurie de l'offre en région parisienne.

¹⁶⁴ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 312.

¹⁶⁵ Ibid. [n° 31]. Op. cité p. 312.

¹⁶⁶ HENRY L. « Perspectives relatives aux besoins de logements », Population n°3, 1950. [n° 104].

Ceci les amena au début des années 60 à mener des enquêtes auxquelles il a déjà été fait référence, en particulier, celles sur la perception de leur habitat par les populations dans les grands ensembles¹⁶⁷. Dans le même temps des géographes commencent à s'intéresser à certains types de migration, par exemple aux migrations touristiques¹⁶⁸. La question des « mobilités » va commencer à captiver les chercheurs dans le courant des années 70-80, en relation avec le processus de rurbanisation qui se met en place. Il s'agira soit des « mobilités des navetteurs » saisies, grâce à l'ancêtre du fichier **MIRABELLE**, soit des « mobilités résidentielles », soit des deux mises en relation. Notons dans ce domaine les travaux de M. Berger, F. Beaucire et T. Saint-Gérand¹⁶⁹. Le concept de « mobilité résidentielle » est objectif. Il traduit un déplacement entre un lieu et un autre. Ceci a laissé des traces, a pu être enregistré par le R.G.P. A titre d'exemple, dans le cas de celui de 1999, à la rubrique : « *Résidiez-vous dans le même logement le 1^{er} Janvier 1990 ?* » deux réponses sont possibles. Une réponse négative, il y aura alors eu une mobilité résidentielle, voire plusieurs, le recensement ne fournissant aucune indication sur « l'itinéraire résidentiel » ; une réponse positive, dans ce cas, il n'y aura probablement pas eu de déplacement, sans que l'on puisse toutefois, en être absolument certain, le ménage ayant pu effectuer un « itinéraire circulaire ». Ces données permettent de cartographier des zones d'influence, des zones d'emploi, des flux de région à région. Le passage de la « mobilité résidentielle » aux « stratégies résidentielles » sera grandement le fruit du travail des démographes¹⁷⁰ voire des sociologues, mais aussi des géographes¹⁷¹. Comme l'indiquent C. Bonvalet et J. Brun¹⁷² : « *Pour mieux comprendre l'impact des transformations sociodémographiques et économiques sur la mobilité résidentielle, il a été nécessaire de compléter ces travaux par des analyses prenant en compte le passé résidentiel des individus. Grâce aux enquêtes biographiques, il est désormais possible de reconstituer le parcours résidentielle des ménages en fonction de leur vie familiale et professionnelle* ».

¹⁶⁷ Ibid. [n° 71], mais aussi CHAMBOREDON J.-C. et LEMAIRE M. : « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». Revue française de Sociologie, 1971. [n° 105]

¹⁶⁸ CRIBIER F. : « La grande migration d'été des citadins en France », 1969. [n° 106].

¹⁶⁹ BERGER M., BEAUCIRE F. et SAINT-GERAND T. : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », in *Entreprendre la ville*, 1997. [n° 107].

¹⁷⁰ COURGEAU D. : « Mobilité géographique, nuptialité et fécondité », Population, n°4-5, 1976. [n° 108], ou, TAFFIN C. : « Mobilité résidentielle de 1973 à 1978 », Archives et documents, n°95, 1983. [n° 109].

¹⁷¹ CRIBIER F. : « Suivi d'une génération de retraités parisiens », 1983. [n° 110].

¹⁷² Ibid. [n° 31]. Op. cité p. 315.

EVOLUTION DES PROBLEMATIQUES PORTANT SUR LA QUESTION DES MOBILITES DEPUIS LES ANNEES 50.

Légende des champs disciplinaires :

- | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| - ○ : Géographe. | - ▲ : Historien. | ■ : Politologue. |
| - ◆ : Sociologue. | - △ : Economiste. | ● : Urbaniste |
| - □ : Démographe. | - * : Philosophe. | ⊕ : Juriste |

Axe :
Migrations
résidentielles :

Axe :
Mobilités
résidentielles :

Axe :
Itinéraires
(ou trajectoires)
résidentiels :

Axe :
Stratégies
résidentielles :

2000

Politique
de la
ville et
« problèmes »
des
banlieues.

1990

1980

1977 :

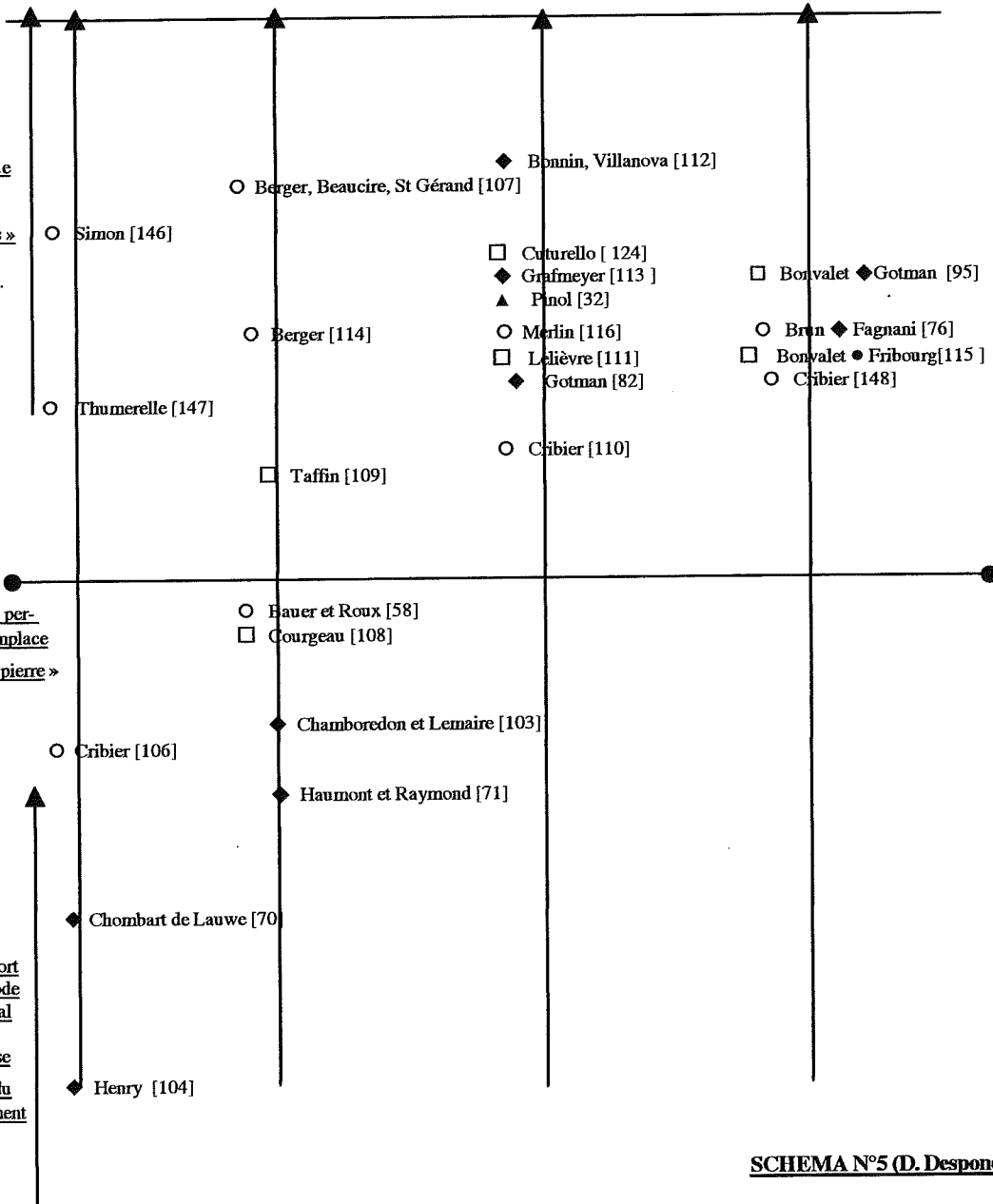
« Aide à la per-
sonne » remplace
« aide à la pierre »

1970

1960

Fort
exode
rural
et
crise

1950
du
logement



SCHEMA N°5 (D. Desponds).

L'outil premier conduisant à mettre en évidence de véritables stratégies, fut l'enquête longitudinale. Elle permet de retracer un itinéraire¹⁷³, de percevoir des bifurcations et de se les faire expliquer par les acteurs eux-mêmes. Ceci les conduisit à comprendre les raisons de certains des choix effectués par les ménages et à percevoir l'extrême complexité des histoires résidentielle et les nombreux facteurs à intégrer¹⁷⁴.

Très éloignées des schémas premiers ayant laissé envisager que celles-ci pouvaient se résumer en une première étape dans le secteur locatif, conduisant dans un second temps à l'accès à la propriété. Ces nouvelles approches débouchèrent sur des études monographiques locales menées par des historiens¹⁷⁵, ou des sociologues¹⁷⁶, permettant de valider certaines des hypothèses, en particulier, celles portant sur l'influence exercée par l'histoire du groupe familial.

Selon C. Bonvalet et J. Brun¹⁷⁷ l'intérêt croissant porté à cette notion, révèle une évolution de la société même: « *L'émergence de cette notion de stratégie va de pair avec les transformations de la société. Dans un monde qui change de plus en plus vite, les ménages doivent s'adapter en développant de nouvelles stratégies* ». On notera, par ailleurs, à la vue du **schéma n° 5, p. 53**, mais est-ce un hasard, que les études portant sur les stratégies résidentielles, se développent après le « renversement de 1977 ». La politique du logement visant dorénavant à favoriser « l'aide à la personne », plutôt que « l'aide à la pierre » ouvre de plus grandes libertés aux ménages, tout du moins, à ceux qui ne sont pas les « captifs des grands ensembles ». La marginalisation accrue de ces mêmes quartiers, qui enclenchera par la suite une « politique de la ville », incite les chercheurs à s'interroger sur les processus complexes conduisant au renforcement des ségrégations.

b) La stratégie des « micro-acteurs », une notion souvent critiquée.

Le concept même de « *stratégie* » qui est accepté et ardemment défendu par de nombreux auteurs, (Berger M.¹⁷⁸, C. Bonvalet, A.-M. Fribourg¹⁷⁹, J. Brun, F. Cribier,

¹⁷³ LELIEVRE E. : « Mobilité résidentielle en France : observation et analyse, le point de vue du démographe », in LELIEVRE E., LEVY-VROELANT, *La ville en mouvement : habitat et habitants*, 1992. [111].

¹⁷⁴ Voir par exemple, la nécessité aujourd'hui de prendre en compte les résidences secondaires dans les stratégies des ménages : BONNIN P. et VILLANOVA R. : « D'une maison à l'autre », 1999. [n° 112].

¹⁷⁵ Ibid. [n° 32].

¹⁷⁶ GRAFMEYER Y. : « Habiter Lyon, milieux et quartiers du centre-ville », 1991. [n° 113].

¹⁷⁷ Ibid. [n° 31]. Op. cité p. 316.

¹⁷⁸ BERGER M. : « Les périurbains d'Île-de-France, stratégies de localisation », 1990. [n° 114].

¹⁷⁹ BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. : « Stratégies résidentielles », I.N.E.D., 1990. [n° 115].

A. Gotman, Y. Grafmeyer, J. Lévy¹⁸⁰, et bien d'autres) est vivement critiqué par d'autres, au premier rang desquels P. Merlin.

Selon P. Merlin¹⁸¹ : « *Ce concept a été contesté : les décisions ne sont-elles pas souvent empiriques, successives, aléatoires ? Une stratégie suppose une rationalité qui n'apparaît souvent qu'a posteriori. Le concept de stratégie résidentielle risque en effet de vouloir rechercher à toute force des rationalités là où les comportements sont divers, bref, aboutir à une nouvelle forme de normalisation. Il semble préférable de s'en tenir au concept empirique et non théorique de trajectoire résidentielle qui permet tout autant de saisir les mobilités successives, les trajectoires résidentielles (logement), les trajectoires professionnelles (emplois) et les trajectoires sociales* ». Les arguments développés ci-dessus mettent l'accent sur un certain nombre de fragilités du concept sans nécessairement l'invalider. Peut-on dans tous les cas dégager une « rationalité » à un comportement résidentiel ? Tout dépend du niveau de « rationalité » qui est exigé. S'il s'agit d'une « rationalité économique » totale, explicite, pouvant être confirmée par des faits, des arguments, pouvant être modélisée ; probablement pas. A. Penven¹⁸² émet également des nuances quant à l'utilisation du terme de « stratégie » : « *..., les parcours résidentiels ne sont guère le fruit de choix individuels et raisonnés, mais la résultante de cette interaction entre la mobilisation de potentialités personnelles et les contraintes d'un environnement. Respectant sans doute cette idiosyncrasie de cheminements individuels façonnés par les expériences et les opportunités, cette rencontre entre l'individu et la société locale révèle également des itinéraires-types de groupes et de classes sociales en lutte pour une position dans un espace social et géographique hiérarchisé qui reproduit tout en se transformant des hiérarchies* ». Il vaudrait mieux alors, comme le fait d'ailleurs J. Lévy, envisager une rationalité relative, liée à cette part d'aléatoire inhérente à toute action humaine. A un moment donné, des choix sont effectués, en fonction de besoins, de possibilités et de la perception d'une offre. Un ménage qui décide de changer de logement et opte pour un type d'habitat en un lieu donné ne fera probablement pas le meilleur choix parmi tous les possibles, mais il effectuera certainement l'un des moins mauvais choix parmi les possibles auxquels il a eu accès, auxquels il s'est donné accès.

¹⁸⁰ Voir les diverses références concernant ces auteurs ayant déjà été citées : [n° 31], [n° 75], [n° 76], [n° 82], [n° 95], [n° 110], [n° 113], [114]...

¹⁸¹ MERLIN P. : « La famille éclate, le logement s'adapte », 1990 [n° 116]. Op. cité p. 109.

¹⁸² Ibid. [n° 36]. Op. cité, p. 83.

Une autre critique de P. Merlin porte sur l'explication « *a posteriori* » de la mobilité résidentielle. A sa façon, R.D. Mac Kenzie¹⁸³ abordait aussi cette question, en insistant sur le décalage entre les objectifs initiaux et les résultats ultérieurs : « *Mais, à examiner et à étudier les choses de plus près, on acquiert la certitude que les communautés humaines ne sont pas des produits aussi artificiels et intentionnels que le supposent bon nombre d'adeptes du culte des héros* ». Il ajoute ensuite en note infra-paginale : « *Bien que les actes des individus puissent être voulus et contrôlés, l'effet global de l'action individuelle n'est ni voulue ni escompté* ». Ultérieurement, le choix est justifié par tout une gamme d'arguments ne correspondant pas nécessairement aux objectifs premiers. Probablement ; fréquemment ; toute analyse d'une stratégie résidentielle s'appuie sur les discours des acteurs, sur la relecture de décisions prises il y a parfois bien longtemps. Discours auto-justificatif, discours excessivement critique, tous les cas de figure, toutes les nuances, sont imaginables. La façon de capter les raisons d'un choix passant par l'enquête, une part de subjectivité se diffuse nécessairement, en résultante même de la situation enquêté-enquêteur. Que cherche-t-on au juste ? : saisir avec un temps de retard, les raisons d'une mobilité résidentielle. Si l'on souhaite limiter les biais, dans le cas où il y a eu changement de résidence, deux pistes sont envisageables : réaliser l'enquête peu de temps après le déplacement et ne pas hésiter à poser des questions aux personnes enquêtées afin de réduire les contradictions. C'est la raison pour laquelle le choix a été fait de mettre au point et de diffuser un questionnaire destiné à des ménages ayant récemment emménagé.

c) « Tactique » et « stratégie », des notions qui doivent être distinguées.

Afin de sortir de la polémique sur le niveau de pertinence du concept de « stratégie », sans pour autant se limiter à l'utilisation de concepts descriptifs, des pistes peuvent être envisagées. Comme on l'a vu précédemment, P. Merlin propose de parler de « trajectoire résidentielle » et de mettre cette dernière en résonance avec les trajectoires professionnelles (emplois) et les trajectoires sociales. Ce concept issu de la balistique, semble toutefois déterministe, occultant la perception particulière que les ménages se font de leur propre situation et des enjeux susceptibles de se révéler à un moment donné. Autrement dit, il est voisin des concepts « d'itinéraire résidentiel », ou

¹⁸³ Ibid. [n° 9]. Op. cité, p. 151

de « parcours résidentiel », forgés par les démographes, mais présente l'inconvénient de sous-estimer la dimension prospective. On note à ce propos que les démographes, lors de leurs études fines sur les itinéraires résidentiels ont perçu de légères oscillations, des inflexions, résultats des décisions prises par les individus, ainsi C. Bonvalet et J. Brun¹⁸⁴ signalent : « *De leurs côtés, les démographes, en réalisant de grandes enquêtes biographiques, ont pu reconstituer la chaîne des séquences résidentielles. Ces travaux mettent en lumière les processus par lesquels les ménages prennent des décisions qui orientent leur trajectoire résidentielle, définie comme la succession de statuts d'occupation, de lieux de résidence et de type d'habitat au cours du cycle de vie* ». Ce sont bien ces « *décisions qui orientent* » auxquelles je souhaite m'intéresser.

Si nous gardons à l'esprit le concept de « stratégie » afin d'explorer les comportements des ménages débouchant sur certains types de mobilités résidentielles et par voie de conséquence sur certaines formes d'organisation des territoires, il semble indispensable d'approfondir ce concept issu de l'univers de la guerre ou (et) de celui du jeu. Univers dans lesquels « stratégie » est opposé à « tactique », ou tout du moins, est distingué de « tactique ». Dans un jeu tel que le go, les deux notions sont clairement identifiées. : « *La règle d'or de la stratégie, c'est de considérer le prochain coup à jouer dans la perspective de tout le tableau* », dit R. Girault¹⁸⁵, établissant par ailleurs une comparaison avec l'art de la guerre : « *Le Robert dit que la stratégie est « l'art de faire évoluer une armée sur un théâtre d'opérations jusqu'au moment où elle entre en contact avec l'ennemi* ». La stratégie s'apparente donc à la vision globale et à la vision à long terme, détachée des contingences du combat immédiat. Par contre, la « tactique », est présentée comme « l'art de survivre », « de se défendre de manière optimale, au coup par coup », sur des portions de territoire réduites, dans des sortes de « combats de rue ». Le joueur devant conserver à l'esprit dans les phases tactiques ou stratégiques, l'idée directrice du jeu qui consiste à « prendre l'initiative et la conserver¹⁸⁶ ». La phase stratégique étant plus libre, plus ouverte, la phase tactique étant plus limitée, plus contrainte.

M. De Certaux¹⁸⁷, faisant références à des pratiques sociales, des projets individuels, indique : « *Les « stratégies », « combines » subtiles (« l'agir est retors »), « naviguent » entre les règles, « jouent de toutes les possibilités offertes par les tradi-*

¹⁸⁴ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 315.

¹⁸⁵ GIRAULT R. : « Traité de jeu de go », 1977. [n° 117]. Op. cités, respectivement p. 104 et 103.

¹⁸⁶ Ibid. [n° 117]. Op. cité, p. 17.

¹⁸⁷ Ibid. [n° 6]. Op. cité, p. 114.

tions », utilisent celle-ci plutôt que celle-là, compensent celle-ci par celle-là. Profitant du mou qui cache le dur, elles se créent dans ce réseau leurs propres pertinences ». Puis plus loin : « Les stratégies « n'appliquent » pas des principes ou des règles. Elles y choisissent le répertoire de leurs opérations ». C'est ici l'aptitude à l'innovation, la capacité de jouer avec des règles multiples, de s'affranchir des contraintes, pour tracer son propre chemin, qui sont mises en avant.

M. De Certaux¹⁸⁸ explicite ailleurs ce qu'il conçoit comme étant du domaine de la tactique : « ..., j'appelle tactique l'action calculée que détermine l'absence d'un propre. Alors aucune délimitation de l'extériorité ne lui fournit la condition d'une autonomie. La tactique n'a pour lieu que celui de l'autre. Aussi doit-elle jouer avec le terrain qui lui est imposé tel que l'organise la loi de la force étrangère. Elle n'a pas le moyen de se tenir en elle-même, à distance, dans une position de retrait, de prévision et de rassemblement de soi : elle est mouvement 'à l'intérieur du champ de vision de l'ennemi', comme le disait Von Bulöw, et dans l'espace contrôlé par lui. Elle n'a donc pas la possibilité de se donner un projet global ni de totaliser l'adversaire dans un espace distinct, visible et objectivable. Elle fait du coup par coup ». Le domaine de la tactique est celui de la contrainte, les marges de manœuvre sont restreintes, les règles du jeu sont fixées ailleurs et il n'est pas envisageable de les modifier. Des initiatives peuvent certes être prises, leur impact sera plus local, circonscrit à un champ limité.

Il s'agira donc, dans le cadre de cette recherche de distinguer des mobilités résidentielles, pouvant être qualifiées de « stratégiques », par rapport à d'autres qui seront davantage « tactiques ». De même, concernant les choix opérés par les décideurs locaux, je pense ici aux résultats provenant de « L'Enquête auprès des Maires », certaines initiatives pourront être à classer dans la gamme des stratégies, d'autres étant plus proprement tactiques. La distinction entre les deux ressortant de la vision plus ou moins restreinte, de la capacité à jouer avec les règles, à anticiper, à être plus ou moins soumis aux contraintes. Une limite fixe, définitive, aisément repérable entre les deux n'existant définitivement pas, les qualificatifs cependant seront à manier avec nuances.

¹⁸⁸ Ibid. [n° 6]. Op. cité, p. 86.

8. « Sentiment de satisfaction ou d'insatisfaction », comment analyser le subjectif ?

a) L'importance des « modes de représentation » dans le choix de l'habitat.

Saisir les raisons des mobilités ou des immobilités résidentielles, les deux modalités offertes aux ménages, que les choix résultent de calculs tactiques ou stratégiques, c'est se confronter au sentiment que peuvent ressentir les populations à l'égard de l'endroit où ils résident, voire, de celui où ils souhaiteraient résider. Il s'agit donc bien de prendre en compte une part de subjectivité. Si la mobilité est de l'ordre de l'objectivité, les causes de cette mobilité prennent en partie racine dans l'imaginaire, le rêvé, c'est à dire, sont de l'ordre de la subjectivité.

Ces questions n'ont préoccupé qu'assez tardivement les géographes et marquent là aussi, une rupture forte avec la géographie vidalienne, fortement teintée de positivisme. C'est dans le courant des années 70, que se font jour ces nouveaux questionnements. P. Claval¹⁸⁹ note ainsi : « *Au début des années 70, ..., on découvre les approches radicales (Harvey¹⁹⁰). Dans le même temps, on accorde une attention croissante aux problèmes de perception : comme le soulignait K. Boulding dans son ouvrage prémonitoire, *The Image (1956)*, les hommes prennent leur décisions au vu des représentations qu'ils se forment du monde, et non en fonction des données réelles. Petit à petit, cette curiosité conduit à s'interroger sur le rôle de l'expérience ; la géographie découvre ce qu'elle peut tirer des approches phénoménologiques, et s'aperçoit que la voie a déjà été explorée par des pionniers ignorés sur le moment (Kirk¹⁹¹ en Grande-Bretagne, Dardel¹⁹² en France). Le point de vue humaniste (Tuan¹⁹³) fait des progrès. En France, A. Frémont¹⁹⁴ s'attache à l'expérience vécue de l'espace* ». L'influence de la phénoménologie de E. Husserl¹⁹⁵, va guider les travaux d'un certain nombre de géographes ; voir le **schéma n°1 p. 9**. A. Bailly¹⁹⁶ allant jus-

¹⁸⁹ Ibid. [n° 15]. Op. cité, p. 61.

¹⁹⁰ Ibid. [n° 22].

¹⁹¹ KIRK W. : « Historical geography and the concept of behavioural environment », 1951. [n° 118].

¹⁹² DARDEL : « L'homme et la terre ; nature de la réalité géographique », 1952. [n° 119].

¹⁹³ TUAN : « Humanistic geography », 1976. [n° 120].

¹⁹⁴ FREMONT A. : « La région, espace vécu », 1976. [n° 121].

¹⁹⁵ Cf. [n° 27].

¹⁹⁶ BAILLY A. : « Les représentations en géographie », pp. 369-381, in Encyclopédie de Géographie, 1995. [n° 122].

qu'à dire que « l'objectivité est aliénante ». Des outils, telles les cartes mentales, vont être mis au point afin de saisir cette nouvelle dimension.

Dans le cadre de cette recherche, l'influence exercée par cette approche s'exercera à plusieurs reprises, tout particulièrement par le biais des deux enquêtes. Comment les Maires se représentent-ils les enjeux sur leur territoire, quel regard portent-ils sur l'entité ville nouvelle ou sur le Parc Naturel Régional du Vexin ? De même, comment les ménages se représentent-ils l'offre immobilière, quels lieux les attirent de façon préférentielle, quels autres au contraire pâtissent d'une image négative, répulsive ? P. Claval¹⁹⁷ souligne : « *Les hommes ne sont pas des robots : les représentations qu'ils se font de leur situation pèsent sur leurs réactions et sur les comportements. La géographie se penche, comme les autres sciences sociales, sur les faits de la conscience collective. Elle apporte à leur interprétation des dimensions trop souvent ignorées par la sociologie : pour qu'un ensemble dont tous les membres partagent des traits communs, se heurtent aux mêmes difficultés ou aspirent aux mêmes transformations, cesse d'être une collection d'individualités et se transforme en classe consciente de sa cohésion, de ses préférences et de ses intérêts, il faut (mais il ne suffit pas) que ses membres soient en relation entre eux. Les problèmes de conscience collective sont donc éminemment géographiques* ». De ces enquêtes pourront être obtenues un certain nombre de cartes, révélant la perception qu'ont de leur espace les personnes ayant répondu. Une attention particulière sera portée à la démarche prospective. Quelles démarches sont mises en œuvre pour chercher une nouvelle résidence, quelles ressources sont mobilisées, quels réseaux sont activés (famille, amis, etc...). Un itinéraire de la prospection sera dégagé. C. Bonvalet et J. Brun¹⁹⁸ notent que : « *Des études montrent que le périmètre dans lequel les ménages recherchent un logement est, en général, très étroit et lié aux habitudes urbaines des habitants, confirmant ainsi le rôle des relations qui ont pu se nouer entre les individus et les lieux, qu'il s'agisse de quartiers ouvriers ou bourgeois* ». Il s'agira de le vérifier et peut-être aussi de le nuancer en fonction de critères divers.

Le statut d'occupation, le passage de locataire à propriétaire est considérée comme valorisant, cela s'inscrit également dans la logique des modes de représenta-

¹⁹⁷ Ibid. [n° 15]. Op. cité p. 70.

¹⁹⁸ Ibid. [n° 31]. Op. cité, p. 316.

tion. Si l'on prend ainsi les chiffres de l'E.N.L.¹⁹⁹ la plus récente, celle de 1996, 79.2% du total des « *ménages permanents mobiles* », évoquent parmi les raisons ayant joué lors de leur mobilité : « *Etait locataire (ou logé gratuitement) et souhaitait devenir propriétaire* ». Ces chiffres montent à 80.4% pour la tranche d'âges de « 40 à 49 ans » et à 86,3 % pour celle « de 30 à 39 ans ». Ceci permet de pointer un aspect souvent déterminant lors des mobilités, ce statut d'occupation semblant jouer le rôle d'« idéal-type ». C. Bonvalet et J. Brun²⁰⁰ insistent d'ailleurs sur ce point : « *Depuis le début des années quatre-vingt, la recherche s'oriente vers une analyse fine de la mobilité en relation avec l'évolution des modes de vie et d'habitat. De nombreux travaux ont insisté sur l'importance du passage du statut de locataire à celui de propriétaire : importance économique en raison de la part des revenus consacrés aux remboursements des prêts ; importance quantitative puisque la proportion des propriétaires est passée de 35 % en 1954 à près de 54 % en 1992 ; importance qualitative aussi, comme l'ont montré les recherches de P. Cuturello et F. Godard²⁰¹* ». Ces recherches s'inscrivent comme cela avait été souligné précédemment dans des perspectives pluridisciplinaires, mobilisant les sociologues qui s'intéressent tout particulièrement à l'image générée par l'accès à la propriété, par les investissements affectifs, des démographes qui décryptent les conséquences sur la mobilité, les géographes qui, comme M. Berger²⁰², en observent l'impact sur la périurbanisation et les économistes qui évaluent l'intérêt comparatif de l'accès à la propriété par rapport à la location.

b) Sentiment d'appartenance et identité locale.

Dans l'extrait cité précédemment de P. Claval²⁰³ était contenu le concept d'identité locale. De quoi s'agit-il ? Du sentiment de faire partie d'une étroite communauté, partageant un certain nombre de valeurs en commun. La proximité géographique ne suffit pas, la proximité sociale non plus. L'adhésion, pour des raisons variées à un projet commun, un sentiment de défense par rapport à une cause commune peuvent servir de catalyseur et contribuer à façonner une telle identité. L'Ecole de Chicago

¹⁹⁹ Enquête Nationale Logement réalisée en 1996, à partir d'un échantillon de 40 000 logements. Voir OMALEK L., LAFERRERE A., LE BLANC D. CHERRIER F. ET GUYOT D. : « Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête logement 1996-1997 ». I.N.S.E.E, 1998. [n° 123].

²⁰⁰ Ibid. [n° 31].

²⁰¹ CUTURELLO P. et GODARD F. : « Familles mobilisées », 1982. [n° 124].

²⁰² Ibid. [n° 114].

²⁰³ Ibid. [n° 15]. Op. cité p. 70.

s'était intéressée à ces questions, en particulier R.D. Mac Kenzie²⁰⁴ : « *Ainsi, dans toute ville, il existe deux types de quartier : celui dans lequel l'installation s'est faite sur la base d'un choix personnel et celui dans lequel les habitants se sont retrouvés par suite de contraintes économiques. Le premier nous le verrons plus loin, offre les conditions qui favorisent le développement d'un sentiment d'appartenance et d'une organisation de quartier, alors que le second ne dispose pas des éléments nécessaires à cette restructuration* ». Ces processus débouchant sur des ségrégations socio-spatiales seront décrits au **chapitre I(A)9)a)** et **b)**, mais, c'est bien à cela qu'il est ici fait allusion.

Quelles conditions sont favorables, ou défavorables, à la construction d'un tel sentiment d'appartenance ? Parmi les hypothèses formulées par les sociologues de l'Ecole de Chicago, apparaît celle de la « turbulence résidentielle ». plus la mobilité serait grande à l'intérieur d'une zone donnée, plus le « turn-over » serait élevé, moins le sentiment d'appartenance aurait de probabilité de pouvoir se constituer. Et inversement. Les auteurs insistent à de nombreuses reprises sur les problèmes que cela génère : ainsi R.D. Mac Kenzie²⁰⁵ : « *Ceux qui étudient le pouvoir municipal attirent constamment l'attention sur la difficulté à sensibiliser les gens aux affaires municipales lorsqu'ils déménagent tout le temps. En règle générale, la stabilité résidentielle suppose la propriété du logement ; le statut de propriétaire engendre l'attachement au quartier et l'intérêt pour les affaires locales. Dans un secteur où la population est continuellement en train de changer, il y a peu de chances pour que se développe un sentiment d'appartenance au voisinage ; les problèmes locaux sont livrés au hasard* ». Voilà qui offre d'intéressantes perspectives et soulève de redoutables problèmes méthodologiques : comment évaluer le sentiment d'appartenance ? Peut-on établir une corrélation entre forte turbulence résidentielle et sentiment d'appartenance ? Ces remarques formulées dans un contexte très spécifique, celui de la grande ville américaine de l'entre-deux-guerres sont-elles transposables ailleurs ?

Dans le cadre de la recherche qui nous concerne, ces réflexions conduisent à plusieurs interrogations : les populations résidant dans la ville nouvelle, font-elles part d'un sentiment d'appartenance à celle-ci ou, l'échelle communale, voire celle du quartier est-elle la plus pertinente. De même, quel regard portent sur la ville nouvelle, les ménages qui y ont résidé et l'ont ensuite quittée ? Ces questions sont cruciales pour

²⁰⁴ Ibid. [n° 65]. Op. cité p. 225.

²⁰⁵ Ibid. [n° 65]. Op. cité p. 226.

une « entité artificielle » dont les dirigeants affichent généralement la volonté de renforcer le sentiment identitaire. A l'inverse, dans le Parc Naturel du Vexin français, le sentiment identitaire se construit-il en miroir à la ville nouvelle ? Comment les élus et les nouveaux résidents perçoivent-ils le projet P.N.R. : s'agit-il de « *se protéger face à la ville nouvelle ?* ». Ceci contribuant à créer une forme d'identité défensive.

Cette question de l'identité ne doit cependant pas être posée de façon simpliste. L'identité ne se résumant pas en un attachement monogame, à un seul et unique lieu. Les appartenances peuvent être plus complexes. R.D. Mac Kenzie²⁰⁶ avait d'ailleurs mis l'accent sur ce point : « *Les désirs de sécurité et de reconnaissance trouvent satisfaction dans la solidarité et l'intimité des petits groupes, alors que les désirs de pouvoir et d'expériences nouvelles ne se réalisent que dans un milieu social plus large* ». La question de l'identité comme cela est évident à pressentir débouche sur des connexions avec la question politique. Quels sont les défis qui se posent sur les communes ? Quelles réponses les équipes municipales en place envisagent-elles de fournir ? Sur ces différents points, des éclaircissements nous seront fournis par « *L'Enquête auprès des Maires* ».

c) Valorisation-dévalorisation des lieux : des questions d'image lourdes de conséquences.

C'est en fait la question de la stigmatisation des lieux et de l'impact de celle-ci qui se pose. Il s'agit à la fois d'un état, d'une situation perçue à un moment donné, et d'un processus construisant un « système spatial ».

P. Bourdieu²⁰⁷, depuis le point de vue du sociologue, a particulièrement analysé ces questions. Le lieu où vous résidez, c'est une adresse ; susceptible de déclencher chez l'autre, des images positives ou négatives, susceptible de vous « *distinguer*²⁰⁸ », ou de vous « *marquer au fer rouge* ». Dis moi où tu habites et je te dirai qui tu es...

Aux lieux, sont donc attachées des images susceptibles d'être opérantes lors du choix d'un lieu de résidence. Pourquoi prospecter ici, et pas ailleurs, en fonction de quelle perception de l'espace et des territoires ; Cette dimension est grandement subjective, voire, susceptible d'opérer de façon inconsciente. Elle sera à prendre en compte dans le questionnaire. Comme il a déjà été signalé, une question spécifique portera sur les

²⁰⁶ Ibid. [n° 65]. Op. cité p. 227.

²⁰⁷ BOURDIEU P. : « Effets de lieu », pp. 249-262, in *La misère du monde*, 1993. [n° 125].

²⁰⁸ BOURDIEU P. : « La distinction », 1979. [n° 126].

lieux qui a priori, étaient rejetés lors de la phase de prospection, et a contrario, sur les lieux particulièrement recherchés. Une carte, des cartes, élaborées en fonction de divers critères, pourront ainsi être obtenues, nous permettant de saisir un état de la valorisation, ou de la dévalorisation des lieux. Par lieu, rappelons que diverses choses peuvent être entendues, la commune certes, mais aussi une portion de celle-ci, voire un ensemble de communes.

Sur quels critères repose la valorisation, ou, la stigmatisation (« stigmatisation » qui sera entendue comme une dévalorisation) d'un lieu : sur des critères objectifs, mais aussi sur un imaginaire. P. Bourdieu²⁰⁹ insiste sur ce point : *« Parler aujourd'hui de « banlieues à problèmes » ou de « ghetto », c'est évoquer, presque automatiquement, non des « réalités », d'ailleurs très largement inconnues de ceux qui en parlent le plus volontiers, mais des fantasmes, nourris d'expériences émotionnelles suscitées par des mots ou des images plus ou moins incontrôlées, comme ceux que véhiculent la presse à sensation et la propagande ou la rumeur politique »*. Les mots utilisés, les images diffusées, influent sur les perceptions et les décisions de localisation résidentielle des ménages. Cette question avait été abordée de son temps par l'École de Chicago, mais se retrouve également au centre des problématiques de chercheurs contemporains. Comment expliquer les fortes disparités sociales, ethniques perceptibles à un moment donné ? Comment expliquer les mutations dans la composition des quartiers ? A titre d'exemples, les écrits de R.D. MacKenzie²¹⁰ peuvent être cités. Ils évoquent des mécanismes, en relation avec les valeurs foncières ou immobilières, mais aussi l'appropriation par un groupe d'une portion du tissu urbain. M. Wieworka²¹¹ a lui attiré l'attention sur la façon dont le qualificatif « violent » pouvait être attribué à un lieu avec tous les effets « en cascade » que cela peut générer. Ces effets d'image étant fortement amplifiés par la capacité de zoom que déclenchent les médias.

Cette question n'est pas apolitique, en particulier dans le contexte français. La stigmatisation de certaines portions de leur territoire posent de redoutables problèmes aux élus locaux : comment remédier aux situations fortement enkystées ? Comment éviter la spirale de la dévalorisation ? Des outils ont été élaborés par l'Etat, des initiatives nombreuses ont été prises à l'échelle locale. Concernant les premières, J-C.

²⁰⁹ Ibid. [n° 125]. Op. cité, p. 249.

²¹⁰ Ibid. [n° 9].

²¹¹ WIEWORKA M. : « Violences en France », 1999. [n° 127].

Boyer²¹² en rappelle les principales phases, et les principaux outils mis au point (Développement social des quartiers en 1982, remplacé par le Développement social urbain (D.S.U.) en 1989 ; Délégation interministérielle pour la ville en 1988 ; Loi d'orientation pour la ville en 1991 (L.O.V.) ; Création des Zones urbaines sensibles (Z.U.S.) en 1993 ; Création des Zones de redynamisation urbaine (Z.R.U.) en 1995 ; Des Zones franches urbaines (Z.F.U.) en 1996 ; « Contrats d'agglomération » en 2000). Liste probablement non exhaustive... Concernant les secondes, « l'enquête auprès des maires », nous révélera si ces questions suscitent une attention particulière et conduisent à expérimenter sur le terrain même, des initiatives originales.

9. « Position spatiale et position sociale », un reflet des « dynamiques ségrégatives ».

a) Agrégation, ségrégation, sécession ; vers quelle organisation du tissu résidentiel ?

Partons d'une analyse développée par M. Halbwachs²¹³, consistant à faire le point sur les travaux de l'Ecole de Chicago et à décrire les spécificités de la réalité locale, dans le contexte des années 30 : *« Depuis que les Américains du Nord sont en contact avec les nègres de façon plus étroite et fréquente qu'autrefois, les mœurs rétablissent les barrières supprimées par les lois, et ils s'efforcent de les tenir à distance, mais ils n'ont pu les priver du droit de louer ou d'acheter des maisons. Il s'est alors produit un phénomène très curieux : dès que les nègres ont réussi à prendre pied dans quelques maisons (après des négociations secrètes avec un ou quelques propriétaires chez qui le désir de gagner l'emporte sur les préjugés), alors, dans toute la rue, sur une longueur de 4 ou 5 km, quelquefois de 7 ou de 8, les maisons se vident, les appartements deviennent vacants, les blancs disparaissent, cédant la place aux nouveaux venus. Ainsi s'explique la formation du « black belt ». On dirait une grosse goutte d'huile qui a coulé, s'étalant un peu, de cette deuxième zone où s'entassent les nouveaux immigrants, qui a traversé toute la troisième zone et pénétré dans la quatrième »*. Se trouvent exposés ici des mécanismes complexes débouchant à terme sur des territoires localement homogènes, regroupant certains types de population, plutôt que certains autres. La ségrégation existe, elle est visible, éventuellement quantifiable.

²¹² Ibid. [n° 81].

²¹³ HALBWACHS M. : « Chicago, expérience ethnique », texte de 1932, pp. 283-331, in *L'Ecole de Chicago*, Y. GRAFMEYER et JOSEPH I., 1979. [n° 128]. Op. cité, p. 298.

Elle résulte d'une appropriation progressive par un groupe d'une enclave dans la ville. Une compétition pour l'espace se déroule. Pour reprendre les métaphores végétales de l'Ecole d'écologie urbaine, une « espèce va peu à peu envahir un milieu, chassant celle qui y serait moins adaptée ». La ségrégation résulterait d'une conquête. Certes, mais n'est-elle pas également le résultat d'un abandon volontaire ? Ce que l'on qualifie aujourd'hui de « sécession ».

J.-C. Boyer²¹⁴ à ce propos, met l'accent sur les problématiques récentes concernant ces sujets : « *Pour désigner l'évolution actuelle, des chercheurs en sciences sociales ont utilisé le terme de « sécession » urbaine. Selon cette thèse, la sécession résulte d'une double « dérive » (translation) : les classes moyennes et aisées cherchent à s'éloigner et à se protéger des nouvelles « classes dangereuses », les rejettent, font preuve de moins en moins de solidarité à leur égard ; les pauvres se recroquevillent sur leurs territoires, ne reconnaissent plus les règles d'une société qui les exclut. Les passerelles entre les deux se font de plus en plus fragiles et, loin de se résorber, la fracture sociale et territoriale s'accroît. L'aboutissement du scénario-catastrophe serait la « sécession » des quartiers sensibles, abandonné à leur sort et s'auto-organisant autour d'une économie parallèle* ». « Agrégation », « sécession » seraient donc les deux visages en miroir d'une même réalité nommée ségrégation. On notera à ce propos, les difficultés pour appréhender le phénomène de manière statistique : une ségrégation renforcée résulte-t-elle davantage d'une agrégation ou d'une sécession. J. Brun²¹⁵ a approfondi cette question, en prenant, à titre d'exemple, les deux catégories sociales les plus discriminées (les « ouvriers » et les « cadres supérieurs ») ; plusieurs scénarios contradictoires peuvent conduire au renforcement de la catégorie « cadres supérieurs », soit qu'il y ait agrégation forte de « cadres supérieurs » aux dépens des « ouvriers », soit qu'il y ait « sécession » des « ouvriers », renforçant la catégorie « cadres supérieurs », soit qu'il y ait « sécession » des deux catégories, mais avec une diminution moindre des « cadres supérieurs ». Valeurs absolues et valeurs relatives seront donc à observer avec discernement.

Les auteurs de l'Ecole de Chicago, en particulier H. Hoyt²¹⁶, avaient par ailleurs insisté sur le « cheminement » dans la ville, présentant le ghetto comme un « moment de l'histoire urbaine » des populations, avant une intégration à un quartier

²¹⁴ Ibid. [n° 53]. Op. cité, p. 51.

²¹⁵ BRUN J. : « La ségrégation dans la ville », 1994. [n° 129]. Cf. p. 38.

²¹⁶ HOYT H. : « The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities », 1939. [n° 130].

moins marqué sur le plan ségrégatif. Les études de H. Hoyt sur les « chaînes de vacance des logements » ont par exemple inspirées certaines des études de J.-P. Lévy²¹⁷, voire de P. Bourdieu²¹⁸ : « *Les luttes pour l'appropriation de l'espace peuvent prendre une « forme individuelle : la mobilité spatiale », intra ou intergénérationnelle – les déplacements dans les deux sens entre la capitale et la province par exemple ou les adresses successives à l'intérieur de l'espace hiérarchisé de la capitale – est un bon indicateur des succès ou des échecs obtenus dans ces luttes et, plus largement, de toute la trajectoire sociale (à condition de voir que, de même que des agents différant par l'âge et la trajectoire sociale, des cadres supérieurs jeunes et des cadres moyens âgés par exemple, peuvent coexister provisoirement dans les mêmes postes, de même, ils peuvent se retrouver, tout aussi provisoirement, dans des lieux de résidence voisins)* ». L'espace urbain devient donc le vaste champ où s'écrivent des « ascensions » ou des « chutes » sociales », qu'elles soient momentanées ou définitives ; où se côtoient par le plus grand des hasards, (ou la plus grande des logiques ?), des groupes humains ; où se croisent et s'enchevêtrent des trajectoires.

C. Bonvalet et J. Brun²¹⁹ résument les différentes approches concernant aujourd'hui ces thématiques et distinguent deux axes principaux : celui démontant les « *mécanismes qui tendent à renforcer les inégalités entre les classes par le jeu de la localisation des aires respectives d'habitat* ». La ségrégation serait alors non seulement la résultante d'un phénomène de coïncidence sociale et spatiale, mais aussi le produit de « *processus inscrits dans la logique des rapports sociaux* ». (voir M. Castells et F. Godard²²⁰). *Parmi ces processus, l'éloignement du domicile et du travail, et l'inégal accès aux transports et aux équipements, ont fait l'objet d'analyses approfondies (voir M. Pinçon-Charlot, E. Préceteille et P. Rendu²²¹)* ».

L'autre axe, mettrait davantage l'accent : « *sur le rôle des acteurs individuels dans la différenciation sociale de l'espace : l'addition de leurs choix en matière de localisation résidentielle suffirait à provoquer une ségrégation. Celle-ci peut être considérée comme un résultat non expressément voulu, voire un « effet pervers » de comportements exempts de volonté discriminatoire. Le désir de « s'agrèger » à des pairs*

²¹⁷ Ibid. [n° 94].

²¹⁸ Ibid. [n° 125]. Op. cité, p. 258.

²¹⁹ BONVALET C. et BRUN J. : « Logement et division sociale dans l'espace », pp. 319-326 in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 131]. Op. cités p. 322.

²²⁰ CASTELLS M. et GODARD F. : « Monopolville. L'entreprise, l'Etat, l'urbain », 1974. [n° 132].

²²¹ PINCON-CHARLOT M., PRECETEILLE E., RENDU P. : « Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne », 1986. [n° 133].

et de marquer sa position sociale (mais aussi de la conforter) par son lieu de résidence pèserait autant que le désir de s'écarter de groupes « menaçants ». C'est davantage dans cette seconde approche que j'enracine cette recherche. L'enquête conduite auprès des « nouveaux emménagés », correspond à ce projet de décryptage des projets mis en œuvre lors d'une action de mobilité : « que cherchiez-vous ? Pourquoi cette décision ? Pourquoi ce choix de localisation, plutôt qu'un autre ? ».

b) Les dynamiques de « l'entre-soi » et les dangers implicites.

Pourquoi de la ségrégation, plutôt que de la mixité sociale ? Nous abordons là un domaine qui est à la frange du social et de l'anthropologique. Quels facteurs incitent les ménages à se distribuer spatialement d'une manière telle que la « photographie » distingue des abcès d'homogénéité, ce que j'envisagerais de nommer des « archipels de compatibilité sociale », voire le terme de « compatibilité », pouvant conduire à des jugements de valeur, à des « archipels d'association sociale » ?

Dans l'introduction d'un ouvrage collectif sur les phénomènes ségrégatifs à l'œuvre dans les villes, H. Raymond²²² indique : « *Le quartier de Rungis, à Paris faisait les beaux jours de la chronique de France-Soir, dans les années 50 avec sa célèbre « bande », rivale de « celle de Gentilly ». Aujourd'hui, il y a déjà presque un quartier chic autour de la place de Rungis avec les petites maisons de la rue des Orchidées ou de la rue des Tamaris...Agrégat de décisions individuelles, dira la sociologie individualiste ; mais cet agrégat ne naît-il pas du désir de l'entre-soi ? De ces jugements qui combinent l'évaluation individuelle et l'évolution collective d'un quartier, quels sont ceux qui dictent la décision de rester ou de partir ? Et à quel moment ces décisions ? L'imitation dira J.-P. Dupuy multipliée par le « coup de cœur » cher aux agents immobiliers ? ».*

La notion « d'entre-soi » ; que recouvre-t-elle donc ? La volonté de se regrouper avec des semblables. En fonction de quels critères ceux-ci sont-ils discernés ?

L'offre disponible joue « naturellement », le rôle de filtre. De ceci, on peut se demander s'il ne serait pas judicieux d'analyser de façon pointue, sur qui disposent du plus large spectre de possibilités, de plus étendue « champ des possibles » ; autrement dit les populations les plus aisées. Le phénomène a le plus souvent été observé à

²²² RAYMOND H. : « Introduction », p. 11, in *La ville : agrégation et ségrégations sociales*, 1996. [n° 134].

l'envers, par la ségrégation des plus pauvres, débouchant sur une dénonciation légitime de leurs conditions de vie. Les travaux de M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot²²³ se sont tout particulièrement attachés aux Quartiers bourgeois. Ces quartiers sont décrits comme ceux où, par définition, « il ne se passe rien ». M. Pinçon-Charlot²²⁴ note que « ...l'espace constitue l'un des biens les plus rares : il est l'un des plus difficilement reproductibles, donc l'un des plus convoités ». J.-C. Boyer²²⁵, fait allusion à une remarque de M. Pinçon-Charlot et M. Pinçon extraite du journal *Le Monde* du 15-05-1999 : « La tendance est à la ségrégation sociale, dont les résidences closes sont l'aboutissement logique. Cela témoigne aussi d'un certain cynisme social : on peut aujourd'hui se permettre de se fermer aux autres ». Si le phénomène des « gated communities » à la mode outre-atlantique, n'a pas son pendant en France, ces auteurs signalent des tendances au regroupement volontaire, à l'homogénéisation croissante, à l'échelle fine, celle du quartier, de l'aire de voisinage. Ceci méritera d'être scruté avec la plus grande attention, dans le cadre des analyses statistiques et des « Enquêtes auprès des nouveaux emménagés ».

Parmi les facteurs perceptibles du regroupement, J.-C. Boyer²²⁶ fait allusion aux attentes à l'égard du système scolaire : « Lorsque les catégories aisées sont largement dominantes, elles « s'approprient » l'école publique, comme le montre l'exemple de Neuilly étudié par M. Pinçon et M. Pinçon-Charlot²²⁷. En revanche, si les secteurs scolaires sont socialement (voire ethniquement) hétérogènes, des stratégies d'évitement sont mises en œuvre. Les deux plus fréquentes sont la domiciliation fictive dans un autre secteur scolaire et l'inscription dans une école privée. Le processus s'auto-entretient : l'école publique, amputée des élèves dont le capital culturel est le plus élevé, voit son niveau baisser, ce qui entraîne de nouveaux départs ». Des stratégies liées à l'école peuvent-elles être corrélées à des stratégies résidentielles. La question sera intégrée aux enquêtes, leur traitement permettra peut-être de conclure à ce sujet.

P. Bourdieu²²⁸ met lui, plus particulièrement l'accent sur les « rentes de situation » et sur la compétition pour l'accès aux équipements : « L'espace ou, plus préci-

²²³ PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. : « Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires », 1992. [n° 135].

²²⁴ PINCON-CHARLOT M. : « Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie française », pp. 101-107, in *La ville : agrégation et ségrégation sociales*, 1996. [n° 136]. Op. cité, p. 104.

²²⁵ Ibid. [n° 53]. Op. cité p. 55.

²²⁶ Ibid. [n° 53]. Op., cité p. 56.

²²⁷ PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. : « Dans les beaux quartiers », 1989. [n° 137].

²²⁸ Ibid. [n° 125]. Op. cité, p. 256.

sément, les lieux et l'espace de l'espace social réifié, et les profits qu'ils procurent, sont des enjeux de luttes (au sein des différents champs). Les profits d'espace peuvent prendre la forme de « profits de localisation », eux-mêmes susceptibles d'être analysés en deux classes : les rentes (dites de situation) qui sont associées au fait d'être situé près d'agents et de biens rares et désirables (tels que les équipements sportifs, culturels et sanitaires) ; les « profits de position ou de rang » (comme ceux qui sont assurés par une adresse prestigieuse, cas particulier des profits symboliques de distinction qui sont attachés à la possession monopolistique d'une propriété distinctive ». Cet élément là sera également à prendre en compte. A quoi souhaite-t-on avoir accès ? Quels équipements sont particulièrement valorisants ?

La question de « l'entre-soi », facteur possible de la ségrégation renvoie nécessairement à la question politique. Faut-il lutter contre ces tendances ou au contraire laisser-faire. La « mixité sociale » par la Loi²²⁹ correspondante, va résolument dans le sens volontariste d'une répartition « plus homogène » des populations. A ce propos, J.-C. Boyer²³⁰ note : « *Beaucoup de spécialistes considèrent aujourd'hui que la lutte contre la ségrégation sociale ne passe pas prioritairement par une mixité fine de l'habitat (quasi impossible à obtenir), mais par une meilleure accessibilité de toutes les catégories sociales à des espaces publics fréquentés par un large éventail de populations* ». Reste à savoir comment permettre une telle accessibilité.

Chercher à saisir ces réalités mouvantes, c'est bien utiliser l'arme de la géographie sociale, afin de dégager des perspectives, des enjeux éventuels pour demain. Comment, au jour le jour, se tisse le territoire sur lequel nous vivons ? Quelles teintes nouvelles, quelles nuances sont en train d'apparaître ? La dimension prospective n'est pas absente. Est-il possible de percevoir des tendances nouvelles affectant ces marges, elles-mêmes parties prenantes de l'évolution plus globale de l'agglomération ? Les phénomènes ségrégatifs se renforcent-ils ? Les politiques mises en place y contribuent-elles, ou au contraire jouent-elles le rôle de contrepoids ? Le « laboratoire » qui va être le notre permettra peut-être d'apporter certains éclaircissements. Telle est, tout du moins, l'ambition de cette recherche. Certains des éléments dégager seront de l'ordre de la généralité, on peut penser aux relations que tissent avec les territoires, les ménages, observés selon leur âge ou selon leur C.S.P., d'autres seront de l'ordre des spécificités locales. Le terrain particulier offrant une scène de jeu originale où les mobilités

²²⁹ Cf. : Loi SRU du 29 Juillet 1998.

²³⁰ Ibid. [n° 53]. Op. cité, p. 51.

vont pouvoir se développer. La présence d'une ville nouvelle et d'une marge rurale que l'on peut considérer comme protégée, contribuant à donner une coloration particulière au terrain d'étude. Une recomposition sociale se met-elle progressivement en place par le jeu différencié des mobilités résidentielles ? De même, et en conséquence du point précédent, les territoires tendent-ils à s'homogénéiser ou au contraire à davantage se spécialiser ? Les résultats obtenus fourniront, dans leur juste mesure, un éclairage sur le fonctionnement de la société et les relations de celle-ci à l'espace.

B. Démarche adoptée, mise en place d'une méthode.

Les développements ici seront brefs, il s'agit simplement de justifier en quelques mots le choix des sources utilisées, et d'explicitier les voies d'accès à ces informations. La démarche spécifiquement méthodologique fera l'objet d'indications plus précises en introduction de chacun des chapitres concernés.

Les sources utilisées peuvent se décomposer en plusieurs grandes catégories. On distinguera ainsi :

- Les données satellitaires produites par le C.N.E.S. et diffusées par Spot-Images.
- Les données statistiques qui peuvent être produites par trois grands types d'organismes : l'I.N.S.E.E. dont c'est la fonction première ; des organismes qui, tenant compte de leur domaine de compétences (ainsi les Ministères, les hôtels des impôts) ont à gérer des masses considérables d'informations et acceptent sous certaines conditions de les rendre accessibles et, enfin des organismes privées (Consolists, ConsoData, Cabinet Van Dijk, ...) dont le « cœur de métier » peut consister à réaliser des bases de données ou à diffuser les données fournies par d'autres entreprises (E.D.F, La Poste,...).
- Les enquêtes personnelles élaborées spécifiquement dans le cadre de cette recherche afin de répondre aux questions évoquées précédemment au **Chapitre IA**.

C'est sur cette architecture que sera construit le plan qui va suivre.

1. Le recours à l'imagerie satellitaire.

a) Un outil pour analyser les transformations des marges urbaines.

L'utilisation de l'imagerie satellitaire pour traiter de telles questions peut surprendre, d'autant que cette recherche n'est pas à proprement parler centrée sur la télé-détection. De plus le territoire étudié est inclus en partie dans la région Île-de-France qui s'est dotée d'outils particulièrement sophistiqués afin de gérer son territoire. Le M.O.S. (Mode d'occupation des sols), de l'I.A.U.R.I.F. offrait une alternative. Il couvre la totalité du territoire régional, enregistre les évolutions de l'usage du sol, est fréquemment réactualisé depuis sa constitution en « inventaire de l'occupation du sol » en 1982 ; respectivement en 1987, 1990 et 1994. Les dates de 1982 et 1990 avaient été retenues car, calées sur les recensements généraux de population. Auraient pu tout particulièrement nous intéresser les informations concernant les « accroissements » du bâti existant, ou les « mutations », c'est à dire le passage d'un mode d'occupation à un autre, comme, une terre labourée devenant lotissement pavillonnaire.

Pour le M.O.S., comme l'indique A. Ballut²³¹ : « ...,la plus petite unité de terrain retenue est de 5 mm x 5 mm au 1 / 5 000 (échelle du document de base), soit 625 m² ». Cette définition est grande, mais inférieure à la résolution des images Spot (100 m² pour le panchromatique, 400 m² pour le multispectral). Les responsables du M.O.S. ont envisagé l'utilisation de ces images à la place des photographies aériennes, je me réfère ici aussi à A. Ballut²³² qui en soupèse le pour et le contre : « *L'image satellitaire capte cette même information sous une forme numérique en découpant la scène observée par une grille dans laquelle chaque carré a une valeur radiométrique donnée pour chacun des canaux (portion de longueur d'onde) du capteur. L'avantage est une plus grande fiabilité (stabilité du numérique), une surface de scène (60 km x 60 km pour SPOT), une plus grande facilité pour le traitement de l'image et plusieurs scènes possibles dans l'année. En même temps on supporte la contrainte de lier la finesse géométrique, donc géographique, de l'information au pas de la grille (pour le Thematic Mapper de Landsat 30 m, et pour SPOT, 20 m en multispectral ou 10 m en panchromatique). La télédétection n'a pas été utilisée pour les MOS 82, 87, 90 et 94, mais reste une source potentielle d'informations* ». Les raisons ayant conduit à opter pour

²³¹ BALLUT-A. : « Un SIG au service d'une grande région métropolitaine : l'exemple de l'Île-de-France », pp. 91-109, in *Télédétection et systèmes d'information urbains*, 1995. [n° 138]. Op. Cité, p. 101.

²³² Ibid. [n° 138]. Op. cité, p. 98.

l'imagerie satellitaire correspondent à celles qui viennent d'être évoquées. On peut en ajouter d'autres : des travaux ont été réalisés par divers chercheurs (A. Michel et B. Lortic²³³, T. Dang, O. Jamet et H. Maitre²³⁴, ou M. Robin et P. Pottier²³⁵, pour n'en citer que quelques uns) montrant que, étude de l'urbanisation diffuse et télédétection n'étaient pas incompatibles. Par ailleurs le coût même auquel Spot-Image peut donner accès à ces images, rend ce support particulièrement attractif, à la condition toutefois qu'un dossier soit initialement déposé, justifiant de la démarche et qu'il soit accepté par le C.N.E.S. Ceci fût le cas, j'aurai l'occasion de l'expliquer de façon détaillée, plus avant.

b) La couverture de toute la zone d'étude.

Comme il a été rappelé ci-dessus par A. Ballut, une scène Spot couvre une superficie étendue de 60 km sur 60 km. A condition de choisir correctement la scène de base, il était possible de couvrir la totalité du terrain d'étude : la V.N. de Cergy-Pontoise, le Parc Naturel Régional du Vexin français, la vallée de la Seine et une partie conséquente des départements de l'Eure et de l'Oise. Ceci ne posait aucun problème pour les images panchromatiques de 1990 et 1999, ni pour l'image XS (multispectrale) de 1999, par contre l'image XS de 1990 résulte d'une recombinaison de deux scènes.

Dans la partie rurale, extérieure à la Région Île-de-France, la couverture par le MOS n'était pas assurée. Les images satellitaires offrent là un avantage indéniable, celui de l'homogénéité de la source d'information. Les traitements qui seront effectués, permettront d'évaluer, car tel est bien l'un des objectifs, la densification des villages, leur extension périphérique sous forme de « nouveaux hameaux », le mitage affectant certaines zones rurales. La perspective est résolument diachronique. Il s'agit de comparer la situation en 1990, année du recensement, à celle en 1999, autre année du recensement. L'utilisation du M.S aurait offert une grande richesse d'information pour l'intérieur de la Région Île-de-France, mais non pour ses marges. Ceci risquait de générer une distorsion dans la qualité de l'information et des biais probables au niveau interprétatif.

²³³ MICHEL A. et LORTIC B. : « Typologies urbaines et télédétection satellitaire. La notion de zone en milieu urbain », in *L'Espace Géographique* n°2, 1992. [n° 139].

²³⁴ DANG T., JAMET O. et H. MAITRE H. : « Interprétation et restitution automatique de bâtiments en milieu périurbain », in *Bull. SFPT* 131, 1993. [n° 140].

²³⁵ ROBIN M. et POTTIER P. : « Pertinence de l'imagerie satellitaire (Spot, ERS1) pour la cartographie de l'urbanisation littorale dans l'île de Noirmoutier (Vendée, France) », 1993. [n° 141].

Cet aspect aurait été particulièrement dommageable. Comme il a déjà été souligné, l'évolution comparée du Parc Naturel Régional du Vexin français et de ses marges rurales, soulève des interrogations : les contraintes mises à la croissance démographique interne du Parc, et les restrictions concernant le bâti nouveau, génèrent-elles un report de croissance au delà ? Les images Spot permettront dans une certaine mesure d'y répondre. La taille réduite des objets traqués, est cependant susceptible de générer des confusions. M. Robin²³⁶ insiste sur les « limites de l'outil satellitaire » : *« On doit se rendre compte que l'image n'est pas une fin en soi : elle reste avant tout une source d'information et n'est pas encore, à ce stade, une information. L'extraction de l'information contenue dans une image, par des traitements adéquats, un travail de terrain, une comparaison avec d'autres sources de données, constitue la plus-value. »* Dans notre cas, de nombreux problèmes ne manqueront de surgir. Si un lotissement d'une vingtaine de pavillons se lit parfaitement bien, si une zone d'activités est aisément détectable, il n'en va pas de même des nouvelles constructions à l'intérieur du bâti existant ou de celles, plus isolées, affectant l'espace rural. Dans ce cas, des confirmations, sous forme de tests, pourront être opérées à partir de repérages-terrain, de cartes à grande échelle, ou d'ortho-photographies aériennes. Celles dont dispose la D.D.E. peuvent être exploitées, une convention existant entre cette dernière et le Département de Géographie de l'Université de Cergy-Pontoise.

c) Un outil destiné à être utilisé dans des contextes aux données rares ou absentes.

Par ailleurs, dans le contexte spécifique français et encore plus particulièrement, celui de l'Île-de-France, les sources d'information sont nombreuses, variées et fiables. Certaines ont déjà été évoquées, d'autres le seront lors des chapitres suivants. Dans ce cas, les images satellitaires constituent un outil de plus, cumulables et comparables aux cartes de l'I.G.N., aux photographies aériennes. L'un des intérêts consistant à dégager l'apport original de l'outil satellitaire à la résolution d'un problème qui, en son absence, eût pu être résolu par d'autres voies.

Il n'en va pas de même, lorsque les recherches sont réalisées dans un pays où les sources sont, soit rares, soit peu fiables, soit inaccessibles. Dans ce cas, les images satellitaires représentent un apport essentiel. De nombreux exemples de ces perspecti-

²³⁶ ROBIN M. : « La télédétection », 1995. [n° 142]. Op. cité, p. 286.

ves foisonnantes sont à signaler dans le livre de F. Dureau et de C. Weber²³⁷ (ainsi, le cas de Quito, celui de Athènes,...). Développer une étude restreinte des marges urbaines de l'agglomération parisienne, à partir de l'outil satellitaire, peut permettre à la fois, de comparer avec les autres marges parisiennes non étudiées dans le cadre de cette recherche et, aussi ultérieurement, avec les marges urbaines d'autres agglomérations. Le fait de pouvoir ainsi, comparer de façon efficace, me semble offrir un autre argument de poids en faveur de l'utilisation de la télédétection.

Les informations dégagées grâce à cet outil devront être mises en relation avec celles que nous offrent les autres sources. Après avoir insisté sur la sophistication croissante de l'outil satellitaire, (les perspectives offertes à très brèves échéances par SPOT 5 avec des images d'une finesse inégalée dans le panchromatique, lui donneront vite raison), M. Robin²³⁸ met l'accent sur la pluridisciplinarité à laquelle conduit de plus en plus la télédétection. Il précise enfin : « *La télédétection a ainsi été créée par les besoins de connaissance et de gestion de notre environnement. Elle nous offre aujourd'hui des informations précises et régulières qui nous permettent d'en mieux suivre les évolutions et d'en mieux prévoir les fluctuations. Le géographe se doit maintenant d'intégrer et de faire sienne cette vision du monde* ». Si, dans ce cas, l'outil satellitaire nous permettra de suivre des évolutions, il reste cependant peu probable que nous parvenions à mieux prévoir les fluctuations.

2. Les multiples sources statistiques à exploiter.

Les sources statistiques à utiliser sont multiples, il y a déjà été fait allusion. Ne seront évoqués ci-dessous que des informations complémentaires concernant l'exploitation envisagée de ces différentes sources.

a) Les données des recensements généraux.

Ces données sont indispensables et seront, en particulier, utilisées dans le « cadrage géographique ». Il s'agit des données spécifiquement démographiques. La croissance démographique et les raisons permettant de l'expliquer. Les marges de l'agglomération parisienne ont connu de forts taux de croissance résultant du solde

²³⁷ DUREAU F. et WEBER C. (sous la direction de) : « Télédétection et systèmes d'information urbains », 1995. [n° 143].

²³⁸ Ibid. [n° 142]. Op. cité, p. 287.

migratoire. Les évolutions des marges que nous étudions ici, sont-elles caractéristiques des marges en général, ou connaissent-elles des évolutions plus particulières ?

De même les données concernant les profils des populations (structures démographiques, caractéristiques socio-professionnelles), déboucheront sur des comparaisons, mais à une échelle plus grande. Seuls seront pris en compte les départements du Val-d'Oise, des Yvelines, de l'Eure et de l'Oise. C'est davantage l'opposition entre les communes rurales et les communes urbaines qui sera observée, et également, celle entre les communes des villes nouvelles (Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines) et celles ne faisant pas partie de ces entités.

b) Les données concernant la mobilité.

Distinguons les mobilités Domicile-Emploi et les mobilités résidentielles. Les premières seront appréhendées grâce aux fichiers **MIRABELLE 1990** et **MOBILITES 1999**. Le fichier **MIRABELLE de 1982**, ne sera pas exploité, même si cela était concevable et réalisable. Même si la localisation de l'activité professionnelle ne suffit pas à expliquer le choix du lieu de résidence, cela constitue comme cela a déjà été souligné, un facteur à prendre en compte.

Seront donc observées, là aussi, dans la partie « cadrage géographique », les aires d'influence emploi d'un certain nombre de pôles. Les villes nouvelles de Cergy-Pontoise et de Saint-Quentin-en-Yvelines, mais aussi Paris, La Défense, et quelques autres. L'objectif consistera à visualiser des aires où domine tel pôle à un moment donné. Les études porteront donc sur 1990 et sur 1999, mais aussi sur les dynamiques apparues entre ces deux dates. A titre d'exemple, l'aire de domination du pôle d'emploi de la V.N. de Cergy-Pontoise s'est-elle accrue entre les deux dates. Quand on observe, les aires respectives de Roissy et de Cergy-Pontoise, assiste-t-on à des évolutions ? Dans quelle direction s'accroît ou, décroît, l'attractivité exercée par l'un ou l'autre des pôles. Des comparaisons de ce type seront effectuées avec les autres marges où une ville nouvelle est présente. Cette démarche ressemble d'une certaine façon, à celle mise en œuvre dans le cadre de L'Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France²³⁹.

La mobilité résidentielle n'est pas appréhendée par cette source, les recensements généraux sur ce qui a déjà été qualifiée de « turbulence résidentielle », sont ici

²³⁹ Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme : « Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France. Evolutions 1968-1993 », 1996. [n° 143].

indispensables. Quelles sont les communes où les mouvements de population sont particulièrement importants ? A l'intérieur des communes, en particulier pour les quartiers de la V.N. de Cergy-Pontoise, des mouvements spécifiques sont-ils enregistrés ? L'E.P.A. de Cergy-Pontoise utilisait, dans le cadre du territoire qu'elle avait à aménager, des recensements à périodicité annuelle. Ceux-ci peuvent fournir quelques informations complémentaires, en particulier pour les populations venues s'installer pour la première fois dans la ville nouvelle. Quels sont les profils des ménages mobiles, que ce soit sur le plan démographique ou socio-professionnel, ces informations permettront de dégager des tendances.

c) Les données des Enquêtes Nationales Logement.

Réalisées depuis 1955, avec une périodicité plutôt respectée de 4 ans, elles fournissent nombre d'informations quantitatives et qualitatives sur la question de l'habitat. La dernière de ces **E.N.L.**, celle de 1996²⁴⁰, sera donc utilisée à quelques reprises. Elle fournit un cadre général, permettant de situer telle ou telle évolution. Le niveau de finesse spatiale, ne permet pas d'aller très loin dans la précision, mais il est toutefois possible de distinguer les « communes rurales », les « communes dans les Unités Urbaines » de moins ou de plus de 100 000 habitants, et pour le cas plus particulier qui nous intéresse, « l'agglomération parisienne », incluant ou non Paris.

Les catégories statistiques de l'**E.N.L.**, (variables et modalités) ont été retenues dans l'élaboration de « l'Enquête auprès des nouveaux emménagés », ce, afin d'établir de possibles comparaisons ou de faire quelques recalages grâce à des variables de contrôle.

d) Les données sur le bâti : fichier SITADELLE du Ministère de l'équipement, et autres sources.

Comme le note J.-C. Driant²⁴¹ : « *La connaissance fine de la construction de logements neufs est assurée, avec une fiabilité croissante par le Système d'information sur la construction de logements et de locaux neufs (Siclone), géré par le ministère de l'Équipement (Direction des affaires économiques et internationales, DAEI), sur la base de l'enregistrement exhaustif des permis de construire. C'est une source qui*

²⁴⁰ Ibid. [n° 123].

²⁴¹ DRIANT J.-C. : « Information statistique et marchés du logement », pp. 128-135, in Logement et Habitat, l'état des savoirs, 1998. [n° 144]. Op. cité p. 130.

*permet l'élaboration de statistiques régulières, presque en temps réel, sur la production de bâtiments résidentiels. Ce système connaît une amélioration notable en 1998 et change d'appellation, devenant le Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements neufs (Sitadel) ». Ces données auxquelles il est possible d'avoir accès, fournissent des informations complémentaires à celles extraites des images Spot. Où la construction a-t-elle été particulièrement intense ? L'hôtel des impôts gère quant à lui une base (nommée **O.E.I.L.**) régulièrement actualisée sur les transactions (terre à bâtir, ou terre à construire), du département. Toutefois l'existence d'un seuil de 5 000 habitants, limite l'intérêt de cette base aux communes urbaines, ce qui sera d'un faible intérêt dans le cadre d'une étude sur la périurbanisation.*

Une question sur les projets de construction des diverses communes a été intégrée aux « questionnaires auprès des Maires ». Les réponses permettront de dégager des projets destinés à aboutir à brève échéance. En parallèle, pourront être observées les indications des P.O.S. concernant les zones à bâtir ultérieurement, c'est à dire, les zones Na. Des études locales ont été réalisées sur ce sujet. Même si elles sont limitées à une portion de la zone étudiée, elles peuvent fournir des indications intéressantes.

Je signalerai enfin, la Base **CD BIEN** déjà évoquée. Son intérêt est sans aucun doute remarquable (quasi exhaustivité des transactions ; indications des coûts de la transaction ; caractéristiques des acheteurs et des vendeurs ; respectivement provenance et destination de ces derniers ; réactualisation des informations). Le prix d'accès en reste cependant prohibitif, hors une exploitation professionnelle de type agence immobilière.

3. La technique d'enquête, un outil indispensable.

a) La mise au point de « L'Enquête auprès des Maires ».

Le recours à la technique d'enquête est justifié, comme cela a déjà été indiqué, par la volonté de s'attacher aux tactiques ou aux stratégies des acteurs. Les maires constituent une population particulièrement intéressantes, du fait des compétences territoriales qui sont les leurs. La formule de J. Lévy²⁴² s'applique bien à leur cas : « *On peut ainsi schématiser le modèle – qui est aussi une méthode – proposé par « De la justification » : les personnes confrontées à une situation agissent et ce faisant énon-*

²⁴² LEVY J. : « Logiques de l'espace, esprit des lieux. Géographies à Cerisy », 2000. [n° 145]. Op. cité p. 29.

cent des discours de qualification des situations et de justification de leurs attitudes, discours qui doivent être glanés et interprétés comme des matériaux essentiels ; l'objectif est de repérer les « grandeurs » auxquelles les individus se réfèrent pour qualifier et justifier leur faire ». Lors d'un lointain travail de Maîtrise²⁴³, j'avais été confronté à un problème similaire, celui de faire préciser aux maires, les raisons de leur choix, en l'occurrence, rester ou sortir de la ville nouvelle. Le nombre de maires concernés n'étant pas très élevé, une quinzaine, c'est la technique de l'entretien semi-directif qui avait alors été adoptée. Dans le cas présent, les communes faisant partie du terrain d'étude sont au nombre de 343. Il est donc exclu de suivre la même démarche. Les maires seront donc contactés par enquête postale, suivie si nécessaire d'une relance téléphonique. Afin de valider l'enquête, un premier test a été effectué auprès d'une dizaine de communes, puis après quelques rectifications, un second auprès d'une dizaine d'autres. Les résultats obtenus à partir de cette dernière mouture, ayant paru satisfaisant, il a été décidé de la généraliser à l'ensemble des communes.

b) La mise au point de « l'enquête auprès des nouveaux emménagés ».

L'attention croissante aux choix des micro-acteurs et aux justifications que ceux-ci formulent, est là encore particulièrement bien explicité par J. Lévy²⁴⁴ : « *La démarche ici proposée pousse à prendre les individus au sérieux dans leurs actes et leurs langages en action et à rejeter la croyance objectiviste en l'omniscience du regard surplombant du spécialiste ; on le sait, un certain positivisme a longtemps régné dans les sciences sociales, fondant en dogme la position de Dieu voyeur du chercheur, jouissant du « privilège ophtalmique » de bien voir ce que le vulgaire ne savait discerner. Dans ce cadre, si jamais les pratiques sociales semblent discordantes par rapport à l'interprétation qui en est donné par les scientifiques, ce sont les pratiques qui ont tort !* ». Afin de mettre en évidence des stratégies résidentielles, j'avais eu l'occasion, dans le cadre d'un travail de recherche mené dans l'équipe C.N.R.S. de F. Cribier, « Géographie sociale et gérontologie », de mettre au point une enquête et de la conduire sous forme d'entretiens semi-directifs auprès de 40 ménages. Celle-ci révéla un certain nombre de points intéressants²⁴⁵, tels que l'importance du voisinage dans

²⁴³ Ibid. [n° 74].

²⁴⁴ Ibid. [n° 145]. Op. Cité p. 28.

²⁴⁵ Ibid. [n° 64].

les choix des mobilités, les arbitrages complexes entre les différents membres du ménage conduisant fréquemment à opter pour un trajet domicile-emploi réduit pour la femme, la valorisation de l'accès à la propriété, perçu comme ascension sociale, la propension des populations à revenus plus réduits à s'éloigner vers les marges, quels qu'en soient les coûts sur le plan du mode vie et enfin une « inquiétude croissante » conduisant à des discours articulés sur la peur de l'autre.

C'est à partir de ce travail préalable, réalisé auprès d'un échantillon non représentatif qu'a été construite, « *L'Enquête auprès des nouveaux emménagés* ». Il s'agit de cerner les mêmes types de question, mais avec une méthodologie différente. D'abord ne seront contactés que des ménages ayant opté pour une mobilité, et ce, récemment, alors que dans l'enquête de 1991, certains venaient de changer de domicile, d'autres l'avaient fait depuis longtemps, certains envisageaient de changer dans un avenir proche, d'autres au contraire préféraient l'immobilité, ce qui constitue une autre forme de stratégie résidentielle. La raison essentielle de cette focalisation sur les « nouveaux emménagés » est la suivante : la trame urbaine se réécrit en permanence, du fait des déplacements, quand l'immobilité, elle, maintient une certaine continuité. C'est donc aux facteurs de cette redistribution que nous allons nous attacher, considérant qu'ils sont porteurs d'indications sur l'organisation des territoire de demain.

M.-C. Fourni et A. Micoud²⁴⁶ insistent tout particulièrement sur les dynamiques particulières des espaces périphériques et sur l'importance des questions de représentation : « *Les espaces interstitiels ou périphériques, produits inhérents mais quasi résiduels de la métropolisation, sont quant à eux exposés aux controverses : entre les points de vue contradictoires des observateurs, les nouvelles visées organisatrices des planificateurs, les projets politiques et les imaginaires des habitants, la reconnaissance de leur statut et de leur valeur reste à faire. Les situations problématiques sont affaire de représentations, dans la mesure où ces derniers constituent à la fois des indicateurs et des modalités des formes contemporaines de construction spatiale. Il s'agit des images, des imaginaires et des idéologies qui façonnent le rapport à l'espace. Il s'agit aussi des processus de reconnaissance des territoires – identification, dénomination, légitimation, structuration –, par lesquels procède la fabrication sociale des nouveaux territoires. Or, les modes de reconnaissance ne sont ni unanimes, ni consensuels. Suscitant des 'conflits de représentation', ils mettent en jeu la*

²⁴⁶ Ibid. [n° 61]. Op. Cité p. 33.

question du pouvoir, d'un pouvoir culturel des acteurs qui est fonction de leurs capacités à produire des normes et des références pour l'action ». Se retrouvent bien ici, les thématiques qui nous préoccupent. Logiques des aménageurs, logiques des politiques, logiques des ménages. Sur certains points des divergences seront observées, sur d'autres des convergences, le territoire se retrouvant au cœur des stratégies développées par les uns et par les autres.

L'intérêt des enquêtes résidera dans la possibilité qu'elles offriront de décrypter les relations à l'espace de chacun des groupes d'acteurs précédemment désignés. Groupes, ne se caractérisant pas, d'ailleurs par une homogénéité interne initiale.

Sur le plan des modalités, les ménages seront tout comme les Maires, contactés par courrier, à partir d'une sélection de ménages ayant récemment déménagés dans l'aire qui nous intéresse. La possibilité d'approfondir certains aspects sous forme d'entretiens semi-directifs sera par ailleurs proposée, sachant que les ménages ayant répondu positivement à cette demande, constitueront une sous-population dont seront connues les caractéristiques par rapport à la population globale.

Le traitement des deux enquêtes, sera effectué grâce au logiciel ModLisa, permettant la prise en compte des informations quantitatives, mais également de celles plus qualitatives, résultant en particulier des discours, tenus lorsque sont proposées des questions plus ouvertes.

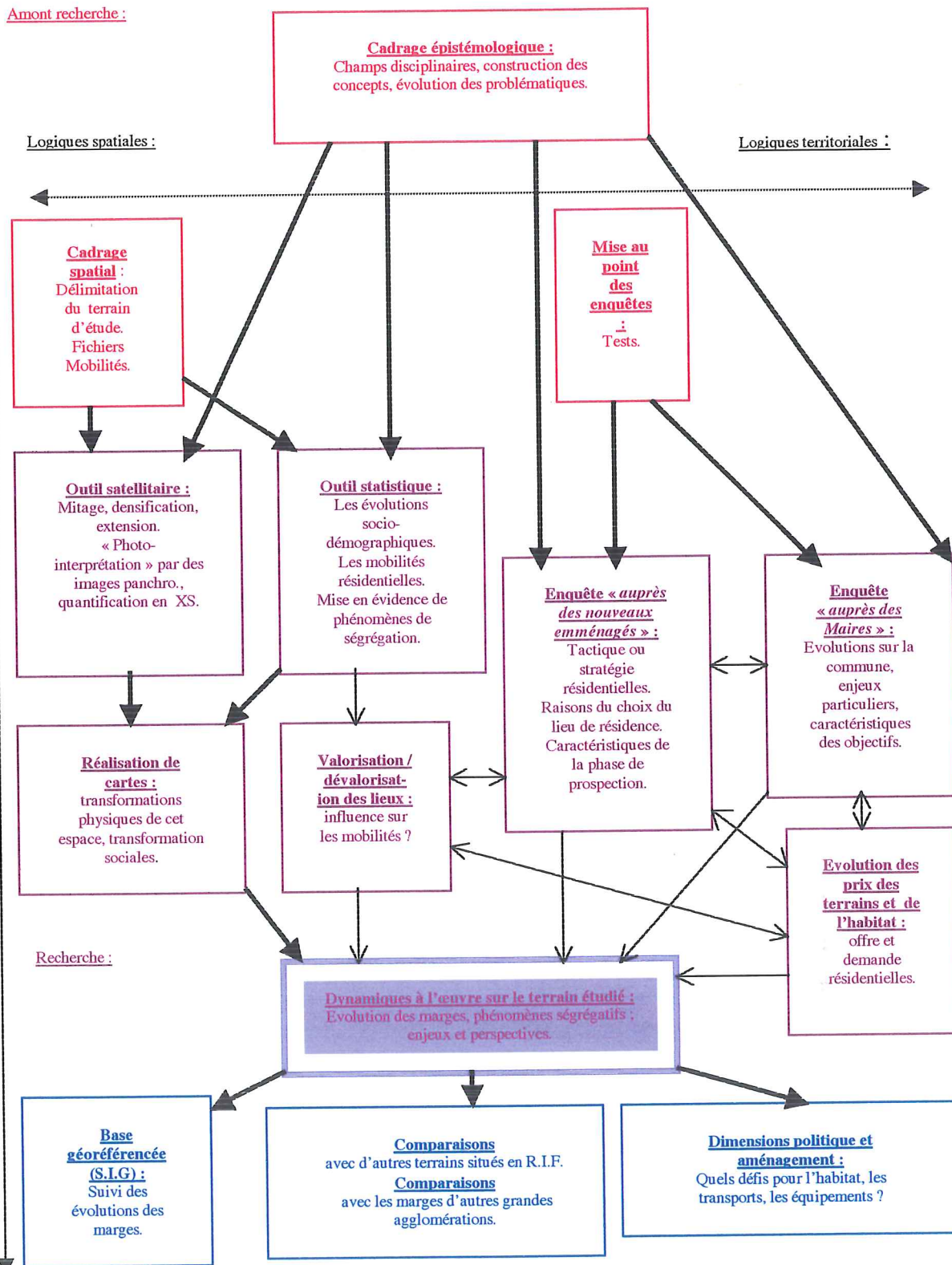
4. Le processus de recherche : un projet sous forme d'organigramme.

La démarche de recherche qui va être conduite est exposée à la page suivante sous forme de schéma. Il s'agit de dégager des phases dans le travail à accomplir, une chronologie apparaît donc, structurée, en trois parties : « Amont – Recherche » ; « Recherche » ; « Aval – Recherche ».

La partie « Amont – Recherche » correspond à tous les pré-requis, à l'indispensable travail de cadrage, permettant de délimiter un champ d'investigation, de mettre en regard ce travail avec les autres travaux réalisés, sur des problématiques similaires ou voisines. L'exhaustivité ne peut être atteinte, des recherches porteuses d'enseignements instructifs ont probablement été oubliées, mais, occulter cette phase se révélerait ultérieurement une aberration. Le « cadrage spatial » et la mise au point des enquêtes ont été intégrés à cette phase préalable. Ceci est discutable, en particulier pour les enquêtes. En effet, leur élaboration résulte d'un travail de réflexion, de tri,

LE PROCESSUS DE RECHERCHE :

Amont recherche :

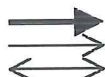


Logiques spatiales :

Logiques territoriales :

Recherche :

Aval recherche :



- : Cette flèche indique un lien chronologique.
- : Cette flèche indique un lien de causalité simple.
- : Cette flèche indique un lien de causalité avec rétroaction.

SCHEMA n°6 . (D. Desponds).

antérieur, qui résulte de lectures et de contacts pris sur le terrain. Il s'agit donc d'un produit partiellement élaboré.

La « Recherche » à proprement parler commence ici avec le traitement des diverses données. Il s'agit à la fois des traitements cartographiques et statistiques, et de l'interprétation de ces diverses informations. Des liens ont été établis entre les diverses composantes du travail de recherche. Certains sont de nature spécifiquement chronologique : tel élément est indispensable à la réalisation de tel autre (exemple le passage de la « mise au point des enquêtes », aux « enquêtes »), d'autres liens sont de nature causale, tel élément interagit avec tel autre (exemple, « *L'Enquête auprès des Maires* » peut permettre de comprendre le pourquoi de « l'évolution des prix des terrains », et inversement).

La partie « Aval – Recherche » correspond aux travaux ultérieurs à conduire, à partir de cette recherche particulière. Certains axes ont été listés : la mise au point d'une base géoréférencée, permettant le suivi du terrain d'étude. Des images Spot récentes pourraient ainsi être intégrées, afin de dégager la pertinence des hypothèses émises. Par exemple, les tendances concernant la pression immobilière sur certains secteurs se confirme-t-elle . La généralisation de cette étude aux autres marges, me semble une autre piste à suivre. Un seul secteur a été étudié ici, qu'en est-il de la marge V.N. de Saint-Quentin-en-Yvelines et P.N.R. Vallée de Chevreuse, ou de celle concernant la V.N. de Sénart et le P.N.R. du Gâtinais. Constate-t-on des tendances similaires. Ceci pourrait conduire à une démarche prospective, sachant que deux nouveaux parcs naturels régionaux sont en cours d'élaboration, celui des « Trois forêts » et celui « Vallée de la Marne – Ourcq ». Le dernier axe concerne les enjeux politiques. Les enquêtes permettent parfois de sentir des enjeux nouveaux, de dégager de nouvelles approches. L'évolution des marges ne sera pas sans incidences sur le devenir de l'agglomération. Voyons les réponses apportées à ces défis.

Le schéma distingue en outre, des éléments correspondant à une « logique spatiale » et d'autres, davantage se référant à une « logique territoriale ». Ces termes ont déjà été définis. Ces approches ne sont pas contradictoires, mais permettent de saisir avec des points de vue différents, la réalité à laquelle nous allons être confrontée. Les enquêtes pencheront du côté des logiques territoriales, quand l'analyse des images Spot, sera elle, apparentée aux logiques spatiales.

BIBLIOGRAPHIE : CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE :

- ALLARD M., BEAUCIRE F. et EMANGARD P.-H. : « L'archipel nantais ; les déplacements domicile-travail dans l'aire d'influence de Nantes », D.D.E. Loire-Atlantique, 1996. [n° 59].
- ALONSO W. : « Location and Land use – Toward a general theory of land rent ». Cambridge, Harvard University, 1964. [n°12].
- ALVERGNE C. Et TAULELLE F. : « Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire », 304 p., Presses Universitaires de France, Paris, 2002. [n° 47].
- ARBONVILLE D. : « Ménages, familles et modes d'habiter », pp.94-109, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 89].
- ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », pp.397-403, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 79].
- ASCHER F. « Métapolis, ou l'avenir des villes », 345 p., O. Jacob, Paris, 1995. [n° 1].
- AUTHIER J.-Y. (Sous la direction de, avec des contributions de BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P. et alii...) : « Du domicile à la ville », 209 p., Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2001.
- AUTHIER J.-Y. : « Mobilités résidentielles et effets de composition dans les processus de réhabilitation des quartiers centraux », pp. 143-160, in *La ville : agrégation et ségrégation sociale* (sous la direction de N. HAUMONT), l'Harmattan, Paris, 1996.
- BAILLY A. : « Les représentations en géographie », pp.369-381, in *Encyclopédie de Géographie*, 1167 p., Economica, 1995. [n° 122].
- BAILLY A. et alii : « Les concepts de la géographie humaine », 263 p., 3^{ème} édition. Masson. Paris. 1995.
- BAILLY A. et FERRAS R. : « Eléments d'épistémologie de la géographie », 191 p., 2^{ème} édit., A. Colin, Paris, 2001.
- BALLUT A. : « Un SIG au service d'une grande région métropolitaine : l'exemple de l'Île-de-France », pp. 91-109, in *Téledétection et systèmes d'information urbains*, 379 p., Coll. Anthropos-Ville, Economica, 1995. [n°138].
- BARRE R. : « Rapport de la commission de réflexion sur les aides publiques au logement », 1975. [n° 68].
- BAUER G. et ROUX J.-M. : « La rurbanisation ou la ville éparpillée », 189 p., Ed. du Seuil, Paris, 1976. [n° 58].
- BEAUCIRE F. : « Paris : les limites d'un aménagement spatial contrôlé », pp. 393-399, in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 88].
- BEAUCIRE F. : « Enquêtes sur la notion et les pratiques de l'écologie urbaine ». Rapport pour le PIREN, C.N.R.S. Paris, 1985.
- BEAUJEU-GARNIER J. : « Géographie urbaine », 360 p., Coll. U, A. Colin, Paris, 1980. [n° 21].
- BEHAR D. : « Banlieues ghetto, quartiers populaires ou ville éclatée », pp. 6-14, in *Les Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, Sept – Déc. 1995.
- BEHAR D. : « Fonction urbaine et identité sociale en grande couronne », pp. 15-20, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50, Avril 1991.
- BEHAR D. et EPSTEIN R. « Exclusion et quartiers en difficulté, ou les aléas de la politique de la ville », *Urbanisme*, n° 301. 1998.
- BERDOULAY V. : « La formation de l'Ecole française de géographie (1870-1914) », 245 p., Bibliothèque Nationale, Paris, 1981. [n° 14].
- BERGER M. : « L'urbanité des périurbains d'Île-de-France », pp. 57-64, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50, Avril 1991.
- BERGER M. : « Les périurbains d'Île-de-France, stratégie de localisation », in *Stratégies résidentielles*, 459 p., (BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. eds), Actes du séminaires de 1988, I.N.E.D., Paris, 1990. [n° 114].
- BERGER M., BEAUCIRE F. et SAINT-GERAND T. : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », in *Entreprendre la ville*, 462 p., (sous la direction de A. OBADIA), Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1997. [n° 107].
- BERTILLON J. : « Essai de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes capitales européennes », 32 p., Imp. de Chaix, Paris, 1894. [n° 99].
- BONNIN P. et VILLANOVA R. (sous la direction de) : « D'une maison à l'autre. Parcours et mobilités résidentielles », 371 p., Créaphis, Paris, 1999.[n° 112].

- **BONVALET C. et BRUN J.** : « Logement, mobilités et trajectoires résidentielles », pp. 312-318, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 31].
- **BONVALET C. et BRUN J.** : « Logement et division sociale dans l'espace », pp. 319-326, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 131].
- **BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (sous la direction de)** : « Stratégies résidentielles. Actes du séminaire de 1988 », 459 p., I.N.E.D., Paris, 1990. [n°115].
- **BONVALET C. et GOTMAN A.** : « Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels », 167 p., L'Harmattan, Paris, 1993. [n° 95].
- **BONVALET C. et MAISON D.** : « Lieux d'ancrage et lieux de passage : itinéraires résidentiels en région parisienne », pp. 173-188, in *La ville : agrégation et ségrégation sociale* (sous la direction de N. HAUMONT), L'Harmattan, Paris, 1996.
- **BONVALET C. et MERLIN P.** : « Transformation de la famille et habitat », Ed. sur microforme, La Documentation française, Paris, 1988. [n° 91].
- **BOUDIMBOU G.** : « Stratégies résidentielles des immigrés congolais en France », pp. 61-72, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 59-60, Juin-Sept. 1993.
- **BOURDIEU P.** : « Effets de lieu », pp. 249-262, in *La misère du monde*, 1460 p., Ed. du Seuil, Paris, 1993. [n° 125].
- **BOURDIEU P.** : « Le sens pratique », 474 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, 1980.
- **BOURDIEU P.** : « La distinction », 670 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, 1979. [n° 126].
- **BOURDIEU P. et PASSERON J.-C.** : « La reproduction, éléments pour une théorie du système d'enseignement », 283 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, Paris, 1970.
- **BOYER J.-C. et DENEUX J.-F.** : « Pour une approche géopolitique de la région parisienne », pp. in *Les géographes, l'action et le politique, Hérodote* n°33-34. pp. 157-173, 1984. [n° 43].
- **BOYER J.-C.** : « Les banlieues en France. Territoires et sociétés », 206 p., Coll. U., A. Colin, 2000. [n° 53].
- **BRUN J.** : « La mobilité résidentielle et les sciences sociales. Transfert de concept et questions de méthodes », pp. 3-14, in *Annales de la Recherche urbaine*, n°59-60, Juin – Septembre 1993.
- **BRUN J. et FAGNANI J.** : « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie », pp. 92-99 in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50. 1991. [n° 76].
- **BRUNET R.** : « La ZPIU est morte, vive le ZAU ! », pp. 18-21, in *Mappemonde* n°3. 1997. [n°100].
- **BUNGE W.** : « Theoretical geography », Lund, Lund studies in geography, Série C, 1962.
- **BURGESS E.** : « The growth of the city : an introduction to a research project », American Sociological Society, 18, 1924. [n° 17].
- **CAHIER DE L'HABITAT (Les)** : « Mixité sociale et ségrégation : les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques, Actes de la table ronde du 12 Décembre 2000 organisée par l'IAU.R.I.F. », 40 p., n° 29, Avril 2001.
- **CAMILLERI C.** : « Stigmatisation et stratégies identitaires », pp. 85-94, in *La ville : agrégation et ségrégation sociale* (sous la direction de N. HAUMONT), L'Harmattan, Paris, 1996.
- **CASTELLS M. et GODARD F.** : « Monopolville. L'entreprise, l'Etat, l'urbain », 496 p., Coll. Recherche urbaine, Ecoles Pratique des Hautes Etudes, Paris, 1974. [n° 125].
- **CAZES G.** : « Le tourisme international à la conquête du Tiers-Monde », 336 p., L'Harmattan, Paris, 1989.
- **CHAMBOREDON J.-C. et LEMAIRE M.** : « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue française de Sociologie*, XI, 1971. [n° 103].
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Photographies aériennes, méthodes, procédés, interprétation, l'étude de l'homme sur Terre », 141 p., A. Colin, Paris, 1951.
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Famille et habitation », 221 p., C.N.R.S., Chambéry, 1959. [n° 70].
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Périphérie des villes et crise de civilisation », pp. 303-316, in *La banlieue aujourd'hui*, 316 p., L'Harmattan, Paris, 1982. [n° 48].
- **CHRISTALLER W.** : « Die zentralen Orte in Süddeutschland », Fischer, Iena, 1^{er} éd. 1933 ; Traduction : « Central places in Southern Germany », Englewood Cliffs, Prentice Hall, 1966. [n° 55].
- **CLANCHE F. et FRIBOURG A.-M.** : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », pp.77-85, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 90].
- **CLAVAL P.** : « Epistémologie de la Géographie », 265 p., Nathan, Paris, 2001.
- **CLAVAL P.** : « Géographie et sociologie », pp. 57-73, in *Encyclopédie de Géographie*, 1167 p., Economica, Paris, 1995. [n° 15].
- **CLAVAL P.** : « La logique des villes. Essai d'urbanologie », 633 p., L.I.T.E.C., Paris, 1981. [n° 29].
- **CLAVAL P.** : « Espace et pouvoir », 257 p., Presses Universitaires de France, Paris, 1978.
- **CLAVAL P.** : « Essai sur l'évolution de la géographie humaine », 201 p., Les Belles Lettres, Paris, 1976.

- CLERC P. : « Grands ensembles, banlieues nouvelles », 471 p., Presses Universitaires de France, Paris, 1967. [n° 93].
- CRIBIER F. : « Itinéraires résidentiels et stratégies d'une génération de Parisiens à deux périodes de leur vie », pp. 42-50, *Annales de la Recherche urbaine*, n°41, Mars-Avril 1989 [n° 148].
- CRIBIER F. : « Suiivi d'une génération de retraités parisiens », 120 p., C.N.R.S., Paris, 1983. [n° 110].
- CRIBIER F. : « La grande migration d'été des citadins en France », 405 p., C.N.R.S., Paris, 1969. [n° 106].
- CRIBIER F., DUFFAU M.-L., KYCH A. : « Stratégies résidentielles et statut d'occupation », pp. 157-175, in *Stratégies résidentielles*, Actes du séminaire de 1988, (sous la direction de BONVALET C. et FRIBOURG A.-M.), 459 p., I.N.E.D., Paris, 1990.
- COFFEY W. : « Géographie, économie, science régionale », pp. 141-157, in *Encyclopédie de Géographie*, 1167 p., Economica, Paris, 1995. [n° 33].
- COURGEAU D. : « Mobilité géographique, nuptialité et fécondité », *Population*, n°4-5, I.N.E.D., Paris, 1976. [n°108].
- CUTURELLO P. : « Propriété et sens commun », pp. 114-121, In *Annales de la Recherche urbaine*, n°65, Déc. 1994.
- CUTURELLO P. et GODARD F. : « Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages », 242 p., Plan Construction, Paris, 1982. [n° 124].
- DAGNAUD M. : « Les villes nouvelles, greffe d'une décision administrative sur une société locale », pp. 123-170, in *Annales de la Recherche urbaine*, n°5, 1979.
- DAMAIS J.-P. : « Pour le retour à la liberté d'accès aux données statistiques à échelle fine », pp.2-8, in *L'espace géographique* n°1. 2000. [n° 102].
- DAMAIS J.-P. et GUERMOND Y. : « Un recensement top secret pour les chercheurs ? », in *Le Monde* du 28 Janvier 1999. [n° 103].
- DANG T. JAMET O. Et MAITRE H. : « Interprétation et restitution automatique de bâtiments en milieu périurbain », in *Bull. SFPT 131*. 1993. [n° 140].
- DARDEL E. : « L'homme et la terre ; nature de la réalité géographique », 133 p., Presses Universitaires de France, Paris, 1952. [n°119].
- DATAR : « Les territoires du futur », 182 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1993.
- DE CERTAUX M. : « L'invention du quotidien. Arts de faire 1 », 375 p., Coll. 10-18, C. Bourgois, Paris, 1980. [n°6].
- DENEUX J.-F. : « Les villes nouvelles d'Île-de-France et leurs flux migratoires », in *Les périurbains de Paris, Villes en Parallèle*, n° 19, 1992.
- DE ROSNAY J. : « Le macrocospe. Vers une vision globale », 249 p., Coll. Points, Ed. du Seuil, 1975. [n° 23].
- DE VILLANOVA R. : « Migrants et propriétaires : nomadisme ou sédentarité », pp. 68-78, in *Annales de la Recherche urbaine*, n°65, Déc. 1994.
- DESPONDS D. : « La mobilité résidentielle et ses incertitudes : choisir une ville nouvelle ou sa périphérie ? », pp. 114-137, in *Les périurbains de Paris, Villes en Parallèle*, n°19. 1992. [n°64].
- DESPONDS D. : « Stratégies communales et développement d'une ville nouvelle : l'exemple de Cergy-Pontoise ». *Maîtrise de Géographie*, sous la direction de J.-C. BOYER. 1986. [n° 74].
- DI MEO G. (sous la direction de) : « Les territoires du quotidien », 207 p., Coll. Géographie sociale, L'Harmattan. Paris. 1996.
- DOLFUSS O. : « L'espace monde », 111 p., Economica, Paris, 1994. [n° 57].
- DRIANT J.-C. : « Information statistique et marchés du logement », pp. 128-135, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 144].
- DUBET F. : « *Sociologie de l'expérience* », 273 p., Ed. du Seuil, Paris. 1994.
- DUREAU F. et WEBER C. (sous la direction de) : « Télé-détection et systèmes d'information urbains », 379 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, 1995. [n°143].
- DURIF P. : « L'émergence de l'outil statistique (XIX ème – XX ème siècle) », pp. 43-50 in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 98].
- ESPACE GEOGRAPHIQUE L' (Revue) : « Recensement et accès aux données pour les chercheurs », pp. 9-14, débat organisé par la Revue, avec la participation de BRUNET R., BUSSI M., DAMAIS J.-P., KYCH A., PUMAIN D. et RHEIN C. autour du thème : « Recherches libertés et données publiques », in *L'espace géographique* n°1, 2000. [n° 101].
- FREMONT A. : « La Basse-Normandie conservatrice et la géographie des notables », pp. 199-212, in *Les géographes, l'action et le politique ; Hérodote* n°33-34. 1984. [n° 44].
- FREMONT A. : « La région, espace vécu », 223 p., Presses Universitaire de France, Paris, 1976. [n° 121].

- **FREMONT A., CHEVALIER J., HERIN R., RENARD J.** : « Géographie sociale », 387 p., Masson. Paris. 1984.
- **FORREST R. et MURIE A.** : « Les promesses d'une démocratie de propriétaires », pp. 14-25, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 65, Déc. 1994.
- **FORRESTER J.W.** : « Dynamique urbaine », 329 p. Economica, Paris, 1979.
- **FOUCHIER V.** : « Les densités de la ville nouvelle d'Evry : du projet au concret », 320 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, Paris, 2000.
- **FOUCHIER V. et MIRANDE B.** : « Les logements neufs et leur population dans les cinq villes nouvelles d'Île-de-France, une exploitation des Enquêtes Ménages de 1990 à 1998 », 147 p., Ed. de la DGHUC, Paris-La Défense, 1999.
- **FOURNY M.-C. et MICOUD A.** : « Représentations et nouvelles territorialités : à la recherche du territoire perdu », pp. 31-51 In *Ces territorialités qui se dessinent*, (sous la direction de J.-L. GUIGOU), 2001. [n° 61].
- **GEORGE P. et VERGER F.** : « Dictionnaire de Géographie », 500 p., Sixième édition mise à jour, Presses Universitaires de France, Paris, 2000. [n° 38].
- **GIBLIN B.** : « Géopolitiques des régions françaises », pp. 32-53, in *Géopolitiques de la France ; Hérodote n°40*. 1986. [n° 46].
- **GIBLIN B.** : « Stratégies politiques dans le bassin houiller du Nord de la France », pp. 174-198, in *Les géographes, l'action et le politique ; Hérodote n°33-34*. 1984. [n° 42].
- **GIRAULT R.** : « Traité de go », 282 p., Flammarion, Paris, 1977. [n° 117].
- **GUERMOND Y.** (sous la direction de) : « Analyse de système en géographie », 324 p. Presses universitaires de Lyon, 1984.
- **GOTMAN A.** : « L'accession à la propriété dans le parc social : quelle demande ? », pp. 55-67, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 65, Déc. 1994.
- **GOTMAN A.** : « Familles, générations, patrimoine, une question urbaine ? », pp. 87-96, in *Annales de la Recherche urbaine* n°41. 1989. [n°82].
- **GOTTMANN J.** : « Megalopolis : the urbanized northeastern seaboard of the United States », Mass. M.I.T. Press, Cambridge, 1961. [n° 20].
- **GRAFMEYER Y.** : « Sociologie urbaine » (sous la direction de F. DE SINGLY), 127 p., Nathan, Paris, 1994. [n° 77].
- **GRAFMEYER Y.** : « Habiter Lyon, milieux et quartier du centre-ville », 219 p., Ed. C.N.R.S., Paris, 1991. [n°113].
- **GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.** : « L'école de Chicago – naissance de l'écologie urbaine ». 378 p. Champ urbain. Aubier. Paris. 2^{ème} éd., 1990.
- **GREMION C.** : « Une compétence partagée, ou les stratégies d'acteurs entre déconcentration et décentralisation », pp. 264-271, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. 1998. [n°72].
- **GRIBAUDI M.** : « Itinéraires personnels et stratégies familiales », in *Population* n°6. 1987. [n° 81].
- **HAGGETT P.** : « The geographer's art », Blackwell, Oxford, 1990. [n° 18].
- **HALBWACHS M.** : « Chicago, expérience ethnique », texte de 1932, pp. 283-331, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. [n° 128].
- **HALBWACHS M.** : « Morphologie sociale », 208 p., A. Colin, Paris, 1938. [n°13].
- **HARVEY D.** : « Social justice and the city », Arnold, Londres, 1973. [n° 24].
- **HARVEY D.** : « Explanation in geography », Arnold, Londres, 1969. [n° 22].
- **HAUMONT A.** : « La mobilité intra-urbaine », pp. 109-118, in *Annales de la Recherche urbaine*, n°59-60, Juin – Sept. 1993.
- **HAUMONT A.** : « L'Île-de-France, développement et aménagement », pp. 5-14, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50, Avril 1991.
- **HAUMONT A., HAUMONT N., RAYMOND H. et RAYMOND M.-G.** : « Les pavillonnaires », (1^{ère} éd. 1966), 2^{ème} éd, 247 p., C.R.U., Paris, 1975. [n°71].
- **HENRY . L.** : « Perspectives relatives aux besoins de logements », *Population*, n°3, I.N.E.D., 1950. [n°104].
- **HERMEL L., LOUPPE A., et MUSY M.** : « Banlieue 2015 : pour une véritable stratégie du suburbain », 157 p., L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 54].
- **HIRSCH B.** : « Oublier Cergy... l'invention d'une ville nouvelle », 294 p. Presses de l'Ecole des ponts et chaussées, 1990.
- **HOYT H.** : « The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities », Washington, 1939. [n° 130].
- **HUSSERL E.** : « La crise des sciences européennes et la phénoménologie transcendentale », (1^{ère} éd. Franç. 1954), 2^{ème} éd., 589 p., Gallimard, Paris, 1976. [n° 7].

- **HUSSERL E.** : « Ideas. General introduction to pure phenomenologie », Allen and Unwin (5^{ème}), London, 1964. [n° 27].
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens ». Tome 2 Recensement de 1999 : Logement, 116 p., I.N.S.E.E., Paris, 2001. [n° 78].
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens ». Tome 1 Recensement de 1999 : Territoire et population, 84 p., I.N.S.E.E., Paris, 2000.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens ». Tome 2 Recensement de 1990 : Age, emploi, modes de vie ..., 160 p., I.N.S.E.E., Paris, 1992.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 1 Recensement de 1990 : Population et logements, 80 p., I.N.S.E.E., Paris, 1991.
- **JOUSSELIN B.** : « La mobilité résidentielle des ménages en 1994 », pp.120-127, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 62].
- **JUERY F. et MAES P.** : « Quitter la ville et changer de vie », 300 p., Grancher, Paris, 2002.
- **KIRK W.** : « Historical geography and the concept of behavioural environment », *Indian Geographical Journal*, 1951.
- **KNAFOU R. (sous la direction de)** : « La planète 'nomade'. Les mobilités géographiques d'aujourd'hui », 247 p., Ed. Belin, Paris, 1998.
- **KNAFOU R. (sous la direction de)** : « L'état de la géographie. Autoscopie d'une science », 438 p., Mappemonde, Belin, Paris, 1997. [n° 30].
- **KNAFOU R.** : « Tourisme et loisirs ». 126 p., *Coll. « Atlas de France »*. RECLUS-La Documentation française, Montpellier, 1997.
- **KUHN T.S.** : « La structure des révolutions scientifiques », (1^{ère} éd. 1962), 284 p., *Coll. Champs*, Flammarion, Paris, 1970. [n° 19].
- **LACOSTE Y.** : « Editorial », pp.3-23, in *Périls géopolitiques en France. Hérodote n° 80*. 1996. [n° 41].
- **LE BRAS H.** : « L'invention des populations », 264 p., O. Jacob, Paris, 2000.
- **LE CORBUSIER** : « Manière de penser l'urbanisme », 184 p., Ed. de l'Architecture d'aujourd'hui, Boulogne/Seine, 1946. [n° 85].
- **LEGER J.-M.** : « Mode, genre, manière, style (de vie, d'habiter) », pp. 365-373, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 39].
- **LEFEBVRE H.** : « La production de l'espace », (1^{ère} éd. 1974), 485 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} éd. 2000. 174 p. [n° 5].
- **LEFEBVRE H.** : « Espace et politique – Le droit à la ville II », (1^{ère} éd. 1972), 174 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} éd., 2000. [n° 4].
- **LEFEBVRE H.** : « Le droit à la ville », 166 p., Ed. Anthropos, Economica, 1968. [n° 25].
- **LELIEVRE E.** : « Mobilités résidentielles en France : observation et analyse, le point de vue du démographe », in *La ville en mouvement* (LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C.), 357 p., l'Harmattan, Paris, 1992. [n° 111].
- **LEVY J.** : « Le tournant géographique. Penser l'espace pour lire le monde », 400 p., Mappemonde-Belin, Paris, 1999. [n° 75].
- **LEVY J.** : « L'espace légitime : sur la dimension géographique de la fonction politique », 442 p., Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1994.
- **LEVY J., LUSSAULT M. (sous la direction de)** : « Logiques de l'espace, esprits des lieux. Géographies à Cerisy ». Mappemonde. Belin. 350 p. Paris. 2000. [n°145].
- **LEVY J.-P.** : « Dynamiques du parc immobilier et mobilité résidentielle », pp. 336-344, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 94].
- **LEVY J.-P.** : « L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? », pp. 33-44, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 59-60, Juin – Septembre 1993.
- **LOUCHART P.** : « Influence du parc de logements sur la structure et la dynamique par âge des populations à l'échelon local », 114 p., I.A.U.R.I.F., Paris, 1997. [n° 63].
- **LOUCHART P., SAGOT M. et TIRATAY L.** : « Géographie sociale et pauvreté », I.A.U.R.I.F., Paris, 2002.
- **MAC KENZIE R.D.** : « L'approche écologique », texte de 1925, pp. 149-166, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. de GRAFMEYER Y ; et JOSEPH I. 1979. [n° 9].
- **MAC KENZIE R.D.** : « Le voisinage. Une étude de la vie locale à Columbus, Ohio », texte de 1921, pp. 213-254, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. [n° 65].
- **MAGRI S.** : « L'émergence du logement social et moyens d'une réforme (1894-1930) », pp. 34-42, *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 97].

- **MAGRI S.** : « Villes, quartiers : proximité et distances sociales dans l'espace urbain », pp. 151-173, *Genèses*, n° 13, 1993.
- **MAISON D.** : « Pionniers de l'accession », pp. 35-46, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 65, Déc. 1994.
- **MAISON D.** : « Dimensions familiales de la mobilité résidentielle », pp. 45-50, in *Annales de la recherche urbaine*, n° 59-60, Juin-Sept. 1993.
- **MAISON D.** : « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété », pp. in *Le logement, une affaire de famille*, (sous la direction de BONVALET C. et GOTMAN A.). 1993. [n° 83].
- **MERLIN P.** : « Les banlieues des villes françaises », 210 p., La Documentation française, Paris, 1998. [n° 52].
- **MERLIN P.** : « La famille éclate, le logement s'adapte », 223 p., Syros-Alternatives, Paris, 1990. [n° 116].
- **MERLIN P.** : « L'aménagement de la région parisienne et les villes nouvelles d'Île-de-France », 212 p., La Documentation française, Paris, 1982. [n° 3].
- **MICHEL A. et LORTIC B.** : « Typologies urbaines et télédétection satellitaire. La notion de zone en milieu urbain », in *L'Espace géographique* n°2. 1992. [n° 132].
- **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME** : « Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France. Evolutions 1968-1993 », 103 p. (réalisé sous la direction de J.-E. ROULLIER), 1996. [n° 143].
- **MORICONI-EBRARD F.** : « Géopolis, pour comparer les villes du monde », 246 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, Paris, 1994. [n° 50].
- **MORIN E.** : « Introduction à la pensée complexe », 158 p., E.S.F., Paris. 1990. [n° 56].
- **MOUILLART M.** : « Le logement comme catégorie économique », pp. 59-67, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 35].
- **OMALEK L., LAFERRERE A., LE BLANC D., CHERRIER F. et GUYOT D.** : « Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête Logement 1996-1997 », 292 p., I.N.S.E.E., Paris, 1998. [n° 123].
- **ORFEUIL J.-P.** : « Stratégies de localisation des ménages et des services dans l'espace urbain », 75 p., PREDIT, La Documentation française, Paris, 2000.
- **PARK R.E.** : « La ville, phénomène naturel », texte de 1952, pp. 185-196, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. [n° 8].
- **PARK R.E.** : « La ville comme laboratoire social », texte de 1929, pp. 167-183, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. [n° 10].
- **PARK R.E.** : « La communauté urbaine. Un modèle spatial et un ordre moral », texte de 1926, pp. 197-211, in *L'Ecole de Chicago*, (GRAFMEYER Y. et JOSEPH I.), 378 p., Champ urbain. Aubier. Paris, 1979. [n° 11].
- **PARK R.E.** : « Propositions de recherche sur le comportement en milieu urbain », texte de 1925, pp. 83-130, in *L'Ecole de Chicago* de GRAFMEYER Y ; et JOSEPH I. 1979. [n° 66].
- **PEILLON P.** : « Utopie et désordre urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation », 282 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 2001.
- **PENVEN A.** : « Territoires rebelles. Intégration – ségrégation dans l'agglomération rennaise », 254 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, 1998. [n° 36].
- **PINCHEMEL P. et G.** : « La face de la Terre, éléments de géographie », 519 p., Coll. U, A. Colin, Paris, 1992.
- **PINCHEMEL P.** : « Redécouvrir la géographie », Publication de la Faculté des Lettres de la Sorbonne, Paris, 1968. [n° 26].
- **PINCHEMEL P., ROBIC M.P., TISSIER J.-L.** : « Deux siècles de géographie française ; choix de textes », 380 p., CTHS, Bibliothèque Nationale, Paris, 1984.
- **PINCON-CHARLOT M.** : « Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie française », pp. 101-107, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, (sous la direction de HAUMONT N.), 1996. [n° 136].
- **PINCON M. et PINCON-CHARLOT M.** : « Propriété individuelle et gestion collective : les lotissements chics », pp. 35-46, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 65, Déc. 1994.
- **PINCON M. et PINCON-CHARLOT M.** : « Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires », 334 p., Payot, Paris, 1992. [n° 135].
- **PINCON M. et PINCON-CHARLOT M.** : « Dans les beaux quartiers », 254 p., Ed. du Seuil, Paris, 1989. [n° 137].
- **PINCON-CHARLOT M., PRECETEILLE E., et RENDU P.** : « Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne », 291 p., Anthropos, Paris, 1986. [n° 133].
- **PINOL J.-L.** : « Les mobilités de la grande ville », 431 p., Presses de la Fondation des Sciences Politiques, Paris, 1991. [n° 32].

- **PINSON D.** : « Formes architecturales et urbaines de l'habitat », pp. 298-304, in *Logement et habitat. L'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 84].
- **PINSON D.** : « Du logement pour tous aux maisons en tout genre », 207 p., Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, Paris, 1988. [n° 86].
- **PIRON O.** : « A propos de la ségrégation urbaine : comment passer de l'analyse à l'action ? », pp. 197-206, in *La ville : agrégation et ségrégation sociale* (sous la direction de N. HAUMONT), l'Harmattan, Paris, 1996.
- **PUMAIN D.** « La dynamique des villes », 231 p., Economica, Paris, 1982.
- **P.N.R. du Vexin français** : Charte du Parc. 104 p. 1995, 9 Mai 1995. [n°40].
- **P.N.R. du Vexin français et S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise** : « Convention Ville-Porte », 6 p., 2 Février 1999. [n° 149].
- **PRADO P.** : « Une dynamique de l'immobilité », pp. 119-126, in *Annales de la recherche urbaine*, n° 59-60, Juin – Sept. 1993.
- **PRIGOGINE I.** : « La fin des certitudes, temps, chaos et les lois de la nature », 228 p., O. Jacob, Paris, 2001.
- **PRIGOGINE I. et STENGERS I.** : « La nouvelle alliance », 302 p., Gallimard, Paris, 1979. [n° 28].
- **RACINE J.-B.** : « La ville entre Dieu et les Hommes », 354 p., Anthropos, Economica, Paris, 1993.
- **RACINE J.-B.** : « Problématiques et méthodologie : de l'implicite à l'explicite », 262 p., in *Problématiques de la géographie* (ISNARD H., RACINE J.-B., REYMOND H.), P.U.F., Paris, 1981.
- **RACINE J.-B.** : « La géographie moderne dans la problématique des sciences sociales. Des paradigmes de la totalité aux paradigmes critiques ». Geopoint, 76. 1976.
- **RAYMOND H.** : « Préface », p.9-11, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, 219 p. (Sous la direction de HAUMONT N.), L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 134].
- **RAYMOND H.** : « Habiter et vie quotidienne », pp.390-396, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 92].
- **RESEAU SOCIO-ECONOMIE DE L'HABITAT** : « La ségrégation dans la ville : concepts et mesures », 258 p., L'Harmattan, Paris, 1994. [n° 129].
- **RHEIN C.** : « Ségrégation et mobilité différentielle. La diffusion des couches moyennes », pp. 65-72, in *Annales de la Recherche urbaine. n°50*. 1991. [n° 80].
- **ROBIC M.-C.** : « Epistémologie de la Géographie », pp 37-55 In *Encyclopédie de Géographie*, 1167 p., Economica, Paris, 1995. [n° 60].
- **ROBIN M.** : « La télédétection »,318 p., Coll. Université, Nathan, Paris, 1995. [n° 142].
- **ROBIN M. et POTTIER P.** : « Pertinence de l'imagerie satellitaire (Spot, ERS1) pour la cartographie de l'urbanisation littorale dans l'île de Noirmoutier (Vendée, France). 1993. [n° 141].
- **RONCAYOLO M., COUDROY DE LILLE L. et FIJALKOW Y.** : « Ville et logement : catégories statistiques et indicateurs sociaux (XIX ème – XX ème siècle) », pp. 27-33, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 96].
- **ROSEMBERG M.** : « Le marketing urbain en question », 184 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, Paris 2000. [n° 73].
- **S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise** : S.D.A.U. de la ville nouvelle de Cergy-pontoise. Approuvé le 6 Juillet 2000.
- **SANTELLI E.** : « La mobilisation des familles algériennes pour l'accession à la propriété », pp. 73-78, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 59-60, Juin-Septembre 1993.
- **SECHET R.** : « Espaces et pauvretés : la géographie interrogée », 213 p., L'Harmattan, Paris, 1996.
- **SEGAUD M., BONVALET C. et BRUN J.** : « Introduction », pp. 5-8, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 67].
- **SERRES M.** : « Le Tiers Instruit », 249 p., F. Bourin, Paris, 1991. [n° 37].
- **SERRES M.** : « Les cinq sens »,461 p., Coll. Pluriel, Ed. Grasset, Paris, 1985.
- **SERRES M.** : « Hermes V : Le passage du Nord-Ouest », 195 p., Ed. du Seuil, Paris, 1980. [n° 49].
- **SIEGFRIED A.** : « Tableau politique de la France de l'Ouest », (1^{ère} éd. 1913), 636 p., Imprimerie Nationale, Paris, Rééd. 1995. [n° 45].
- **SIMON P.** : « La division sociale et ethnique de l'espace parisien », pp. 299-309, , in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 27].
- **SIMON P.** : « Les politiques de la ville contre la ségrégation », pp. 26-33, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, Sept – Déc. 1995.
- **SIMON G.** : « Géodynamique des migrations internationales dans le monde », 429 p., , Coll. « Politiques aujourd'hui », Presses Universitaires de France, Paris. 1995. [n° 146].
- **SOLER-COUTEAUX P.** : « Droit de l'urbanisme », 667 p., 3 éd. Dalloz, Paris, 2000.

- **SORRE M.** : « Rencontres de la géographie et de la sociologie », 216 p., M. Rivière et Cie, Paris, 1957. [n° 16].
- **STASZAK J.-F. (sous la direction de)** : « Dans quel monde vivons nous ? Géographie, Phénoménologie, et ethno méthodologie », in *Le discours du géographe*, 281 p., L'Harmattan, Paris, 1997.
- **STEINBERG J.** : « Rôle et avenir des villes nouvelles d'Île-de-France », pp. 141-151, *Annales de Géographie*, n° 552, 1990.
- **STEINBERG J.** : « Activités nouvelles et villes nouvelles : l'exemple de l'Île-de-France », pp. 23-27, in *Cahiers du CREPIF*, n° 24, 1988.
- **STEINBERG J.** : « Les villes nouvelles dans le développement péri-urbain », in *Peut-on maîtriser le développement périurbain ?*, *Cahiers du CREPIF*, n° 3, 1983.
- **STEINBERG J.** : « Les villes nouvelles d'Île-de-France », 780 p., Masson, Paris, 1981. [n° 2].
- **TABARD N.** : « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », in *Economie et Statistique*, n° 270, I.N.S.E.E., Paris, Octobre 1993.
- **TAFFIN C.** : « Les vecteurs de l'aide publique au logement », pp. 273-279, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 69].
- **TAFFIN C.** : « Mobilités résidentielles de 1973 à 1978 », *Archives et Documents*, n°95 I.N.E.D., 1983. [n° 109].
- **THUMERELLE P.-J.** : « Peuples en mouvement. La mobilité spatiale des populations », 323 p., SEDES-C.D.U., Paris, 1986. [147].
- **TOPALOV C.** : « Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible », 437 p., Presses de la Fondation des Sciences Politiques, Paris, 1987.
- **TUAN YI FU** : « Humanistic geography », *Annals Association of the American Geographers*, 66, 1976. [n° 120].
- **VEILLARD-BARON H.** : « La politique de la ville : Histoire et organisation », 159 p., Ed. A.S.H., Paris, 2000.
- **VEILLARD-BARON H.** : « Les banlieues, ghetto impossible », 169 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1996. [n° 51].
- **VEILLARD-BARON H.** : « Le risque du ghetto », in *Esprit*, n° 2, 1991.
- **WACQUANT L.** : « Pour en finir avec le mythe des cités – ghettos. Les différences entre la France et les Etats-Unis », *Les Annales de la Recherche urbaine*, n° 54, 1992.
- **WIEVORKA M.** : « Violences en France », 344 p., Ed. du Seuil, Paris, 1999. [n° 127].
- **WIEVORKA M. et LEVEAU R. (sous la direction de)** : « Violences urbaines », 151 p., L'Harmattan, Paris, 1992.
- **WILLMOTT P.** : « Ségrégation et 'entre-soi' en Grande-Bretagne », pp. 67-72, in *La ville : agrégation et ségrégation sociale* (sous la direction de N. HAUMONT), L'Harmattan, Paris, 1996.

Les publications réalisées par des auteurs collectifs (S.A.N., P.N.R. Ministère, etc...), sont soulignées.

REFERENCES ELECTRONIQUES ; **SITES AYANT FAIT L'OJBET DE CONSULTATIONS :**

Figurent ci-dessous certains des sites fréquemment consultés, dans le cadre d'une recherche documentaire, ou pour l'accès à des données statistiques.

Recherche documentaire :

- **Le site de la « Grande Bibliothèque » : www.bnf.fr**
- **Le site du Ministère de l'Équipement fournissant de multiples sources dans les domaines de l'aménagement, l'urbanisme et des villes nouvelles : www.urbamet.com**
- **Le site de l'I.A.U.R.I.F. : www.iaurif.org.**

Recherche en données statistiques :

- **Le site de l'I.N.S.E.E. : www.insee.fr**
- **Le site du Ministère de l'Agriculture : www.agriculture.gouv.fr**
- **Le site de l'I.R.E.S.C.O. : www.iresco.fr**
- **Le site du Centre Quetelet : www.centre.quetelet.cnrs.fr**
- **Le site du Ministère des impôts : www.impots.gouv.fr**
- **Le site du Comité de développement économique du Val-d'Oise : www.ceevo.95**

Des pages plus particulières de ces sites officiels ont pu fournir des informations, elles ont été, ou seront localisées par une note infrapaginale.

De même, dans le cas où auraient été consultés les sites personnels de chercheurs travaillant sur les questions voisines de celles nous intéressant.

PARTIE II)

CADRAGE **GEOGRAPHIQUE**

II. CADRAGE GEOGRAPHIQUE.

A. Quelles méthodes utilisées pour déterminer et caractériser le terrain d'étude ?

Il ne peut être question d'amorcer une réflexion sur un terrain d'étude particulier avant d'avoir au préalable dégagé les tendances l'affectant, et ce, suivant plusieurs directions : évolutions démographiques, caractéristiques sociales, mobilités spécifiques, potentiel économique, position par rapport aux principaux pôles d'emploi environnants. Les données à notre disposition pour aborder ces divers aspects sont issues des recensements généraux de population de l'I.N.S.E.E. qu'il s'agisse des données purement démographiques, des fichiers des navettes domicile-emploi (**MIRABELLE de 1990**¹ ou **MOBILITE de 1999**²), ou d'informations plus spécifiques résultant d'une exploitation exhaustive ou au 1 / 4 des fichiers principaux³. Les données statistiques exploitées dans le cadre de cette étude porteront presque systématiquement sur la période 1990-1999. Néanmoins, pour certains aspects, en particulier démographiques, seront pris en compte des données plus anciennes, extraites du recensement de 1982, voire de celui de 1975⁴.

La visualisation des informations sera effectuée, alternativement ou conjointement, sur un mode cartographique et sur un mode graphique. La plupart des cartes réalisées, ont été conçues sous MapInfo⁵, certaines ayant été produites grâce à PhilCarto⁶. Elles constituent un atlas dont le but est certes d'illustrer les propos tenus, d'étayer certaines remarques, mais surtout d'offrir une matière première aux analyses, de déceler certains types d'organisation de l'espace. Autant de pistes susceptibles par la suite d'être croisées avec d'autres sources d'information. La carte peut constituer une fin, mais elle sera le plus souvent un moyen d'investigation.

Les cartes étant fréquemment réalisées en regard, une carte pour 1990 et une seconde pour 1999, elles sont conçues de façon à être comparables dans le temps que cela concerne les modes de discrétisation ou les styles utilisés. Les légendes

¹ Le fichier **MIRABELLE 1990** était disponible au Laboratoire M.R.T.E. de l'Université de Cergy-Pontoise.

² Le fichier **MOBILITE 1999** a été acquis par le Laboratoire M.R.T.E. auprès de l'I.N.S.E.E. le 26 Juin 2001.

³ Les fichiers résultant d'une extraction au 1 / 4 du fichier **MOBILITE 1999** ont été transmis par F. Desmier-Moreau de l'I.N.S.E.E. entre le 20 et le 26 Août 2002.

⁴ Ces données plus anciennes étaient disponibles au Laboratoire M.R.T.E., donc directement exploitables.

⁵ Logiciel produit par A.D.D.E., (17 rue Louise Michel. B.P. 29. 92301 Levallois-Perret) utilisé ici, dans sa version 6.

⁶ Logiciel téléchargeable sur le [site de P. WANIEZ \(perso.club-internet.fr/philgeo/\)](http://perso.club-internet.fr/philgeo/).

intégreront le plus souvent des données statistiques attachées aux différentes entités spatiales faisant l'objet des analyses. Concrètement, il s'agit des données correspondant aux dix-huit départements⁷ de l'étude large, de celles opposant la Région Île-de-France (R.I.F.) à son extérieur (H.-R.I.F.), des cinq villes nouvelles de la Région Île-de-France qui seront codés de la façon suivante (VN1 : Cergy-Pontoise ; VN2 : Saint-Quentin-en-Yvelines ; VN3 : Evry ; VN4 : Sénart ; VN5 : Marne-la-Vallée), des Parcs Naturels Régionaux de la Région Île-de-France, qui feront également l'objet d'un codage (PNR1 : Vexin français ; PNR2 : Vallée de Chevreuse ; PNR3 : Gâtinais ; PNR4 : Marne-Ourcq qui n'en est encore qu'au stade de projet, de même que PNR5 : Trois- forêts) et de la Zone d'étude approfondie.

La délimitation de la zone d'étude approfondie, celle où seront menées les enquêtes (« *Auprès des Maires* » et « *Auprès des nouveaux emménagés* ») n'est pas établie a priori, mais va résulter de la mise en relation d'un certain nombre de critères, dépendant grandement de l'extension de la zone d'influence de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise sur le plan de l'emploi. Il est toutefois apparu souhaitable de fournir des indications statistiques sur ce territoire et ce, dès les premières cartes.

Par ailleurs, des graphiques réalisés sous Excel, permettront de mieux dégager certaines des dynamiques affectant l'espace d'étude, en particulier pour ce qui concerne les zones d'emploi et les navettes domicile-travail. Les entités spatiales qui seront observées sont les mêmes que celles précédemment décrites auxquelles viendront se joindre un certain nombre de pôles d'emploi, codés de la façon suivante : ZN75 (Zone de Paris) ; ZN6 (Zone de Roissy) ; ZN7 (Zone de La Défense) ; ZN8 (Zone Saint-Germain, Poissy, Orgeval, Chambourcy) ; ZN9 (Zone de Beauvais) ; ZN10 (Zone de Gisors). Ces pôles sont de tailles très variées et génèrent des influences très dissemblables, mais présentent un intérêt explicatif pour l'espace qui va être étudié.

Les points qui suivent vont fournir un certain nombre d'indications sur les méthodes utilisées afin de définir une zone sur laquelle l'étude plus approfondie portera.

⁷ Soit les huit départements de la Région Ile-de-France (75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, et 95), les trois départements de la Région Picardie (02, 60, 80), les deux départements de la Région Haute-Normandie (27, 76), deux des six départements de la Région Centre (28 et 45), un des quatre départements de la Région Bourgogne (89) et deux départements de la Région Champagne-Ardenne (10 et 51).

1. Saisir les dynamiques démographiques.

Les données prises en compte sont celles des R.G.P., « populations sans doubles comptes » et non « populations municipales »⁸. Données basiques, elles permettent toutefois de se faire une première idée des grandes tendances affectant ces espaces. Où se sont faites les fortes croissances depuis 1975 et surtout la dernière période inter-censitaire confirme-t-elle les tendances enregistrées précédemment. Les analyses présentes dans « L'Atlas des Franciliens »⁹ insistent sur les spécificités des évolutions récentes : « Une croissance démographique ralentie, des variations communales de faible amplitude, la confirmation de l'arrêt du dépeuplement de la zone centrale, l'effondrement de la croissance dans le reste de la région, notamment dans les villes nouvelles, tels sont les principaux enseignements du dénombrement de la population de 1999 pour l'Île-de-France ». Il ne s'agira pas de reproduire à l'identique les analyses clairement formulées ailleurs, mais de s'appuyer sur certaines d'entre elles, de développer des approches différentes, en particulier quant aux limites de la zone d'étude. « L'Atlas des Franciliens » précédemment évoqué, limitant fréquemment ces analyses à un cadre francilien strict, tout en insistant cependant sur un rayonnement du pôle d'emploi parisien à l'échelle du Bassin parisien.

Si les évolutions démographiques des communes de la R.I.F., en particulier de celles de la « Grande couronne » et des départements limitrophes n'est plus aussi soutenu, ceci semble grandement résulté de la faiblesse du solde migratoire. Les variations moyennes annuelles¹⁰ qu'il s'agisse des période 1975-82 ; 1982-90 ou 1990-99 seront donc à regarder avec une particulière attention. Des tendances globales apparaissent, certaines ont été évoquées plus haut, mais localement des nuances seront

⁸ Rappelons les définitions que l'I.N.S.E.E. fournit pour ces divers concepts : La « population totale » est la somme de la « population municipale » et de la « population comptée à part ». La « population municipale » comprend les personnes vivant dans les logements de la commune y compris les militaires, les élèves internes recensés et les personnes vivant dans les collectivités de la commune. La « population comptée à part » comprend des gens enregistrés sur la commune mais n'y ayant pas leur résidence personnelle (militaires, élèves internes, personnes sans domicile fixe,...). La « population sans doubles comptes » est la « population municipale », moins les « doubles comptes ». C'est ce concept, utilisé par l'I.N.S.E.E. pour calculer la population d'un ensemble de communes que l'on trouve dans les fichiers oranges. Il est donc cohérent d'utiliser la « population sans doubles comptes » comme base statistique pour les questions portant sur la démographie

⁹ « Atlas des Franciliens », Tome 1 : Territoire et Population I.N.S.E.E., I.A.U.R.I.F., 2000. [n° 150]. Op. cité p. 44.

¹⁰ La « variation moyenne annuelle » est fournie directement par l'I.N.S.E.E. pour les différentes entités territoriales qu'elle prend en compte (communes, cantons, arrondissements, départements, régions). Par contre, dans les autres cas, un calcul s'avère nécessaire. Les règles sont fournies par l'I.N.S.E.E. Nous appliquerons les formules suivantes de R (« taux de variation annuel moyen »). Pour la période 1975-1982 : $R = ((\text{Pop}82/\text{Pop}75)^{1/7,035}) - 1$. Pour la période 1982-1999 : $R = ((\text{Pop}90/\text{Pop}82)^{1/8,005}) - 1$. Pour la Période 1990-1999 : $R = ((\text{Pop}99/\text{Pop}90)^{1/9,010}) - 1$.

probablement à apporter. Voir par exemple ce qu'il en sera des évolutions démographiques respectives des villes nouvelles et de leurs marges rurales, que celles-ci fassent ou non partie d'un P.N.R.

De même les soldes migratoires annuels moyens¹¹, pris cette fois sur les seuls espaces inter-censitaires 1982-90 et 1990-99, seront tout particulièrement à observer. D'une part, parce qu'ils ont révélé une redistribution spatiale des populations, mais aussi et surtout, parce qu'ils sont directement liés aux mobilités résidentielles.

2. Saisir les flux résidentiels.

Les données du dénombrement obtenues grâce au R.G.P. ne suffisent plus ici. Certes, par le solde migratoire peuvent être observées des communes où les « entrants » sont supérieurs aux « sortants », ou inversement. Mais ceci ne nous révèle ni les origines ni les destinations géographiques de ces flux, ne nous apprend rien sur les caractéristiques des populations qui entrent ni de celles qui sortent. Or, ce sont bien ces informations qui permettront de dégager une géographie sociale dynamique des territoires à étudier.

Les données faisant l'objet de l'exploitation sont de deux types : celles construites sur la même base que les données du fichier **MOBILITE 99** à partir d'une « exploitation complémentaire » du recensement. Elles apportent des informations nouvelles sur les spécificités des « actifs » au lieu de résidence et des actifs au lieu de travail. Il s'agit des C.S.P. (catégories socio-professionnelles) de ces actifs et des modes de transport utilisés pour effectuer les navettes domicile-emploi. Des fichiers spécifiques conçus sur le même type apportent des informations sur les mobilités liées aux études, mais ils ne feront pas l'objet d'une exploitation. A partir de ces diverses sources pourront être dégagées les profils particuliers des communes par rapport aux actifs au lieu de résidence. Par ailleurs, l'I.N.S.E.E. propose des fichiers spécifiques à l'échelle **IRIS-2000**¹². Ceux utilisés pour la construction des cartes n'ont pas été

¹¹ De même, le « *solde migratoire annuel moyen* » est fourni directement par l'I.N.S.E.E. pour les différentes entités territoriales prises en compte (communes, cantons, arrondissements, départements, régions). Dans les autres cas, un calcul s'avère également nécessaire. Les règles sont fournies par l'I.N.S.E.E. Nous appliquerons la formule suivante de **M** (« *solde migratoire annuel moyen* »). $M = (R / V) * S$; où **R** est le « *taux de variation annuel moyen* » ; **V** la « *variation de population* » et **S**, le « *solde migratoire* ».

¹² « *En 1999, toutes les communes françaises de plus de 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants ont été découpées en IRIS-2000. L'IRIS-2000 ou « petit quartier » se définit comme un ensemble d'îlots ou pâtés de maisons contigus. Les IRIS sont homogènes quant au type d'habitat et leur population compte entre 1 800 et 5 000 habitants. Ce découpage est plus fin que celui en IRIS-5000 qui avait été défini en 1994* ». Ibid [n° 150]. Op. cité p. 111. Ajoutons que les découpages en IRIS-2000, permettent par

obtenus directement auprès de l'I.N.S.E.E., mais auprès du Centre Quetelet¹³, habilité depuis le décret du 12 Février 2001 à diffuser les données de l'I.N.S.E.E. Il s'agit du Fichier **PRINC4** (caractéristiques des résidences principales et CS de la personne de référence), du fichier **MEN1** (nombre de personnes du ménage et CS de la personne de référence), du fichier **FAM1** (caractéristiques des familles et enfants), du fichier **MIG2** (Sexe, âge ou nationalité et résidence au 01/01/1990), et du fichier **MIG4** (CS ou activité et lieu de résidence au 01/01/1990). La provenance du fichier ayant servi à construire la base nécessaire à la réalisation cartographique sera systématiquement indiquée. Qu'il s'agisse des données fournies par l'I.N.S.E.E. en complément du fichier **MOBILITE 99**, ou des fichiers **IRIS-2000** transmis par le Centre Quetelet, tous résultent d'une exploitation complémentaire réalisée grâce à des extractions au 1/4, initialement effectuées par l'I.N.S.E.E.¹⁴ Ceci a une incidence sur la fiabilité que nous devons accorder aux résultats et ce d'autant que les communes de faible taille sont nombreuses dans les marges rurales que nous étudions ici.

A partir des données IRIS, des indications pourront être dégagées concernant la mobilité résidentielle des populations. Il est en effet possible de savoir si des actifs classés dans telle ou telle catégorie socio-professionnelle, si des populations de tel ou tel âge sont venus s'installer sur la commune entre 1990 et 1999. Ces informations seront à croiser au profil particulier des populations de ces communes que l'information provienne des données complémentaires du fichier **MOBILITE 99** ou des informations transmises par les Hôtels des Impôts¹⁵ du Val-d'Oise, de l'Oise, de l'Eure et des Yvelines permettant de connaître les « imposés » et les « non imposés » sur les communes ainsi que les revenus moyens déclarés par les ménages.

agrégation, de reconstituer toutes les entités de rang supérieur, en particulier les communes qui nous serviront le plus souvent de base.

¹³ Je tiens ici à remercier A. Kych qui m'a transmis ces fichiers le 6 Juin 2002.

¹⁴ L'extraction au 1 / 4 modifie la fiabilité que l'on doit accorder aux résultats. L'I.N.S.E.E. (voir [site I.N.S.E.E.](#)) fournit une règle permettant d'évaluer l'intervalle de confiance. On peut avoir une idée de la précision d'un résultat **R**, en prenant comme intervalle de confiance à 95% (intervalle à 95 chances sur 100 de recouvrir le résultat que donnerait un dépouillement exhaustif) : $[R - (4 \times \text{racine carrée de } R) ; R + (4 \times \text{racine carrée de } R)]$.

Les exemples ci-dessous donne les intervalles de confiance pour quelques valeurs :

Pour un résultat de 1 000 000, l'intervalle de confiance à 95% est de [996 000 ; 1 004 000].

Pour un résultat de 100 000, l'intervalle de confiance à 95% est de [98 700 ; 101 300].

Pour un résultat de 10 000, l'intervalle de confiance à 95% est de [9 600 ; 10 400].

Pour un résultat de 1 000, l'intervalle de confiance à 95% est de [870 ; 1 130].

Pour un résultat de 100, l'intervalle de confiance à 95% est de [60 ; 140].

¹⁵ Ces données sont directement accessibles pour l'année 1999, sur le [site IRCOM](#) du Ministère des Finances.

Pour l'année la plus ancienne qu'il ait été possible d'obtenir, 1994, les informations ont gracieusement été communiquées par les Hôtels des Impôts eux mêmes. Le 18-10-2002 pour le Val-d'Oise, par l'intermédiaire de M. Le Ny ; le 13-11-2002, pour l'Eure, par D. Bois ; le 23-12-2002 pour les Yvelines, par A. Grumiaux-Lefrançois et le 07-01-2003 pour l'Oise, par I. Verstaen.

3. Saisir l'ancrage de l'activité économique.

C'est au travers des fichiers **MIRABELLE 90** et **MOBILITE 99** que la localisation des pôles d'emploi sera appréhendée. Ces fichiers distinguent une commune A où commune de résidence que nous nommerons souvent par souci de commodité, **Lres** (soit lieu de résidence) et une commune B que nous appellerons **Ltrav** (soit lieu de travail). Tous les flux existant entre la commune A et les multiples communes B avec lesquelles elle est en relation sont ensuite indiquées. Ce fichier est obtenu grâce aux informations des questionnaires du recensement principal. Il ne concerne de fait que les populations actives ayant effectivement un emploi.

Ces fichiers sont fournis par l'I.N.S.E.E. par région. Intégrer un département nécessite donc de travailler à priori sur la totalité de la région. L'objectif consistant à saisir les dynamiques de l'emploi, non seulement celles affectant la Région Île-de-France, mais aussi les départements limitrophes, il est apparu indispensable de travailler sur les données mobilité d'un nombre important de région : Picardie, Haute-Normandie, Champagne-Ardenne, Centre et Bourgogne.

Lors du passage à la cartographie, tous les départements ne seront cependant pas représentés. Seuls dix-huit d'entre eux (ceux cités à la note infrapaginale 7) correspondant à 7 243 communes le seront et non 10 825 communes, si nous avons conservé les vingt-sept départements¹⁶ des régions concernées. Notons que dans « L'Atlas des Franciliens »¹⁷, le choix est fait d'intégrer davantage de départements situés à l'Ouest (L'Orne, le Calvados et la Sarthe), l'argumentation étant la suivante : « *Le Bassin parisien considéré ici comprend vingt-six départements : ceux de l'Île-de-France et une couronne formée de dix-huit départements, tous ceux dont une fraction significative des actifs résidents travaillent en Île-de-France (au moins 1,1 % en 1990)* ». C'est sur un critère lié aux migrations domicile-emploi qu'est effectuée la délimitation. La pertinence de ces délimitations pourra être discutée plus avant, à la vue des cartes de l'influence emploi des pôles de la Région Île-de-France. La Carte n°39 p. 226 permet de visualiser l'aire d'étude élargie, et ses découpages internes.

Sur un plan technique, le fait de construire une base insérant dix-huit départements sur les vingt-sept potentiels, entraîne un certain nombre de

¹⁶ Ont été supprimés les départements trop éloignés par rapport à notre sujet de préoccupation. Cela correspond aux départements suivants ; pour la région Centre (18 : Cher, 36 : Indre, 37 : Indre-et-Loire, 41 : Loir-et-Cher), pour la région Bourgogne (21 : Côte d'Or, 58 : Nièvre, 71 : Saône-et-Loire) pour Champagne-Ardenne (08 : Ardennes et 52 : Haute-Marne).

¹⁷ Ibid. [n° 150]. Op. cité p.40.

conséquences. Certains flux, du fait même de la construction, ne seront pas pris en compte : nous connaissons et pourrons cartographier les actifs au lieu de résidence des communes des dix-huit départements et pourrons cartographier leur lieu de travail lorsqu'il se situe dans une commune de l'un quelconque de ces dix-huit départements (là aussi, voir la **Carte n°39 p. 226**). Dans le cas où un actif travaillerait hors de cette zone, il pourrait être comptabilisé, mais cela ne déboucherait sur aucune représentation cartographique (à titre d'exemple, on peut évaluer, sans pouvoir les représenter, les actifs résidant à Paris et déclarant travailler à l'étranger ; ils sont en 1999 au nombre de 2537). Les actifs au lieu de travail sont quant à eux connus lorsque leur lieu de résidence est dans l'une des 6 régions enregistrées, par contre, dans le cas inverse, ils ne peuvent être pris en compte. Il aurait pour cela fallu lancer des « requêtes » à partir de la base France entière. Ceci génère de légères sous-estimations des pôles d'emploi.

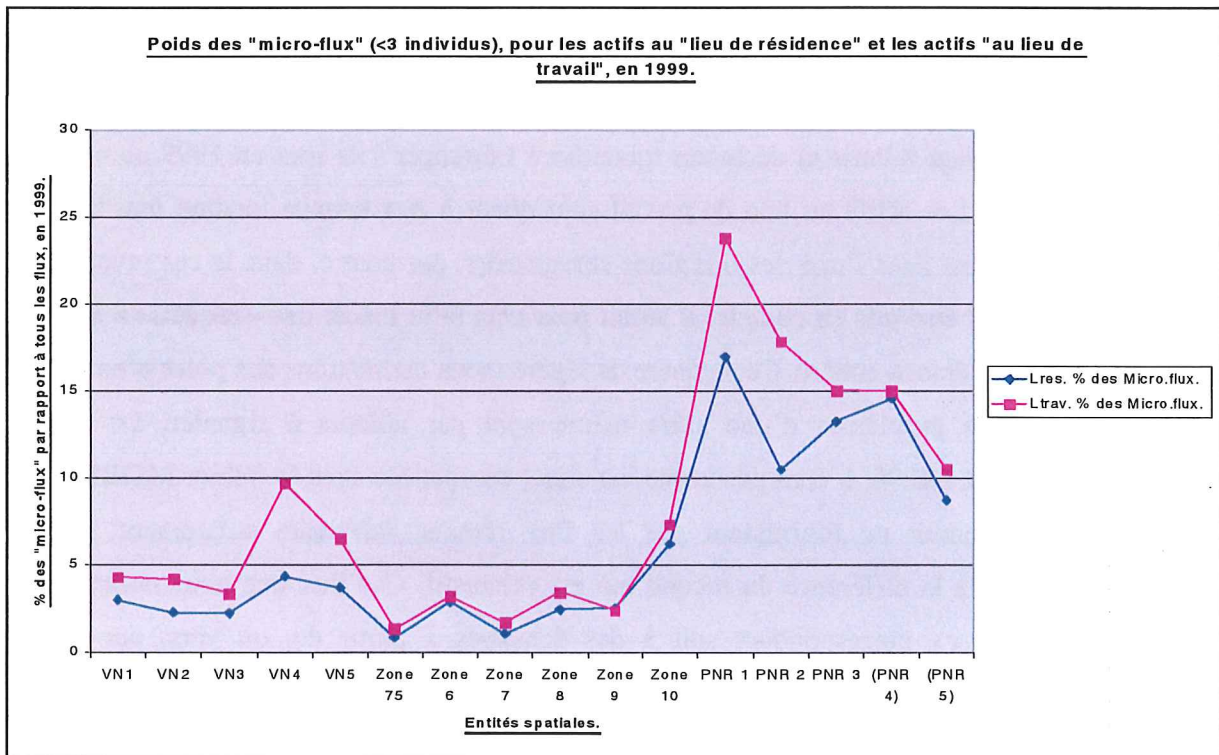
Des problèmes d'une autre nature sont par ailleurs à signaler. Le fichier **MIRABELLE 90**, n'était pas immédiatement compatible avec le fichier **MOBILITE 99**, le premier ne fournissant pas les flux réduits, inférieurs strictement à trois individus, à la différence du second qui est exhaustif. Ces flux que nous nommerons « *micro-flux* » correspondent soit à des échanges à partir de, ou vers, une petite commune, soit à des échanges entre communes très lointaines. Avant toute exploitation et toute comparaison, les deux fichiers devaient donc être rendus compatibles. Ceci supposait d'exclure les « *micro-flux* » du fichier **MOBILITE 99**.

Le fait de disposer des deux bases, l'exhaustive et celle dont furent ôtés les « *micro-flux* », rendait possible une évaluation du poids relatif de ces derniers. Le **graphique n°1 p. 101** ci-dessous, à finalité méthodologique, met en évidence pour les différentes entités géographiques que nous aurons à étudier, l'importance des « *micro-flux* » à la fois pour les actifs au lieu de résidence et pour ceux au lieu de travail.

On constate que les écarts sont faibles pour les grands pôles d'emploi, presque systématiquement inférieurs à 5 %, à la fois pour les « actifs au lieu de résidence » et pour les « actifs au lieu de travail ». Par contre, ils sont beaucoup plus marqués pour les petits pôles d'emploi, en particulier pour les P.N.R. Ainsi pour le Parc Naturel régional du Vexin français, on passe de **34 891**¹⁸ « actifs au lieu de résidence » si l'on exclut les « *micro flux* » à **42 027** « actifs au lieu de résidence », si on les incorpore. Les « *micro flux* » représentent alors **16,98 %** de tous les flux, ce qui est loin d'être

¹⁸ Tous les chiffres résultant d'une exploitation personnelle des données seront indiqués en **gras**, tous ceux cités, mais, provenant d'une source extérieure (I.N.S.E.E. par exemple), figureront en maigre.

négligeable. L'écart le plus significatif est obtenu pour les « actifs au lieu de travail » du P.N.R. du Vexin français, avec des écarts de **23,82 %** ; correspondant à **23 291** « actifs au lieu de travail » si l'on tient compte de tous les flux, à **17 743** « actifs au lieu de travail » si sont exclus les « *micro-flux* ».



GRAPHIQUE N° 1.

L'explication résulte de la distorsion induite par le grand nombre de petites communes générant de faibles flux de départ d'actifs ou inversement, recevant de faibles arrivées d'actifs. Il faudra cependant en tenir compte et nuancer certaines des analyses par cette réalité.

4. Saisir l'évolution de l'influence des pôles d'emploi.

En complément des remarques précédentes, l'évolution de l'influence des pôles d'emploi suppose le recours aux fichiers **MIRABELLE 90** et **MOBILITE 99**, rendus compatibles. Les critères fréquemment utilisés dans la littérature¹⁹ sur le sujet s'appuient sur le ratio « actifs au lieu de travail / actifs au lieu de résidence », ou sur celui « actifs résidant et travaillant sur la commune / total des actifs de la commune »,

¹⁹ BERGER M. , BEAUCIRE F. et SAINT-GERAND T. : « Mobilités résidentielles et navettes domicile-travail en Île-de-France », 1997. [n°107].

ou encore sur « actifs travaillant mais ne résidant pas sur la commune / total des actifs travaillant sur la commune ». Ces trois ratios feront l'objet d'une analyse cartographique et statistique selon une approche diachronique, se limitant à une comparaison entre 1990 et 1999.

Le premier ratio nous fournit une photographie de ce que l'on a pris l'habitude de qualifier de « communes-dortoirs » et « communes-pôles d'emploi ». Les premières ayant des ratios faibles (inférieurs strictement à 1), les secondes des ratios élevés (au moins égaux à 1). L'opposition est simple, mais permet de visualiser des zones de concentration de l'activité économique. Rappelons qu'aux villes nouvelles de la région Île-de-France avaient été fixées l'objectif d'atteindre, voire de dépasser un ratio de un. Pour aborder ces thématiques certains auteurs²⁰ recourent à une autre source, les D.A.D.S., qui présentent l'avantage d'être réactualisés plus fréquemment, mais ne présentent que les emplois salariés. C'est à partir de ce ratio que seront déterminés les pôles d'emploi importants pour la zone de l'étude approfondie. Ceux-ci connaîtront par ailleurs des évolutions entre 1990 et 1999, marquées par des gains et des pertes. Des directions préférentielles pourront-elles être distinguées, les influences d'un pôle s'effectueront-elles au détriment d'un ou de plusieurs autres ? La comparaison des influences respectives des villes nouvelles et de Paris fera l'objet d'une attention particulière, de même, qu'à une échelle différente, celle du pôle correspondant à la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et des pôles immédiatement concurrents de Roissy, de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, voire de Beauvais, La Défense ou Saint-Germain-Poissy-Orgeval-Chambourcy.

Le deuxième ratio, permet de saisir la fixation par un pôle d'emploi de ces actifs résidents. Le nombre d'emplois disponibles et l'éventail des emplois offerts exercent une influence sur la stabilité des actifs résidents, mais d'autres facteurs sont à prendre en compte, comme la présence à proximité de pôles concurrents et l'accessibilité à ceux-ci permis par les réseaux de transport. Dans le cadre de la région Île-de-France, nous sommes en présence d'une zone d'emploi majeure en volume, et laissant apparaître derrière le pôle d'emploi parisien, des pôles périphériques, dont les villes nouvelles ou Roissy, à l'influence importante. Ces offres multiples permettent

²⁰ ZANINETTI J.-M. : « Roissy et Cergy, pôles structurants au nord de l'Ile-de-France : l'emploi salarié et les déplacements domicile-travail », in *Annales de géographie*, n°612. Mars-Avril 2000. [n° 151].

Ou ZANINETTI J.-M. : « Les déplacements domicile-travail au sein du Bassin Parisien. Une approche statistique », in *Espace Populations Sociétés*, n°2. 1999. [n° 152].

d'envisager une fixation faible des actifs résidents, fixation probablement en baisse entre 1990 et 1999.

Le troisième ratio permet d'évaluer l'attractivité exercée par un pôle d'emploi. Pour certains pôles d'emploi, généralement les plus importants, le nombre d'actifs provenant de l'extérieur est conséquent. Cette tendance se renforce-t-elle entre 1990 et 1999, ou s'atténue-t-elle ? Là aussi, tout porte à postuler un renforcement de ces instabilités, sur le plan statistique. Les cartes permettant, elles, de visualiser les territoires polarisés par tel ou tel pôle d'emploi. Une augmentation en valeurs absolues et en valeurs relatives du nombre d'actifs provenant l'extérieur, rime-t-elle avec une dilatation spatiale de l'aire de provenance des actifs ? Cette indication est de première importance pour traiter des mobilités, puis des stratégies résidentielles, et ce d'autant que le parti a été pris d'analyser de façon précise ces mobilités au sein de ce que nous aurons à définir comme, la zone d'influence emploi de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

Le croisement de ces trois ratios permettra de dégager les dynamiques liant l'emploi à la résidence, de percevoir des lignes de force, certaines valables pour l'ensemble de l'espace étudié, d'autres à spécificités plus locales.

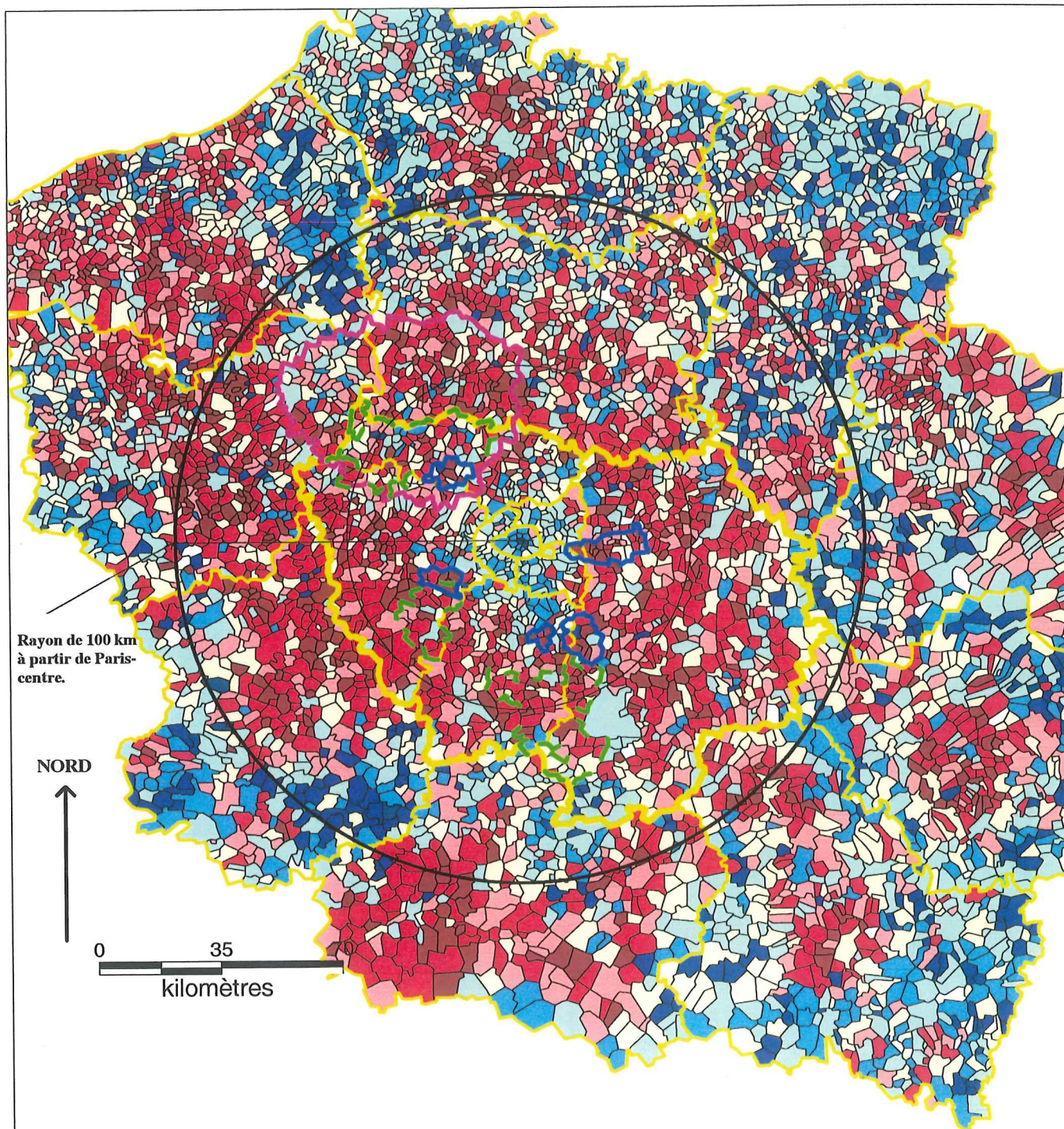
B. Les évolutions démographiques des marges urbaines, de 1975 à 1999.

1. « Auréoles » ou « vagues » de croissance ?

a) Les contrastes entre zones centrales et périphériques.

Le jeu de trois cartes²¹, (Carte n°1 p. 104, Carte n°2 p. 105 et Carte n°3 p. 106) visualise avec des techniques comparables terme à terme, les variations annuelles à l'échelle communale. Les valeurs moyennes annuelles ici obtenues, c'est à dire celles correspondant au 18 départements de l'étude, sont respectivement de **+0,39 %** pour 1975-82, de **+0,66 %** pour 1982-90 et de **+0,30 %** pour 1990-99. Ces valeurs sont assez proches de celles obtenues pour le Bassin Parisien par l'I.N.S.E.E., dans « L'Atlas des Franciliens », le découpage incluant dans ce cas, vingt-six départements. Les données obtenues sont respectivement de **+0,39%**, de **+0,60%** et de **+0,29%**.

²¹ Une comparaison pourra être effectuée avec le chapitre 2.6 (p.44-45), portant sur les évolutions dans la Région Ile-de-France ou avec le chapitre 2.10 (p.52-53), portant sur les évolutions dans le Bassin Parisien, in *Ibid.* [n° 150].



Rayon de 100 km
à partir de Paris-
centre.

NORD

0 35
kilomètres

VARIATION MOYENNE ANNUELLE SUR LES 18 DEPARTEMENTS, ENTRE 1975 ET 1982.

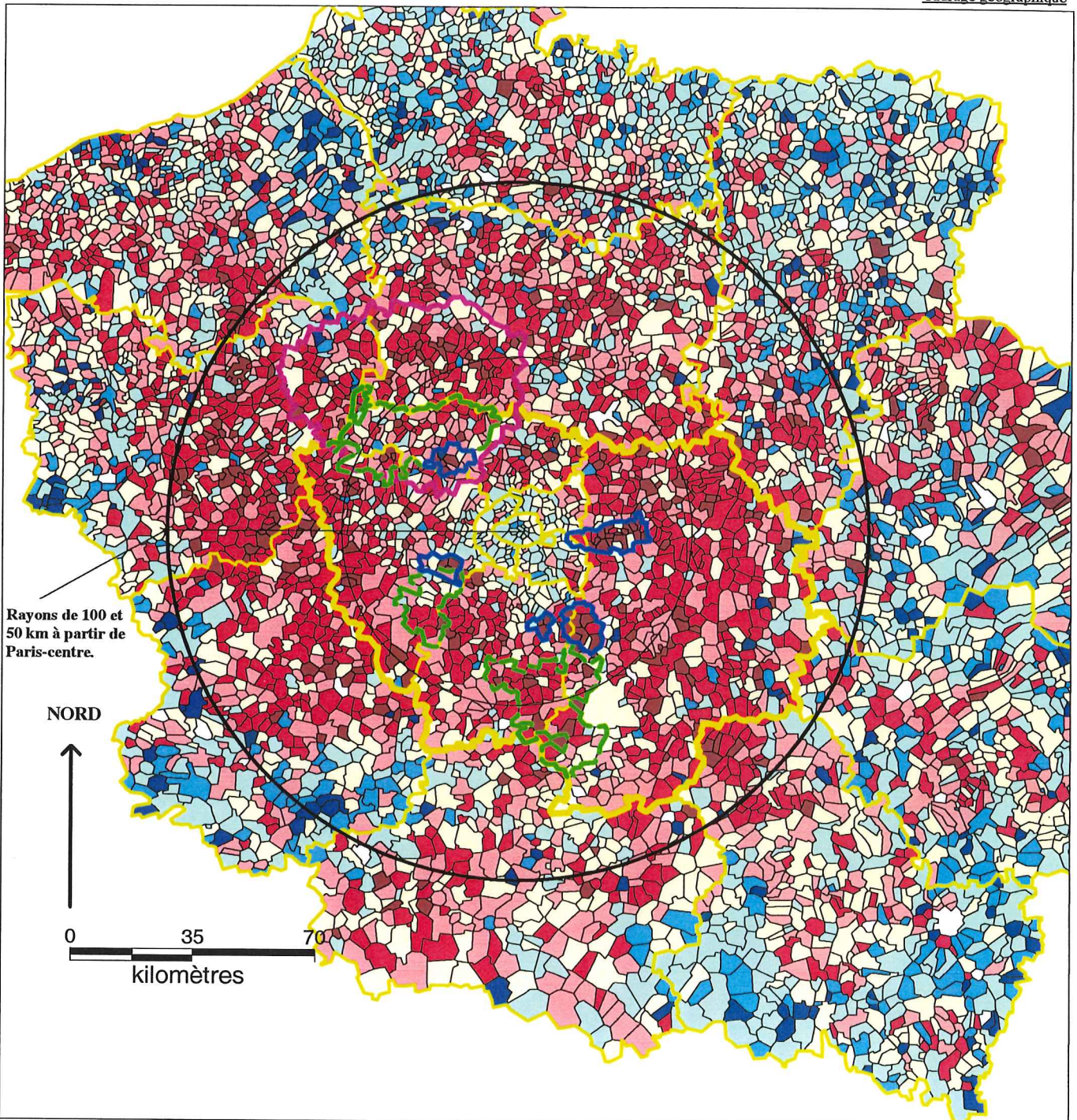
Source : R.G.P. 1982. Sont prises en compte, les "Populations sans doubles comptes". Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : +0,39 %
- M. H.R.I.F. : +0,60 %
- M. R.I.F. : +0,28 %
- M. VN 1 : +5,74 %
- M. VN 2 : +9,44 %
- M. VN 3 : +11,04 %
- M. VN 4 : +7,15 %
- M. VN 5 : +5,73 %
- M. PNR 1 : +1,57 %
- M. PNR 2 : +4,1 %
- M. PNR 3 : +2,01 %
- M. Zo. ét. : +2,09 %

- : De 5 à 50 % par an. (593)
- : De 2 à 5 % par an. (1647)
- : De 1 à 2 % par an. (1083)
- : De 0,001 à 1 % par an. (1308)
- : De -1 à -0,001 % par an. (1409)
- : De -2 à -1 % par an. (859)
- : De -5 à -2 % par an. (572)
- : De -40 à -5 % par an. (33)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des futurs PNR en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.



VARIATION MOYENNE ANNUELLE POUR LES 18 DEPARTEMENTS, ENTRE 1982 ET 1990.

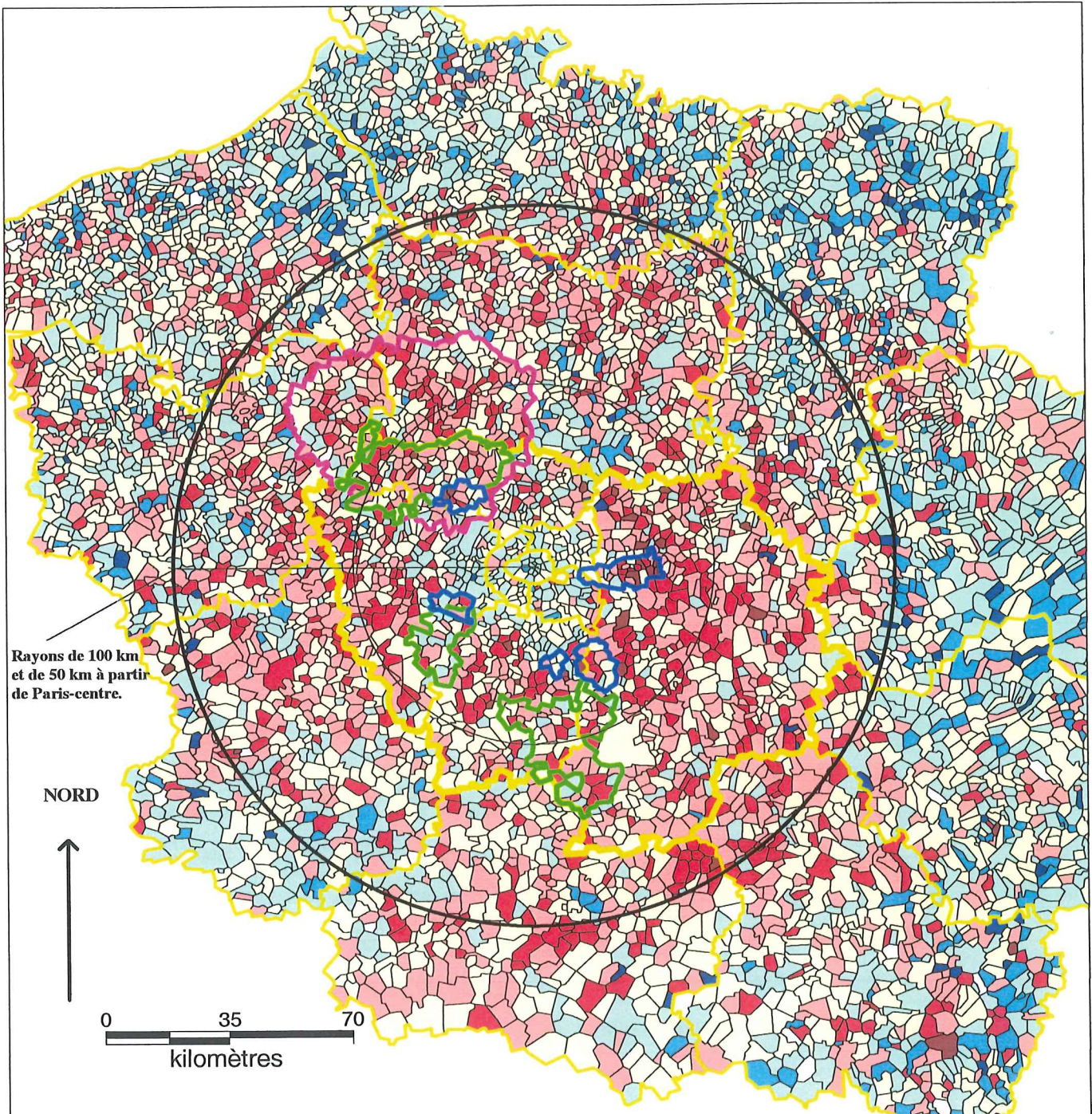
Source : R.G.P. 1990. Sont prises en compte les "Populations sans doubles comptes". Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : +0,66 %
- M. H.R.I.F. : +0,58 %
- M. R.I.F. : +0,71 %
- M. VN 1 : +5,59 %
- M. VN 2 : +4,01 %
- M. VN 3 : +5,72 %
- M. VN 4 : +6,99 %
- M. VN 5 : +4,12 %
- M. PNR 1 : +1,66 %
- M. PNR 2 : +1,39 %
- M. PNR 3 : +2,02 %
- M. Zo. ét. : +2,20 %

■	: De 5 à 40 % par an.	(353)
■	: De 2 à 5 % par an.	(1718)
■	: De 1 à 2 % par an.	(1412)
■	: De 0,001 à 1 % par an.	(1799)
■	: De -1 à -0,001 % par an.	(1395)
■	: De -2 à -1 % par an.	(554)
■	: De -5 à -2 % par an.	(271)
■	: De -40 à -5 % par an.	(10)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des futurs P.N.R. en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.



VARIATION MOYENNE ANNUELLE, SUR LES COMMUNES DES 18 DEPARTEMENTS, ENTRE 1990 ET 1999.

Source : R.G.P. 1999. Sont prises en compte, les "Populations sans doubles comptes". Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : +0,30 %
- M. H.R.I.F. : +0,31 %
- M. R.I.F. : +0,30 %
- M. VN 1 : +1,29 %
- M. VN 2 : +1,16 %
- M. VN 3 : +0,93 %
- M. VN 4 : +1,45 %
- M. VN 5 : +1,75 %
- M. PNR 1 : +0,91 %
- M. PNR 2 : +0,98 %
- M. PNR 3 : +0,76 %
- M. Zo. ét. : +0,91 %

■ De 5 à 40 % par an.	(49)
■ De 2 à 5 % par an.	(792)
■ De 1 à 2 % par an.	(1572)
■ De 0,001 à 1 % par an.	(2603)
■ De -1 à -0,001 % par an.	(1889)
■ De -2 à -1 % par an.	(468)
■ De -5 à -2 % par an.	(128)
■ De -40 à -5 % par an.	(1)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.

Thèse D. Desponds

Parmi toutes les entités spatiales retenues et figurant dans les légendes des cartes, aucune ne connaît d'évolution négative ; des nuances sont cependant à apportées à la fois dans l'intensité des croissances et dans les rythmes des celles-ci.

L'opposition entre la R.I.F. et le Hors-R.I.F. révèle un différentiel positif pour la seconde zone, très net entre 1975-82 (+0,28%, pour 0,60%), qui s'inverse entre 1982-90 (+0,71%, pour +0,58%) et s'équilibre entre 1990-99 (+0,30%, pour 0,31%). Rappelons que le poids démographique absolu des populations résidant en R.I.F. et en Hors-R.I.F. tel que défini plus haut, est dans un rapport voisin de 1 à 2. En 1975, les populations dans la R.I.F. étaient de 9 878 565, pour 5 214 752 (soit un rapport Population R.I.F. / Population Hors-R.I.F. de 1,89), en 1999, les populations respectives sont devenues 10 952 011 pour 5 854 045 (soit un rapport de 1,87).

b) Les évolutions sur la période 1975 – 1982.

La période 1975-82 est particulièrement marquée par les valeurs négatives du centre de l'agglomération parisienne (Paris et les départements de « Petite couronne »). Les pertes parisiennes sont certes un peu moins élevées que lors de la période précédente (-41 712 entre 1968-75), mais restent fortes (-17 567). Celles de la « Première couronne » vont dans le même sens. Cette période se caractérise par la forte croissance des espaces périurbains et en particulier des villes nouvelles. Celles-ci, en pleine phase de construction connaissent des taux particulièrement forts (VN1 : 5,74% ; VN2 : 9,44% ; VN3 : 11,04% ; VN4 : 7,15% ; VN5 : 5,73%). Elles captent de l'ordre de 45% de la croissance de la « Zone extérieure » de la R.I.F.²² Les territoires correspondant aux actuels P.N.R. connaissent aussi des évolutions positives, inférieures à celle des villes nouvelles mais supérieures à la moyenne régionale et à la moyenne des dix-huit départements.

Les fortes croissances affectent, dans le prolongement des communes périurbaines de la R.I.F., certaines communes situées à l'extérieur de celle-ci. Cela est particulièrement sensible dans l'Oise, l'Eure, l'Eure-et-Loir, voire le Loiret. Les communes de la zone ultérieurement définie comme « Zone d'étude » sont caractéristiques de ces transformations. Par ailleurs, à observer la Carte n°1 p. 104, apparaît au delà, une rupture, ceinture de faible croissance, marquée par des évolutions

²² La notion de « zone extérieure » évoquée ici correspond à la définition I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F. Ibid. [n° 150]. Cf. p. 17. Elle inclut toutes les communes de la R.I.F. moins Paris, la « banlieue intérieure » et la « banlieue extérieure urbanisée », soit la totalité de la Seine-et-Marne, la majeure partie de l'Essonne, des Yvelines et du Val-d'Oise.

fréquemment négatives. Elle s'inscrit spatialement entre les communes situées dans l'aire d'influence de Paris et celles qui sont proches de Beauvais, de Rouen ou d'Orléans. La jointure entre ces différentes zones ne s'est pas encore opérée. On ne distingue pas les mêmes évolutions dans la direction Est, les fortes croissances ne dépassant guère la Seine-et-Marne.

c) Les évolutions sur la période 1982 – 1990.

La croissance moyenne, cela a déjà été signalé, est alors particulièrement forte, avec des continuités par rapport à la période précédente et quelques inflexions. La croissance des zones périphériques reste forte (de l'ordre de **60 000** habitants par an), s'étend géographiquement, (voir Carte n°2 p. 105) concerne la totalité des départements de la Seine-et-Marne, de l'Oise, voire du Loiret, mais n'affectent pas les parties les plus éloignées par rapport à la R.I.F. de l'Eure et de l'Eure-et-Loir. Signe de ces phénomènes, les ruptures précédemment évoquées, entre les zones sous l'influence de Paris et celles polarisées par Beauvais, et Orléans, ont disparu. Cela est moins net pour Rouen. Cette auréole de forte croissance englobe toujours les villes nouvelles qui captent **44%** de la croissance de la « Zone extérieure » de la R.I.F. Elles connaissent des taux de croissance beaucoup plus élevés que la moyenne, situés entre **4,01%** pour Saint-Quentin-en-Yvelines et **6,99%** pour Sénart. Les communes correspondant aux territoires des P.N.R. créés dans les décennies 80 ou 90 connaissent de même une croissance soutenue, assez caractéristique de l'évolution des zones rurales de la R.I.F. pendant cette période, évaluée à **2,4%**, par l'I.N.S.E.E.

Une inflexion touche le cœur de l'agglomération, si Paris et la première couronne conserve des variations négatives, elles sont moins fortes qu'entre 1975-82.

d) Les évolutions sur la période 1990 – 1999.

Ce qui surprend à la vue de la Carte n°3 p. 106, ce n'est pas tant la nouvelle organisation des zones de forte et faible croissances, que le ralentissement même de cette croissance. Évaluée à **0,30%** en moyenne, R.I.F. et H.-R.I.F. connaissent des taux quasiment similaires.

L'écart des taux de variation annuelle moyenne entre Paris, la première couronne et le reste de la R.I.F. se sont fortement réduits. Les villes nouvelles qui capturaient une part très conséquente de la croissance des marges, voient leur croissance

faiblir, restant encore positive. Une distinction devrait être faite ici, entre les villes nouvelles arrivées à maturité et qui connaissent des taux faibles (+1,29% pour VN1 ; +1,16% pour VN2 ; +0,93% pour VN3) et celles qui n'ont pas encore achevé leur croissance et disposent encore de réserves foncières importantes (VN4 : +1,45% et VN5 : +1,75%).

La croissance démographique des marges rurales semble également marquer le pas. Les P.N.R., qu'ils aient été constitués lors de la décennie 80 ou 90²³ connaissent toutefois des taux assez élevés (PNR1 : +0,91% ; PNR2 : +0,98% ; PNR3 : +0,76%), que l'on peut comparer à ceux des villes nouvelles voisines qui leur correspondent. La zone qui fera l'objet de l'étude approfondie connaît une évolution du même ordre (+0,91%), avec des différences faibles entre les communes appartenant à l'Oise, au Val-d'Oise ou à l'Eure. Une homogénéisation semble toucher ces territoires.

Si l'on regarde maintenant les départements limitrophes, des dynamiques nouvelles apparaissent : dans l'Oise, le long d'un axe correspondant à la nationale 1, en limite même de la « zone d'étude approfondie », de nombreuses communes connaissent des évolutions négatives. Au contraire, les communes de l'Aisne, de la Marne, de l'Aube et de l'Yonne, au contact du département de la R.I.F. ayant connu la croissance la plus soutenue sur cet espace inter-censitaire, la Seine-et-Marne²⁴, enregistrent de très forts taux de croissance, phénomène similaire à ce qui avait précédemment été noté dans l'Eure, le Loiret et l'Eure-et-Loir. Peut-être est-il possible d'y voir le signe d'un renforcement de l'influence de l'Est parisien, en relation avec la montée en puissance de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

2. Des densités en cours de redistribution.

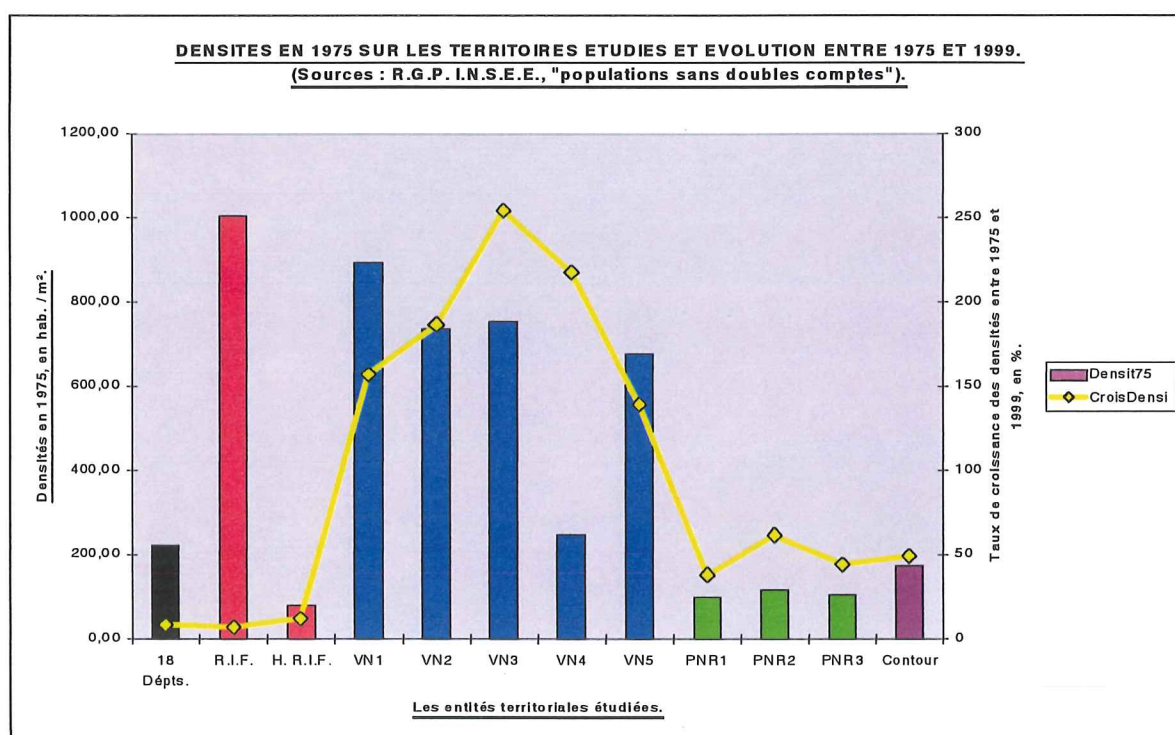
Les résultantes des ces variations débouchent sur une densification, ou une dédensification des territoires. Celles-ci étant ici saisies sur une période longue correspondant à quatre recensements et trois espaces inter-censitaires.

Comme le montre le **Graphique n°2 p. 110**, ci après, les densités ont crû, (+11,35 %) pour les dix-huit départements, ce qui nous fournit une valeur moyenne pour l'ensemble de l'espace étudié. La R.I.F. connaît une évolution légèrement plus

²³ Respectivement : P.N.R. de la Vallée de Chevreuse, classé le 9 Décembre 1985 ; puis P.N.R. du Vexin français, classé le 9 Mai 1995 ; enfin P.N.R. du Gâtinais français, classé le 4 Mai 1999.

²⁴ Taux annuel moyen de variation pour la Seine-et-Marne entre 1990-99 : +1,14%. A comparer à ceux de Paris (-0,14%), de la « Petite couronne » (+0,14%), du Val-d'Oise (+0,58%), des Yvelines (+0,39%), de l'Essonne (+0,50%) et au taux moyen de la R.I.F. (+0,30%).

faible (+10,87 %), compensée par celle du Hors-R.I.F. (+12,26 %). Des nuances internes particulièrement marquées sont cependant à souligner : quand Paris enregistre une évolution négative (-7,59 % en moyenne pour les 20 arrondissements), les villes nouvelles, elles, se densifient. Ce phénomène ne peut surprendre car elles sont saisies ici dans leur phase de forte croissance, celle où furent lancés les principaux programmes résidentiels. Les densités enregistrent des évolutions allant de +139,15 % pour Marne-la-Vallée à +254,37 % pour Evry. (V. Fouchier²⁵ signale que les urbanistes de cette ville nouvelle avaient fait le choix des fortes densités).

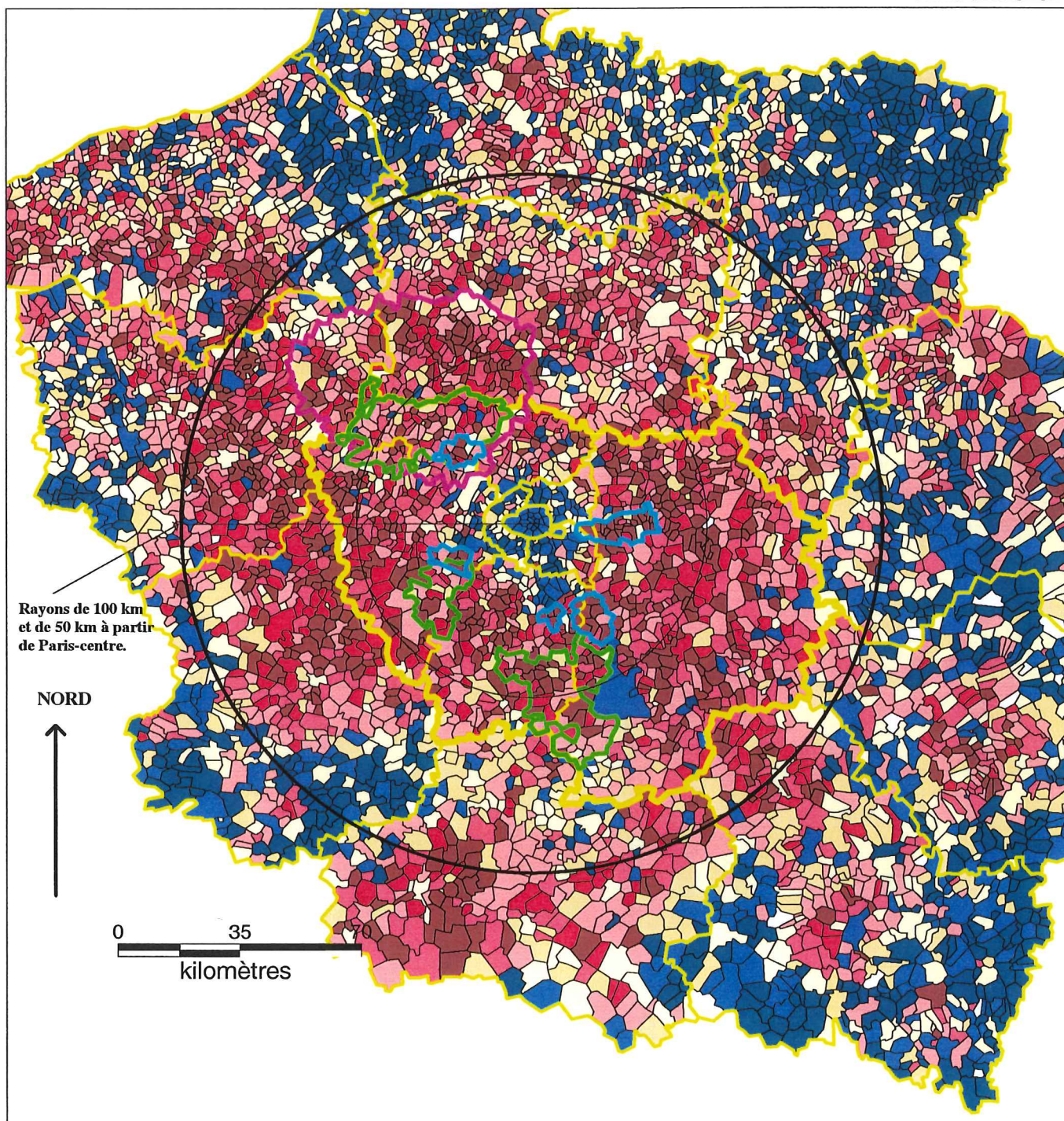


GRAPHIQUE N° 2.

Si l'on regarde les densités en 1999, évaluées en habitants par km², on note que celles des villes nouvelles restent très en deçà des niveaux enregistrés à Paris et ce, même à Evry. Les valeurs sont respectivement de **20 164 hab/km²** à Paris, de **2 298 hab/km²** en VN1, de **2 117 hab/km²** en VN2, de **2 670 hab/km²** en VN3, de **789 hab/km²** en VN4 et de **1 620 hab/km²** en VN5. Autrement dit les écarts sont d'ordre 10, un peu moins dans le cas de Evry, beaucoup plus dans le cas de Sénart.

Les territoires correspondant aux parcs naturels régionaux connaissent de même une densification, mais de moindre ampleur : de +38,19 % pour ce qui formera

²⁵ FOUCHIER V. : « Les densités de la ville nouvelle d'Evry. Du projet au concret », 2000. [n° 153].



Rayons de 100 km
et de 50 km à partir
de Paris-centre.

NORD



0 35
kilomètres

VARIATION EN % DES DENSITES SUR LES COMMUNES ENTRE 1975 ET 1999.

Source : R.G.P. 1975 et 1999. Sont prises en compte les "Populations sans doubles comptes". Discretisation selon les "quantiles". Données I.N.S.E.E.

—	: Limites des communes.	■	: De 80 à 5 640 % de croissance.	(936)
—	: Limites des départements.	■	: De 60 à 80 % de croissance.	(566)
—	: Limites de la R.I.F.	■	: De 40 à 60 % de croissance.	(839)
—	: Limites des villes nouvelles.	■	: De 20 à 40 % de croissance.	(1370)
—	: Limites des PNR existants en 1999.	■	: De 10 à 20 % de croissance.	(811)
—	: Limites de la zone d'étude approfondie.	■	: De 0 à 10 % de croissance.	(963)
		■	: De 0 à 10 % de décroissance.	(979)
		■	: De 10 à 80 % de décroissance.	(1076)

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : +11,35 %
- M. H.-R.I.F. : +12,26%
- M. R.I.F. : +10,87%
- M. VN 1 : +156,89%
- M. VN 2 : +186,75%
- M. VN 3 : +254,37%
- M. VN 4 : +217,76%
- M. VN 5 : +139,15%
- M. PNR 1 : +38,19%
- M. PNR 2 : +61,78%
- M. PNR 3 : +44,57%
- M. Z. é : +49,4

- Pour Paris, les données correspondent aux valeurs moyennes des 20 arrondissements, soit -7,59 %.

à partir de 1995 le Parc Naturel Régional du Vexin français à **+61,78 %**, pour le Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse. La **Carte n°4 p. 111**, fournit d'autres indications. La densification est là aussi saisie sur la période 1975-1999. Les données prises en compte sont toujours celles des R.G.P., « populations sans doubles-comptes » et non « populations municipales ». Une logique concentrique se dégage assez nettement. Quand la partie centrale de l'agglomération (Paris et la « Première couronne ») enregistrent une dé-densification, les communes de la « Grande couronne » en particulier celles des villes nouvelles, se densifient fortement. Cela est vrai de la totalité de Seine-et-Marne (à l'exception de Fontainebleau), de l'Essonne (à l'exception de quelques communes voisines de Orly) des Yvelines et du Val-d'Oise.

Cette tendance affecte de la même manière les communes voisines et proches de la R.I.F. des départements limitrophes. On retrouve là, les tendances précédemment dégagés de l'évolution des taux de variation annuel moyen. Quasiment toutes les communes de l'Oise et du Loiret se densifient. Il n'en va pas de même des autres départements. La carte permet de clairement visualiser les dé-densifications des marges les plus éloignées par rapport au centre de la R.I.F., de l'Yonne, de l'Aisne, de l'Aube, de la Marne, de la Somme, mais aussi de l'Eure et de l'Eure-et-Loir.

Ces communes souvent agricoles, comme cela sera montré plus avant, ont connu des évolutions démographiques négatives. Elles sont situés à plus de 100-120 km du cœur de l'agglomération quand on regarde vers le Nord, l'Ouest ou le Sud et à moins d'une centaine de kilomètres, en direction de l'Est (voir **Carte n°4 p. 111**). Une dissymétrie est nettement perceptible, peut-être en cours d'infléchissement comme cela avait été précédemment noté.

A distance de l'agglomération parisienne, enjambant Seine-maritime et Somme, à distance à peu-près égale de Amiens, Beauvais et Rouen, on observe une vaste zone aux densités déclinantes. Ces espaces ne sont pas en relation directe avec notre sujet car trop éloignés pour subir les dynamiques impulsées par l'agglomération parisienne, ils répondent probablement à une logique de redistribution interne des populations situées entre trois aire urbaines, pesant en 1999, **470 120 habitants** pour Rouen, **220 370** pour Amiens et **93 303** pour Beauvais, selon les chiffres fournis par l'INS.E.E.

3. L'incidence du solde migratoire dans l'évolution démographique des espaces étudiés.

Les variations moyennes annuelles nous ont permis de dégager un certain nombre de tendances. Celles-ci sont-elles davantage expliquées par les soldes migratoires²⁶ ou par les variations naturelles²⁷ ? Les premiers, dépendant directement des mobilités résidentielles des individus et des ménages, vont légitimement faire l'objet d'une étude plus précise.

La comparaison des données 1982-90 et celles de 1990-99, révèlent, en de nombreux points des inflexions, voire, des retournements de tendance.

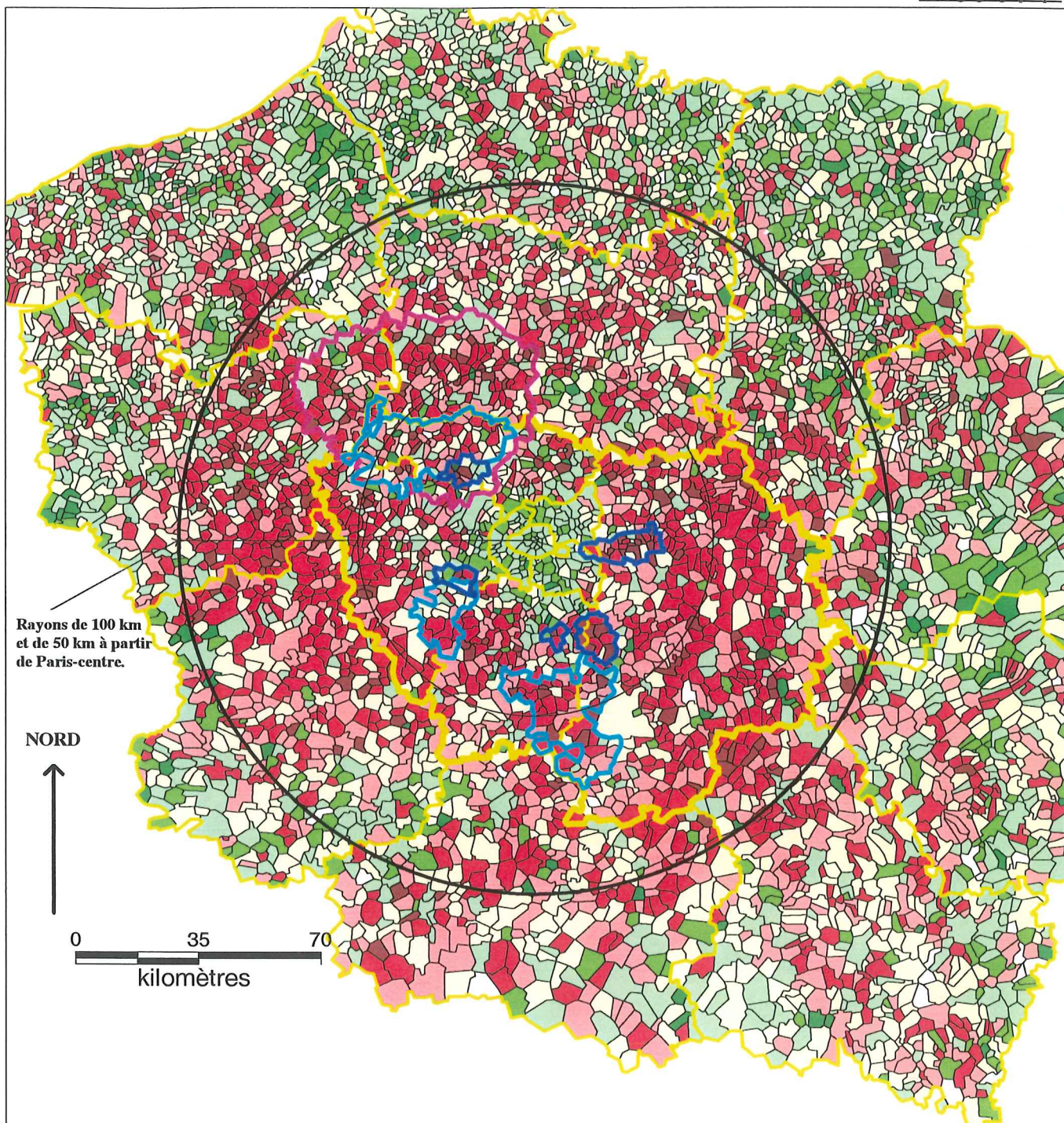
a) Les évolutions sur la période 1982-90.

Comme cela apparaît sur la Carte n°5 p. 114, le solde migratoire moyen pour les dix-huit départements est de **-0,02%**, la R.I.F. connaissant des taux négatifs (**-0,06%**) à la différence du Hors-R.I.F. (**+0,06%**). Les soldes naturels sont dans le même temps de **+0,68%** pour les dix-huit départements, de **+0,52%** pour le Hors-R.I.F. et de **+0,77%** pour la R.I.F. A l'intérieur même de la R.I.F. de gros contrastes se dessinent entre le centre de l'agglomération, Paris et les départements de la « Petite couronne », où les soldes migratoires sont très négatifs (les valeurs étant respectivement de **-0,59%** et de **-0,55%**) et les départements de la « Grande couronne » (**+0,67%**). Cette dernière enregistre en particulier les taux élevés des différentes villes nouvelles. Les programmes immobiliers qui sont lancés drainent une part toujours importante des populations franciliennes, voire de celles venant de l'extérieur de la R.I.F. Les villes nouvelles, grâce au solde migratoire, gagnent en moyenne **17 527** personnes par an sur la période, quand la R.I.F. en perd **54 856**.

Dans le même temps les soldes migratoires positifs contribuent à alimenter les zones rurales proches des villes nouvelles, qu'il s'agisse des territoires des P.N.R. existant ou futurs, ou des communes de l'Oise, l'Eure, l'Eure-et-Loir, ou du Loiret.

²⁶ Le « *solde migratoire annuel moyen* » est fourni directement par l'I.N.S.E.E. pour les différentes entités territoriales qu'elle prend en compte (communes, cantons, arrondissements, départements, régions). Par contre, dans les autres cas, un calcul s'avère nécessaire. Les règles sont fournies par l'I.N.S.E.E. Nous appliquerons la formule suivante de **M** (« *solde migratoire annuel moyen* »). $M = (R / V) * S$; où **R** est le « *taux de variation annuel moyen* » ; **V** la « *variation de population* » et **S**, le « *solde migratoire* ».

²⁷ La « *variation naturelle* » qui est également indiquée par l'I.N.S.E.E. sera analysée ici de façon seconde. En effet le lien existant entre « *solde migratoire* » et « *mobilité résidentielle* », incite à attacher à ceux-ci une attention plus grande.



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DUE AU SOLDE MIGRATOIRE, ENTRE 1982 ET 1990.

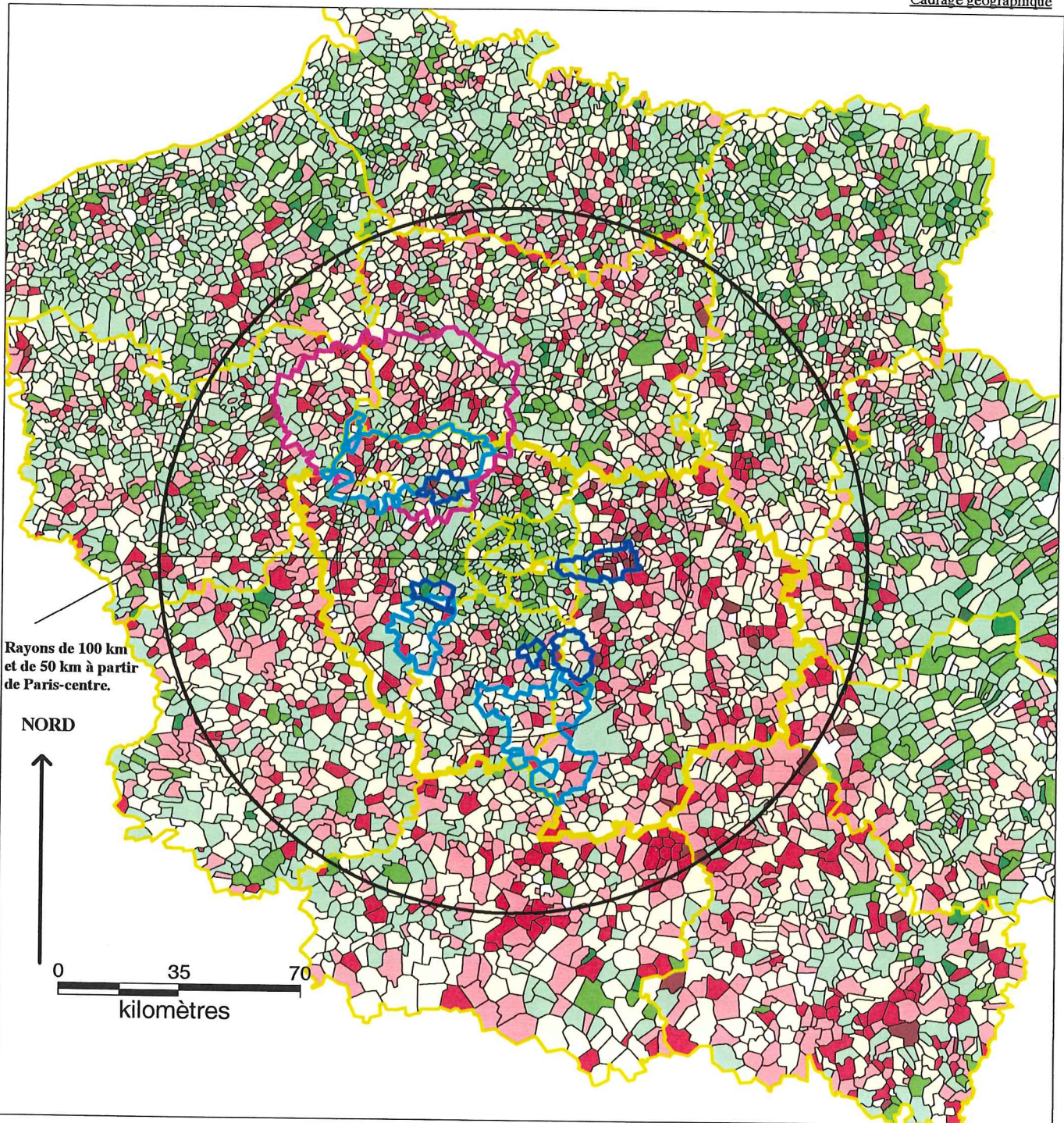
Source : R.G.P. 1990. Sont prises en compte, les "Populations sans doubles comptes". Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : -0,02 %
- M. H-R.I.F. : +0,06 %
- M. R.I.F. : -0,06 %
- M. VN 1 : +3,82 %
- M. VN 2 : +2,05 %
- M. VN 3 : +3,78 %
- M. VN 4 : +5,71 %
- M. VN 5 : +2,75 %
- M. PNR 1 : +1,31 %
- M. PNR 2 : +0,94 %
- M. PNR 3 : +1,53 %
- M. Zo. ét. : +1,23 %

	: De 5 à 40 % par an.	(251)
	: De 2 à 5 % par an.	(1524)
	: De 1 à 2 % par an.	(1381)
	: De 0,001 à 1 % par an.	(1715)
	: De -1 à -0,001 % par an.	(1643)
	: De -2 à -1 % par an.	(701)
	: De -5 à -2 % par an.	(265)
	: De -40 à -5 % par an.	(7)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.



VARIATION ANNUELLE DUE AU SOLDE MIGRATOIRE, ENTRE 1990 ET 1999.

Source : R.G.P. 1999. Sont prises en compte, les "Populations sans doubles comptes". Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : -0,37 %
- M. H.R.I.F. : -0,11 %
- M. R.I.F. : -0,51 %
- M. VN 1 : -0,10 %
- M. VN 2 : -0,43 %
- M. VN 3 : -0,80 %
- M. VN 4 : +0,27 %
- M. VN 5 : +0,58 %
- M. PNR 1 : +0,47 %
- M. PNR 2 : +0,50 %
- M. PNR 3 : +0,30 %
- M. Zo. ét. : +0,04 %

- : De 5 à 40 % par an. (58)
- : De 2 à 5 % par an. (571)
- : De 1 à 2 % par an. (1145)
- : De 0,001 à 1 % par an. (2393)
- : De -1 à -0,001 % par an. (2391)
- : De -2 à -1 % par an. (764)
- : De -5 à -2 % par an. (151)
- : De -40 à -5 % par an. (2)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.

Ces évolutions sont moins marquées, mais commencent à affecter lors de cette période l'Yonne, l'Aube, la Marne ou l'Aisne.

Les soldes migratoires jouent donc le rôle de puissant redistributeur des populations dans la R.I.F. et sur ses marges, au profit des zones rurales et au détriment des zones urbaines centrales. La « *Zone de l'étude approfondie* » est assez caractéristique de ces transformations.

b) Les évolutions sur la période 1990-99.

Au regard des tendances précédemment dégagées, les soldes migratoires de la période suivante n'en sont que plus étonnants. D'abord celui-ci a fortement décrû (de **-0,02%** à **-0,37%**), pour les dix-huit départements, R.I.F. (de **-0,06%** à **-0,51%**) et Hors-R.I.F. (de **+0,06%** à **-0,11%**) connaissant les mêmes évolutions. A comparer la ventilation des communes dans les diverses classes statistiques, construites à l'identique, des Cartes n°5 p. 114 et n°6 p. 115, on constate que dans la classe des fortes croissances dues au solde migratoire (de 5 à 40%), les communes passent de **229** à **53**. Les deux classes suivantes (celle de 2 à 5% et celle de 1 à 2%), connaissent des évolutions similaires (passant respectivement de **1 451** à **549** et de **1 346** à **1 115** communes). A l'inverse davantage de communes figurent dans les classes de 0,001% à 1%, de -1 à -0,001% et dans celle de -2 à -1%. Les deux classes les plus négatives contiennent par contre moins d'individus statistiques.

Ceci traduit probablement une baisse de l'attractivité globale exercée par les départements et communes des cette vaste région et par ailleurs une moindre mobilité interne à celle-ci. « L'Atlas des Franciliens »²⁸ signale : « *Au cours de la période intercommunale, l'Île-de-France devient la moins attractive des régions françaises. Le déficit migratoire s'accroît et gagne les départements de la grande couronne. Il constitue un frein important à la croissance régionale* ». De fait seule la Seine-et-Marne, avec un taux de **+0,37%** enregistre un solde migratoire positif.

Les évolutions des résultats atteints par les villes nouvelles sont maintenant à regarder avec attention. Elles, qui comme cela était rappelé précédemment se sont construites par des arrivées soutenues de populations, encore perceptibles lors de la période 1982-90, se divisent cette fois, en deux groupes. Dans le premier se trouvent les villes nouvelles arrivées à maturité, dans le second, celles dont les croissances ne

²⁸ Ibid. [n° 150]. Op. Cité p.64.

sont pas encore achevées et où des programmes de construction contribuent à capter des nouveaux venus. Cergy-Pontoise dont le solde migratoire avait lentement baissé de 1968 à 1990, connaît cette fois un solde négatif (-0,10%), à mettre en relation avec le solde négatif plus fort du Val-d'Oise (-0,35%). Saint-Quentin-en-Yvelines qui avait suivi une évolution similaire à celle de Cergy-Pontoise, est de même négative (-0,43%), score presque identique à celui des Yvelines (-0,48%). Evry, enfin, enregistre le solde le plus négatif de toutes les villes nouvelles (-0,80%), quand, dans le même temps, l'Essonne se limite à -0,38%. Ce phénomène n'affecte pas à l'identique toutes les communes composant ces villes nouvelles. A Cergy-Pontoise, Courdimanche et Puiseux, ainsi que, dans une moindre mesure Neuville, Vauréal, Osny et Menucourt ont des valeurs positives. A Saint-Quentin-en-Yvelines, de même Guyancourt, Elancourt et Magny-les-Hameaux qui fait également partie du P.N.R. Vallée de Chevreuse sont positives. Par contre, dans le cas de Evry, seule Bondoufle dispose d'un solde positif. Ces résultats ne conduisent pas à des pertes de populations dans les villes nouvelles, car les soldes migratoires négatifs sont presque systématiquement compensés par des soldes naturels positifs. Trois exceptions à cette règle (Eragny à Cergy-Pontoise, Trappes et La Verrière à Saint-Quentin-en-Yvelines).

Une explication pourrait être proposée, applicable dans les cas précédemment évoqués et probablement généralisable aux deux autres villes nouvelles : les soldes migratoires très positifs se maintiennent tant que dure la croissance même de la ville nouvelle, avec des quartiers nouveaux s'élevant rapidement (ceci explique par exemple, le solde migratoire élevé de la commune de Puiseux dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise qui a connu le développement du quartier de « Cergy-le-Haut »). Après, les villes nouvelles entrent dans une sorte de normalité urbaine. Des mouvements circulatoires se dessinent à l'intérieur de la ville nouvelle, d'autres mouvements, plus centrifuges étant orientés vers les zones rurales proches ou d'autres zones urbaines. Ceci constitue l'axe de la problématique à développer.

En ce qui concerne Sénart et Marne-la-Vallée, les soldes migratoires annuels moyens restent positifs (+0,24% pour la première et +0,58% pour la seconde), mais nettement inférieurs à ce qu'ils étaient sur la période précédente (+5,71% et +2,75%). Le démarrage de ces villes nouvelles, plus tardif que les trois précédemment étudiées, conduit à une période de croissance maximale à Marne-la-Vallée entre 1975 et 1982, Sénart ayant des taux de croissance quasiment identiques, aux alentours de 7% pour la variation totale et de 6% pour le solde migratoire de 1968 à 1990.

La **Carte n°6 p. 115**, montre que des dynamiques internes affectent également ces deux villes nouvelles. A Marne-la-Vallée, les parties occidentales, proches de l'agglomération parisienne, ont des soldes migratoires négatifs, cela correspond aux communes urbanisées lors des phases antérieures du développement de la ville nouvelle (Noisy-le-Grand, Noisiel, Croissy-Beaubourg), par contre, à l'Est ayant fait l'objet des opérations urbanistiques plus récentes (Chessy, Milly-Romainvilliers, Montevrain), les soldes sont très positifs traduisant l'arrivée de nouvelles populations. A l'identique, à Sénart se sont les communes urbanisées le plus tardivement (Lieusaint, Moissy-Cramayel, Saint-Pierre-du-Perray, Tigery) qui enregistrent les soldes migratoires positifs, à l'opposé de Combs-la-Ville ou de Vert-Saint-Denis. Cette relation entre solde migratoire et ancienneté de l'urbanisation²⁹ de la commune de la ville nouvelle fournit une piste de réflexion à approfondir, voire, dans le cas de Cergy-Pontoise, à nuancer de certains exemples ou contre-exemples locaux.

De leur côté, les P.N.R., qu'il s'agisse du Vexin français, de la Vallée de Chevreuse ou du Gâtinais français, connaissent des soldes migratoires nettement positifs (successivement **+0,47%** ; **+0,50%** et **+0,30%**). La comparaison avec les villes nouvelles voisines est immédiatement visible. Lors de la période intercensitaire précédente, les territoires correspondant aux P.N.R. étaient également marqués par des valeurs positives des soldes migratoires, mais systématiquement inférieurs à ceux des villes nouvelles. Cette évolution peut surprendre, dans leur Charte, les P.N.R. stipulent explicitement des limites à la croissance démographique des communes³⁰, or, malgré ces règles, les variations sont très positives et résultent d'abord (légèrement) du solde migratoire, dans deux cas sur trois³¹ (pour la période 1990-99, les chiffres du solde migratoire et de la variation naturelle sont de **+0,47%** et **+0,44%**, pour le PNR1, de **0,50%** et **0,48%** pour le P.N.R.2 et de **+0,30%** et **+0,46%** pour le P.N.R.3, plus tardivement créé).

Maintenant, regardons ce qu'il se passe au delà de la R.I.F. pour les communes faisant partie de la « *Zone d'étude* ». Le caractère rural de celle-ci est marqué, sans

²⁹ La comparaison des **Cartes n°6 p. 115** et **n°8 p. 124** permet de mettre en relation les soldes migratoires sur la période 1990-99 et les périodes d'achèvement des constructions. Les données utilisées pour cette dernière carte sont cependant limitées à quatre départements (Eure, Oise, Yvelines et Val-d'Oise) et ne fournissent donc ces informations que pour Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines.

³⁰ Voir Chapitre II, Article 7, Ibid. [n° 40] : « *Les communes s'engagent à un développement démographique maîtrisé. Celui-ci ne devra pas dépasser 0,75% par an sur l'ensemble du territoire du Parc* ». Sur la période, 1990-99, partiellement antérieure à la création du Parc, la croissance a été de **+0,91%** (voir **Carte n°3 p. 106**).

³¹ La création plus récente du P.N.R. du Gâtinais français, classé le 4 Mai 1999, oblige à le considérer différemment des deux autres. L'incidence des règles émises pouvant se faire sentir ultérieurement.

être exclusif puisque y sont incorporées des communes comme Beauvais, Gisors ou Méru. Ne seront prises en compte pour effectuer les calculs que les communes de la « *Zone d'étude* » des départements de l'Eure et de l'Oise. La requête sous MapInfo annonce 238 557 habitants en 1999 (soit 32,37% de sa population totale). La variation annuelle moyenne y est forte (+1,97%) et le solde migratoire nettement positif (+0,55%) mais inférieur à la variation naturelle (1,42%). En première approximation, les évolutions de ces marges semblent prolongées celles constatées dans le P.N.R. du Vexin français, avec toutefois une variation naturelle plus élevée.

c) Des tendances révélatrices d'une attraction – répulsion des lieux ?

De ces diverses analyses, peuvent être tirées quelques réflexions. Lors de la période 1990-99, les soldes migratoires enregistrées sont globalement moins forts que lors de la période précédente lorsqu'ils restent positifs et deviennent souvent négatifs lorsqu'ils étaient légèrement positifs et ce, à quelque échelle que l'on se situe³². La comparaison, immédiate des deux cartes des soldes migratoires, la n°5 p. 114 et la n°6 p. 115, rend ceci immédiatement perceptible.

Parmi les phénomènes à remarquer, ont été pointés, le rôle déterminant que joue la variation naturelle, (conduisant aux variations positives enregistrées, en contre-poids des soldes migratoires), le déficit migratoire de la « Grande couronne », en particulier visible dans les villes nouvelles (uniquement pour celles arrivées à maturité), la moindre attractivité des marges rurales. Pour les villes nouvelles, ne s'agit-il pas d'une évolution classique de ville-centre, fonctionnant comme une ville moyenne. Les soldes migratoires très positifs ayant été tirés (de manière « *artificielle* »), pendant plus de deux décennies par les grandes réalisations urbanistiques, la ralentissement ou la fin des grands programmes de ce type, induit une donne nouvelle. Dorénavant, la ville nouvelle, perçue ou non comme une ville en soi (question qui sera abordée dans le « *Questionnaire auprès des Maires* »), doit davantage fixer les populations et attirer par ses atouts spécifiques. Si des ménages la quitte, est-on capable d'en déterminer les profils ? Quand des migrations s'effectuent, dans quels sens sont-elles orientées, vers le rural proche qui enregistre des croissances

³² Si l'on considère la R.I.F., seul le département des Hauts-de-Seine a vu son solde migratoire s'améliorer, passant de -0,67% à -0,54%.

par solde migratoire positif, vers le centre de l'agglomération parisienne qui est moins répulsif qu'il ne fût ? Il est permis de voir poindre ici un enjeu en terme de politique locale.

A quelles raisons doivent être attribuées ces nouvelles tendances : au ralentissement de la construction de logements, engendrant une plus grande inertie du système du fait de l'offre réduite, au choix des ménages privilégiant un enracinement plus durable quitte à laisser davantage de souplesse aux mobilités domicile-travail, par intensification de ces navettes ou par augmentation des distances et des temps qui leur sont consacrées ? L'exploitation qui va suivre des fichiers **MIRABELLE 90** et **MOBILITE 99**, devrait à ce propos fournir certaines réponses.

Par ailleurs, le solde migratoire peut être considéré comme un indicateur de « *première approche* » de l'attractivité ou de la répulsion exercée par un territoire, qu'il s'agisse d'une commune ou d'un groupe de communes. Toutes choses égales par ailleurs, une commune au solde migratoire positif doit être considérée comme plus attractive qu'une commune au solde migratoire négatif. Lapalissade certes, qui doit être nuancée par la « *turbulence résidentielle* », c'est à dire par la stabilité ou le renouvellement des populations. Une commune au solde migratoire net positif, mais ayant enregistré une très forte turbulence résidentielle, ne sera pas à ranger dans la même catégorie qu'une commune au même résultat positif, mais avec un renouvellement faible.

Déjà souligné plus haut, le profil spécifique des populations résidentes et des populations migrantes, que nous pouvons dans une certaine mesure déterminer, est un élément du plus haut intérêt. Les spécificités socio-démographiques se renforcent-elles et dans quelle mesure, les mobilités résidentielles y contribuent-elle ? Ce point est particulièrement intéressant pour les villes nouvelles, quelles sont les caractéristiques de ceux qui partent et, a contrario, de ceux qui restent ? De même, pour les zones rurales proches, qui sont ceux qui viennent s'y installer contribuant à générer un solde migratoire positif ?

4. Habitat et populations résidentes, quelles dynamiques entre 1990 et 1999.

a) Des « résidences principales plus nombreuses ».

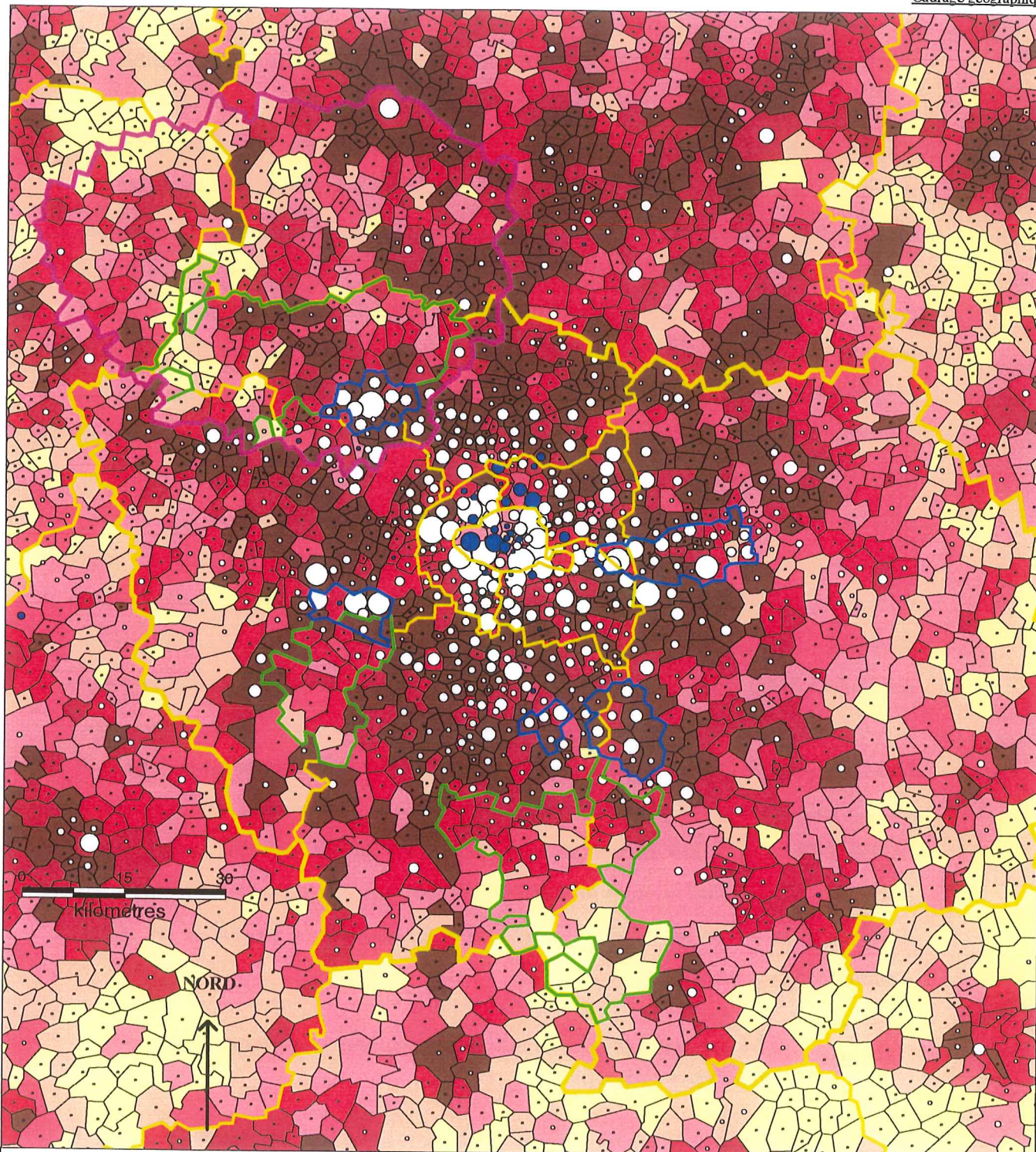
Il s'agit de dégager quelques caractéristiques et tendances sur l'habitat, les modalités de la construction, les périodes d'achèvement des logements et les statuts d'occupation par les résidents. Ces divers aspects ont fait l'objet d'études cartographiques et statistiques dans le Tome 2 de « L'Atlas des franciliens »³³. Nous aurons fréquemment à y faire référence, les analyses exploitant les données récentes du R.G.P. 1999, et les situant dans une perspective diachronique.

La carte n°7 p. 122, montre que le pourcentage de « résidences principales »³⁴, c'est à dire celles n'étant ni « résidences secondaires », ni « résidences vacantes », (ces trois modalités, permettant d'obtenir le nombre total de résidences sur un territoire donné), atteint des niveaux moyens élevés sur la zone d'étude globale (**88,30%**) et que les écarts sont peu perceptibles entre les différentes entités territoriales indiquées en référence, en particulier entre la R.I.F. et le Hors-R.I.F. (de **88,78%** à **87,38%**). Les valeurs extrêmes sont celles du P.N.R. du Vexin français (**88,31%**) et de la ville nouvelle de Sénart (**93,96%**)... Toutefois, si l'on regarde les parties les plus externes de la carte, dans les zones rurales situées à une cinquantaine de kilomètres du centre de l'agglomération parisienne, les valeurs chutent assez fortement pour atteindre des niveaux de trois « résidences principales » pour une « résidence secondaire » ou « vacante ». Cette structure concentrique dans la répartition des « résidences secondaires » est illustrée, à l'échelle de la R.I.F. par « L'Atlas des franciliens ».³⁵ Les tendances, somme toute peu marquées, entre 1990 et 1999, révèlent cependant des évolutions intéressantes. Le taux de croissance des résidences qualifiées de « résidences principales » a été particulièrement fort dans les villes nouvelles (**+21,10%** en VN1 ; **+20,93%** en VN2 ; **+13,10%** en VN3 ; **+23,41%** en VN4 et enfin **+25,32%** en VN5). Ceci n'a rien de surprenant, il s'agit juste de la poursuite des grands programmes immobiliers initiés lors des décennies précédentes. La Carte n°7, fait d'ailleurs apparaître une concentration de nouvelles « résidences principales » dans les villes nouvelles. Plus surprenant les évolutions concernant les P.N.R. Leurs taux de « résidences principales » étaient en 1990, à peine au niveau, voire plus faibles que la moyenne de **87,91%** pour les dix-huit départements (**85,50%** pour le P.N.R.1 ; **88,10%** pour le P.N.R.2 ; **84,44%** pour le P.N.R.3). Ils ont connu deux mouvements

³³ « Atlas des Franciliens », Tome 2. Logement. I.N.S.E.E.- I.A.U.R.I.F. 2001. [n° 78].

³⁴ Selon l'I.N.S.E.E., il s'agit des : « *Logements occupés de façon permanente (la plus grande partie de l'année) à titre principal par un ménage...* ».

³⁵ Ibid. [n° 78], voir Carte p. 47. Le jeu de cartes p. 49, montre que la localisation des « résidences secondaires » tend à s'éloigner de la périphérie de l'agglomération entre 1968 et 1999.



POIDS EN % DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999, ET EVOLUTION DU NOMBRE DE CES RESIDENCES ENTRE 90 ET 99.

Source : Fichiers R.G.P. 1990 et 1999. Données I.N.S.E.E.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.
- : Limites de la zone d'étude approfondie".

■	: De 92 à 100 %.	(1697)
■	: De 90 à 92 %.	(750)
■	: De 87 à 90%.	(977)
■	: De 84 à 87%.	(828)
■	: De 79 à 84%.	(1120)
■	: De 72 à 79%.	(1047)
■	: De 0 à 72%.	(1178)
□	: Autres.	(0)

- : - Solde "Resid. princip." 90-99 : 8000 de gagnées.
- : 4000 de gagnées.
- : 800 de gagnées.
- : 800 de perdues.
- : 4000 de perdues.
- : 8000 de perdues.

- Références statistiques (% de résid. princip. en 1999) :

- 18 Depts : 88,30% ; R.I.F. : 88,78% ; H.R.I.F. : 87,38%.
- VN1 : 93,15% ; VN2 : 93,87% ; VN3 : 90,38% ; VN4 : 93,96% ; VN5 : 91,61%.
- PNR1 : 88,31% ; PNR2 : 90,24% ; PNR3 : 86,65% . - Zone étude : 90,65%.

% "Résid. Princip." en 1999. Discretisation "même nbr. d'enregistrements".

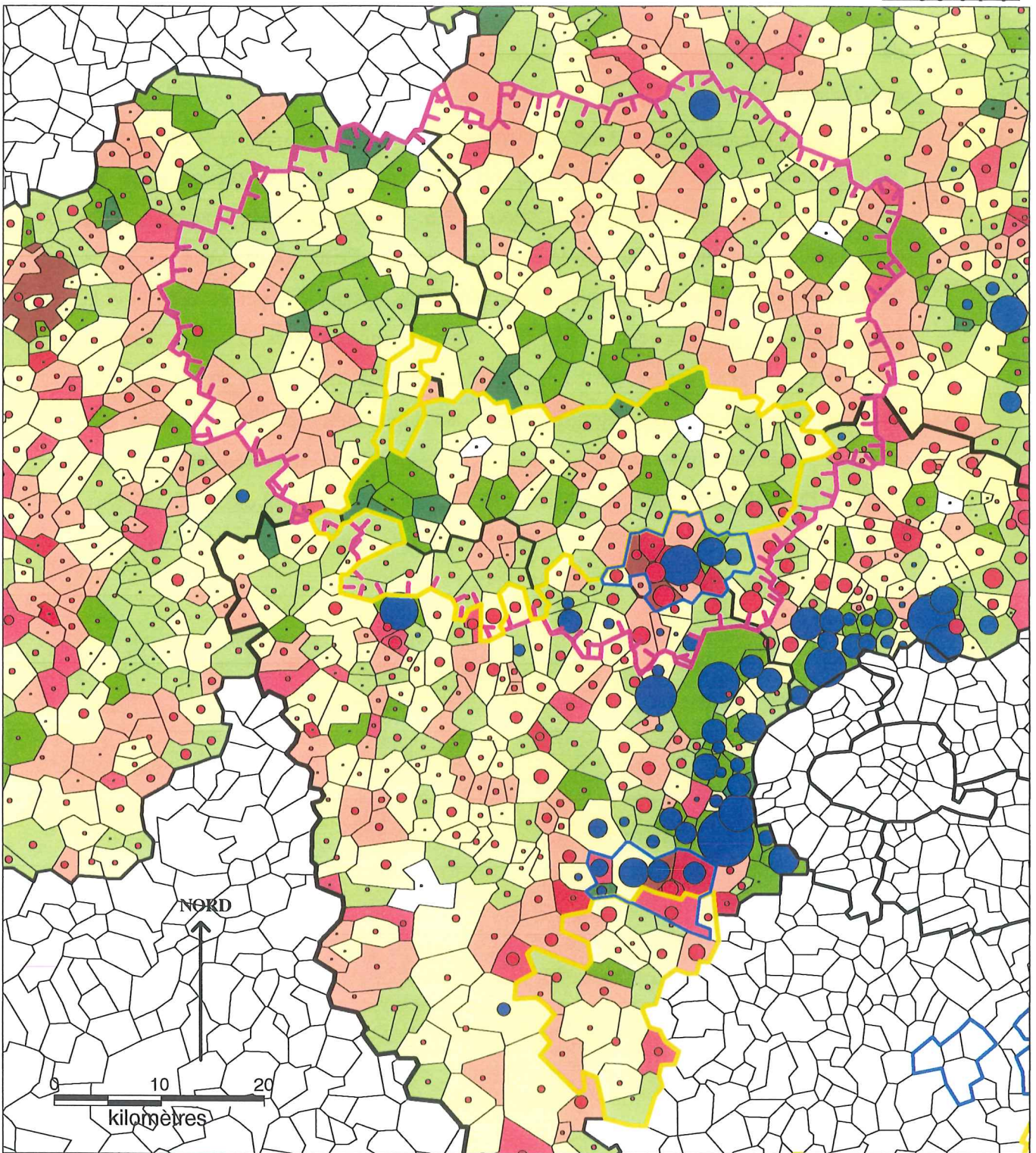
sur la période intercensitaire : d'abord, une croissance forte de leur nombre de « résidences principales » (+12,64% pour le P.N.R.1 ; 15,92% pour le P.N.R.2 ; 14,51% pour le P.N.R.3), soit, des niveaux plus proches de ceux des villes nouvelles que du niveau moyen de la R.I.F. (seulement +6,60% sur la même période) ; ensuite, une part plus conséquente des « résidences principales », par rapport au parc total de logements sur ces territoires. Ces deux mouvements sont à mettre en relation avec les croissances démographiques et les phénomènes migratoires évoqués dans le chapitre précédent. Les responsables des P.N.R. cherchent, par l'intermédiaire des chartes à contrôler ces croissances démographiques, en limitant le nombre de constructions nouvelles³⁶ et en privilégiant les réhabilitations du bâti ancien, ce qui explique probablement l'augmentation en valeurs relatives du poids des « résidences principales ». Plus étonnante a priori, la diminution des « résidences principales » dans certains arrondissements de l'Ouest parisien. Paris révèle d'ailleurs un taux relativement faible de « résidences principales » et un taux élevé de « logements vacants ». « L'Atlas des Franciliens », à ce propos, présente une explication³⁷ : « *En Île-de-France, le nombre de logements occasionnels utilisés comme pied-à-terre par certains actifs lors de leurs séjours professionnels s'établit à 76 200 unités en 1999, soit 1,5% du parc total de logements. Par rapport à 1990, la baisse est importante (38 600 de moins), en particulier à Paris. Dans la capitale, cette baisse s'accompagne à la fois d'une hausse des résidences secondaires (+9 200) et des logements vacants (+18 300). Ces évolutions sont probablement pour partie le signe des difficultés des agents recenseurs pour qualifier précisément les logements inoccupés en milieu urbain dense, comme à Paris* ».

b) Les phases du développement du parc immobilier, et les types d'habitat.

Évalué en fonction de sa période d'achèvement, le « parc immobilier », laisse apparaître une structure concentrique. Au cœur de l'agglomération, les logements les plus anciens, en périphérie des logements récents, tout particulièrement dans les villes nouvelles. Au delà, dans des communes peu touchées par l'urbanisation, de nouveau

³⁶ La Charte du P.N.R. du Vexin français a déjà été évoquée sur ce point. Il faut ajouter que les 0,75% par an ne peuvent comprendre plus de 0,60% de croissance résultant de constructions nouvelles, 1995. [n° 40].

³⁷ Ibid. [n° 78]. Op. Cité. p.46.



PERIODE D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES ET TYPE D'HABITAT, EN 1999.

Source : Fichier IRIS PRINC4. Extr. au 1/4 du R.G.P. 99. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Ouetelet. Solde "Maisons indiv." moins logts. en "Collec."

— : Limites des communes.

— : Limites des départements.

— : Limites de la R.I.F.

— : Limites des V.N.

— : Limites des P.N.R. existants en 1999.

— : Limites de la zone de l'étude approfondie.

— Période d'achèvement "après 1975". Discrétisation "égale amplitude".

■ : De 87,5 à 100 %, après 1975.

■ : De 75 à 87,5 %, après 1975.

■ : De 62,5 à 75 %, après 1975.

■ : De 50 à 62,5 %, après 1975.

■ : De 37,5 à 50 %, après 1975.

■ : De 25 à 37,5 %, après 1975.

■ : De 12,5 à 25 %, après 1975.

■ : De 0,1 à 12,5%, après 1975.

— Sur 1 383 388 "résidences principales", en 1999, 520 009 (soit 37,59 %), ont été construites après 1975.

(Transformation selon les racines carrées) :

● : 10 000 "maisons indiv.", en plus.

● : 5 000 "maisons indiv.", en plus.

● : 1 000 "maisons indiv.", en plus.

● : 1 000 "logts. en collec.", en plus.

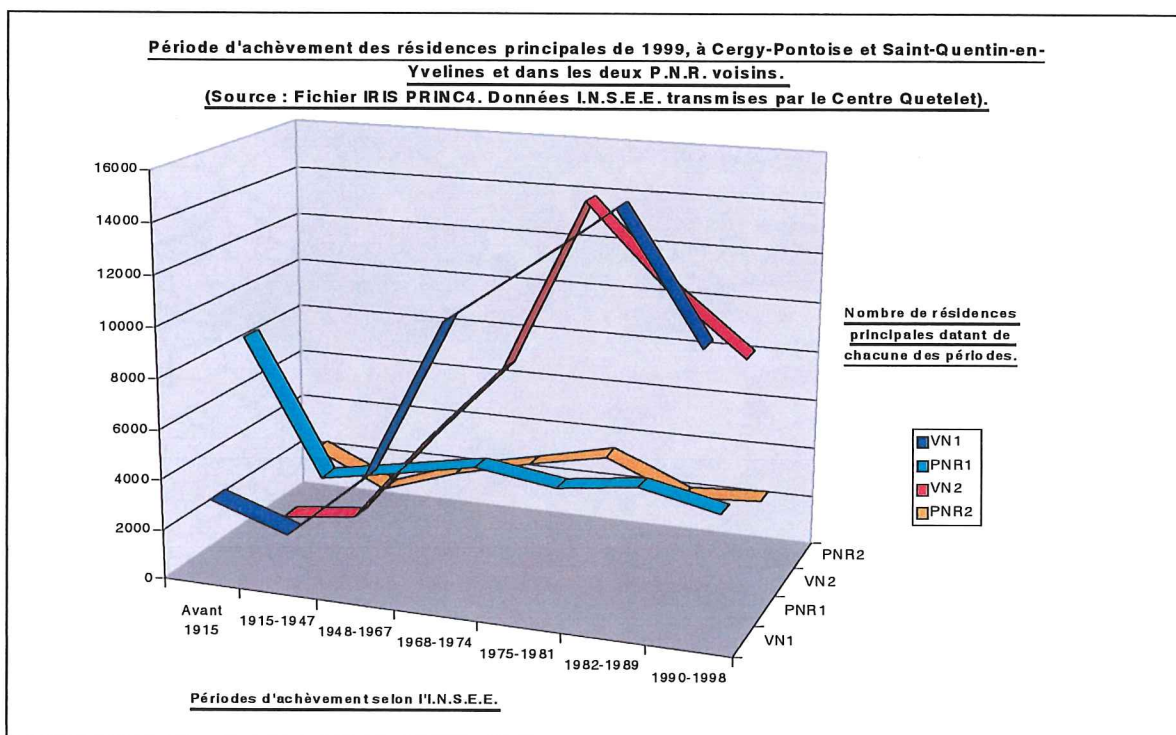
● : 5 000 "logts en collec.", en plus.

● : 10 000 "logts en collec.", en plus.

Thèse D. Despends

des logements anciens. C'est l'histoire de l'urbanisation de l'agglomération parisienne qui a laissé ces traces.

La **Carte n°8 p. 124**, n'intégrant que les informations des quatre départements, est révélatrice de ces tendances. Seule est prise en compte l'opposition entre les constructions datant d'avant ou d'après 1975. Pour les villes nouvelles, cela correspond à leur période de plus intense construction. Prises globalement, **68,28 %** de leurs logements ont été achevés après cette date, quand les taux atteints pour la région Île-de-France s'élèvent à **27,53 %**³⁸. Quand sont comparés les villes nouvelles et les P.N.R. voisins, les contrastes sont particulièrement marqués. A titre d'exemple, dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, les logements considérés comme des « résidences principales » en 1999, sont au nombre de **60 516**, dont **65,60%** construits après 1975 et **17,95%**, après 1990. Dans le Parc Naturel Régional du Vexin français, l'I.N.S.E.E. recense en 1999, **32 992** « résidences principales », dont **37,38%** construites après 1975 et **11,52%** après 1990.



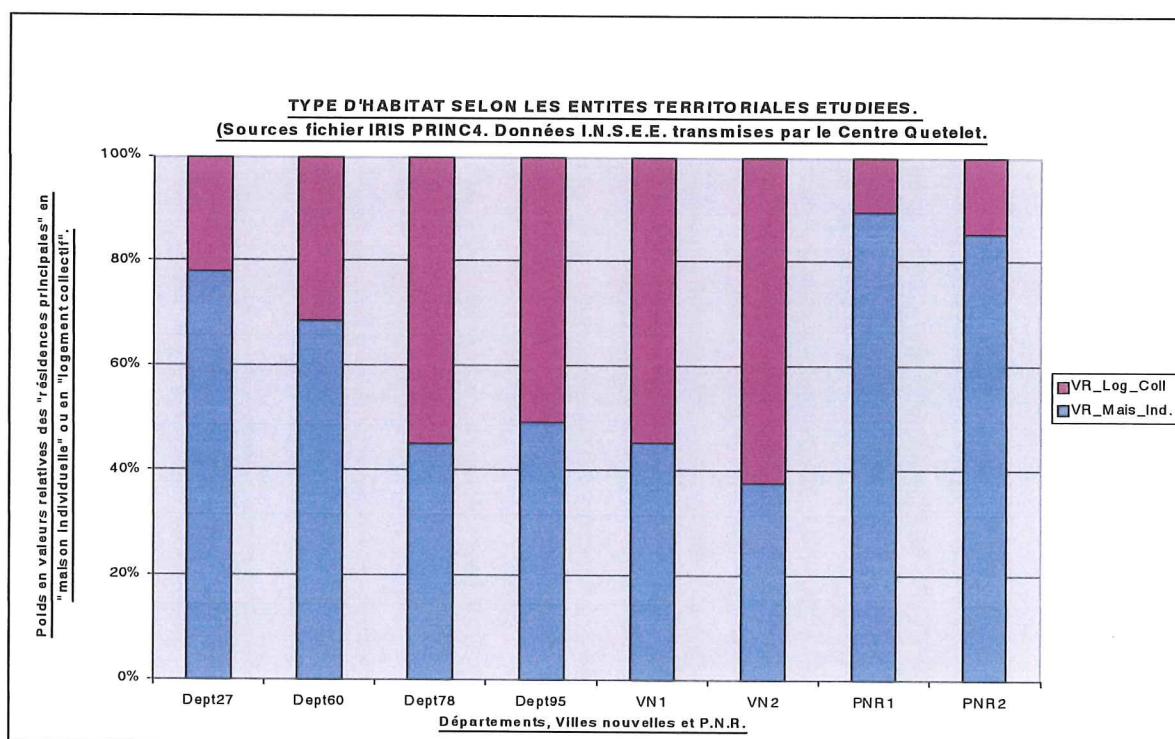
GRAPHIQUE N°3.

Le **Graphique n°3**, ci dessus permet de visualiser, pour ces deux territoires, les phases du développement du bâti. Les inflexions récentes concernant Cergy-Pontoise

³⁸ Ibid. [n° 78]. Chiffres I.N.S.E.E. 1999.

et Saint-Quentin-en-Yvelines sont nettes, elles traduisent le ralentissement des grands travaux dans les villes nouvelles arrivées à maturité.

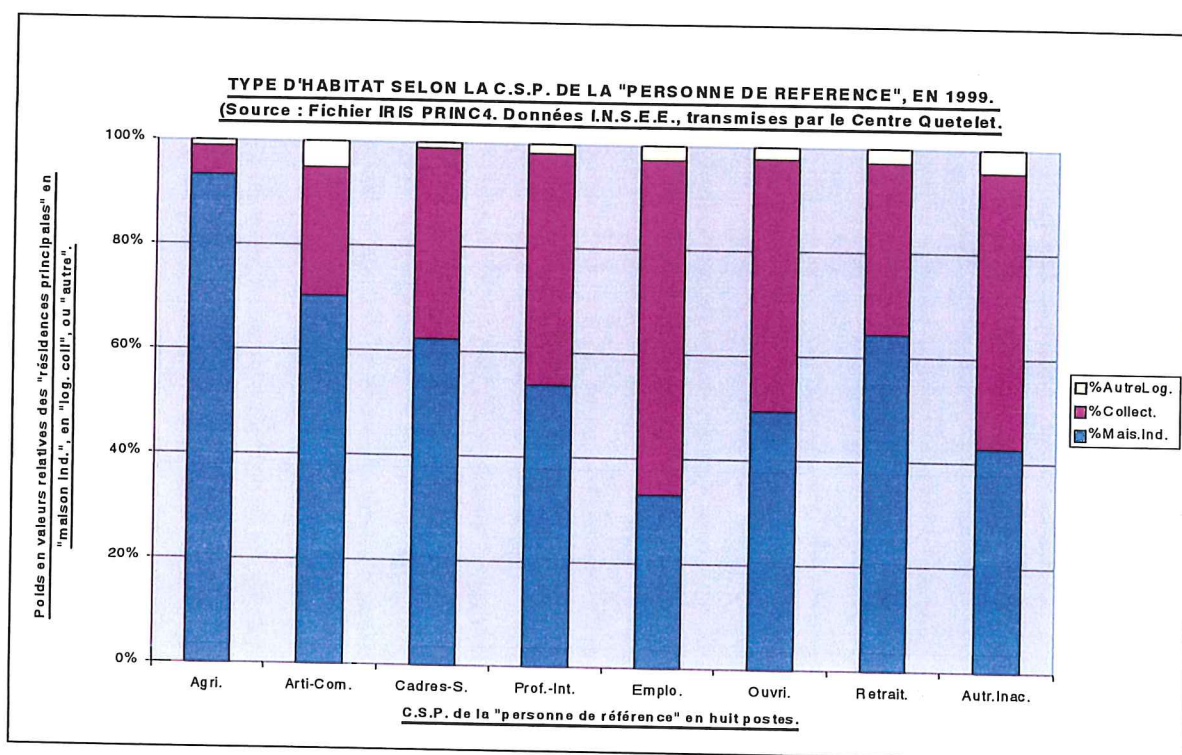
Les types d'habitat illustrent fortement la dichotomie entre ces territoires. La **Carte n°8 p. 124**, permet là aussi de dégager une vue d'ensemble. Solde nettement favorable à l'habitat collectif dans les communes voisines de la « Petite couronne³⁹ » et dans les villes nouvelles, et, a contrario, solde positif pour les maisons individuelles dans les territoires périphériques. Le **Graphique n°4** met en évidence ces disparités pour les quatre départements (27, 60, 78 et 95), les deux villes nouvelles et les deux P.N.R. de la « *Zone de l'étude approfondie* ». Ne sont prises en compte que deux modalités de « résidence principale » (« maison individuelle » ou « logement en habitat collectif »).



Dans le cas des villes nouvelles, des nuances sont à apporter à la forte domination de l'habitat collectif. L'offre est en fait plus diversifiée qu'il n'y semble a priori. Qu'il s'agisse de Cergy-Pontoise ou de Saint-Quentin-en-Yvelines, le tissu de certaines communes est davantage constitué de maisons individuelles que de

³⁹ Ibid. [n° 78]. Voir p. 24-25. Cette organisation concentrique est parfaitement illustrée à l'échelle de la R.I.F., par les cartes et graphiques.

logements en habitat collectif (ainsi dans le cas de Cergy-Pontoise, seules Cergy, Saint-Ouen-l'Aumône, Pontoise et Eragny dans une moindre mesure, voient dominer l'habitat collectif ; pour Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'inverse, deux communes, Voisins-le-Bretonneux et Magny-les-Hameaux, connaissent un excédent de logements en maisons individuelles). La relative diversité de l'offre dans les villes nouvelles, résulte d'un choix des aménageurs, destiné à capter des ménages aux profils variés. L'intérêt affiché des ménages de « cadres-professions libérales », ou « d'artisans commerçants » pour les maisons individuelles et la volonté d'élargir la palette sociale des villes nouvelles expliquent grandement le lancement de certains programmes pavillonnaires. Le **Graphique n°5** suivant montre l'inégale distribution dans l'habitat individuel ou l'habitat collectif, des ménages classés selon la C.S.P.⁴⁰ de la « personne de référence ».



⁴⁰ Les catégories socio-professionnelles dans leur définition de 1982, sont au nombre de huit, dont six correspondant à des population actives : « agriculteurs exploitants », que par facilité nous désignerons comme « agriculteurs » ; les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise », que nous nommerons « arti.-Com. » ; les « cadres et professions intellectuelles supérieures », deviendront : « C.P.I.S. » ; les « professions intermédiaires », les « employés » et les « ouvriers », quant à elles, conserveront leur appellation, parfois abrégée.

Si la forte présence des « agriculteurs » dans l'habitat individuel ou, dans une moindre mesure, celle des « artisans-commerçants » et des « C.P.I.S. » ne peut guère surprendre⁴¹, on note le poids particulièrement faible de ce type d'habitat chez les « ouvriers » et plus encore les « employés ».

Par ailleurs, on observe que les modalités « maison individuelle » et « logement en collectif » ne recouvrent pas toute la palette des logements possibles. En effet, sur les **1 383 388** résidences principales recensées sur les quatre départements, **755 170** (soit **54,59%**) sont considérées comme des « maisons individuelles » et **593 978** (soit **42,94%**) comme des « logements en collectif ». Restent donc **34 240** « résidences principales » (soit **2,48%**), classées « autre ». Il peut s'agir de logements mobiles, ou d'absence de logement dans le cas des « sans domicile fixe ». Ces logements qualifiés de « autre » sont sur-représentés chez les ménages dont la « personne de référence » est soit « artisan-commerçant », soit « retraitée » et soit considérée comme « autre inactif »⁴².

Le contraste dans l'offre disponible dans les villes nouvelles et dans leur périphérie rurale immédiate, que cela réfère à l'ancienneté du bâti ou à son type, ne manquera pas d'avoir des incidences sur les stratégies des ménages.

c) Les implantations contrastées des ménages propriétaires de leur logement.

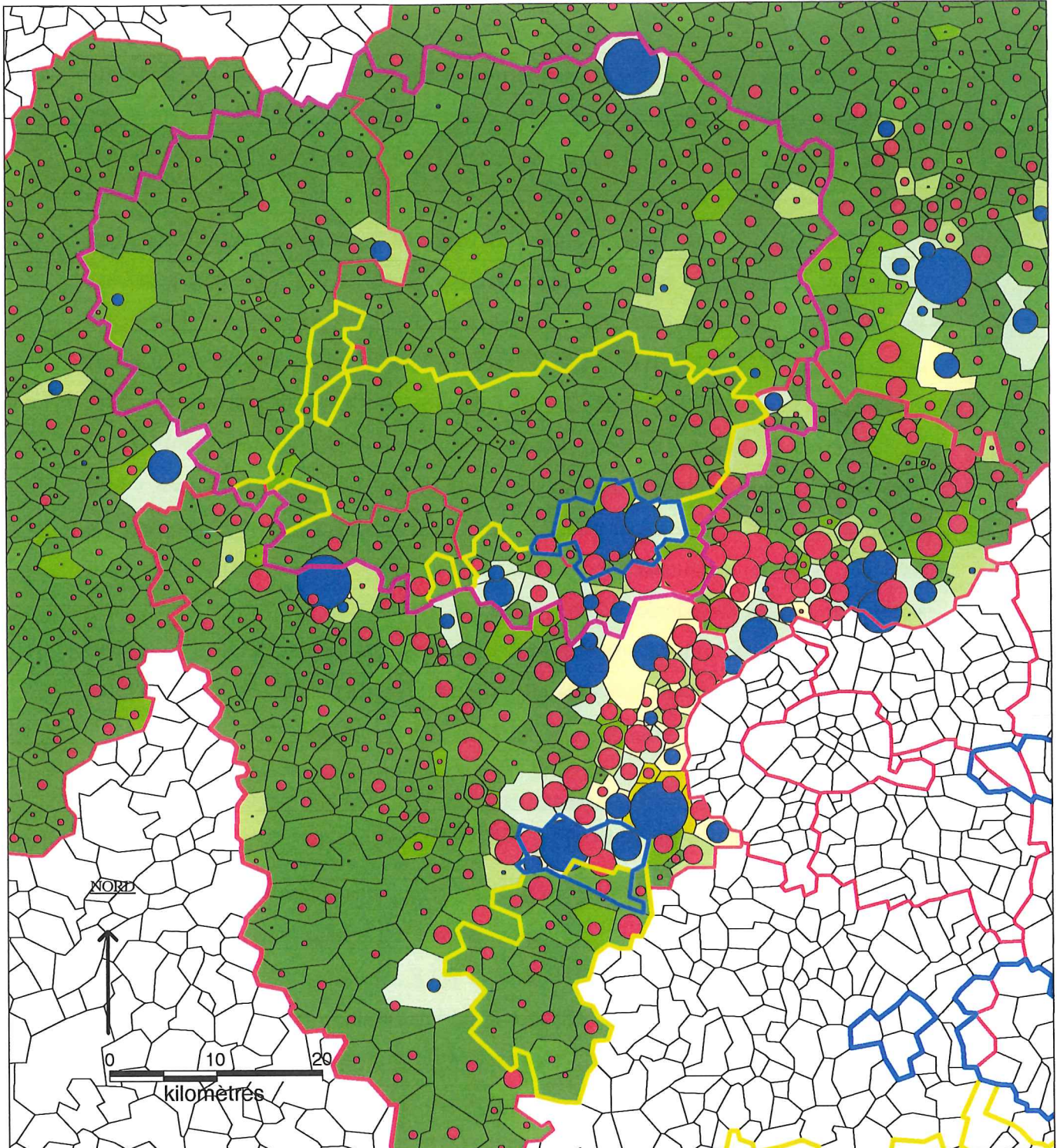
Sur ce point également « L'Atlas des Franciliens » offre quelques développements intéressants⁴³. Si le taux moyen de ménages considérés comme propriétaires est, en 1999, de **44,3%** dans la R.I.F., des contrastes apparaissent, en première approximation entre le centre et la périphérie de la région (**29,6%** à Paris, **39,9%** en « Petite couronne » et **57,7%** en « Grande couronne »).

La Carte n°9 p. 129, révèle les villes les plus importantes des quatre départements. Elles dégagent un solde net de non propriétaires (Argenteuil, Mantes-la-Jolie, Gisors, Beauvais,...). Dans les zones rurales par contre, les propriétaires sont systématiquement dominants. Le Graphique n°7 p. 132, dessine à grand trait les

⁴¹ Certaines études ont montré que toutes choses égales par ailleurs, les « artisans-commerçants » montraient une plus forte attirance que les « C.P.I.S. » pour l'habitat en « maison individuelle » en périphérie. Voir par exemple l'Article de J. Brun et J. Fagnani : « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie ? ». In *Les Annales de la recherche urbaine*. pp. 93-100. 1991. [n° 76].

⁴² Ce qui correspond selon l'I.N.S.E.E. aux militaires du contingent, aux élèves, aux étudiants, aux femmes au foyer, aux rentiers, aux handicapés sans activité professionnelle.

⁴³Ibid. [n° 78]. Voir p.82-83.



POIDS EN % DES MAISONS INDIVID. ET SOLDE DES PROPRIE-LOCAT. PARMILLES MENAGES, EN 1999.

Source : Fichier IRIS PRINC4. Extr. au 1/4 du R.G.P. 99. Discrétisation "égale amplitude". Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Outelet.

Propriétaires ou autre statut d'occupation.
(Transformation selon les racines carrées) :

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.
- : Limites de la zone de l'étude approfondie.

% de maisons individuelles parmi toutes les résidences.

- : De 86 à 100 % (1446)
- : De 72 à 86 % (191)
- : De 58 à 72 % (65)
- : De 44 à 58 % (45)
- : De 30 à 44 % (39)
- : De 16 à 30 % (24)
- : De 2 à 16 % (5)
- : Autres (0)

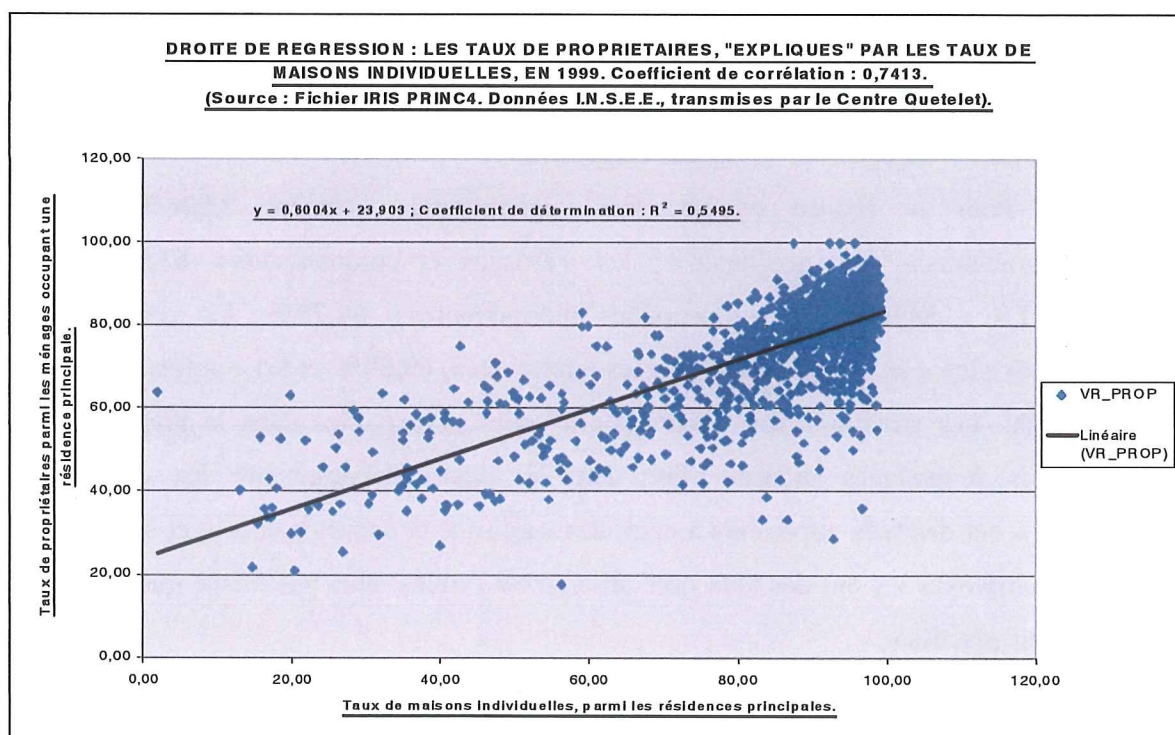
- : 4 000 "propriétaires" en plus.
- : 2 000 "propriétaires" en plus.
- : 1 000 "propriétaires" en plus.
- : 400 "autre statut" en plus.
- : 2 000 "autre statut" en plus.
- : 4 000 "autre statut" en plus.

- Sur 1 383 388 "résidences principales", en 1999,
59,02 % sont occupées par des propriétaires ; 54,59 %
sont des logements en "maison individuelle", 42,94% en
"collectif" et 2,47% "autre".

Thèse D. Desponds

oppositions entre les villes nouvelles et les P.N.R. et ce par rapport aux valeurs départementales, voisines de celles observées pour la R.I.F.

A une échelle différente, la situation des villes nouvelles paraît complexe, comme du reste, elle l'était avec les types d'habitat. Là où l'habitat collectif domine, les non propriétaires sont plus nombreux (Trappes, La Verrière, Guyancourt pour Saint-Quentin-en-Yvelines ; Cergy, Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône pour Cergy-Pontoise). Les communes ne confirmant pas cette règle (Eragny pour Cergy-Pontoise ; Elancourt et Montigny-le-Bretonneux pour Saint-Quentin-en-Yvelines) sont celles où les écarts entre les types d'habitat n'étaient que peu marqués. Cette corrélation entre statut d'occupation et type d'habitat ne doit pas surprendre, les ménages résidant dans l'habitat individuel étant davantage propriétaires que ceux de l'habitat collectif.



Le Graphique n°6, met en évidence la forte dépendance entre ces deux variables, le taux de maisons individuelles sur une commune expliquant grandement le taux de ménages propriétaires de leur résidences principale (les 605 communes dont les taux de maisons individuelles sont égaux à 100% ont été exclues, afin de mieux mettre en évidence la relation). Le coefficient de corrélation étant de **0,7413** et le

coefficient de détermination de **0,5495**⁴⁴. Si nous avons regardé la relation entre habitat collectif et statut d'occupation locatif, nous aurions également trouvé un coefficient de corrélation du même ordre, **0,6824** et un coefficient de détermination de **0,4658**. La relation est dans ce cas légèrement moins forte. D'après l'Enquête-Logement⁴⁵ de l'I.N.S.E.E. de 1996, les « propriétaires » (qu'ils soient ou non « propriétaires accédants »⁴⁶) représentaient, dans la R.I.F. **86,90%** des ménages ayant leur résidence principale dans de l'habitat individuel, et seulement **28,95%** dans le cas de l'habitat collectif. Ces chiffres devenant **77,72%** et **24,28%**, dans le cas de la France entière. Ces valeurs ont été obtenues à partir des réponses fournies par les 40 000 ménages enquêtés. Au niveau national, cette enquête calée elle-même sur le recensement, reste le premier outil de connaissance du parc logement, des conditions d'occupation et ce depuis l'Enquête-Logement initiale de 1955.

La ventilation des statuts d'occupation en fonction des différentes C.S.P., comme le représente le Graphique n°7 p. 132, tend également à confirmer les informations dégagées de l'Enquête-Logement⁴⁷.

Pour la France entière, les « agriculteurs » seraient **73,26%** à être « propriétaires » ou « accédants » ; les « artisans et commerçants » **67,53%** ; les « C.P.I.S. », **56,09%** ; les « professions intermédiaires », **54,79%** ; les « employés », **36,16%** ; les « ouvriers », **44,49%** ; les « retraités », **69,69%** et les « autres inactifs », **31,29%**. Les structures sont identiques à celles perceptibles dans le graphique ci-dessous, à quelques nuances près : dans les quatre départements, les « cadres et P.I.S. » ont des taux supérieurs à ceux des « artisans et commerçants », et à l'inverse, les « employés » y ont des taux particulièrement faibles, plus bas même que ceux des « autres inactifs ».

On peut imaginer que les corrélations entre type d'habitat et C.S.P. seront fortes, en fait, il n'en est rien. Ainsi, les taux de « maison individuelle » sont pour, les quatre départements pour lesquels nous disposons de données, inversement corrélés aux taux de présence des « cadres et P.I.S. » (**-0,2272**), la même corrélation est faiblement positive mais non significative pour les « artisans et commerçants »

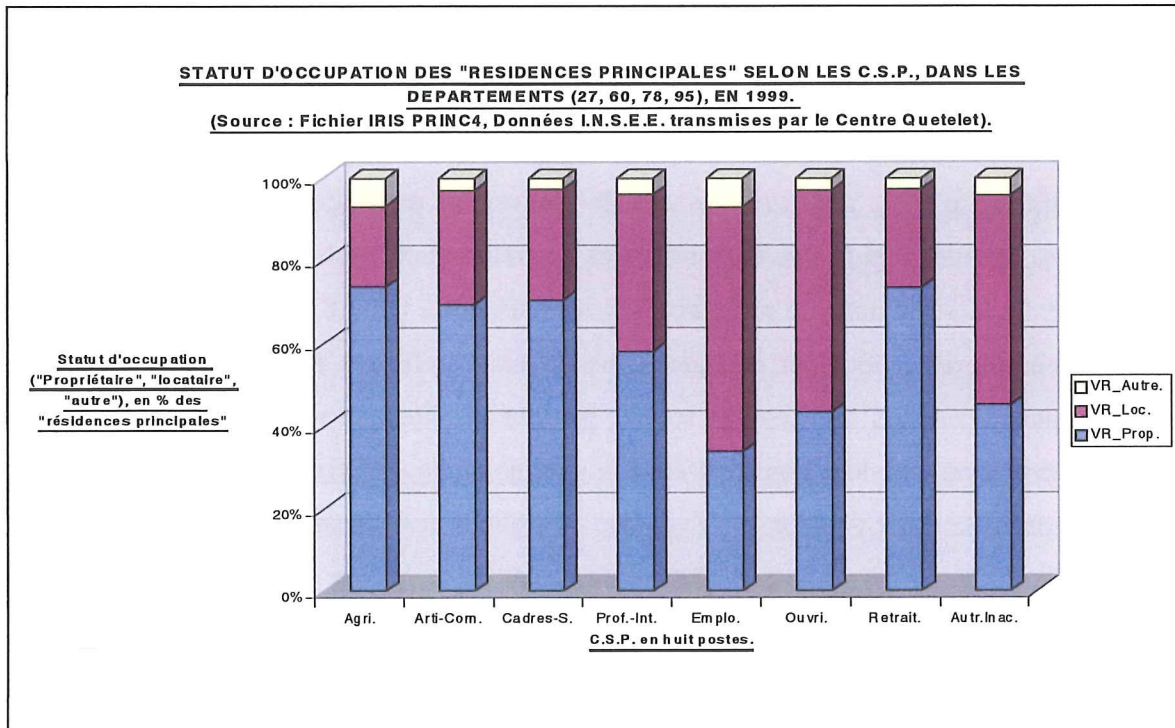
⁴⁴ Le coefficient de détermination qui est le carré du coefficient de corrélation linéaire, nous fournit la part de variance « expliquée ». Ici, **54,95 %**, soit une corrélation que l'on peut estimer assez significative.

⁴⁵ « Les conditions de logement des ménages ». Exploitation de l'enquête Logement 1996-1997. I.N.S.E.E. 1998. Données obtenues à partir des tableaux pp. 64-65, Ibid. [n° 123].

⁴⁶ La distinction mérite d'être faite entre ces deux populations. Au moment du recensement où de l'enquête, le « propriétaire accédant » rembourse un emprunt contracté lors de l'achat, à la différence du « propriétaire non accédant ».

⁴⁷ Les données qui suivent ont été obtenues à partir des tableaux de l'E.N.L. 96, Ibid. [n° 123]. Op. cité p. 111.

(+0,1075). Concernant le lien supposé entre « logement en collectif » et « ouvrier », il est inversement corrélé (-0,1730), quand celui concernant les « employés » est plus marqué (+0,3889).



GRAPHIQUE N°7.

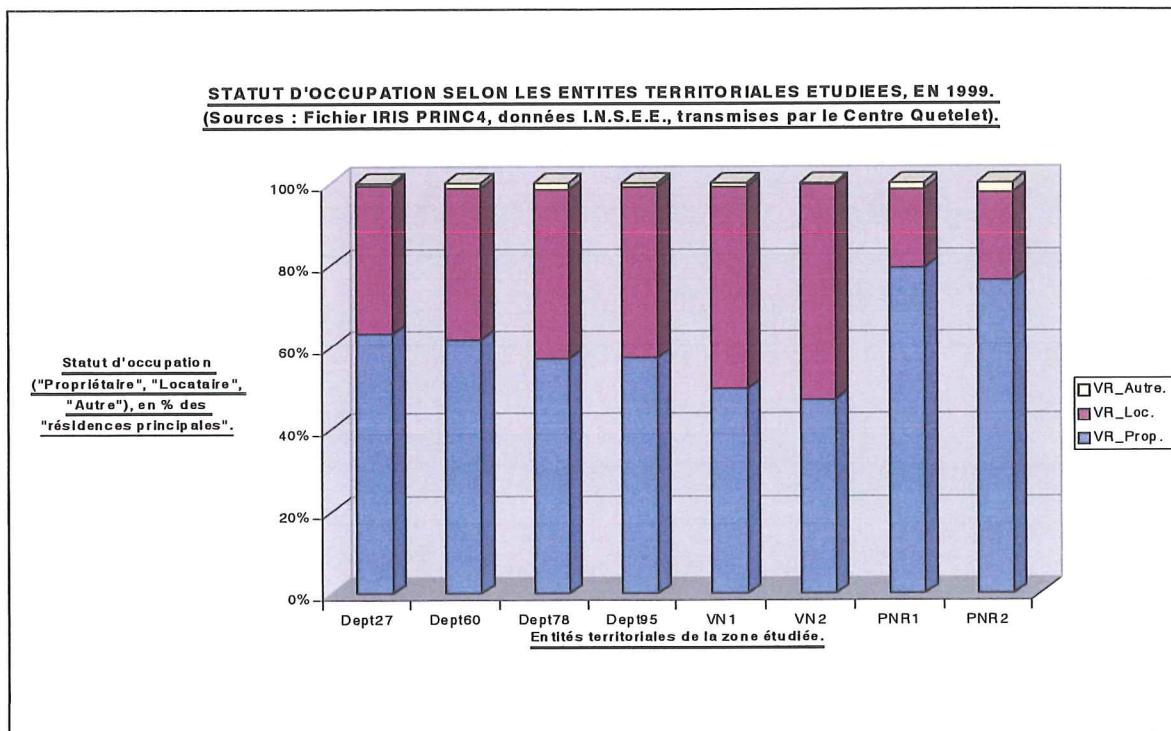
De même les statuts d'occupation révèlent quelques surprises. La C.S.P. « C.P.I.S. » est faiblement, mais inversement, corrélée avec le statut de « propriétaires » (-0,0062). La C.S.P. « ouvrier » n'est que faiblement corrélée au statut « locataire » (+0,0572), seul « employé », « explique » partiellement ce statut, avec un coefficient de +0,2779. Ceci peut être justifié par la répartition spatiale des différentes C.S.P. comme le montreront les Cartes n°41 à 50. Certes les « C.P.I.S. » sont majoritairement « propriétaires », mais lorsque l'on s'éloigne vers les marges de l'agglomération, là où les maisons individuelles deviennent plus nombreuses et les taux de propriétaires plus élevés, le pourcentage de « C.P.I.S. » diminue. Inversement pour les « ouvriers ». Leur forte présence dans les communes rurales de l'Oise ou de l'Eure est superposable à celle des « maisons individuelles » et des taux de « propriétaires ». la faible signification des coefficients de corrélation précédents n'est donc au final que peut étonnante. D'autres informations sont indispensables pour saisir

la réalité de ces distributions. En fait les seules corrélations jugées significatives sont celles entre « type d'habitat » et « statut d'occupation ».

Des oppositions fortes ont déjà été soulignées entre les territoires des villes nouvelles et ceux des P.N.R. voisins, qu'il s'agisse du type d'habitat ou des statuts d'occupation. Regardons de plus près si les statuts d'occupation des C.S.P. des « cadres et P.I.S. », des « employés » et des « ouvriers » sont similaires lorsque leurs résidences principales se situent dans une ville nouvelle ou dans un P.N.R. Voir le **Graphique n°8 p. 134**. Les chances de trouver un ménage propriétaire sont plus élevées dans les P.N.R. que dans les villes nouvelles et ceci est valable quelque soit la C.S.P. de la « personne de référence ». Si les taux des « C.P.I.S. » restent élevés, ceux des « employés » doublent presque. Ainsi, quelques chiffres permettent de saisir le phénomène : quand les « cadres sup. et professions libérales » sont **68,93%** à être « propriétaires » de leur logement dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et **70,81%** dans celle de Saint-Quentin-en-Yvelines, on obtient des niveaux de **86,06%** dans le P.N.R. du Vexin-français et **85,33%** dans celui de la Vallée de Chevreuse. Pour la catégorie des « employés » on passe respectivement de **31,77%** pour Cergy-Pontoise à **59,14%** pour le P.N.R. voisin et de **22,79%** pour Saint-Quentin-en-Yvelines à **40,00%** pour le P.N.R. Vallée de Chevreuse. Pour les « ouvriers », enfin, les taux correspondant sont de **35,81%** à **64,03%** et de **24,69%** à **43,67%**.

Les spécificités de l'offre de logement sur les zones rurales voisines des villes nouvelles et en particulier dans les P.N.R. renforcent donc la probabilité d'y trouver des ménages propriétaires et ce quelque soit la catégorie sociale de la « personne de référence ». Il faudrait maintenant intégrer d'autres critères, tel que l'âge, le type de famille, pour mieux distinguer les populations résidant dans l'un ou l'autres des territoires.

Venir s'installer dans ces zones rurales nécessite fréquemment un changement dans le statut d'occupation. La stratégie résidentielle des ménages doit en tenir compte. Soit en optant de façon délibérée pour un accès à la propriété en zone rurale, soit en optant d'abord pour la zone rurale, ceci nécessitant du fait des spécificités de l'offre, l'acquisition de la résidence principale.

**GRAPHIQUE N°8.**

Voyons maintenant comment l'I.N.S.E.E. adapte sa lecture des phénomènes urbains et périurbains, modifie les outils permettant d'analyser ces réalités et dégage au final des dynamiques.

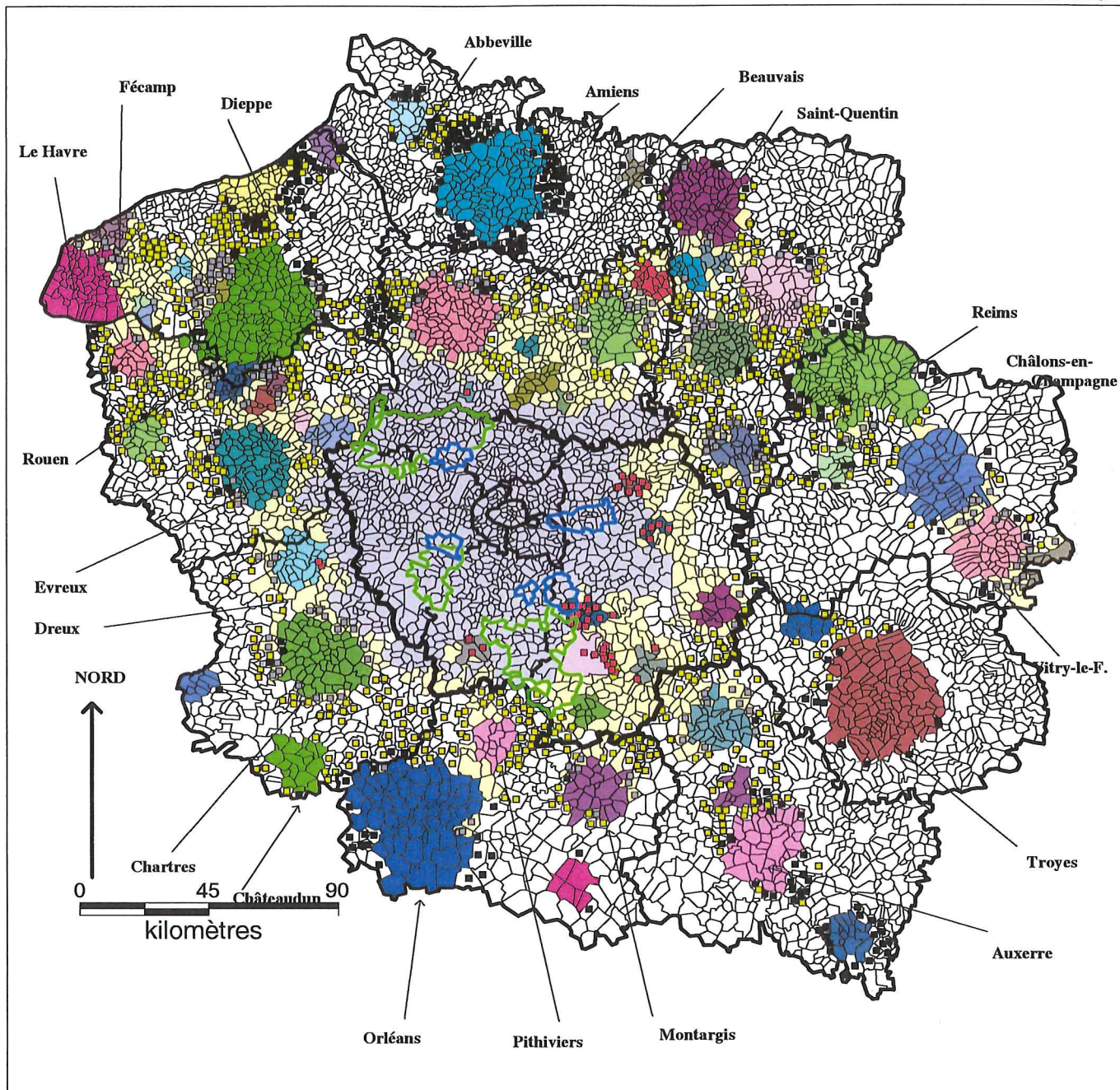
5. Les découpages évolutifs de l'I.N.S.E.E. cherchent à prendre en compte la « dilatation » urbaine.

La notion d'aire urbaine⁴⁸, mise au point par l'I.N.S.E.E., est venue remplacée à partir du recensement de 1990, la Z.P.I.U. élaborée à l'occasion du recensement de 1962⁴⁹. Les communes sont réparties en plusieurs catégories : les communes « appartenant à une aire urbaine », désignée en fonction du nom du pôle urbain central, les « communes multipolarisées »⁵⁰ (il s'agit de communes ou d'unités urbaines, situées dans la zone d'influence de plusieurs aires urbaines), les « communes rurales

⁴⁸ Ibid. [n° 150]. op. cité p. 80 : « Une aire urbaine mesure l'influence de la ville au sens économique du terme. Elle est constituée d'un pôle urbain offrant au moins 5 000 emplois sur son territoire et d'une couronne périurbaine regroupant toutes les communes alentour dont au moins 40% des actifs travaillent dans l'ensemble de l'aire ». En 1990, il y avait 361 aires urbaines et 361 pôles urbains en France métropolitaine. Ces aires ont fait l'objet en 2001 d'une redéfinition afin de tenir compte des enseignements du recensement de 1999.

⁴⁹ Brunet R. : « La Z.P.I.U. est morte, vive le Z.A.U. ! ». In Mappemonde n°3. 1997. pp. 18-21. [n° 100].

⁵⁰ Selon l'I.N.S.E.E. : « Commune ou unité urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec aucune d'entre elles ».



LOCALISATION DES "AIRES URBAINES", DES COMMUNES "MULTIPOLARISEES" ET DES COMMUNES "RURALES", EN 1990 ET EN 1999.

Source : Données I.N.S.E.E. 1990 et 1999.

_____ : Limites communales.

_____ : Limites départementales.


_____ : Limites de la R.I.F.


————— : Limites des villes nouvelles.

————— : Limites des PNR existants.

Orléans : Nom de "l'aire urbaine".



 : Espace correspondant à "l'aire urbaine" de Paris, en 1990.

 : Espace correspondant aux "communes multipolarisées", en 1990.

 : Espace correspondant aux "communes rurales" en 1990.

■ : Commune "rurale" en 1990, appartenant à une "aire urbaine", en 1999.

□ : Commune "multipolarisée" en 1990, appartenant à une "aire urbaine", en 1999.

■ : Commune intégrée à "l'aire urbaine" de Paris, entre 1990 et 1999.

■ : Commune "rurale" en 1990, devenue "multipolarisée", en 1999.

sous faible influence urbaine »⁵¹, qualificatif correspondant assez bien à l'ancienne désignation de « communes rurales en Z.P.I.U. », les « pôles ruraux »⁵² constitués d'une commune centrale et pouvant être entouré d'une périphérie de communes rurales et enfin les « communes du rural isolé »⁵³, ces communes correspondant à celles anciennement classées dans le « rural profond ».

Pour la réalisation de la Carte n°10 p. 135, n'ont été prises en compte que trois catégories de communes, celles appartenant à une aire urbaine, celles considérées comme des « communes multipolarisées » et les autres, celles du rural, qu'il soit isolé ou non. Par ailleurs, les transferts des communes d'une catégorie à une autre, entre 1990 et 1999, figurent sur cette carte. Ce fond de carte sera repris pour la réalisation des Carte n°39 p. 226 et n°40 p. 227, afin de mettre en évidence les spécificités de la « Zone d'étude approfondie ».

Sur le pourtour de l'agglomération parisienne, certaines aires urbaines « autonomes » en 1990, sont désormais intégrées à part entière à l'aire urbaine classée numéro un, celle de Paris (en l'occurrence : Coulommiers, Etampes, Fontainebleau, Meaux, Melun et Méru), de même des « communes rurales » deviennent « multipolarisées ». L'aire urbaine de Paris englobe la totalité de la région Île-de-France, des « communes multipolarisées », et quelques communes rurales se distinguant toutefois en Seine-et-Marne. Tenant compte des dynamiques démographiques précédemment évoquées, il y a fort à parier qu'à brève échéance la totalité de la R.I.F. sera englobée dans l'aire urbaine de son pôle d'emploi central. Par ailleurs, l'influence de l'aire urbaine parisienne se fait sentir au delà du périmètre restreint de la R.I.F., que ce soit vers le Nord (l'Oise étant concernée pour environ le cinquième de son territoire), vers l'Ouest, l'influence s'étendant, dans une moindre mesure, sur l'Eure et l'Eure-et-Loir. Les transformations de statut des communes sont cependant moins marquées dans ces directions qu'ils ne le sont vers l'Est et le Sud, lors de la période intercensitaire 1990-99. Certaines aires urbaines secondaires sont d'ors et déjà au contact de l'aire urbaine parisienne (Creil, Senlis), pour d'autres (Beauvais, Chartres, Compiègne, Dreux, Montargis, Pithiviers, voire Orléans) des

⁵¹Selon L'I.N.S.E.E. : « Ensemble des communes ou unités urbaines dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans une aire urbaine, sans dépasser le seuil de 40% avec une ou plusieurs aires urbaines ».

⁵² Commune ou unité urbaine disposant de 2 000 à 5 000 emplois, voire davantage et dont le ratio actifs au lieu de travail sur actifs au lieu de résidence est positif.

⁵³ Celles ne répondant à aucun des critères précédents. Voir Ibid. [n° 150] op. cité p. 80 : « Ensemble des communes ou unités urbaines n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et n'étant ni sous faible influence urbaine, ni des pôles ruraux, ni à la périphérie des pôles ruraux ».

ramifications en train d'apparaître tendent, par un tissu de « communes multipolarisées » à les rattacher à l'aire urbaine de Paris. Leur absorption ultérieure semble se dessiner comme un scénario probable⁵⁴.

Les phénomènes enregistrés pour l'aire urbaine de Paris se retrouvent dans une moindre mesure, sur les périphéries de Amiens, Auxerre, Orléans, voire Reims et Rouen. Les poids démographiques de ces aires sont sans commune avec l'aire urbaine de Paris (10 561 573 habitants à comparer aux 9 480 707 habitants de l'agglomération (définie selon la continuité bâtie de la ville-centre et de sa périphérie). La plus importante, Rouen, ne représentant que 4,45% du poids démographique de l'aire urbaine de Paris.

Parmi les 10 825 communes des dix-huit départements étudiés, le nombre de communes qualifiées de « multipolarisées » a augmenté (de 996 en 1990, à 1447 en 1999), à la différence de celles considérées comme « rurales » (de 6148 en 1990 à 4581 en 1999). Ce qui, en valeurs relatives, fait passer les « communes multipolarisées » de 9,20% à 13,37% et les « communes rurales » de 56,79% à 42,32%. Ces évolutions sont pilotées par les mobilités résidentielles, mais aussi par l'organisation des navettes domicile-emploi. C'est sur elles que nous allons dorénavant concentrer notre attention.

C. Quelle place pour les villes nouvelles de la R.I.F. parmi les pôles d'emploi du bassin parisien ?

1. Localisation des principaux pôles d'emploi.

Afin de déterminer les pôles d'emploi, il était envisageable d'utiliser les découpages conçus par l'I.N.S.E.E. pour analyser ces phénomènes. Les « zones d'emploi⁵⁵ » étaient a priori l'outil adapté. Le fait qu'elles restent inscrites, à la différence des « aires urbaines » précédemment décrites, dans un cadre strictement

⁵⁴ Ceci suggérant le « scénario Suburbia » tel que défini par les spécialistes de la D.A.T.A.R. dans l'ouvrage : « Les territoires du futur », 1993. [n° 154].

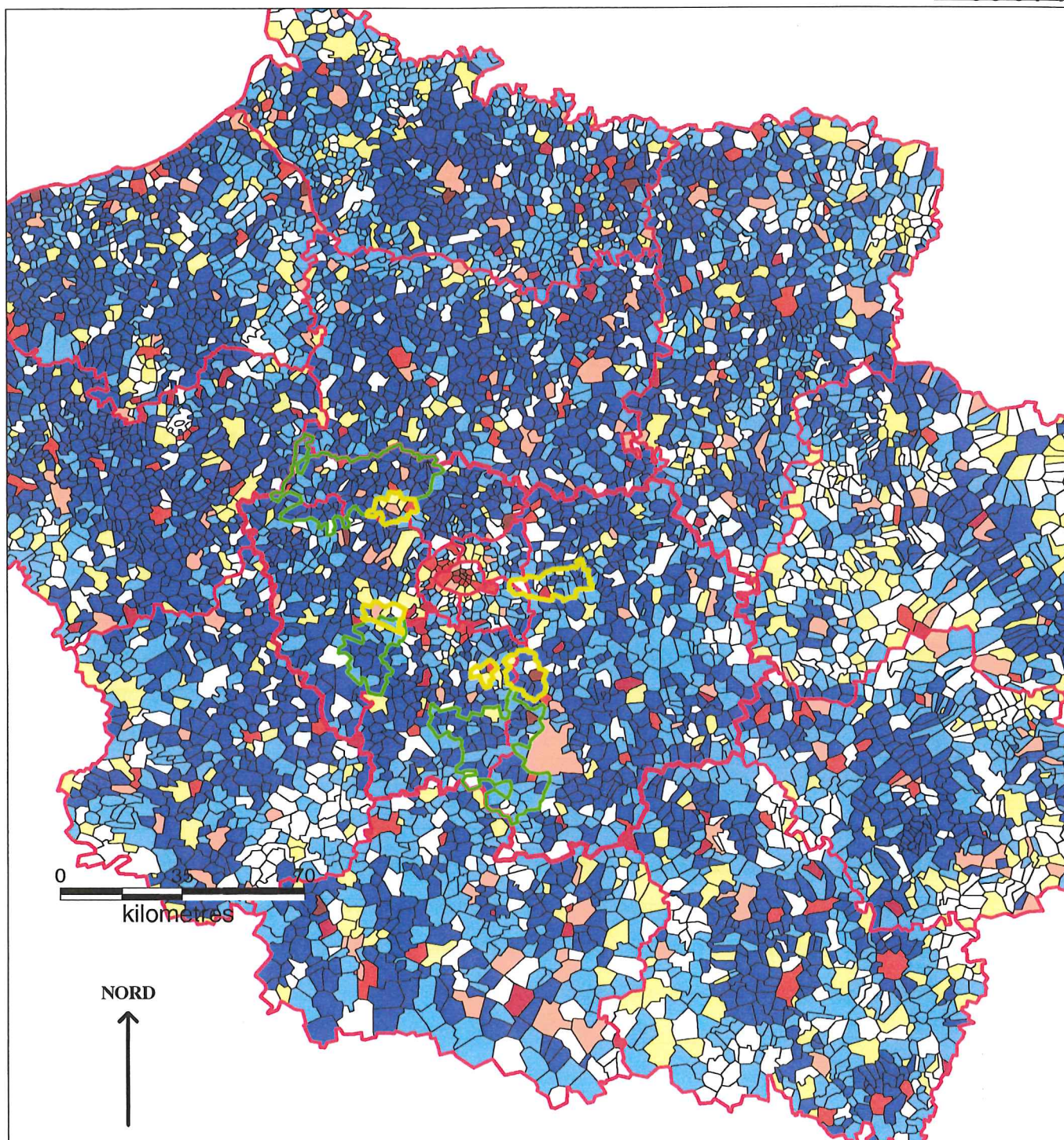
⁵⁵ Sur le site Internet de l'I.N.S.E.E., les « zones d'emploi » sont ainsi définies : « Espace géographique à l'intérieur duquel les habitants trouvent la plupart du temps un emploi et où les établissements trouvent la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois qu'ils procurent. Les zones d'emploi ont été définies en 1983 essentiellement à partir des déplacements domicile-travail observés lors du recensement de la population de 1982. D'autres variables ont été prises en compte, notamment les migrations résidentielles, la nature de l'activité économique dominante et l'accès de la population aux grands équipements. La zone d'emploi constitue donc un cadre géographique adapté aux études sur l'emploi, les déplacements quotidiens et les activités économiques. Les zones d'emploi respectent les frontières régionales. Les zones d'emploi ont été actualisées, en 1994, sur la base des résultats du recensement de population de 1990. Depuis 1994, la France métropolitaine est découpée en 348 zones d'emploi ».

régional, nous a incité à adopter une autre méthode afin de localiser l'extension de certains de ces pôles, de dégager leur dynamique propre entre 1990 et 1999. Comme cela a été évoqué au début de la partie **II. CADRAGE GEOGRAPHIQUE**, ce sont les fichiers domicile-travail, qu'il s'agisse du **MIRABELLE 1990** ou du **MOBILITE 1999**, qui constituent les données de base à partir desquelles les analyses vont être développées.

Ayant à prendre en compte les aspects comparatifs liés aux villes nouvelles, les données les concernant seront systématiquement fournies. Ceci permettra de mieux mettre en évidence les spécificités de Cergy-Pontoise en regard des quatre autres villes nouvelles. Par ailleurs, l'étude ultérieure portant sur le quadrant Nord-Ouest de l'agglomération parisienne, les évolutions liées à l'emploi et l'incidence que ceci est susceptible de générer sur les logiques de localisation résidentielle des ménages, une attention toute particulière sera portée à ce secteur. Le pôle d'emploi de Gisors n'est certes pas un pôle majeur, mais son positionnement par rapport à Cergy-Pontoise, ou à Beauvais, a constitué l'argument incitant à le retenir en vue des analyses. Les évolutions affectant les P.N.R. existants ou ceux qui devraient voir le jour à brève échéance, seront également observées. Les P.N.R. ne constituent certes pas des pôles d'emploi, mais les dynamiques en cours méritent un regard : perdent-ils des emplois, ou au contraire réussissent-ils à en capter davantage ? Cette question s'inscrivant dans une réflexion plus globale, sur les perspectives économiques qui les affectent : évoluent-ils vers des territoires à finalité résidentielle, ou au contraire doit-on les considérer comme mixte, les activités économiques y trouvant leur place ? Cet aspect sera abordé dans le cadre de « *L'enquête auprès des Maires* ».

Les **Cartes n°11 p. 139** et **n°12 p. 140**, sont conçues à partir d'un indicateur classique⁵⁶ : le ratio des « actifs au lieu de travail sur les actifs au lieu de résidence », le tout étant multiplié par 100. La ligne 100 est considérée comme un indicateur pertinent permettant d'opposer des communes (ou des groupes de communes) excédentaires, ou, à l'inverse déficitaires en emplois. Les amplitudes sont particulièrement marquées, certaines communes ayant plus de quatre emplois par actif résident, d'autres moins de un emploi pour deux actifs résidents. On note que les dix-huit départements, cadre de cette étude, peuvent être considérés comme « autonomes »

⁵⁶ Ibid. [n° 107], ou BERGER M. : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », pp. 207-217, in *Espace, Populations, Sociétés* n°2, 1999. [n° 155] ; voir aussi, BERGER M. et SAINT-GERAND T. : « Entre ville et campagne : les mobilités des périurbains », Janv. 1999. [n° 156].



RAPPORT DES ACTIFS "AU LIEU DE TRAVAIL" SUR LES ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1990.

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

: Communes excédentaires en emplois, dites : "communes pôles d'emploi".

- Moyen. 18 Depts = 0,998.
: Communes déficitaires en emplois, dites : "communes-dortoirs".

■	: Plus de 4 emplois par actif résident.	(34)
■	: De 2 à 4 emplois par actif résident.	(82)
■	: De 1,5 à 2 emplois par actif résident.	(144)
■	: De 1,25 à 1,50 emplois par actif résident.	(195)
■	: De 1 à 1,25 emplois par actif résident.	(552)
■	: De 0,75 à 1 emploi par actif résident.	(912)
■	: De 0,50 à 0,75 emplois par actif résident.	(2121)
■	: De 0 à 0,50 emplois par actif résident.	(3557)

— : Limites des communes.

— : Limites des départements.

— : Limites de la R.I.F.

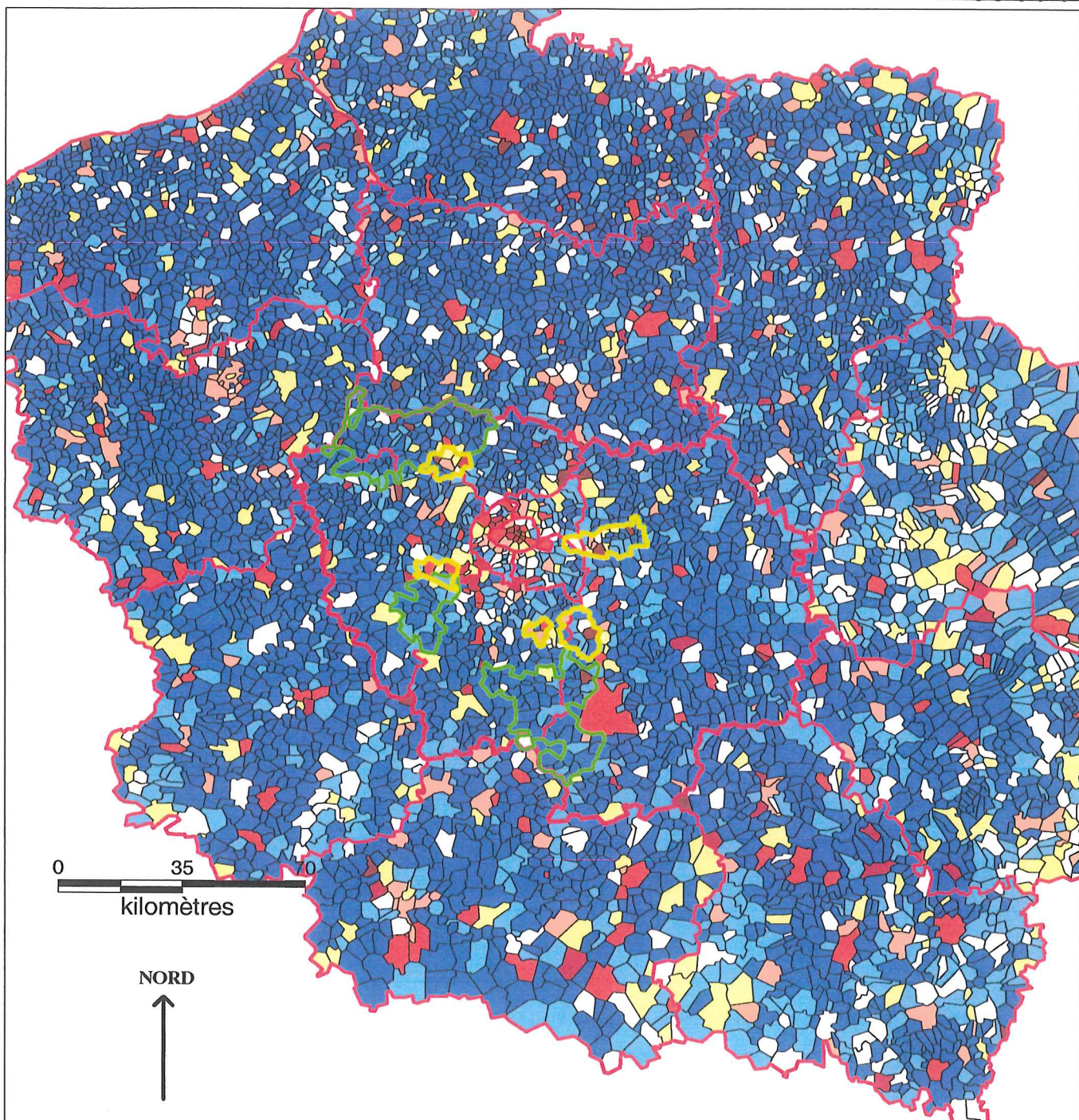
— : Limites des villes nouvelles.

— : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 1,00 ; R.I.F. : 1,01 ; H.R.I.F. : 0,96.
- VN1 : 1,02 ; VN2 : 0,89 ; VN3 : 1,26 ; VN4 : 0,53 ; VN5 : 0,75.
- PNR1 : 0,59 ; PNR2 : 0,55 ; PNR3 : 0,59.
- Zone étude : 0,79.

Thèse D. Desponds



RAPPORT DES ACTIFS "AU LIEU DE TRAVAIL" SUR LES ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". données I.N.S.E.E.

<p>: Communes excédentaires en emplois, dites : "communes pôles d'emploi".</p> <p>- <u>Moyen. 18 Depts = 0,998.</u> : Communes déficitaires en emplois, dites : "communes-dortoirs".</p>	<p>↑</p> <p>↓</p>	<table border="0"> <tr> <td>■</td><td>: Plus de 4 emplois par actif résident.</td><td>(43)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 2 à 4 emplois par actif résident.</td><td>(101)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 1,5 à 2 emplois par actif résident.</td><td>(177)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 1,25 à 1,50 emplois par actif résident.</td><td>(204)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 1 à 1,25 emplois par actif résident.</td><td>(393)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 0,75 à 1 emploi par actif résident.</td><td>(595)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 0,50 à 0,75 emplois par actif résident.</td><td>(1310)</td></tr> <tr> <td>■</td><td>: De 0 à 0,50 emplois par actif résident.</td><td>(4774)</td></tr> </table>	■	: Plus de 4 emplois par actif résident.	(43)	■	: De 2 à 4 emplois par actif résident.	(101)	■	: De 1,5 à 2 emplois par actif résident.	(177)	■	: De 1,25 à 1,50 emplois par actif résident.	(204)	■	: De 1 à 1,25 emplois par actif résident.	(393)	■	: De 0,75 à 1 emploi par actif résident.	(595)	■	: De 0,50 à 0,75 emplois par actif résident.	(1310)	■	: De 0 à 0,50 emplois par actif résident.	(4774)	<table border="0"> <tr> <td>—</td><td>: Limites des communes.</td></tr> <tr> <td>—</td><td>: Limites des départements.</td></tr> <tr> <td>—</td><td>: Limites de la R.I.F.</td></tr> <tr> <td>—</td><td>: Limites des villes nouvelles.</td></tr> <tr> <td>—</td><td>: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.</td></tr> </table>	—	: Limites des communes.	—	: Limites des départements.	—	: Limites de la R.I.F.	—	: Limites des villes nouvelles.	—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.
■	: Plus de 4 emplois par actif résident.	(43)																																			
■	: De 2 à 4 emplois par actif résident.	(101)																																			
■	: De 1,5 à 2 emplois par actif résident.	(177)																																			
■	: De 1,25 à 1,50 emplois par actif résident.	(204)																																			
■	: De 1 à 1,25 emplois par actif résident.	(393)																																			
■	: De 0,75 à 1 emploi par actif résident.	(595)																																			
■	: De 0,50 à 0,75 emplois par actif résident.	(1310)																																			
■	: De 0 à 0,50 emplois par actif résident.	(4774)																																			
—	: Limites des communes.																																				
—	: Limites des départements.																																				
—	: Limites de la R.I.F.																																				
—	: Limites des villes nouvelles.																																				
—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.																																				
<p>- <u>Références statistiques :</u></p> <p>- 18 Depts : 1,00 ; R.I.F. : 1,02 ; H.R.I.F. : 0,95. - VN1 : 1,02 ; VN2 : 1,15 ; VN3 : 1,49 ; VN4 : 0,59 ; VN5 : 0,90. - PNR1 : 0,51 ; PNR2 : 0,47 ; PNR3 : 0,55. - Zone étude : 0,77.</p>																																					

par rapport à l'emploi. Le ratio concernant ce vaste territoire étant de **0,998**, en 1990 comme en 1999. Sa signification est à justifier : de fait plus on étudie un ensemble vaste, plus les migrations domicile-travail seront internes à cette zone. En poussant cette logique à sa limite, pour la planète Terre, le ratio serait parfaitement de un. La construction même de la base ayant servi à la réalisation de ces cartes, a pris en compte, ceci a déjà été signalé, les données d'un certain nombre de départements limitrophes, à la condition qu'ils appartiennent à l'une quelconque des régions suivantes : Île-de-France, Picardie, Haute-Normandie, Centre, Bourgogne et Champagne-Ardenne. Si de très puissants pôles d'emploi existaient dans ces régions, tout en ne faisant pas partie des dix-huit départements cartographiés, le ratio tendrait à légèrement diminué, une partie des actifs trouvant un emploi à l'extérieur. A l'inverse, s'il n'existait aucune pôle d'emploi dans les départements limitrophes, le ratio des dix-huit départements tendraient à s'accroître et à dépasser un. Un léger contraste apparaît entre l'intérieur de la R.I.F., au ratio légèrement supérieur à un et l'extérieur de celle-ci, légèrement inférieur. A cette échelle, la première est excédentaire, la seconde légèrement déficitaire. Les communes disposant de ratios faibles, sont plus nombreuses en 1999 qu'elles n'étaient en 1990. Cette tendance est également observée pour les communes disposant de ratios très positifs. A titre d'exemple : **3 435** communes⁵⁷ (soit **47,43%** des communes) ont moins de un emploi pour deux actifs résidents en 1990, elles deviennent **4 632** (soit **63,95%** des communes) en 1999. A l'inverse **214** communes (soit **2,96%** des communes) ont plus de un emploi et demi par actif résident, elles deviennent **269** (soit **3,71%** des communes) en 1999. Les écarts se creusent donc entre ces types extrêmes de communes. La concentration des emplois semblent profiter aux principaux pôles et les communes peut doter, ont davantage de difficultés à maintenir des activités.

Les principales agglomérations ressortent ici avec des ratios très positifs, Paris et ses vingt arrondissements (à l'exception des 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} qui sont déficitaires en 1990 et 1999), mais aussi Beauvais, Chartres, Orléans, Rouen. Les villes nouvelles qui ne sont pas ici considérées en soi, laissent paraître de forts contrastes suivant les communes. Pour Cergy-Pontoise, cinq communes sont excédentaires à la fois en 1990 et en 1999 (Cergy, Osny, Pontoise, Puiseux et Saint-Ouen-l'Aumône). Pour Saint-Quentin-en-Yvelines, seule Trappes et Montigny-le-

⁵⁷ Tenant compte de la construction de la base, les arrondissements parisiens sont ici considérés comme des entités communales à part entière.

Bretonneux étant présentes aux deux dates, La Verrière et Guyancourt ne figurant qu'en 1999. Pour Evry, la commune d'Evry et Lisses apparaissent en 1990, Bondoufles venant s'ajouter en 1999. A Sénart, une seule commune (Réau) est excédentaire en 1990, deux en 1999 (Réau et Tigery). Enfin sur Marne-la-Vallée, si Croissy-Beaubourg figure aux deux dates, Chessy, Noisiel et Lognes n'apparaissent qu'en 1999. On peut voir là, la résultante des choix d'implantation dans les villes nouvelles de zones spécialisées dans la fonction résidentielle ou dans la fonction économique (modèle du « zoning ») , mais aussi le processus de développement de nouvelles zones d'activités (ainsi à Marne-la-Vallée avec le démarrage du parc Disneyland-Paris, à l'Est de la ville nouvelle). Rappelons que ces disparités d'implantation des activités économiques ont incité le législateur⁵⁸ à y mettre en œuvre une taxe professionnelle unique affectée au financement des S.A.N.

D'autres pôles, ne correspondant pas nécessairement à une seule et unique communes sont dégagées des deux cartes : le pôle Roissy (ZN6), inclut certes la commune de Roissy, mais aussi Louvres et Epais-les-Louvres dans le Val-d'Oise, Mitry-Mory et Le Mesnil-Amelot dans la Seine-et-Marne et Tremblay-en-France en Seine-Saint-Denis. Celui de La Défense (ZN7) contient trois communes (Courbevoie, Nanterre et Puteaux). Chambourcy, Orgeval, Saint-Germain-en-Laye et Poissy qui connaissent des ratios excédentaires et se situent dans une continuité territoriale, constitueront un pôle (ZN8) de même que Beauvais et Allonne dans sa périphérie (ZN9). Gisors (ZN10) formera un pôle en soi.

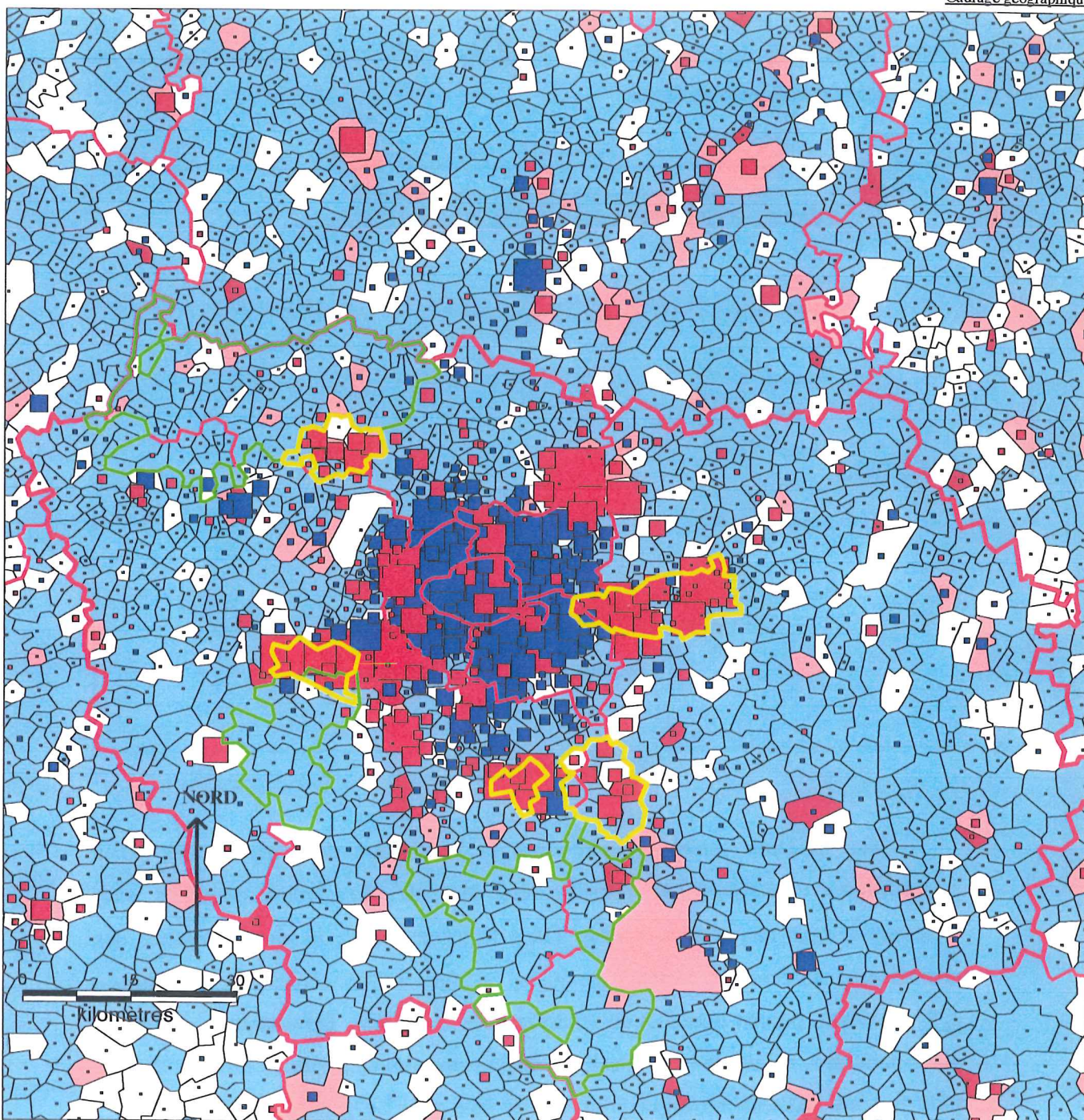
Le choix de ces divers pôles mérite d'être critiqué. Ainsi des communes proches de Gisors (en l'occurrence Bernouville et Etrépagny) sont excédentaires en emploi. Leur ajout à Gisors n'aurait pas été considérable, ces deux communes cumulant 1 539 emplois en 1990 et 1 605 en 1999, mais aurait permis d'accroître l'influence globale du pôle. La raison de leur rejet réside dans la non continuité territoriale, deux communes déficitaires (Bezu-Saint-Eloi et Neaufles-Saint-Martin) venant s'intercaler entre Etrépagny-Bernouville d'une part, Gisors de l'autre. Le rejet de Méru (5 314 emplois en 1990 et 5 204 en 1999) est plus discutable. Le poids, certes déclinant, de Méru est du même ordre que celui de Gisors. Le fait que depuis 1999, cette commune soit intégrée à « l'aire urbaine » de Paris, a incité à minorer son rôle. Dans la vallée de la Seine, un pôle conséquent pouvait enfin être dégagé :

⁵⁸ Cf. Loi Rocard du 14 Juillet 1983.

Aubergenville, Flins, Les Mureaux (25 658 emplois en 1990 et 22 429 en 1999). Ces trois communes sont contiguës et jouxtent, ou font partie, de la zone d'étude approfondie. Les raisons ayant plaidé pour leur non prises en compte (valorisation cartographique du pôle ZN8, décroissance du nombre d'emplois) me semblent a posteriori erronées. Certes, Chambourcy, Poissy, Orgeval et Saint-Germain-en-Laye constitue un pôle plus important (44 038 emplois en 1990 et 43 566 en 1999), mais l'influence d'Aubergenville, Flins, et des Mureaux doit s'exercer de manière significative sur la zone d'étude approfondie, probablement au détriment de Cergy-Pontoise. Il sera intéressant de voir si les réponses des maires dans « *l'Enquête auprès des Maires* » confirment ou infirment le choix de ne pas avoir fait de ces trois communes un pôle en soi. La possibilité de désigner un autre lieu d'emploi (différent des cinq villes nouvelles et des six zones d'emploi) attractif pour les populations résidant sur leur commune leur a en effet été offert.

2. Evolution de la localisation des emplois entre 1990 et 1999.

Cet aspect a déjà été partiellement abordé au chapitre précédent. Voyons maintenant de manière plus explicite, les lieux où des gains substantiels sont apparus et ceux ayant eu à connaître des pertes en emploi. La Carte n°13 p. 143 bis, par la prise en compte des soldes nets, donne une première illustration de ces dynamiques. La plupart des arrondissements parisiens connaissent ainsi des évolutions négatives, tout en conservant des ratios positifs. Des nuances sont toutefois à apporter, ce sont les arrondissements centraux de la capitale qui perdent des emplois. A l'inverse toutes les villes nouvelles enregistrent de forts gains, ceci étant particulièrement net à Marne-la-Vallée, mais aussi à Saint-Quentin-en-Yvelines et Evry. Dans une moindre mesure, Cergy-Pontoise et Sénart connaissent des évolutions similaires. Parmi les différents pôles d'emploi faisant l'objet de notre attention, seuls ceux de Roissy (ZN6) et La Défense (ZN7), connaissent de fortes croissances. Le Val-d'Oise voit ainsi émerger deux pôles puissants de taille similaire en 1999. Leur aire d'influence sera à déterminer plus avant. Ailleurs sur la carte pointent des zones en rouge, synonymes des gains. Elles correspondent à des agglomérations (Beauvais, Chartres), mais aussi à des périphéries en forte croissance, signalons ainsi le secteur de l'Essonne englobant



L'EVOLUTION DES EMPLOIS DANS LES COMMUNES ET ARRONDISSEMENTS PARISIENS, ENTRE 1990 ET 1999.

Sources : Fichiers MIRABELLE 90 et MOBILITE 99. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.

- Les transformations sont effectuées selon les racines carrées.

- Les communes (ou arrondissements pour Paris), ayant gagné des emplois entre 1990 et 1999.

: +5000

: +2500

: +500

: -500

- Les communes (ou arrondissements pour Paris), ayant perdu des emplois entre 1990 et 1999.

: -2500

: -5000

Ratio simplifié : Actifs LTrav / actifs LRes. en 1990.

■ : Plus de 2 emplois par actif résident.

■ : de 1,25 à 2 emplois par actif résident.

■ : de 0,75 à 1,25 emplois par actif résident.

■ : Moins de 0,75 emplois par actif résident.

— : Limites des communes.

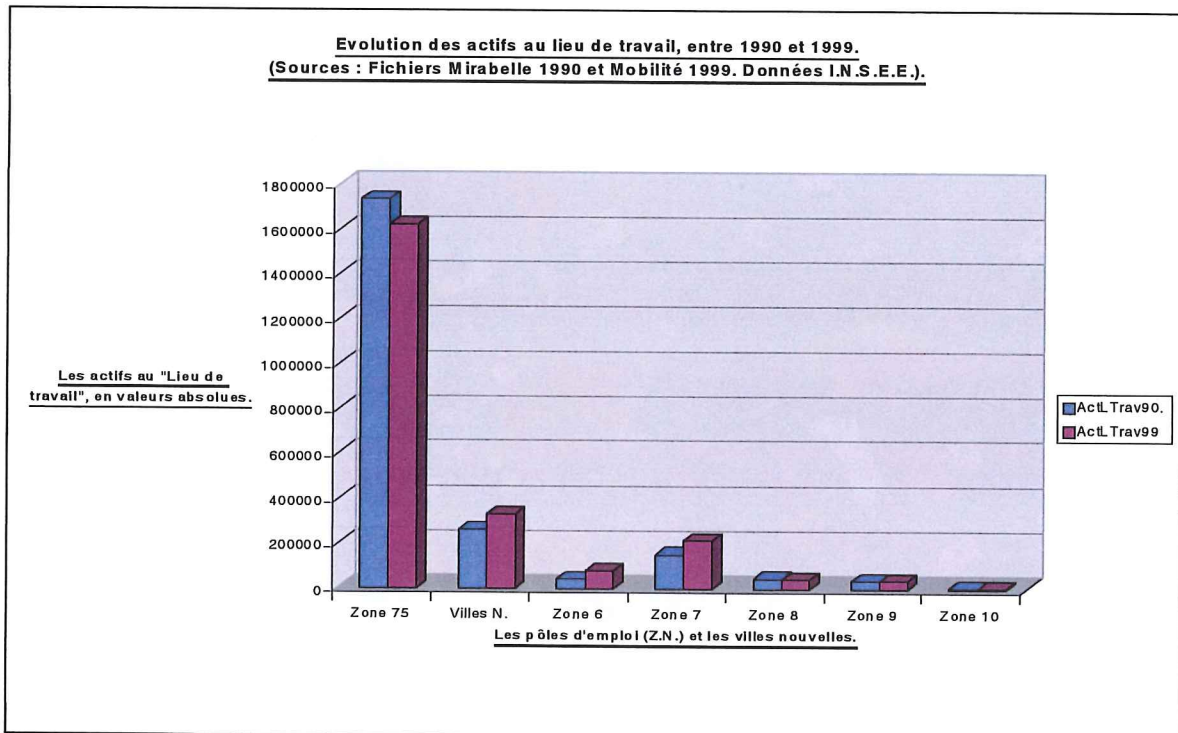
— : Limites des départements.

— : Limites de la R.I.F.

— : Limites des villes nouvelles.

— : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

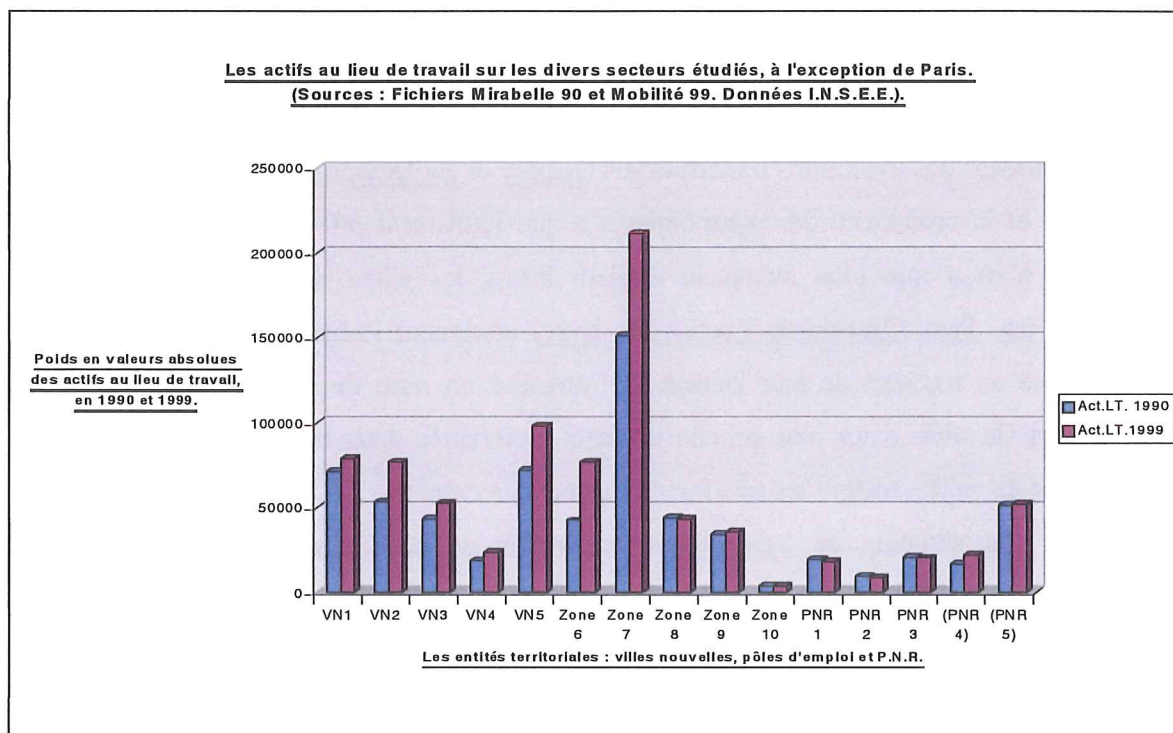
Saclay, Marcoussis, Les Ulis, Gif-sur-Yvette, plus quelques autres communes, où les gains sont particulièrement élevés.



GRAPHIQUE N°9.

Une tendance semble poindre dans la localisation des emplois, des pôles périphériques connaissent de remarquables résultats. Les villes nouvelles sont concernées, mais pas seulement elles. Dans le même temps, la toute puissance des arrondissements centraux de Paris enregistre un léger infléchissement. Le **Graphique n°9** précédent, permet toutefois de relativiser ces évolutions. En valeurs absolues, les villes nouvelles, même en cumulant leurs poids respectifs sont loin de rivaliser avec le pôle parisien. La même remarque pourrait-être faite pour La Défense ou Roissy.

Le poids écrasant de Paris, empêche toutefois de mieux distinguer des nuances dans les évolutions. C'est la raison pour laquelle, dans le **Graphique n°10** ci-après, les emplois localisés dans la capitale n'ont pas été pris en compte. Par contre sont intégrés les P.N.R. qu'ils existent l'année du recensement ou soient simplement en projet.

**GRAPHIQUE N°10.**

Les gains de Roissy et de sa zone d'emploi ainsi que ceux de La Défense paraissent immédiatement très forts. Toutes les villes nouvelles gagnent des emplois, cela avait précédemment été dégagé de l'étude des cartes, mais leurs situations globales sont des plus contrastées. Sénart est sur le plan de l'emploi de faible importance au regard de Marne-la-Vallée, où d'Evry avec laquelle elle est pour des raisons de proximité, en concurrence directe.

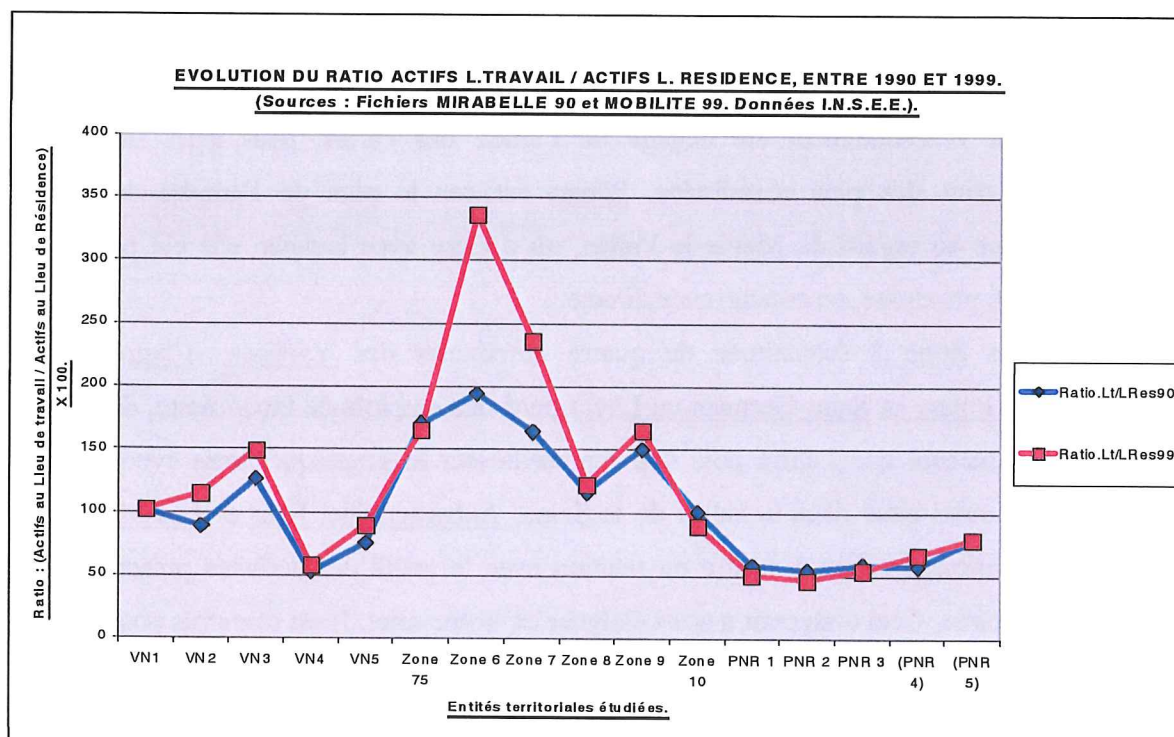
La Zone 8 (constituée de quatre communes des Yvelines : Chambourcy, Orgeval, Poissy et Saint-Germain-en Laye) perd des emplois de façon nette, dans une moindre mesure que l'autre pôle non représenté sur le graphique, mais évoqué plus haut, lui aussi situé dans la vallée de la Seine, Aubergenville, Flins et Les Mureaux. Ces évolutions seraient à mettre en relation avec le profil des activités présentes sur ces territoires. Ceci obligerait à nous éloigner de notre sujet. Il est toutefois possible de suggérer comme explication, l'impact des évolutions du secteur automobile, dans le cas Flins ou de Poissy.

Les trois P.N.R. existant, enregistrent quant à eux une perte nette en emplois. Evolution démographique sensible et dégradation de la situation de l'emploi, cela ne peut aller sans incidences sur le ratio actifs au lieu de travail sur actifs au lieu de résidence. La comparaison entre la situation de 1990 et celle de 1999, visualisée par le

Graphique n°11, ci après, fait apparaître ces divers territoires. Le pôle d'emploi parisien a pour l'occasion été réintégré.

Plusieurs cas peuvent être distingués, esquisse d'une taxinomie. Deux pôles connaissent des évolutions remarquables (Roissy et La Défense) : des emplois s'y sont créés et la croissance démographique n'a que faiblement affectées ces territoires, le ratio n'en a que plus fortement évolué. Parmi les villes nouvelles, trois (Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines et Evry) atteignent l'objectif qui leurs avait été assigné au moment de leur lancement (atteindre un ratio de un). Ce n'est les ni de Sénart (le ratio étant plus proche de ceux enregistrés dans les zones rurales), ni de Marne-la-vallée, malgré les très forts gains nets en emplois.

La situation de Beauvais se rapproche de celle des villes nouvelles à la différence de la Zone 8 (Chambourcy, Orgeval, Poissy, Saint-Germain-en-laye) précédemment évoquée. Enfin, la situation dans les zones rurales présentée reste très déficitaire en emploi, cela étant particulièrement marqué dans les P.N.R. existant. Les « *micro-flux* », inférieurs strictement à trois individus ont été supprimés, comme cela avait été souligné.



GRAPHIQUE N°11.

Il n'est pas impossible, mais non vérifiable en l'état, que l'attraction économique des zones rurales n'en soient légèrement sous-estimée. Il n'empêche que

des évolutions différentes sont constatés dans les P.N.R. en projet. La présence d'un P.N.R. et les règles afférentes, sont-elles susceptibles d'avoir un impact sur la question de l'emploi, c'est une question qu'il est légitime de se poser à la vue de ces graphiques. D'autant que parmi les trois P.N.R. existant en 1999, les deux ayant les évolutions les plus négatives sont les plus anciens. L'impact des règles mises en place dans le cadre du P.N.R. du Gâtinais, né le 4 Mai 1999 ne peuvent d'ailleurs pas être prises en compte

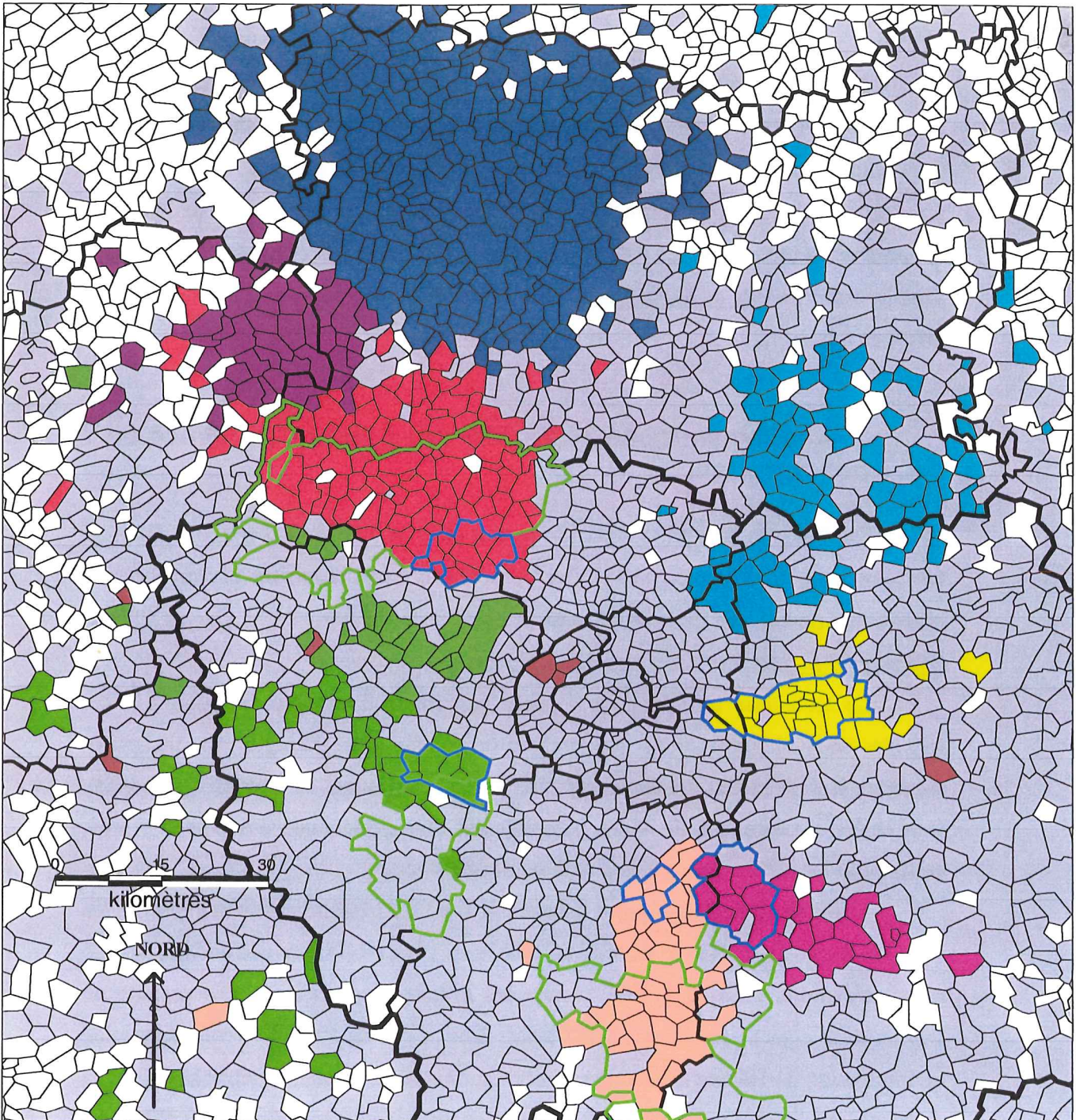
3. Les dynamiques 1990-1999 : des aires d'influence en concurrence.

Quelles sont les limites de l'influence de telle ou telle zone d'emploi ? Sur quel territoire un pôle d'emploi peut-il être considéré comme dominant par rapport aux pôles concurrents, tout du moins à ceux intégrés dans l'analyse ? Les Cartes n°14 p. 148 et n°15 p. 149, fournissent quelques éléments de réponse.

La technique utilisée pour dégager ces zones d'influence s'appuie sur les requêtes sous MapInfo : pour la commune (x), quelle zone d'emploi est strictement supérieur à chacune des dix autres proposées ? Les communes cartographiées en blanc sont celles où aucune actif ne va travailler sur l'un quelconque des pôles ou bien, celles pour lesquelles deux pôles ont un poids identique.

L'influence de Paris fournit la trame de fond sur laquelle viennent s'inscrire les aires de domination relative de telle ou telle zone d'emploi. Cette domination semble même s'étendre, puisque 2 108⁵⁹ communes avaient Paris comme pôle premier en 1990, quand elles se retrouvent 2 357 à être dans ce cas en 1999. Le renforcement de la domination parisienne ne se fait pas sentir sur les départements limitrophes ni sur la « Grande couronne », mais plutôt au delà sur les marges plus lointaines de la R.I.F. Au sein même de celle-ci, l'extension de l'influence des villes nouvelles (285 communes ayant comme pôle premier, une des villes nouvelles en 1990 et 392 en 1999), et de Roissy (75 communes en 1990, pour 169 en 1999) se font nettement sentir. Le pôle de La Défense dont la croissance fût particulièrement remarquable sur la période, ne connaît pas une extension spatiale ou si peu (de 17 à 19 communes de 1990 à 1999),

⁵⁹ Tenant compte des réserves déjà formulées, ces chiffres n'ont pas de valeurs définitives. Ils résultent du choix d'intégrer dans la base, à des fins comparatives, un certain nombre de pôles. Si leur nombre avait été plus élevé, cela aurait nécessairement eu un impact sur le nombre de communes ayant Paris pour pôle premier.

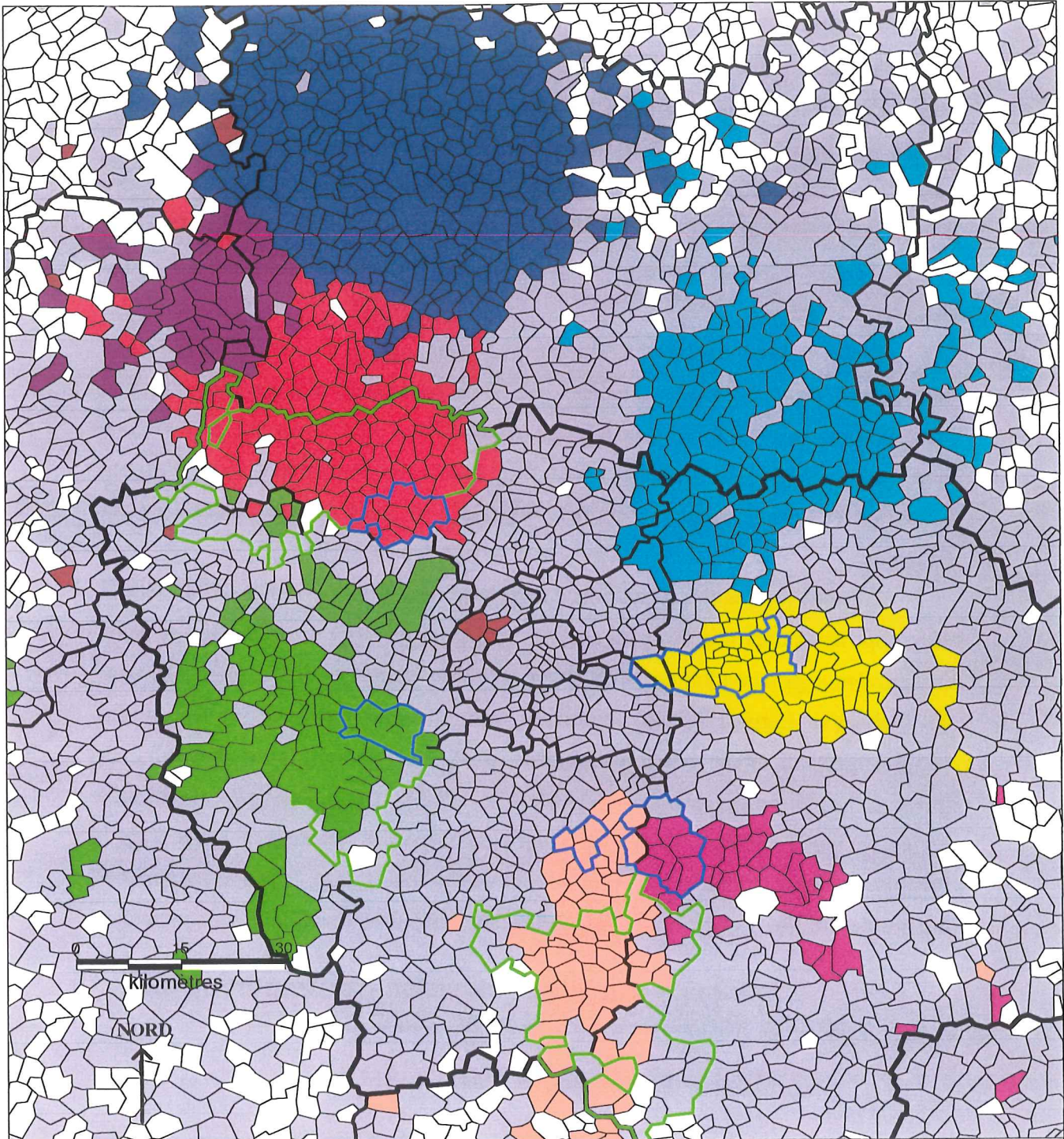


PARMI LES 10 PÔLES D'EMPLOI, QUEL ETAIT LE PRINCIPAL POUR LES ACTIFS DE LA COMMUNE EN 1990 ?

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "selon les objets observés". Données I.N.S.E.E.

■ : Ville nouvelle de Cergy-Pontoise : 71 258 emplois (117)	— : Limites des communes.
■ : Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines : 53 251 emplois (47)	— : Limites des départ.
■ : Ville nouvelle d'Evry : 43 758 emplois (59)	— : Limites de la R.I.F.
■ : Ville nouvelle de Sénart : 18 508 emplois (26)	— : Limites des villes nouvelles.
■ : Ville nouvelle de Marne-la-Vallée : 71 952 emplois (36)	— : Limites des PNR existants ou apparus durant la décennie.
■ : Pôle de Roissy : 43 473 emplois (75)	
■ : Pôle de La Défense : 151 675 emplois (17)	
■ : Pôle de St-Germain, Orgeval, Poissy, Chambourcy : 44 038 emplois (25)	
■ : Pôle de Beauvais : 34 006 emplois (258)	
■ : Pôle de Gisors : 3 670 emplois (48)	
■ : Pôle de Paris : 1 732 482 emplois (2108)	

Thèse D. Desponds



PARMI LES 10 PÔLES D'EMPLOI PROPOSÉS, QUEL ÉTAIT LE PRINCIPAL POUR LA COMMUNE EN 1999 ?

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "selon les objets observés". Données I.N.S.E.E.

■ : Ville nouvelle de Cergy-Pontoise : 78 893 emplois (142)	— : Limites des communes.
■ : Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines : 76 748 emplois (80)	— : Limites des départ.
■ : Ville nouvelle d'Evry : 52 566 emplois (69)	— : Limites de la R.I.F.
■ : Ville nouvelle de Sénart : 23 567 emplois (38)	— : Limites des villes nouvelles.
■ : Ville nouvelle de Marne-la-Vallée : 98 287 emplois (63)	— : Limites des PNR existants ou apparus durant la décennie.
■ : Pôle de Roissy : 76 575 emplois (169)	
■ : Pôle de La Défense : 211 391 emplois (19)	
■ : Pôle de St-Germain, Poissy, Chambourcy, Orgeval : 43 566 emplois (23)	
■ : Pôle de Beauvais : 35 851 emplois (280)	
■ : Pôle de Gisors : 3 847 emplois (46)	
■ : Pôle de Paris : 1 620 954 emplois (2357)	

ceci peut trouver une explication dans l'insertion de ce pôle dans un tissu urbain dense, à la différence de ceux précédemment cités qui se trouvent au contact de zones rurales. La concurrence du pôle d'emploi parisien, est plus immédiatement ressentie à La Défense. L'autre étrangeté de La Défense réside dans le morcellement de son aire d'influence. Quand celles des villes nouvelles, de Beauvais, de Chambourcy-Orgeval-Poissy-Saint-Germain se dessinent dans une relative continuité territoriale, il n'en est rien pour La Défense.

Si des pôles d'emploi conséquents du Bassin parisien avaient été intégrés à la base initiale, on peut imaginer que leur aire de domination en tant que pôle d'emploi premier aurait fortement réduit le nombre de communes pour lesquelles Paris occupe cette place. Parmi ces pôles peuvent être cités, car s'inscrivant dans l'espace cartographié, Rouen, Orléans, Chartres, et Amiens, au nord de la zone dominée par Beauvais.

L'évolution des aires d'influence respectives des villes nouvelles fera l'objet de développements approfondies plus avant (voir **Chapitre II C**), mais, notons de suite, en première approximation que trois parmi celles-ci (Marne-la-Vallée, Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise) renforcent nettement leur influence sur les espaces périphériques, la même remarque pourrait d'ailleurs être faite pour Roissy. Leur influence ne s'étend cependant guère au delà de la R.I.F., Cergy-Pontoise constituant à cet égard une exception. Parmi les vingt-cinq nouvelles communes ayant Cergy-Pontoise comme pôle premier, la plupart sont situées dans l'Oise. Parmi les communes non rurales du Val-d'Oise, seule l'Isle-Adam a basculé dans l'aire de la ville nouvelle.

4. L'influence des villes nouvelles par rapport au pôle d'emploi parisien, en 1990 et en 1999.

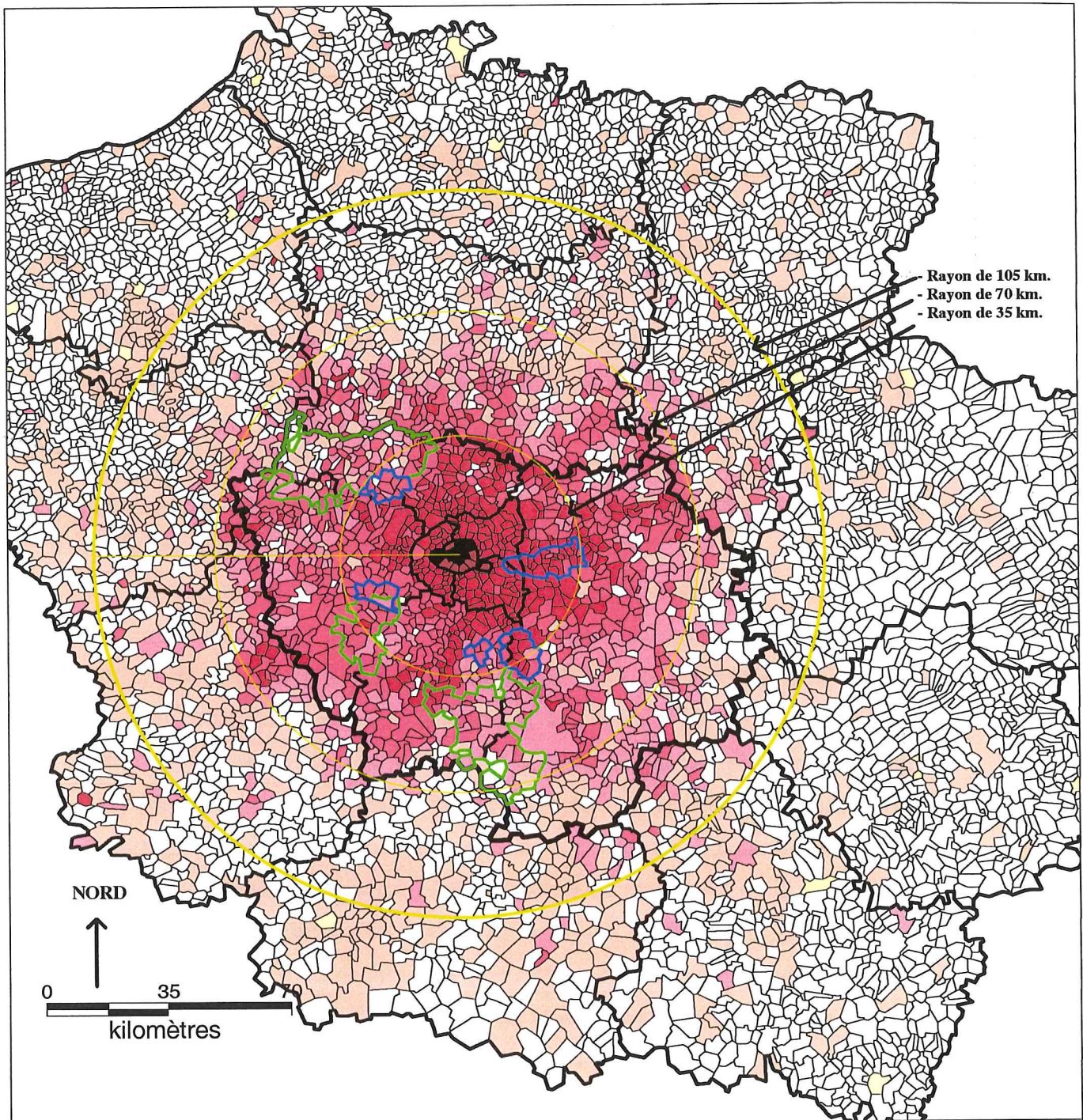
a) L'aire d'influence de Paris.

Poursuivons les analyses ébauchées précédemment et voyons les aires respectives correspondant au pôle d'emploi constitué par les vingt arrondissement parisiens en regard des cinq villes nouvelles de la région Île-de-France. Les Cartes **n°16 p. 152** et **n°17 p. 153** permettent d'évaluer non plus les communes pour lesquelles le pôle d'emploi parisien est premier mais la part des actifs résidents allant travailler à Paris.

Comme il avait été signalé, le nombre d'emplois a diminué entre les deux recensements, passant de **1 732 482** en 1990 à **1 620 954** en 1999. La suppression des

« *micro-flux* » étant de faible conséquence pour un tel pôle, on peut considérer qu'il s'agit à quelque chose près du nombre d'emplois concentrés à Paris. Cette perte nette d'emplois ne conduit pas à une perte d'influence spatiale de Paris, au contraire. Si les communes (ou arrondissements) envoyant de 75 à 100% de leurs actifs sur Paris ont diminué, toutes les autres classes ont augmenté à l'exception des plus faibles (de 0,2 à 0,5% des actifs et de 0,1 à 0,2% des actifs). Ainsi, passe-t-on de **498** à **679** communes dans la classe des 5 à 10% d'actifs, de **594** à **884** dans la classe des 10 à 20%, de **384** à **425** dans la classe des 20 à 40% et de **15** à **44** communes dans la classe des 40 à 75%. Il s'agit plutôt d'une redistribution de l'influence parisienne plutôt que d'une perte réelle. Quant aux communes classées « autres », ce qui correspond à des communes n'envoyant pas d'actifs vers Paris. Elles représentaient **65,19%** des communes des dix-huit départements en 1990, pour seulement **58,72%** de celles-ci en 1999. Davantage de communes sont dorénavant concernées par le pôle d'emploi parisien.

Regardons maintenant la géographie de cette influence. Les cercles centrés sur le premier arrondissement et dont les rayons respectifs sont de 35, 70 et 105 kilomètres, permettent de distinguer à grands traits une logique concentrique. Si l'influence parisienne décroît de façon relative dans le premier cercle, les actifs résidant dans les arrondissements parisiens allant par exemple moins travailler sur Paris, ceux du deuxième cercle enregistrent une forte croissance, de même que ceux résidant de 35 à 70 kilomètres du centre de Paris. Au delà, l'influence parisienne s'accroît encore, ce que révèle d'ailleurs les chiffres concernant le Hors-R.I.F. (de **1,82%** des actifs en 1990 à **2,67%** en 1999). Cette influence lointaine s'exerce de manière dissymétrique. Nombreuses sont les communes de l'Eure-et-Loir, de Seine-Maritime, de la Somme, du Loiret ou de l'Yonne qui sont ainsi concernées, ce qui n'est le cas, ni dans l'Aube, ni dans la Marne. Cette poussée vers l'Ouest de l'influence parisienne inciterait à suivre la démarche adoptée par l'I.N.S.E.E. pour la construction de « L'Atlas des Franciliens », consistant à intégrer le Calvados et la Sarthe parmi les départements polarisés par Paris. Ce que nous nous étions a priori refusé à faire.



- Rayon de 105 km.
- Rayon de 70 km.
- Rayon de 35 km.

NORD

0 35 70
kilomètres

PART EN % DES ACTIFS DE LA COMMUNE ALLANT TRAVAILLER A PARIS, EN 1990.

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Communes où les actifs vont grandement travailler vers l'un des arrondissements de Paris.

- Communes où les actifs ne vont que très peu ou pas du tout travailler vers l'un des arrondissements de Paris.

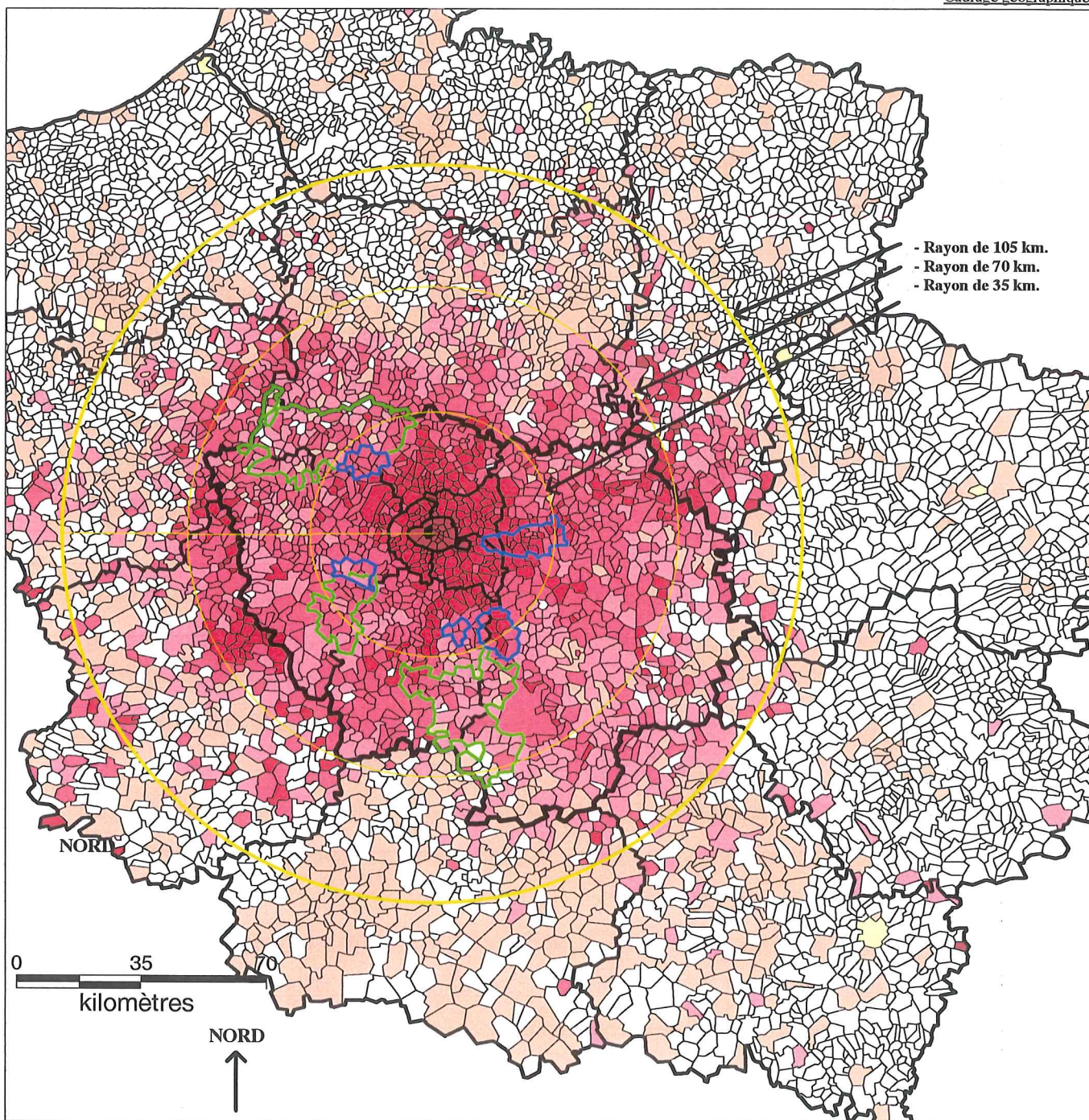
Références statistiques :

- 18 Depts : 25,43 % ; R.I.F. : 35,61 % ; H.R.I.F. : 1,82 %.
- VN1 : 15,71 % ; VN2 : 13,22 % ; VN3 : 16,32 % ; VN4 : 24,71 % ; VN5 : 30,14 %.
- PNR1 : 11,98 % ; PNR2 : 13,25 % ; PNR3 : 10,88 %.
- Zone étude : 13,5 %.

■	: De 75 à 100 %.	(14)
■	: De 40 à 75 %.	(15)
■	: De 20 à 40 %.	(384)
■	: De 10 à 20 %.	(594)
■	: De 5 à 10 %.	(498)
■	: De 0,2 à 5 %.	(1042)
■	: De 0,1 à 0,2 %.	(18)
□	: Autres.	(4722)

—	: Limites des communes.
—	: Limites des départements.
—	: Limites de la R.I.F.
—	: Limites des villes nouvelles.
—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

Thèse D. Desponds



- Rayon de 105 km.
- Rayon de 70 km.
- Rayon de 35 km.

PART EN % DES ACTIFS DE LA COMMUNE ALLANT TRAVAILLER A PARIS, EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.

- Communes où les actifs vont grandement travailler vers l'un des arrondissements de Paris.

- Communes où les actifs ne vont que très peu ou pas du tout travailler vers l'un des arrondissements de Paris.

■	: De 75 à 100 %.	(4)
■	: De 40 à 75 %.	(63)
■	: De 20 à 40 %.	(510)
■	: De 10 à 20 %.	(975)
■	: De 5 à 10 %.	(727)
■	: De 0,2 à 5 %.	(1014)
■	: De 0,1 à 0,2 %.	(8)
□	: Autres.	(4257)

—	: Limites des communes.
—	: Limites des départements.
—	: Limites de la R.I.F.
—	: Limites des villes nouvelles.
—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 23,97 % ; R.I.F. : 33,36 % ; H.R.I.F. : 2,67 %.
- VN1 : 15,01 % ; VN2 : 10,93 % ; VN3 : 14,67 % ; VN4 : 21,26 % ; VN5 : 27,11 %.
- PNR1 : 11,83 % ; PNR2 : 11,42 % ; PNR3 : 11,02 %.
- Zone étude : 13,23 %.

Thèse D. Desponds

b) L'aire d'influence des villes nouvelles.

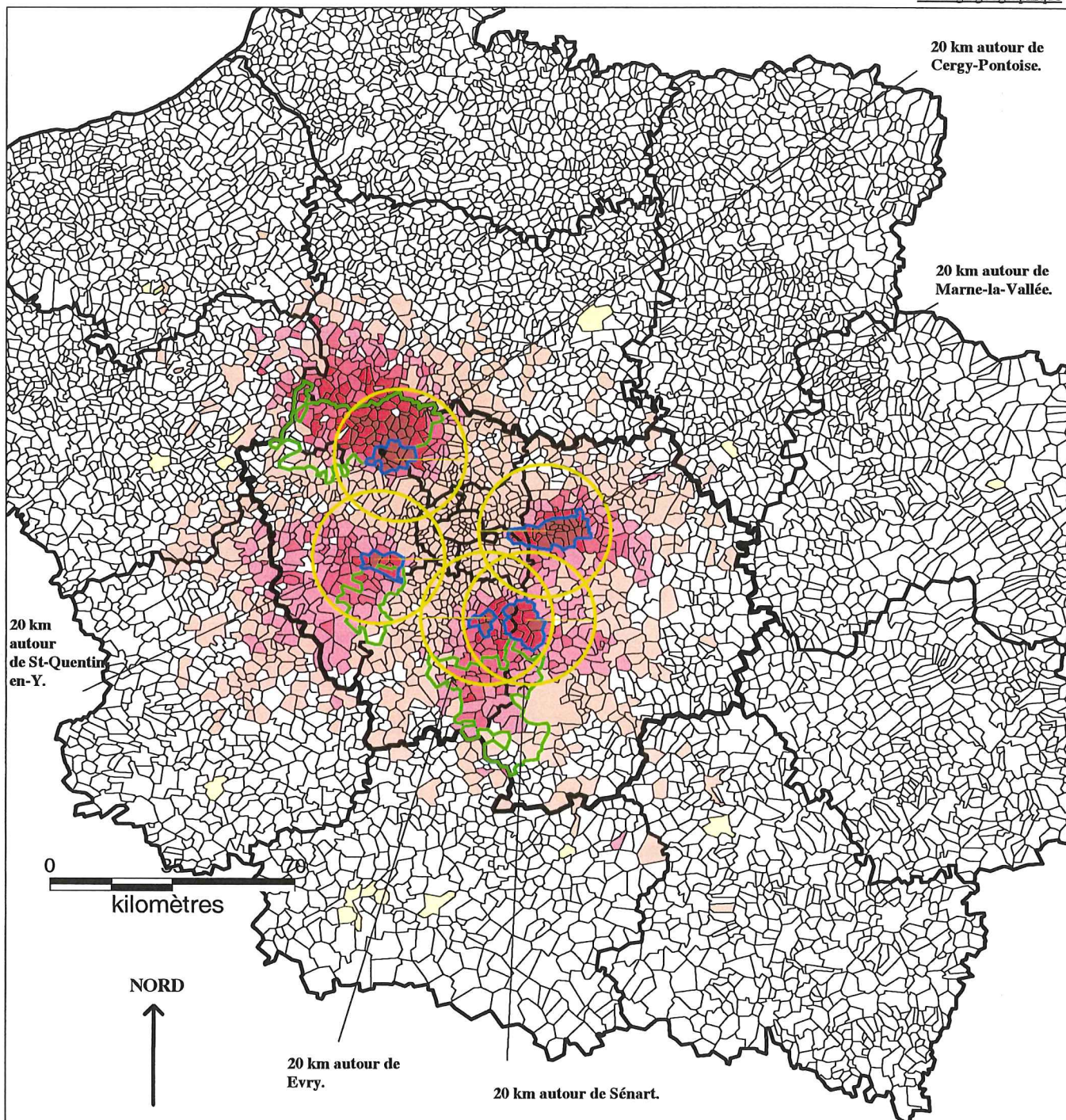
Le poids cumulé en emplois des villes nouvelles est certes faible comparé à celui de Paris (14,93% de ce dernier en 1990 et 20,36% en 1999), mais leurs aires d'influence respectives paraissent spatialement clairement circonscrites. Si les cercles restreints de 20 kilomètres de rayon qui sont figurés sur les Cartes n°18 p. 156 et n°19 p. 157, ne suffisent pas à englober tous les actifs venant travailler dans l'une des cinq villes nouvelles de la R.I.F., on constate que c'est essentiellement vers l'extérieur de l'agglomération parisienne que leur poids en valeurs relatives est fort. Ceci n'a rien de surprenant les densités démographiques sont plus faibles et la position même des villes nouvelles par rapport au pôle parisien constitue une « *sorte d'écran* », masquant momentanément l'influence parisienne. La carte des bassins d'emploi en valeurs absolues, ou en pourcentage des actifs travaillant dans l'une des villes nouvelles, pourcentage évalué non à partir des actifs résidents de la commune, mais du nombre global d'actifs travaillant dans les villes nouvelles, aurait fourni une configuration toute différente. Ce sont en effet des actifs résidant dans les villes nouvelles, ou dans les communes urbaines situées entre celles-ci et Paris, qui constituent leurs principaux bataillons « d'actifs au lieu de travail ». Cet aspect sera abordé ultérieurement.

Quelques enseignements sont à tirer de ces deux cartes, que l'on comparera par ailleurs aux tendances ayant affecté le pôle parisien. Deux villes nouvelles se distinguent par des aires bien définies, il s'agit de Cergy-Pontoise et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Séparées par la vallée de la Seine où leur influence décroît sensiblement en particulier au profit du pôle parisien, elles exercent une influence croissante sur leurs périphéries rurales. Il n'est qu'à constater le nombre de communes appartenant aux classes de 5 à 10% voire de 10 à 20%, et situées dans l'Eure, l'Eure-et-Loir ou l'Oise, pour percevoir le renforcement de leurs positions entre 1990 et 1999. Cette tendance est cependant plus marquée pour Cergy-Pontoise que pour Saint-Quentin-en-Yvelines et ne concerne probablement pas de communes localisées à l'extérieur des dix-huit départements (en 1990, seulement 0,24% des actifs ayant leur résidence Hors-R.I.F. travaillaient dans l'une des villes nouvelles, ce taux a légèrement crû en 1999, pour atteindre 0,39%). L'attraction exercée sur les périphéries rurales se constate aussi du point de vue des P.N.R. Les trois voient le poids des villes nouvelles se renforcer, de 18,64% à 21,75% pour le P.N.R. du Vexin français, de 15,65% à

19,87% pour le P.N.R. Vallée de Chevreuse et seulement de 9,27% à 12,92% pour le P.N.R. Gâtinais.

Les aires d'influence des autres villes nouvelles ne se distinguent pas de façon aussi immédiate. En 1990, il était simple de dégager des communes influencées par Marne-la-Vallée, cela est plus complexe en 1999, certaines, situées à mi-chemin de Marne-la-Vallée et de Sénart, pouvant aussi bien fournir des actifs à l'une ou à l'autre. Des analyses plus détaillées s'imposeraient alors. L'influence de Marne-la-Vallée, dans la logique des tendances ayant affecté les deux villes nouvelles précédentes, a renforcé son influence sur ses marges rurales, sans qu'elle ne s'exerce pour autant au delà de la R.I.F. Dans le cas de Evry et de Sénart, les choses deviennent plus complexes. La proximité même de ces villes nouvelles rend délicate la détermination d'une aire d'influence. Si l'on reprend les Cartes n°14 p. 148 et n°15 p. 149, on constate que l'influence d'Evry s'exerce au sein même de Sénart (deux communes Tigery et Saint-Pierre-du-Perray, ayant Evry comme pôle d'emploi principal en 1999). A cet égard, Sénart est parmi les cinq villes nouvelles, celle ayant le plus de communes dont elle ne constitue pas le pôle d'emploi premier (Combs-la-Ville ayant elle, Paris comme pôle principal). A Marne-la-Vallée, deux communes sont dans ce cas en 1999 (Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne), dans les autres villes nouvelles, aucune. Cette situation particulière de Sénart, ne constitue pas une surprise. Parmi les villes nouvelles, elle est celle où le nombre d'emplois est le plus faible et où le ratio « actifs au lieu de travail sur actifs au lieu de résidence », le plus mauvais, en 1990 comme en 1999.

La part des actifs travaillant dans l'une des villes nouvelles (en sachant que c'est d'abord dans leur ville nouvelle de résidence que les actifs exercent leur activité), révèlent des situations différentes selon les cas. Cergy-Pontoise était la seule des villes nouvelles ayant, en 1990 une majorité d'actifs résidents travaillant sur une des villes nouvelles (exactement 53,53%) les autres oscillant entre 33,07% pour Sénart et 42,48% pour Evry. Si les choses ont légèrement évolué en 1999, l'amplitude n'étant plus de 20,46% entre Sénart et Cergy-Pontoise, mais seulement de 14,64%, ces deux villes nouvelles restant les plus éloignées par rapport à ce critère, les cinq villes nouvelles parviennent à maintenir sur leur territoire pour l'emploi, plus d'un actif résident sur trois. Cet aspect sera abordé plus en détail selon des critères de « stabilité » ou de « non stabilité », un peu plus loin, mais analysé non du point de vue global des villes nouvelles, mais pour chacune en particulier.



PART EN % DES ACTIFS DE LA COMMUNE TRAVAILLANT DANS L'UNE DES VILLES NOUVELLES, EN 1990.

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Communes où les actifs vont grandement travailler vers les villes nouvelles de la R.I.F.

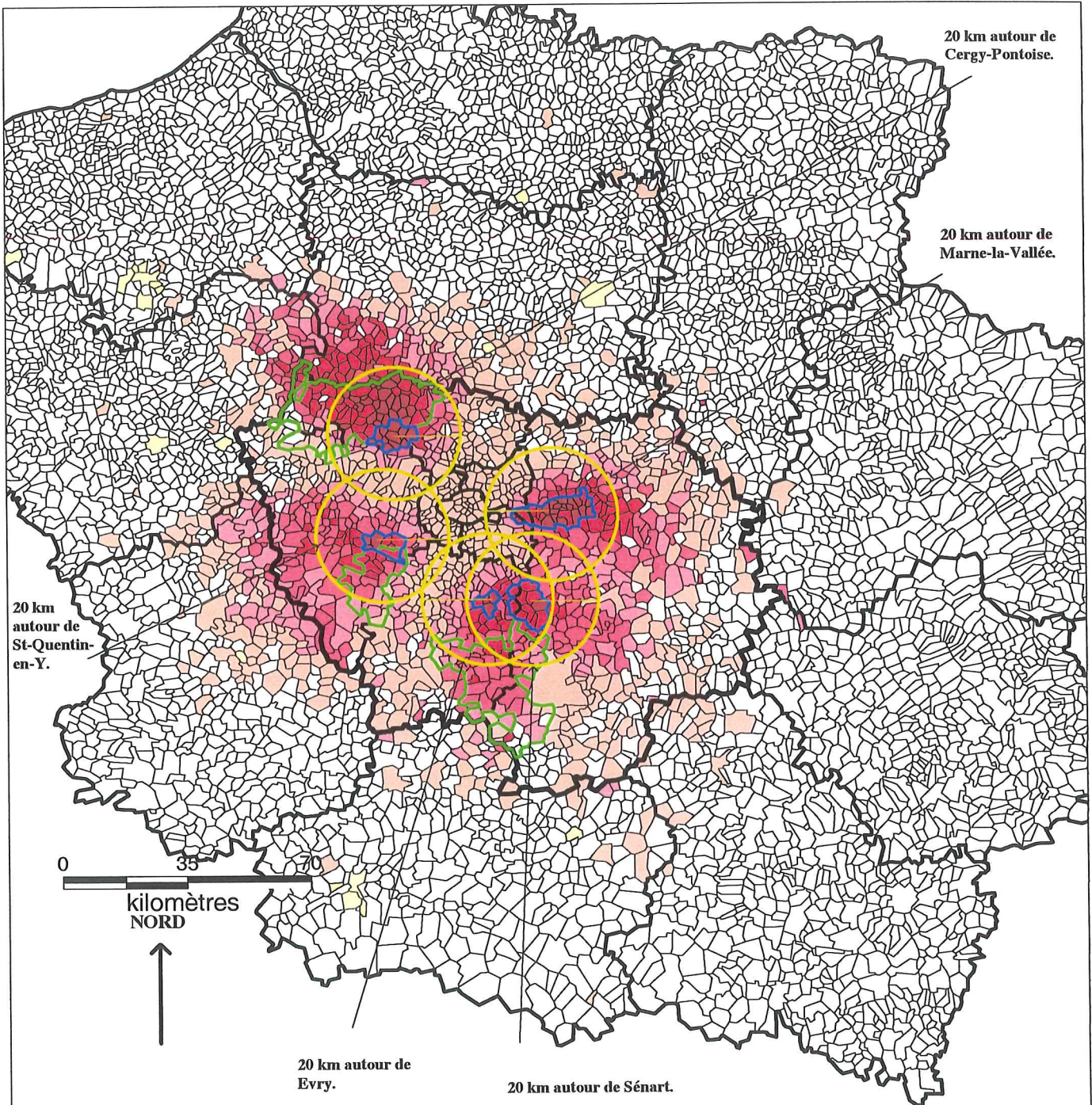
- Communes où les actifs ne vont que très peu ou pas du tout travailler vers les villes nouvelles de la R.I.F.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 3,8 % ; R.I.F. : 5,34 % ; H.R.I.F. : 0,24 %.
- VN1 : 53,53 % ; VN2 : 38,14 % ; VN3 : 42,48 % ; VN4 : 33,07 % ; VN5 : 38,76 %.
- PNR1 : 18,64 % ; PNR2 : 15,65 % ; PNR3 : 9,27 %.
- Zone étude : 19,4 %.

	: De 75 à 100 %.	(1)
	: De 40 à 75 %.	(52)
	: De 20 à 40 %.	(90)
	: De 10 à 20 %.	(148)
	: De 5 à 10 %.	(249)
	: De 0,2 à 5 %.	(743)
	: De 0,1 à 0,2 %.	(18)
	: Autres.	(5986)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.



PART EN % DES ACTIFS DE LA COMMUNE, TRAVAILLANT DANS L'UNE DES VILLES NOUVELLES EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Communes où les actifs vont grandement travailler vers les villes nouvelles de la R.I.F.

- Communes où les actifs ne vont que très peu ou pas du tout travailler vers les villes nouvelles de la R.I.F.



■	: De 40 à 75 %.	(87)
■	: De 20 à 40 %.	(198)
■	: De 10 à 20 %.	(278)
■	: De 5 à 10 %.	(336)
■	: De 0,2 à 5 %.	(872)
■	: De 0,1 à 0,2 %.	(18)
□	: Autres.	(5808)

—	: Limites des communes.
—	: Limites des départements.
—	: Limites de la R.I.F.
—	: Limites des villes nouvelles.
—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 4,89 % ; R.I.F. : 6,88 % ; H.R.I.F. : 0,39 %.
- VN1 : 48,49 % ; VN2 : 40,73 % ; VN3 : 40,15 % ; VN4 : 33,85 % ; VN5 : 37,48 %.
- PNR1 : 21,75 % ; PNR2 : 19,87 % ; PNR3 : 12,92 %.
- Zone étude : 19,89 %.

c) La « *compétition* » entre Paris et les villes nouvelles.

« *Compétition* » entre Paris et les villes nouvelles, façon familière d'envisager les territoires ayant des relations, du fait des migrations domicile-travail des actifs résidents, plus intenses avec Paris ou ces pôles périphériques que tendent à devenir les villes nouvelles. Les deux Cartes n°20 p. 160 et n°21 p. 161, sont construites sur le même mode : différence en valeurs relatives entre les actifs communaux exerçant leur activité dans l'une des cinq villes nouvelles de la R.I.F. et ceux travaillant à Paris.

Que Paris domine largement cela résulte des disparités déjà signalées entre les poids respectifs de ces divers pôles. **2 281** communes paraissent en faveur de Paris en 1990, **318** en faveur des villes nouvelles, **64,72%** des communes restant hors du sujet car n'envoyant pas d'actifs vers l'un ou l'autre de ces lieux de travail. En 1999, il ne reste plus que **2 625** communes où domine Paris quand les villes nouvelles parviennent à polariser **442** communes, **58,26%** restant indéterminées. Une certaine recomposition semble paraître mais celle-ci est très localisée.

La géographie de ces influences respectives pourrait être résumée de la façon suivante, le centre demeure massivement parisien, l'influence de Paris sur ces propres arrondissements s'élevant toujours à plus de 50% d'actifs en sa faveur, le poids des villes nouvelles y demeurant marginal. Les départements de « Première couronne » sont en position quasiment similaire, quelques communes ayant glissé de la classe 25% à 50% en faveur de Paris à celle 10% à 25% Tenant compte de la localisation de ces communes, ce phénomène résulte probablement du renforcement de l'attractivité exercée par Marne-la-Vallée.

La « Grande couronne » par contre est le domaine des villes nouvelles, des couloirs d'influence parisienne restant toutefois très ancrés (Vallée de la Seine, Plaine de France, axes Nord-Ouest / Sud-Est en direction des plateaux de Brie ou Nord-Est / Sud-Ouest en direction du Hurepoix). L'influence de Paris perd d'ailleurs en force dans ces divers couloirs. Les villes nouvelles s'inscrivent dans le fonctionnement de leur quadrants radiaux particulier. Pour reprendre une formule utilisée lors d'un Séminaire piloté par le Ministère de l'Équipement⁶⁰ : « *Elles y acquièrent une place spécifique (attractivité productive pour un bassin local, fonction de pompe aspirante / refoulante résidentielle) en raison sans doute de l'exceptionnalité des moyens qui leur*

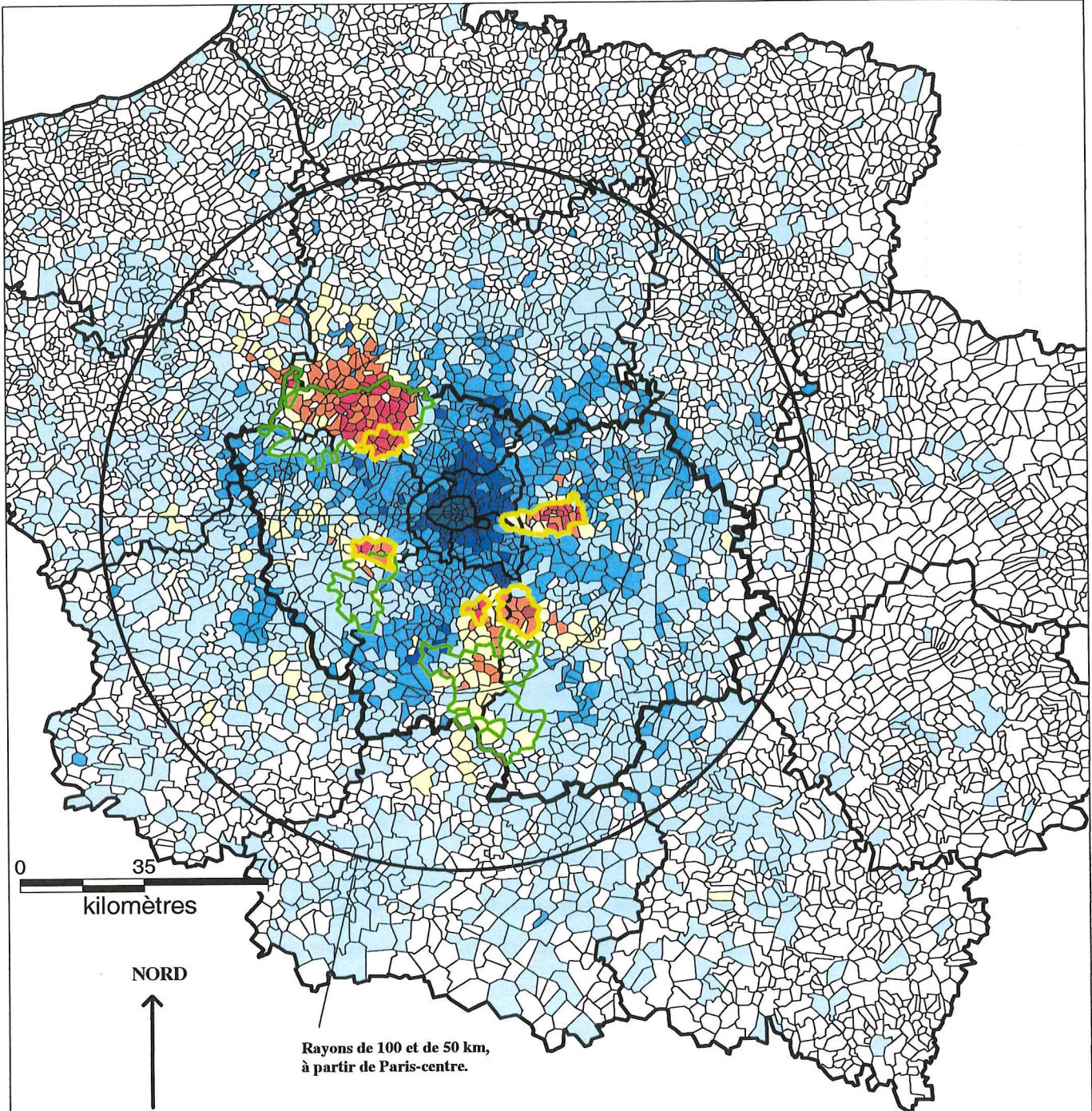
⁶⁰ Séminaire : Les villes nouvelles dans le système métropolitain francilien. In Compte rendu synthétique des séances du 29/04/2002 et du 09/09/2002. [n° 157]. Op. cité p. 3.

ont été consacré (implantation de grands établissements productifs, construction massive de logements aidés constituant une étape résidentielle...) ». Elles tendraient à devenir des villes moyennes périphériques drainant un bassin de proximité. Le fait de savoir si elles sont localement appréhendées comme des villes fera l'objet d'une question dans « *L'enquête auprès des Maires* ».

Au delà de la R.I.F., si l'on excepte un secteur dominé par Cergy-Pontoise, s'étale une vaste couronne parisienne. Elle concerne quasiment la totalité du Loiret, de l'Eure et de l'Eure-et-Loir et englobe une part majeure de l'Oise. Ailleurs, les tendances sont moins affirmées. Une part plus importante de l'Yonne située au Nord du département est concernée par le pôle parisien, de même que le Sud de l'Aisne, et le Sud-Est de la Seine-Maritime, pour la Somme un axe se dessine vers Amiens. Il correspond à la fois à un axe ferré et à un axe autoroutier. L'impact des infrastructures de transport permettant des relations directes avec la capitale est l'un des facteurs renforçant le poids de Paris sur ses marges lointaines. Les villes nouvelles qui bénéficient de dessertes à haute fréquence de structure radiale avec le centre de l'agglomération et avec les villes nouvelles symétriques, qui bénéficient par ailleurs de la mise en place de rocade, sont par contre mal connectées avec les villes importantes du bassin parisien situés à une centaine de kilomètres du cœur de l'agglomération. Elles font donc partie intégrante du système francilien quand Paris peut du fait même de l'organisation des réseaux de transport bénéficier de connexion lointaine très régulière. Ceci contribue à expliquer cette domination croissante de la capitale sur les périphéries lointaines. Les mobilités domicile-travail de forte amplitude ne sont possible qu'avec le pôle parisien. La nature même des modes de transport utilisés pour ces mobilités fera l'objet d'une analyse précise plus avant.

5. Activité économique et marges rurales de l'agglomération : les évolutions dans les P.N.R.

Les évolutions de l'emploi saisi d'une manière globale et non ventilée selon les secteurs d'activité économique constituent une question traitée précédemment, mais le faible poids des P.N.R., qu'il s'agisse du nombre d'actifs au lieu de travail ou d'actifs au lieu de résidence, en comparaison des diverses zones d'emploi faisant l'objet de l'étude, ne permettait pas de voir de façon suffisamment fine, les tendances affectant ces territoires.



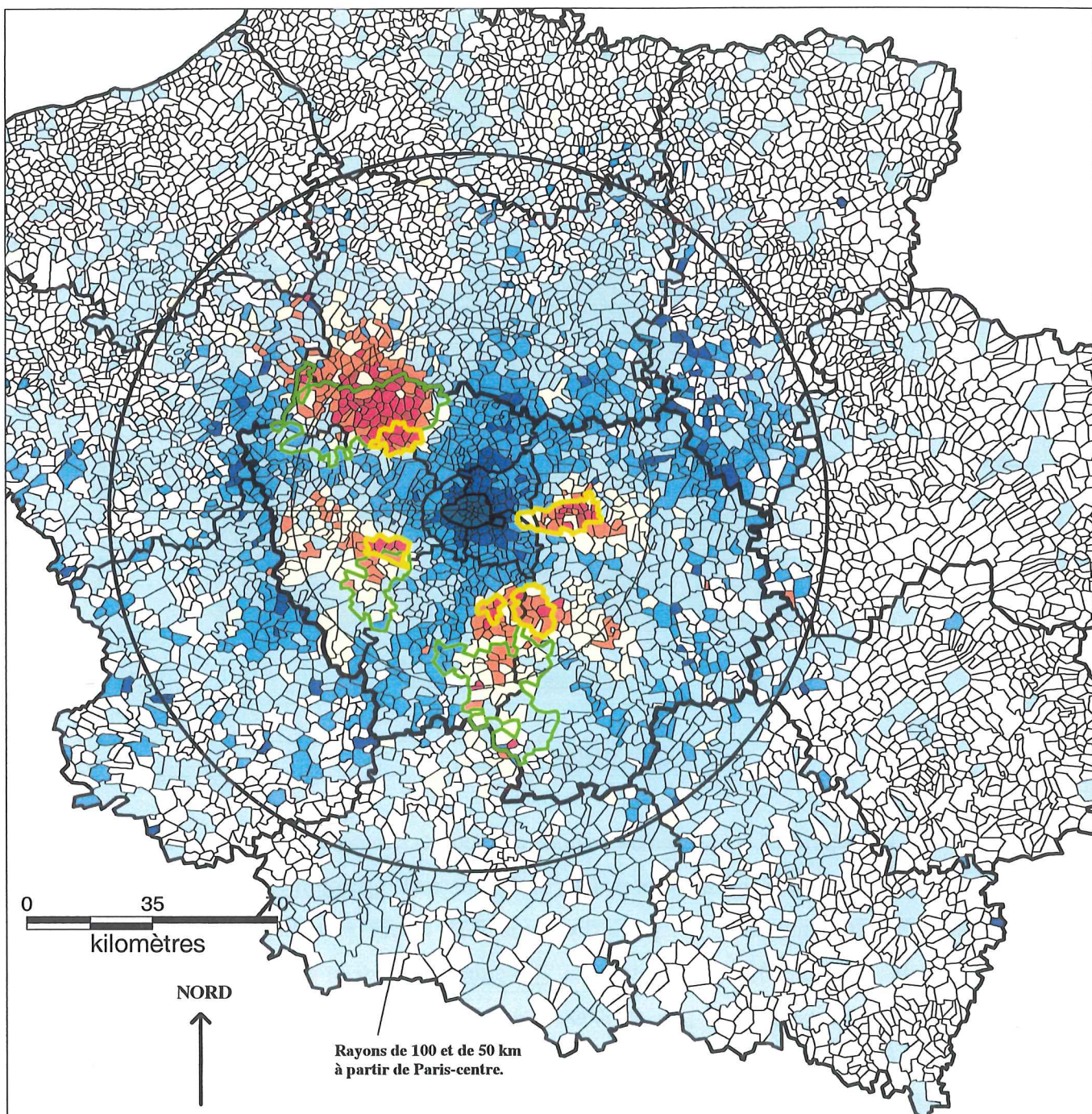
DIFFERENCE EN %, ENTRE LES ACTIFS TRAVAILLANT DANS UNE VILLE NOUVELLE ET A PARIS, EN 1990.

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

—	: Limites des communes.	■	: De 50 à 100%	(8)	↑	: Communes où dominent les actifs allant travailler dans l'une des 5 villes nouvelles.
—	: Limites des départements.	■	: De 25 à 50%	(62)		
—	: Limites de la R.I.F.	■	: De 10 à 25%	(118)	↓	: Communes où dominent les actifs allant travailler sur Paris.
—	: Limites des villes nouvelles.	□	: De 0,01 à 10%	(195)		
—	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.	□	: De -0,01 à -10%	(1645)		
—		■	: De -10 à -25%	(611)		
—		■	: De -25 à -50%	(179)		
—		■	: De -50 à -100%	(38)		
—		□	: Autres	(4431)		

-Références statistiques :

- 18 Depts : -21,63 % ; R.I.F. : -30,27 % ; H.R.I.F. : -1,58 %.
 - VN1 : +37,82 % ; VN2 : +24,92 % ; VN3 : +26,16 % ; VN4 : +8,36 % ; VN5 : +8,62 %.
 - PNR1 : +6,66 % ; PNR2 : +2,4 % ; PNR3 : -1,61 %.
 - Zone étude : +5,9 %.



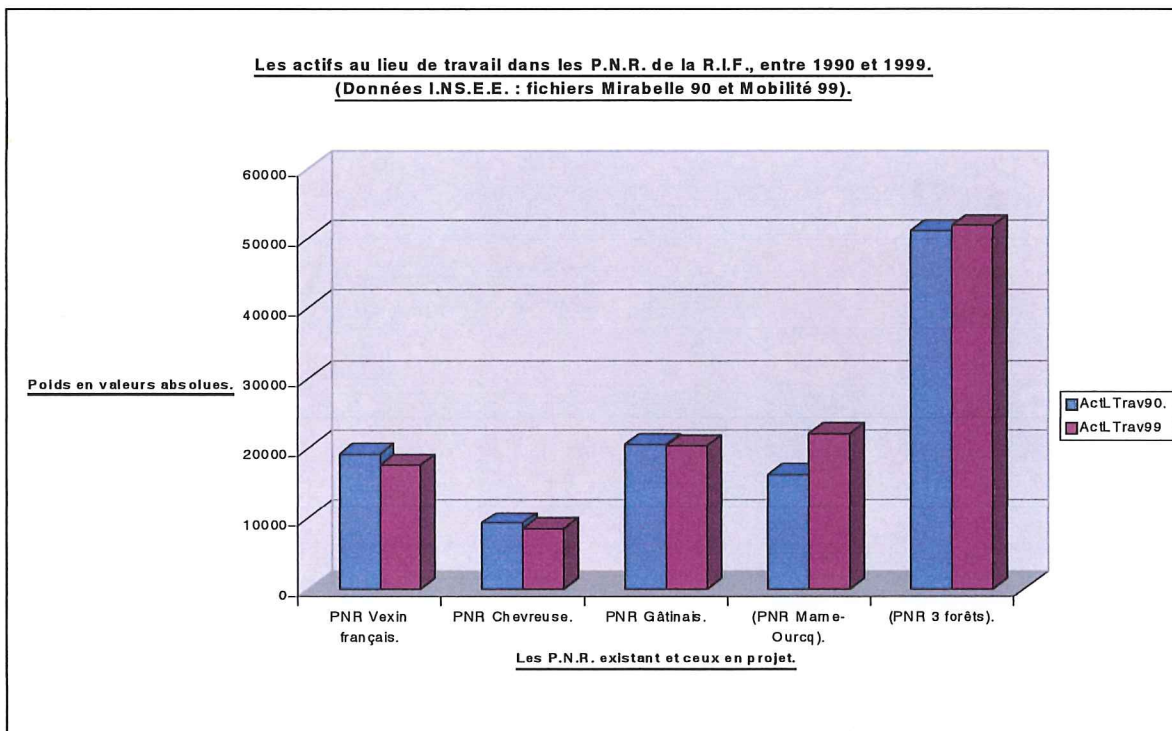
DIFFERENCE EN %, ENTRE LES LES ACTIFS TRAVAILLANT DANS UNE VILLE NOUVELLE ET A PARIS, EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

— (thin line)	: Limites des communes.	■ De 50 à 100 %.	(11)	↑	: Communes où dominent les actifs allant travailler dans l'une des 5 villes nouvelles.
— (thick line)	: Limites des départements.	■ De 25 à 50 %.	(92)		
— (dashed line)	: Limites de la R.I.F.	■ De 10 à 25 %.	(156)	↓	: Communes où dominent les actifs allant travailler sur Paris.
— (dotted line)	: Limites des villes nouvelles.	■ De 0.01 à 10 %.	(263)		
— (yellow line)	: Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.	■ De -0.01 à -10%.	(1804)		
		■ De -10 à -25 %.	(792)		
		■ De -25 à -50%.	(176)		
		■ De -50 à -100%.	(78)		
		■ Autres	(4225)		

- Références statistiques :
 - 18 Depts : -19,08 % ; R.I.F. : -26,48 % ; HR.I.F. : -2,28 %.
 - VN1 : +33,48 % ; VN2 : +29,80 % ; VN3 : +25,48 % ; VN4 : +12,59 % ; VN5 : +10,37 %.
 - PNR1 : +9,92 % ; PNR2 : +8,45 % ; PNR3 : +1,90 %.
 - Zone étude : +6,66 %.

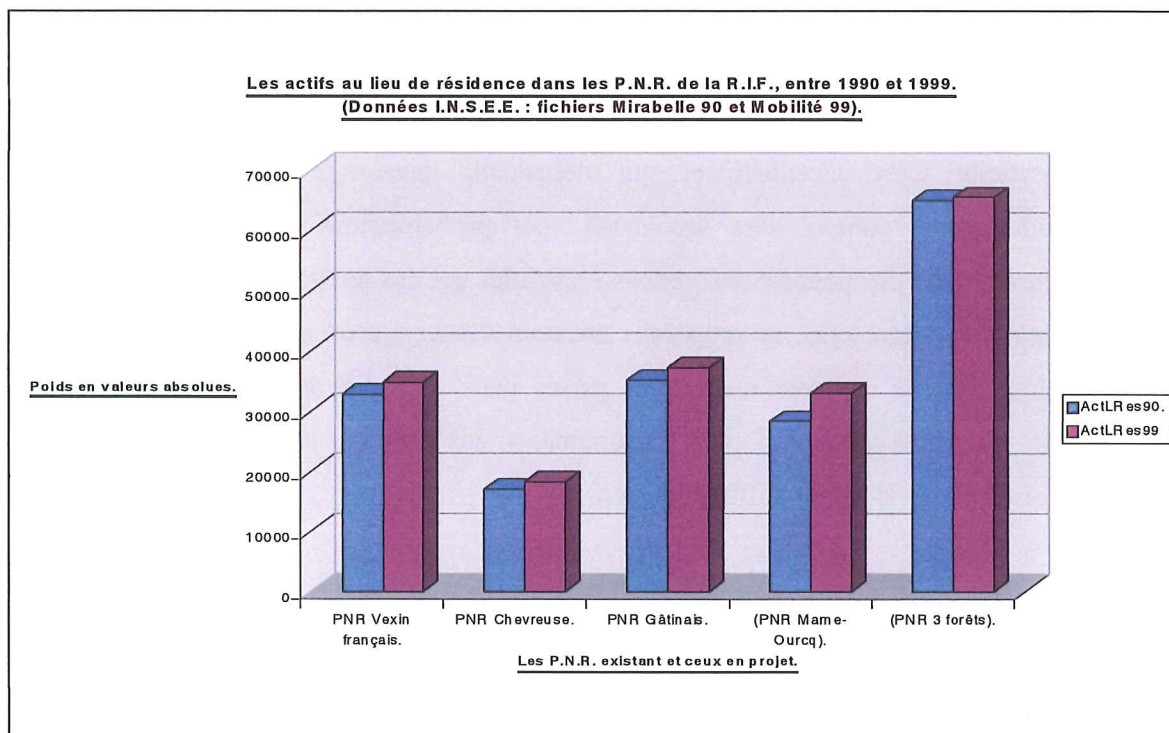
C'est la raison pour laquelle il est apparu indispensable d'effectuer un « zoom » sur ces territoires.



GRAPHIQUE N°12.

La dégradation des ratios «actifs au lieu de travail sur actifs au lieu de résidence » avait été signalée à la p. 146, et figurée par le **Graphique n°11 p. 146**. De fait, elle est significative. On passe d'un ratio **0,59** à **0,51** pour le P.N.R. du Vexin français ; de **0,55** à **0,47** pour celui de la Vallée de Chevreuse et de **0,59** à **0,55** pour le Gâtinais. Les deux P.N.R. plus anciennement constitués enregistrent des dégradations plus significatives que celui mis en place récemment. Sans échafauder de relation de causalité par trop simpliste, il serait souhaitable de creuser cette question, en particulier quant à la nature des emplois offerts sur ces territoires aux deux dates. Assiste-t-on outre l'accentuation de la dépendance en emploi, à une mutation du tissu économique ? Les ratios n'évoluent pas de façon similaire sur les territoires des deux futurs P.N.R. de la R.I.F. Pour les deux dates, les « *micro-flux* », si importants pour ces territoires ruraux, ont été soustraits. Il faut espérer que leur suppression ne biaise par trop les résultats. Ces territoires fonctionnent davantage en 1999, comme des lieux de résidence, les actifs locaux qui ont sensiblement crû comme le montre le **Graphique**

n°13 p. 163, exercent donc leur activité professionnelle sur des pôles d'emploi externes.



GRAPHIQUE N°13.

La part des actifs travaillant à Paris a légèrement décrû dans pour le P.N.R. du Vexin français et pour celui de la Vallée de Chevreuse, passant respectivement de **11,98%** et **13,25%** en 1990 à **11,83%** et **11,42%** en 1999. Cette tendance n'est pas confirmée pour le P.N.R. du Gâtinais où Paris voit faiblement croître son influence (de **10,88%** à **11,02%**). Dans le même temps, l'influence des villes nouvelles, prises globalement, sur ces actifs résidents a augmenté. Il va de soi que du fait des proximités géographiques, c'est la ville nouvelle de Cergy-Pontoise qui sera déterminante pour le P.N.R. du Vexin français. Dans le cas des P.N.R. Vallée de Chevreuse ou Gâtinais, les choses se trouvent compliquées par la proximité de trois villes nouvelles (Saint-Quentin-en-Yvelines, Evry et Sénart). Le poids respectif de ces trois pôles n'a pas été distingué. Tenant compte de ces restrictions, les chiffres nous indiquent pour le P.N.R. du Vexin français, le renforcement de l'attractivité exercée par les villes nouvelles sur les résidents locaux (de **18,64%** en 1990 à **21,75%** en 1999). Pour la Vallée de Chevreuse, on passe de **15,65%** à **19,87%** et pour le Gâtinais de **9,27%** à **12,92%**. Ce dernier est donc celui où le poids cumulé de Paris et des villes nouvelles pèse le

moins, à peine un actif sur cinq travaillant sur l'un de ces deux pôles, quand ils sont environ un actif sur trois pour les deux autres P.N.R.

Les liens avec les villes nouvelles voisines semblent s'être renforcés sur la période 1990-99, quand ceux avec Paris se seraient légèrement distendus. Les P.N.R. constituent, si l'on tire parti des éléments précédents, des territoires dont la fonction résidentielle s'est accentuée et qui dépendent davantage des pôles d'emploi immédiatement voisins. Ces tendances sont probablement en relation avec les caractéristiques des populations venues s'installer sur ces territoires. Les pertes nettes d'emplois résultant elles de processus méritant d'être approfondis, qu'il s'agisse des conséquences de mesures restrictives prises dans le cadre des chartes locales des P.N.R. ou d'une évolution plus « spontanée », les emplois se concentrant sur des territoires mieux dotés en infrastructures.

6. Stabilité ou instabilité des actifs dans la relation « lieu de domicile-lieu de travail ».

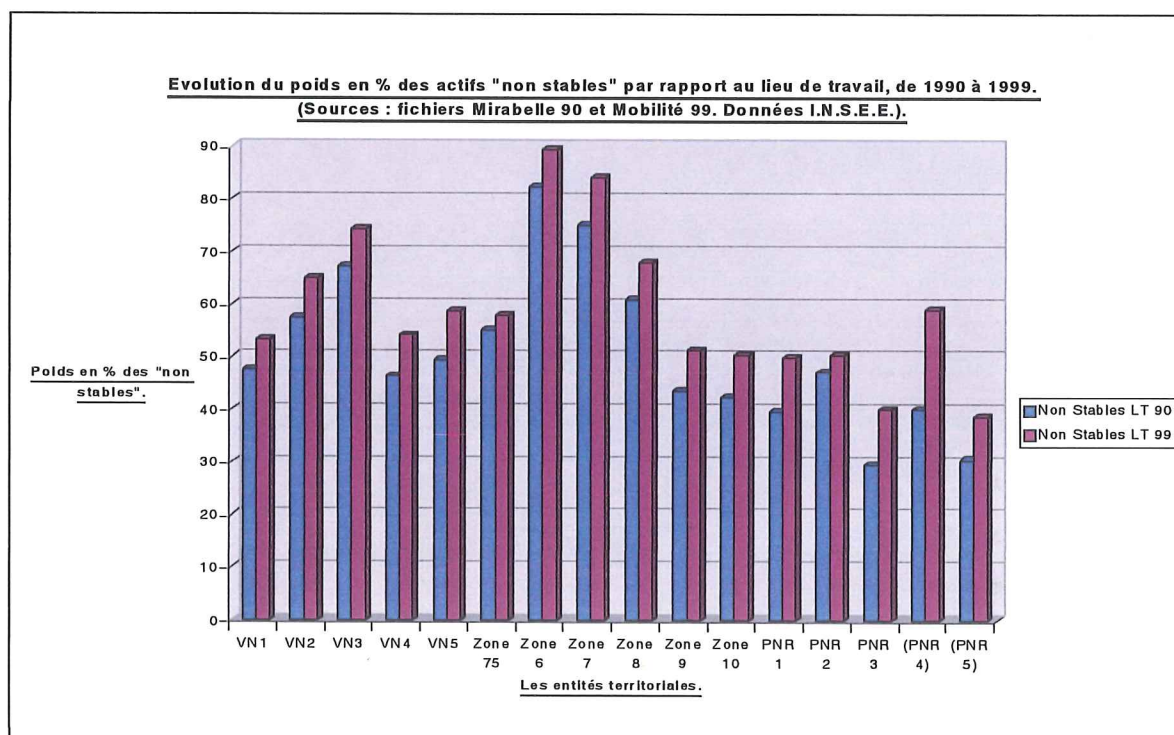
a) La non-stabilité par rapport au lieu de travail.

Information particulièrement intéressante, l'instabilité des actifs par rapport à leur lieu de travail a-t-elle crû ou, au contraire a-t-elle diminué sur la période intercensitaire 1990-99, et cela pour tous les territoires ou seulement pour certains. Quand les soldes migratoires enregistraient des baisses quasiment générales, ce que nous avons précédemment pu montrer au Chapitre II(B)3, celles-ci étaient-elles compensées par une accentuation de la mobilité des actifs ? Tout porte à le croire. F. Ascher⁶¹ signale ainsi : « Certains ménages, notamment les plus jeunes, tenteront de réagir à la mobilité professionnelle par une mobilité résidentielle accrue, et retarderont encore plus leur éventuel accès à la propriété. Mais bon nombre de ménages stabilisés avec enfants, ne pouvant prendre en compte la multiplication et la variabilité des motifs professionnels de localisation de l'habitat du ménage, devraient accentuer leur fixation résidentielle. Cette immobilité croissante modifiera diverses caractéristiques de la demande : les logements, devenus en quelque sorte les points fixes de ménages aux activités urbaines multiples et changeantes, devront être plus adaptables au cycle de vie du ménage et à l'évolution des besoins ». Le corollaire de la fixité accrue des résidences serait en particulier, la dissociation croissante de la

⁶¹ ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », in Logement et habitat l'état des savoirs. pp. 397-403. 1998. [n° 79]. Op. cité p. 399.

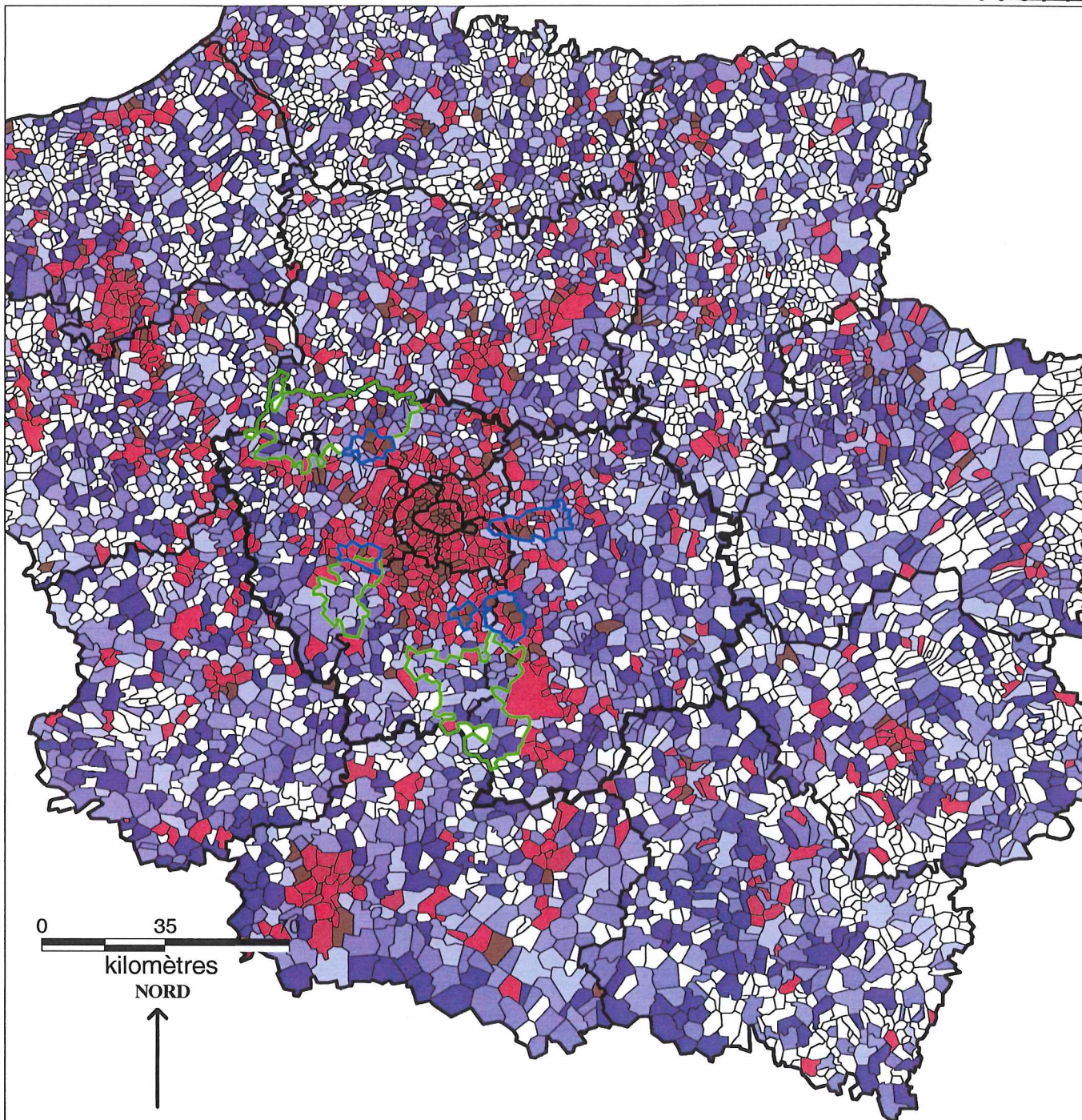
relation domicile-emploi. Voyons si ces « prédictions » énoncées en 1998, se trouvent partiellement confirmées par les données du R.G.P. 1999.

Les Cartes n°22 p. 166 et n°23 p. 167, nous fournissent les premières informations. La part des « actifs non stables » par rapport à leur lieu de travail, c'est-à-dire ne résidant pas sur la commune où ils exercent leur activité professionnelle, a augmenté de 1990 à 1999, passant pour le vaste territoire constitué des dix-huit départements, de 63,96% à 69,66%. Si les taux sont nettement plus élevés pour la R.I.F. que pour le Hors-R.I.F., respectivement 70,71% et 47,50% en 1990, pour 75,30% et 55,85% en 1999, toutes les entités territoriales pour lesquelles des données statistiques sont fournies en référence, voient leur taux augmenter. Davantage d'actifs viennent travailler de l'extérieur de la zone étudiée qu'il s'agisse d'une ville nouvelle ou d'un P.N.R. Le Graphique n°14, ci-dessous illustre le même phénomène.



GRAPHIQUE N° 14.

Les pôles d'emploi les plus importants ne sont pas toujours ceux où l'instabilité est la plus forte. Voir par exemple le cas parisien. Les « non stables » passant de 55,21% en 1990 à 57,80% des « actifs au lieu de travail ». Par contre les pôles d'emploi importants et spatialement très réduits, ceux où une mixité fonction économique, fonction résidentielle n'est pas assurée, ont des taux de non stabilité particulièrement élevés.



PART EN % DES ACTIFS "NON STABLES", PAR RAPPORT AUX EMPLOIS DISPONIBLES SUR LA COMMUNE, EN 1990

Source : Fichier Mirabelle 1990. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Communes (ou arrondissements de Paris) où le poids des "non stables" est considérable.

- Communes (ou arrondissements de Paris) où le poids des "non stables" est négligeable.

- : De 75 à 100 % des actifs "non stables". (239)
- : De 62,5 à 75 % des actifs "non stables". (419)
- : De 50 à 62,5 % des actifs "non stables". (566)
- : De 37,5 à 50 % des actifs "non stables". (665)
- : De 25 à 37,5 % des actifs "non stables". (788)
- : De 12,5 à 25 % des actifs "non stables". (1082)
- : De 0,1 à 12,5 % des actifs "non stables". (964)
- : Autres. (2874)

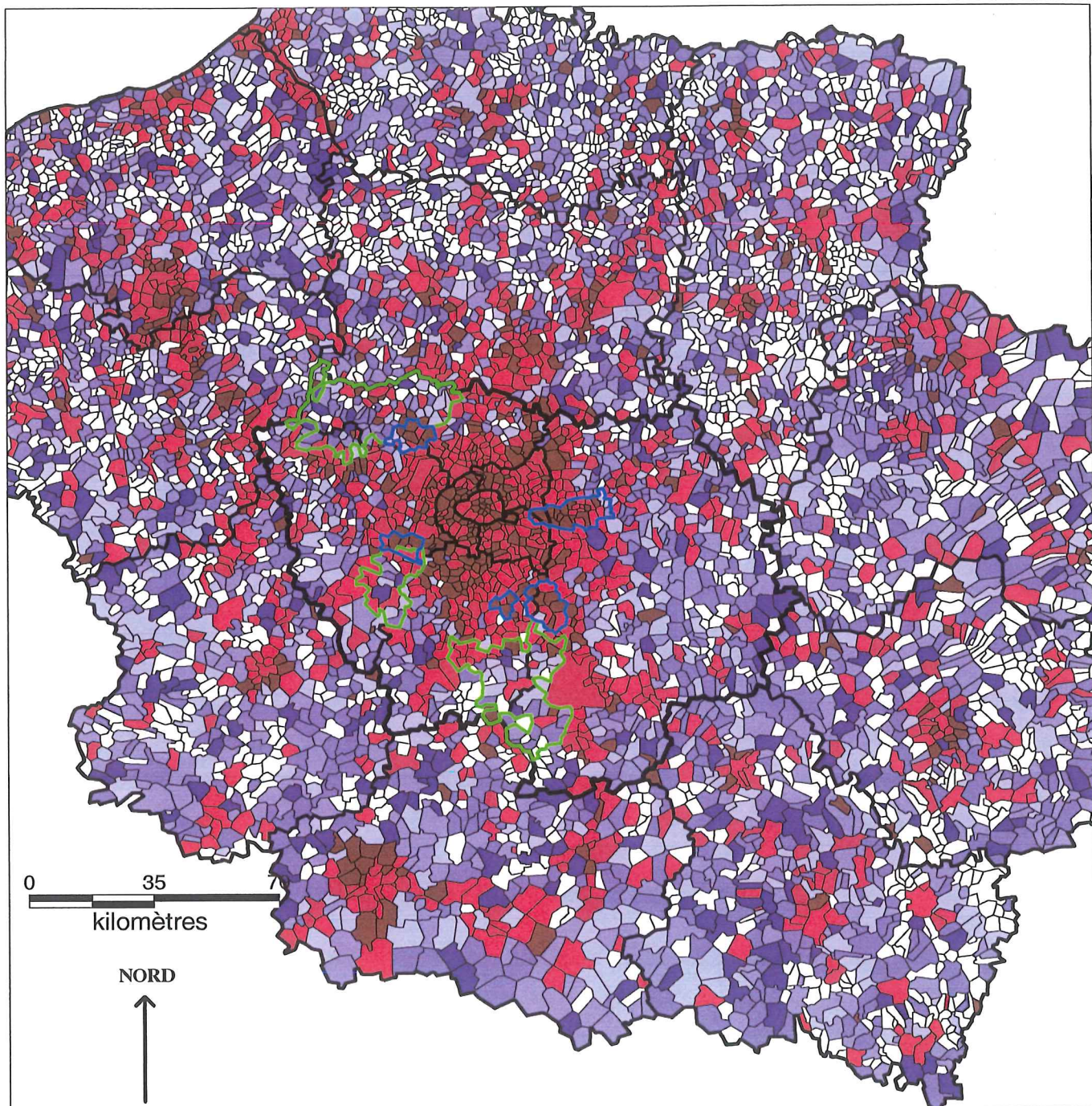
- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

- Sur les 6 793 608 emplois au "Lieu de Travail" en 1990, les actifs "non stables", étaient : 4 345 605 ; soit 63,96 %.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 63,96 % ; R.I.F. : 70,71 % ; H.R.I.F. : 47,50 %.
- VN1 : 47,67 % ; VN2 : 57,43 % ; VN3 : 67,28 % ; VN4 : 46,32 % ; VN5 : 49,32 %.
- PNR1 : 39,49 % ; PNR2 : 47,21 % ; PNR3 : 29,47 %.
- Zone étude : 56,13 %.

Thèse D. Desponds



PART EN % DES ACTIFS "NON STABLES", PAR RAPPORT AUX EMPLOIS DISPONIBLES SUR LA COMMUNE, EN 1999

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Communes (ou arrondissements de Paris) où le poids des "non stables" est considérable.

- Communes (ou arrondissements de Paris) où le poids des "non stables" est négligeable.

■	: De 75 à 100 des actifs "non stables".	(540)
■	: De 62,5 à 75 % des actifs "non stables".	(684)
■	: De 50 à 62,5 % des actifs "non stables".	(820)
■	: De 37,5 à 50 % des actifs "non stables".	(769)
■	: De 25 à 37,5 % des actifs "non stables".	(959)
■	: De 12,5 à 25 % des actifs "non stables".	(1095)
■	: De 0,1 à 12,5 % des actifs "non stables".	(454)
□	: Autres	(2276)

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

- Sur les 6 731 987 actifs au "Lieu de travail", en 1999, les actifs "non stables" étaient : 4 689 568 ; soit 69,66 %

- Références statistiques :

- 18 Depts : 69,66 % ; R.I.F. : 75,30 % ; H.R.I.F. : 55,85 %.
- VN1 : 53,25 % ; VN2 : 65,03 % ; VN3 : 74,40 % ; VN4 : 54,09 % ; VN5 : 58,90 %.
- PNR1 : 49,79 % ; PNR2 : 50,42 % ; PNR3 : 40,07 %.
- Zone étude : 65,26 %.

C'est ici visiblement le cas de la Zone 6, c'est à dire de Roissy (82,32 % en 1990 et 89,49 % en 1999), ainsi que de la Zone 7, autrement dit, La Défense (74,95 % en 1990 et 84,14 % en 1999).

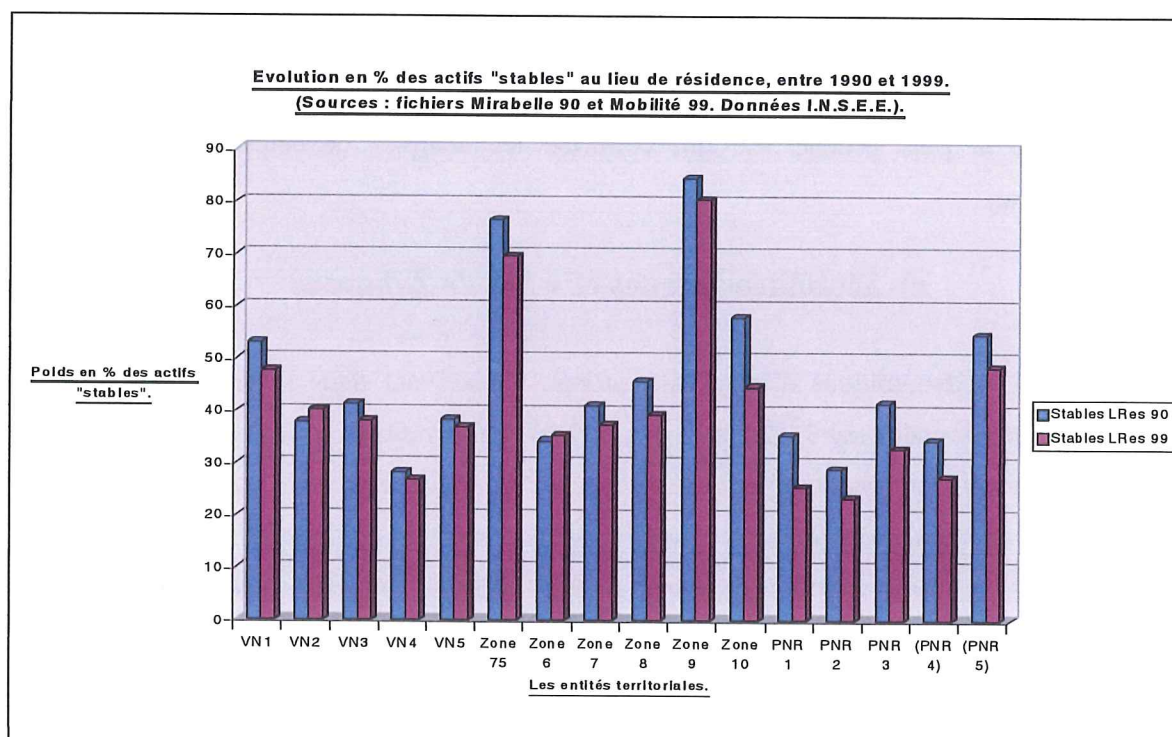
Parmi les villes nouvelles prenons un exemple que nous aurons à réexaminer plus loin, celui de Saint-Quentin-en-Yvelines : en 1990, les « actifs non stables » sont au nombre de 30 579, pour 53 251 emplois sur le territoire, soit 57,42 % des « actifs au lieu de travail ». En 1999, les chiffres respectifs sont de 76 748 emplois pour 49 912 « actifs non stables », soit 65,03 % des « actifs au lieu de travail ». Cette croissance assez marquée s'observe aussi sur les autres villes nouvelles : de 47,67 % à 53,25 % pour Cergy-Pontoise, de 67,28 % à 74,40 % pour Evry, de 46,32 % à 54,09 % pour Sénart et de 49,32 % à 58,90 % pour Marne-la-Vallée. Quant aux P.N.R. existants dont la baisse de la fonction-emploi entre 1990 et 1999 avait précédemment été soulignée, ils enregistrent également un taux plus fort d'actifs venant de l'extérieur.

Les « aires de drainage » des différents pôles d'emploi, quelle que soit leur importance, tendent à s'élargir et les actifs venant de l'extérieur à peser d'un poids relatif plus conséquent. Cette réalité de la relation domicile-emploi peut maintenant être appréhendée sous un angle différent, celui de la stabilité des actifs par rapport à leur lieu de résidence.

b) stabilité par rapport au lieu de résidence.

Si l'on évalue les « actifs stables », par rapport aux « actifs au lieu de résidence », on constate, qu'à deux exceptions près, ceux-ci sont moins nombreux en valeurs relatives. Ces deux exceptions (la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et Roissy) peuvent paraître surprenantes en regard des analyses développées précédemment à partir du Graphique n°14 et des Cartes n°22 et n°23. Précisons seulement que la réalité décrite n'est pas la même dans les deux cas. Il s'agissait d'évaluer la « non stabilité » des actifs par rapport aux emplois disponibles dans un secteur donné, et nous avons observé qu'elle augmentait, à la fois sur Saint-Quentin-en-Yvelines et sur Roissy. Il s'agit cette fois de peser la « stabilité » par rapport aux actifs résidant dans un secteur donné. Justifions ces divergences apparentes, par l'exemple de Saint-Quentin-en-Yvelines précédemment approfondie. Dans cette ville nouvelle, les « actifs stables » étaient au nombre de 22 672 en 1990, soit 37,81 % des

59 968 actifs résidents de la ville nouvelle. Ils sont 26 836 en 1999, pour 66 797 « actifs au lieu de résidence », soit 40,18 %. De la même façon pour Roissy, on passe de 34,35 % en 1990 à 35,37 %, en 1999. L'accroissement de « l'instabilité par rapport au lieu de travail », peut donc dans certains cas, rimer avec augmentation de la « stabilité par rapport au lieu de résidence ». Roissy et Saint-Quentin-en-Yvelines ont en commun d'avoir connu une hausse forte du nombre d'emplois et une évolution relativement faible du nombre d'actifs résidents, à la différence de Marne-la-Vallée qui a gagné emplois et actifs résidents ou de Paris, qui a perdu des deux.



GRAPHIQUE N° 15.

Le taux de croissance des emplois, de 1990 à 1999 étant de +44,12% à Saint-Quentin-en-Yvelines et de +80,29% à Roissy, quand dans, dans le même temps, les populations d'actifs résidents ne croissaient que de +11,39% dans la ville nouvelle et de +4,57% sur les communes concernées par le pôle aéroportuaire. Les actifs résidents trouveront davantage d'opportunités sur place, sur le plan professionnel. Ceci permet de comprendre les raisons de l'apparent paradoxe. Parmi les pôles étudiés, celui de La Défense correspondrait parfaitement à ce modèle : les actifs résidents ont baissé (de -3,63%, en parallèle d'une forte hausse de l'emploi, +39,37%), or les actifs résidents stables y sont moins nombreux en 1999 qu'en 1990. Ceci peut résulter de l'immersion

de ce pôle dans le tissu urbain dense de l'agglomération parisienne avec tout l'éventail professionnelle que cela offre aux actifs résidents.

Le cas des P.N.R. mérite quant à lui quelque attention. Pour les trois qui ont été mis en oeuvre dans la décennie 1990, on note une baisse sensible des « actifs stables », c'est à dire travaillant sur l'une des communes du Parc. Pour le P.N.R. du Vexin français, on passe de **35,44 %** en 1990 à **25,53 %** en 1999, pour le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse, de **28,97 %** à **23,33 %** et pour celui du Gâtinais, de **41,52 %** à **32,88 %**. Ceci semble être la conséquence logique, de l'arrivée de populations nouvelles et de la perte d'emplois pour ces territoires. Ces données sont probablement le signe d'une « rurbanisation accentuée », les P.N.R. s'inscrivant davantage dans le champ d'influence des aires urbaines voisines et en particulier de la ville nouvelle qui leur est la plus proche. Ce qui confirme les analyses développées au chapitre précédent.

c) Mobilités accrues et « Loi de Zahavi ».

Ces dynamiques d'instabilité accrue, s'inscrivent dans le prolongement des thèses développées par J. Zahavi⁶². F. Ascher⁶³ y fait référence : « *Toujours est-il que notre société est profondément marquée par une dynamique de l'accélération qui envahit non seulement les activités économiques mais la quasi-totalité du champ des pratiques sociales. Les déplacements en sont bien sûr le terrain privilégié. Ainsi la vitesse des transports urbains a augmenté en moyenne de près d'un tiers en une douzaine d'année. Ce phénomène est à mettre en relation avec le développement de l'habitat suburbain, l'usage croissant des automobiles individuelles et la réalisation d'infrastructures routières et autoroutières urbaines très nombreuses (en particulier les rocade, qui ont modifié profondément les territoires urbains). Il faut noter toutefois que la durée et le nombre des déplacements urbains sont restés à peu près stables, l'augmentation des vitesses étant parallèle à un allongement des distances parcourues. Cela confirme, sans l'expliquer la conjecture de Zahavi, qui souligne une stabilité de la durée des déplacements quotidiens dans les pays développés depuis des dizaine d'années (aux environs d'une heure) et une forme de préférence pour l'espace* ». Cette préférence pour l'espace débouchant sur un allongement des

⁶² ZAHAVI J. : « The TT-Relationship : an unified approach to Transportation Planning » in *Traffic Engineering and Control*, Vol. 15, n°4 + 5, pp. 205-212 (1973). [n° 158].

⁶³ ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », in *Logement et habitat l'état des savoirs*. pp. 397-403. 1998. [n° 79]. Op. cité p. 401.

distances kilométriques, les distances-temps restant stables, ceci contribuant à une extension périphérique des agglomérations et à une accentuation de mouvements (en particulier ceux liés à l'activité professionnelle), dans toutes les directions, des pôles d'emploi plus diversifiés devenant accessibles.

F. Ascher⁶⁴ insiste aussi sur les conséquences que cela peut engendrer au niveau des densités urbaines : « *En effet, si la densité des villes a longtemps été l'une des conditions mêmes de l'intensité des interactions sociales et des échanges, d'un point de vue théorique, l'accroissement des vitesses permet d'obtenir le même potentiel d'interactions avec des densités moindres. De ce point de vue, la ville américaine n'est pas moins ville que la ville européenne, elle l'est autrement* ». Parmi les auteurs se préoccupant de ces questions, signalons l'économiste I. Joly⁶⁵, dont la thèse en cours et les publications⁶⁶, cherchent à valider les propositions émises par le chercheur de la Banque Mondiale, J. Zahavi. Il signale ainsi sur son site : « *L'étalement urbain peut-être considéré comme la conséquence directe de l'amélioration des vitesses étant donnée la relation mathématique liant vitesse-temps-distance. Mais aussi les phénomènes de ségrégation spatiale, de stratégie de localisation des centres commerciaux aux nœuds de réseau, et. peuvent être analysés sous l'angle de la constance des budgets-temps. Les individus se localisant dans les zones dont les frontières ne sont pas à plus de quelques minutes de leur et qui contiennent les aménités qu'ils souhaitent* ». Ces divers aspects ont aussi à nous préoccuper dans le cas d'une étude sur les stratégies résidentielles. La manière dont les ménages expliqueront, dans le cadre de « *L'Enquête auprès des nouveaux emménagés* », leur choix de localisation et les facteurs divers pris en compte dans leur dernière mobilité résidentielle, seront à appréhender au regard des relations à l'éloignement, qu'il s'agisse du lieu de travail, mais aussi des commerces, des équipements scolaires ou d'autres types de besoins.

7. Caractéristiques des modes de transport utilisés par les navetteurs.

Si la question des modes de transport ne constitue pas le cœur de la problématique de cette thèse, il est impossible de faire l'impasse sur un élément ayant

⁶⁴ ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », in Logement et habitat l'état des savoirs. pp. 397-403. 1998. Op. cité p. 402. [n° 79].

⁶⁵ JOLY I. voir son site personnel : « <http://www.ish-lyon.cnrs.fr/let/français/equipe/joly.htm>

⁶⁶ CROZET Y., BONNEL P., JOLY I., RAUX C. : « La « Loi » de Zahavi, quelle pertinence pour comprendre la contraction ou la dilatation des espaces-temps de la ville ? ». Rapport pour le Plan Urbanisme Construction Architecture, Pôle Sociétés urbaines, Habitat et Territoires. M. Bonnet. (2002). [n°159].

une indéniable incidence, comme cela a précédemment été évoqué, sur les localisations des ménages, susceptible de partiellement piloter leur stratégie résidentielle. La question de l'accessibilité, sera ici, essentiellement abordée sous l'angle de l'emploi. C'est en effet le fichier **MOBILITE 1999** qui va fournir la base initiale aux cartes qui vont suivre. Aucune comparaison 1990-99 ne sera par contre réalisée.

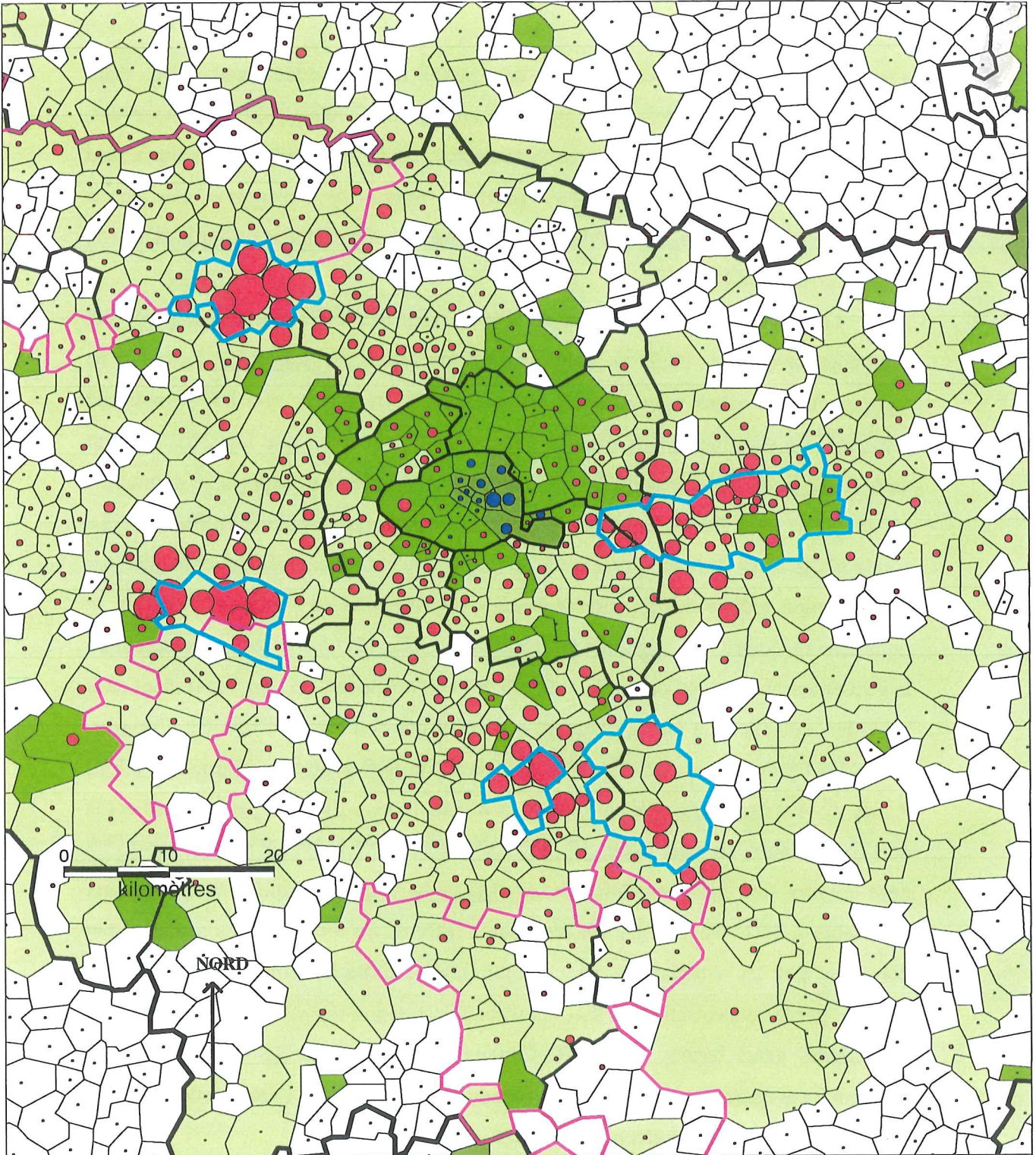
a) Des « *véhicules individuels* » prépondérants pour les navettes domicile-travail vers les villes nouvelles.

Que les véhicules individuels jouent un rôle essentiel dans les navettes vers les villes nouvelles, ceci ne peut nous surprendre. « *L'Atlas des Franciliens* »⁶⁷ signale que les navettes concernant la « Grande couronne », à laquelle appartiennent les villes nouvelles, sont dominées par le transport individuel quand il s'agit de déplacements de la « Grande couronne » vers la « Grande couronne » (7 732 000⁶⁸ déplacements par jour contre 838 000 en transports en commun), mais aussi de déplacements de la « Petite couronne » vers la « Grande couronne », ou inversement, (1 528 000 déplacements par jour contre 444 000 en transports en commun). Seuls les déplacements de la « Grande couronne » vers Paris, ou de Paris vers la « Grande couronne » dégagent, du fait de leur structure radiale correspondant encore à l'organisation des grands réseaux, un solde positif pour les transports en commun (410 000 déplacements par jour en véhicules individuels contre 761 000 en transports en commun). « *L'Atlas des Franciliens* » explique ces contrastes de modalité : « *L'offre en transports en commun de rocade étant déficiente, cette augmentation (cf : des déplacements de banlieue à banlieue) se reporte essentiellement sur la voiture particulière, contribuant à dégrader les conditions de circulation et la qualité de l'environnement* ». La **Carte n°24 p. 173**, justifie pleinement, pour les villes nouvelles seules, cette fois, les analyses précédemment développées.

Sur les **330 061** navettes effectuées vers les villes nouvelles, qu'elles proviennent de l'intérieur ou de l'extérieur de ces dernières, **65,38%** sont effectuées en « voiture seule ». A comparer aux **17,48%** assurés par les

⁶⁷Ibid. [n° 150]. Cf. Chapitres 1.3, pp.12-13 et 1.4, pp.14-15.

⁶⁸ La source utilisée n'est pas le R.G.P. mais l'E.G.T. (Enquête Globale Transport 1997-98), 1998.



CARACTERISTIQUES M.D.T. UTILISES DANS LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL VERS LES VILLES NOUVELLES EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999 (I.N.S.E.E.). Base M.D.T. Flux >=3. Discretisation "manuelle".

<p>M.D.T. = Mode de Transport. Trans. C. = Transport en commun seul.</p> <p>— : Limites des communes. — : Limites des départements. — : Limites de la R.I.F. — : Limites des villes nouvelles. — : Limites des P.N.R. existants en 1999.</p> <p>- Références statistiques :</p> <p>- 330 061 navet. vers les VN : 65,38 % en "voit. seule" ; 17,48 % en "Trans.C". - 321 909 navet. depuis la R.I.F. : 65,01 % en "voit. seule" ; 17,76 % en "Trans.C". - 8152 navet. depuis le Hors R.I.F. : 79,71 % en "voit. seule" ; 10,07 % en "Trans.C".</p>	<p>■ : De 75 à 100 % en Trans. C. (2). ■ : De 50 à 75% en Trans. C. (20). ■ : De 25 à 50% en Trans. C. (162). ■ : Plus de 0 à 25% en Trans. C. (818). □ : Autres. (6285).</p>	<p>● : 3 700 ● : 1 850 ● : 370 ● : 370 ● : 1 850 ● : 3 700</p>	<p>↑ : Mode de transport "Voiture seule" dominant sur "Transport en commun seul".</p> <p>↓ : Mode de transport "Transport en commun seul" dominant sur "Voiture seule".</p> <p>(Transformation selon les racines carrées).</p>
---	---	---	--

« transports en commun ». Précisons que parmi les modalités disponibles, deux seulement (« voiture seule » et « transports en commun seuls ») ont été conservées. Parmi les autres possibilités offertes figuraient « pas de transport », « marche à pied seule », « deux roues uniquement » « plusieurs modes de transport ». Ces autres modalités sont prises en compte dans le total, mais ne représentent qu'un taux faible, en l'occurrence de **17,14%**.

Les navetteurs en provenance de la R.I.F. sont très largement majoritaires, ceci avait déjà été signalé : **97,53 %**, contre **2,47 %** provenant du Hors-R.I.F. Le bassin de recrutement des villes nouvelles est essentiellement francilien, ceci est de nouveau confirmé. De sensibles écarts dans les taux apparaissent selon que les actifs résident dans la R.I.F. ou hors de celle-ci. Dans le premier cas, les « transports en commun » ont des taux plus élevés que dans le second (**17,76%** pour seulement **10,07%**). La **Carte n°24** fait nettement apparaître la structure concentrique, aisément expliquée par l'organisation radiale des principaux réseaux de transports en commun. Plus l'on se rapproche du centre de l'agglomération parisienne, plus les taux de navettes effectuées le sont en « transports en commun ». Parmi les actifs résidents de Paris travaillant dans les villes nouvelles, au moins un quart, et ce quel que soit l'arrondissement d'origine, utilise les transports en commun (R.E.R A vers Cergy-Pontoise ou Marne-la-Vallée ; R.E.R. C vers Saint-Quentin-en-Yvelines ; R.E.R. D vers Evry ou Sénart). Les actifs de l'Est parisien, au sens large (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème}) dont les flux sont fortement orientés vers Marne-la-Vallée atteignent même des taux supérieurs à 50%. Ce sont en fait les seuls territoires où les « voitures seules » sont dominées par les « transports en commun seul ». Cette spécificité parisienne est facilitée par la concentration de flux réguliers à destination des villes nouvelles, depuis les grandes gares ferrées ou R.E.R. Certaines communes de Seine-Saint-Denis se trouvent à cet égard dans une situation voisine de celle de Paris, l'éloignement conduit par contre à des taux toujours plus faibles.

Les marges rurales se caractérisent par des taux de navettes assurées par les « transports en commun » voisins de zéro, de fait les dessertes deviennent moins denses et par des excédents nets de « voitures seules ». Ainsi, pour les actifs résidents des divers P.N.R. et travaillant dans les villes nouvelles. Les flux générés par ces déplacements conduisent à accroître les trafics, voire probablement à saturer certains axes de desserte. Les données des D.D.E., non consultées ici permettraient de mieux appréhender ces phénomènes, de manière diachronique.

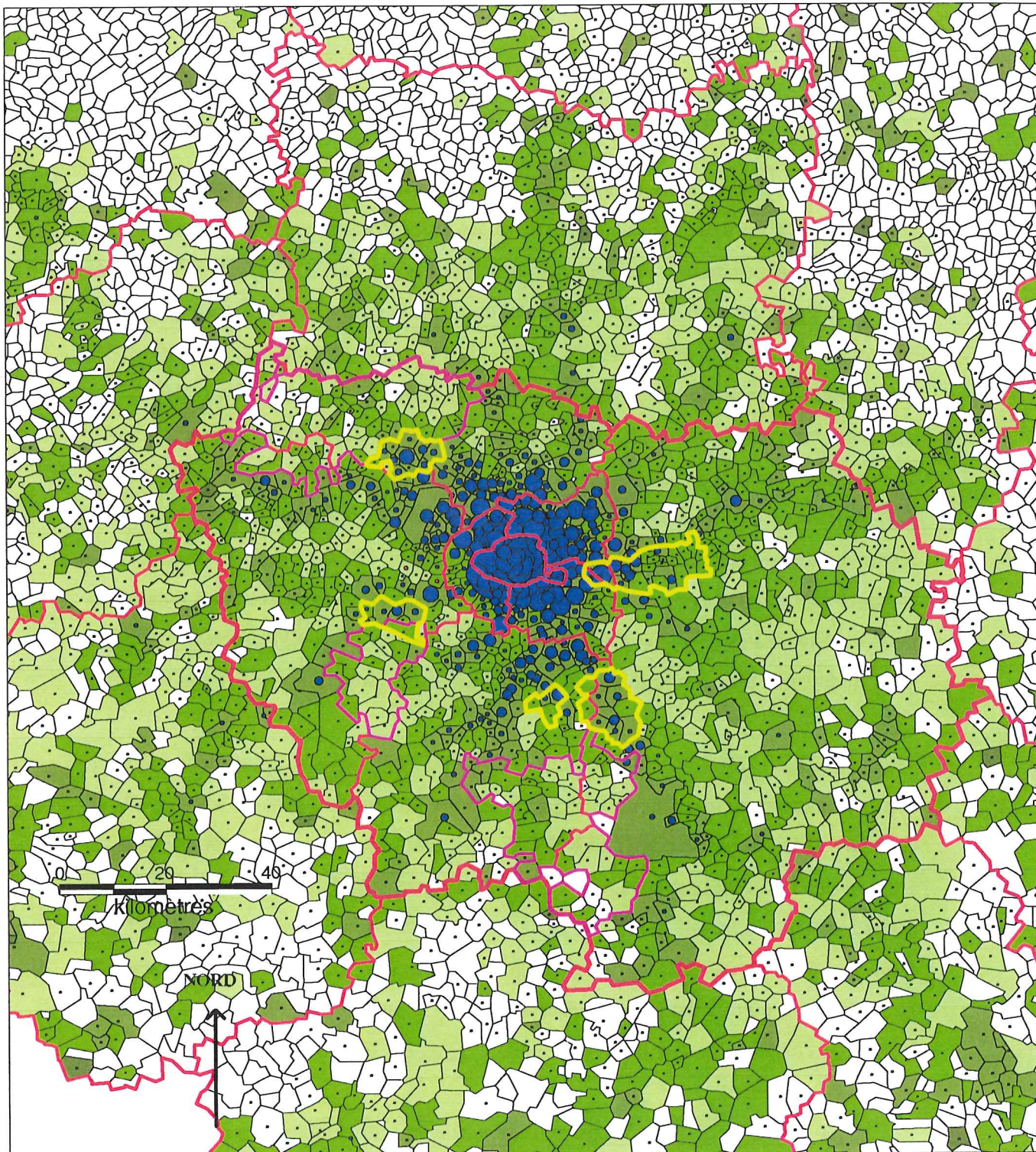
b) Des « transports en commun » dominants pour les navettes domicile-travail vers Paris.

Dans le cas parisien, la réalité qui transparaît au regard des Cartes n°25 p. 176 et n°26 p. 178, est toute différentes de celle des villes nouvelles. Le mode de transport « transports en commun » devient alors dominant et ce, qu'il s'agisse de mobilités internes à Paris, de mobilités provenant de, ou allant vers la « Première couronne », ou de celles concernant les relations avec la « Grande couronne ». « L'Atlas des Franciliens », dans le chapitre évoqué plus haut⁶⁹, signale qu'en 1998, les déplacements par jours étaient, dans le premier cas de 2 029 000 pour les « transports en commun », contre 1 100 000 pour les « voitures particulières » (soit un rapport de **2,01** en faveur des « transports en commun »), dans le deuxième cas de 1 466 000 contre 1 143 000 (rapport de **1,28**), et de 761 000 pour 410 000, dans le troisième cas (rapport de **1,86**). Autrement dit, la dominante des « transports en commun » très forte pour les navettes Paris-Paris, s'atténue dans les relations Paris-« Première couronne », pour redevenir plus importante pour les mobilités plus lointaines Paris-« Grande Couronne ».

L'E.G.T. de 1997-98, évalué à 6 800 000 déplacements quotidiens par jour, ceux effectués dans le cadre de la R.I.F. dont 70% environ utilisant les « transports en commun ». Le fichier **MOBILITE 99**, fournit dans le cas uniquement parisien un nombre de **1 620 960** navettes. Ce sont celles dirigées vers Paris, concernant les actifs ayant leur lieu de travail dans la capitale. Ces navettes se décomposent en **1 567 230** (soit **96,68%**) en provenance de la R.I.F. et en **53 730** (soit **3,31%**) originaires du Hors-R.I.F. Le poids relatif de la « voiture seule » augmente dans le cas des mobilités lointaines (**22,58%** quand les actifs résident Hors-R.I.F., **16,90%** dans le cas d'une origine francilienne).

La Carte n°25 p. 176 permet de dégager une double structure, à la fois concentrique et radiale. Concentrique, car les communes ayant les plus forts taux d'actifs allant travailler par les « transports en commun » se retrouvent à Paris même et en « Première couronne » ; radiale ensuite, car les axes correspondant aux principales lignes de R.E.R. ou ferrées se distinguent clairement.

⁶⁹ Ibid. [n°150]. Voir, Chapitres 1.3, pp.12-13 et 1.4, pp.14-15.



CARACTERISTIQUES DES M.D.T. UTILISES DANS LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL VERS PARIS EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999 (I.N.S.E.E.). Base M.D.T. Flux ≥ 3 . Discretisation "manuelle".

M.D.T. = Mode de Transport.
Trans. C. = Transport en commun seul.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.

- : De 75 à 100 % en Trans. C. (30).
- : De 50 à 75% en Trans. C. (615).
- : De 25 à 50% en Trans. C. (1309).
- : Plus de 0 à 25% en Trans. C. (1001).
- : Autres. (4332).

- : 15 000
- : 7 500
- : 1 500
- : 1 500
- : 7 500
- : 15 000

↑ : Mode de transport "Voiture seule" dominant sur "Transport en commun seul".

↓ : Mode de transport "Transport en commun seul" dominant sur "Voiture seule".

(Transformation selon les racines carrées).

- Références statistiques :

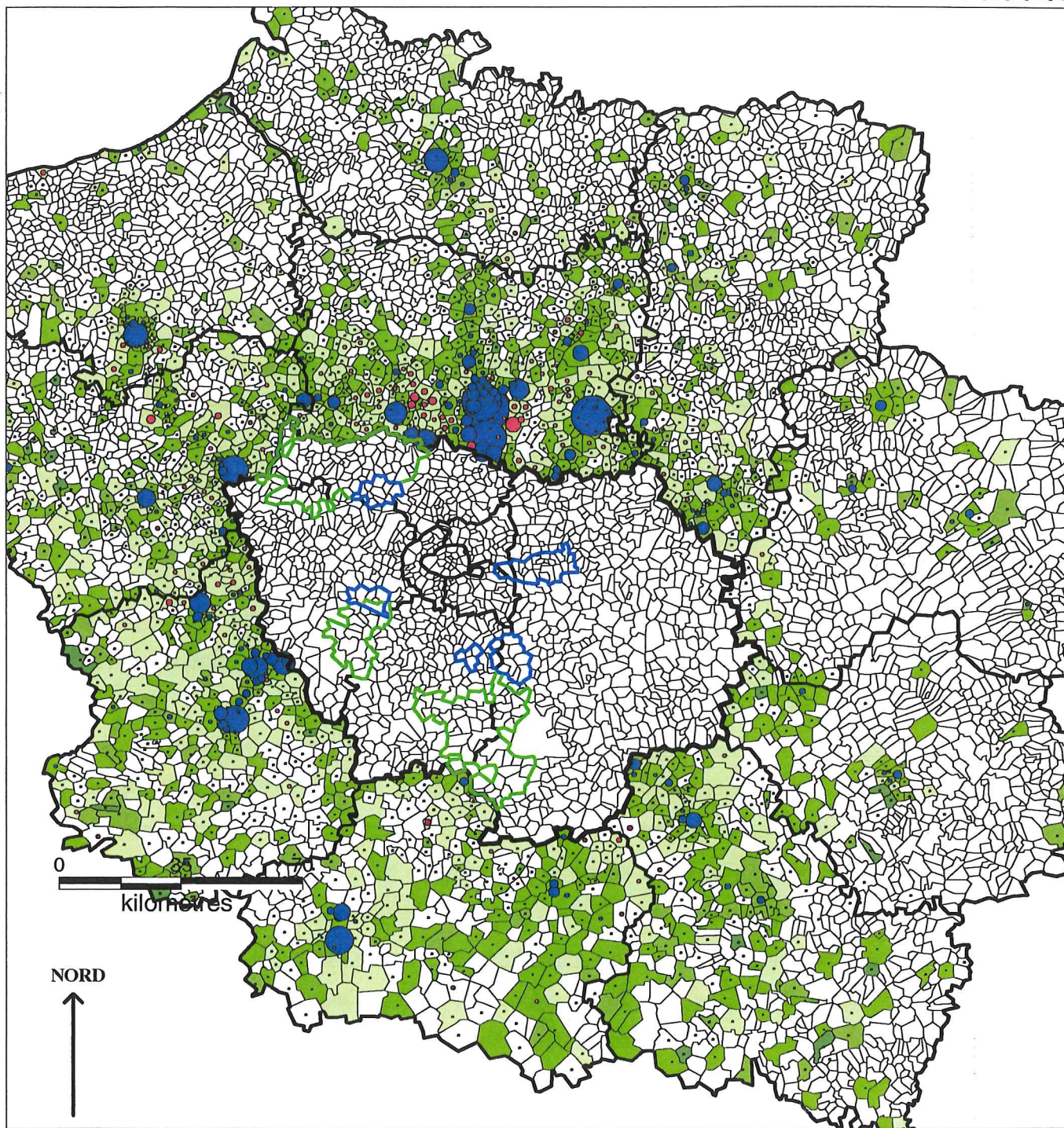
- 1 620 960 navet. vers Paris : 17,08 % en "voit. seule" ; 54,76 % en "Trans.C".
- 1 567 230 navet. depuis la R.I.F. : 16,90 % en "voit. seule" ; 55,48 % en "Trans.C".
- 53 730 navet. depuis le Hors R.I.F. : 22,58 % en "voit. seule" ; 33,69 % en "Trans.C"

Thèse D. Desponds

Ainsi, les villes nouvelles bien connectées à Paris, enregistrent des taux élevés de déplacements par « transport en commun » (plus de **50%** pour Cergy-Pontoise par exemple). Dans les interstices de ces axes, les taux de « transports en commun » diminuant, la « voiture seule » devient fréquemment excédentaire. Les espaces ruraux qu'ils soient ou non franciliens sont marqués, du fait des moindres dessertes, par un plus fort tropisme automobile.

Au delà de la R.I.F., s'accroissent les tendances précédemment mentionnées. Le nombre d'actifs concernés est suffisamment important (**53 730**, en 1999, même si leur taux par rapport au total des actifs reste faible **3,31%**, peu différent de celui des villes nouvelles, **2,47%**) pour justifier une représentation cartographique. La Carte n°26 p. 178 a été construite en réalisant un « masque » sur la R.I.F. ce qui permet de mieux mettre en valeur les territoires extérieurs à celle-ci. L'opposition entre des départements sensiblement polarisés par Paris (Eure, Eure-et-Loir, Loiret, Oise, voire Yonne) et ceux qui le sont d'une façon beaucoup plus marginale (Aisne, Aube, Marne, Seine-Maritime, Somme), apparaît, faisant surgir une nette dissymétrie entre l'Ouest et l'Est du Bassin parisien.

Les axes de transport ferré se distinguent aisément, les villes bien connectées à Paris étant celles pour lesquelles les soldes positifs au profit des « transports en commun » sont particulièrement élevés. Parmi celles ci citons Creil, Chartres, Orléans, Rouen, et même Amiens. Par contre, à proximité de ces villes bien desservies, dans leur immédiate périphérie, la modalité « voiture seule » devient excédentaire. Prenons un exemple, situé à proximité de Cergy-Pontoise, correspondant à une commune qui fera partie de la « *Zone d'étude approfondie* », Gisors. Cette ville, est connectée à Paris-Gare Saint-Lazare ou Paris Gare du Nord, via Pontoise, les actifs résidents de cette commune optent davantage pour les « transports en commun », par contre, pour la quasi totalité des communes voisines qu'elles fassent partie de l'Oise ou de l'Eure, c'est la « voiture seule » qui prend le dessus. Cette dimension accessibilité du pôle d'emploi doit être prise en compte par les ménages dans le choix de leur lieu de résidence. Les localisations dans des communes rurales mal desservies imposent de fait aux ménages le choix (ou le non choix) de l'automobile comme mode d'accès aux pôles d'emploi, avec toutes les conséquences financières que cela peut induire.



M.D.T. UTILISES DANS LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL, VERS PARIS, POUR LES ACTIFS RESIDANT HORS R.I.F. EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999 (I.N.S.E.E.). Base M.D.T. Flux ≥ 3 . Discretisation "manuelle".

M.D.T. = Mode de Transport.
Trans. C. = Transport en commun seul.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.

- : De 75 à 100 % en Trans. C. (25).
- : De 50 à 75% en Trans. C. (214).
- : De 25 à 50% en Trans. C. (803).
- : Plus de 0 à 25% en Trans. C. (657).
- : Autres. (5588).

- : 550
- : 275
- : 55
- : 55
- : 275
- : 550

↑ : Mode de transport "Voiture seule" dominant sur "Transport en commun seul".

↓ : Mode de transport "Transport en commun seul" dominant sur "Voituré seule".

(Transformation selon les racines carrées).

-Références statistiques :

- 1 620 960 navet. vers Paris : 17,08 % en "voit. seule" ; 54,76 % en "Trans.C".
- 1 567 230 navet. depuis la R.I.F. : 16,90 % en "voit. seule" ; 55,48 % en "Trans.C".
- 53 730 navet. depuis le Hors R.I.F. : 22,58 % en "voit. seule" ; 33,69 % en "Trans.C"

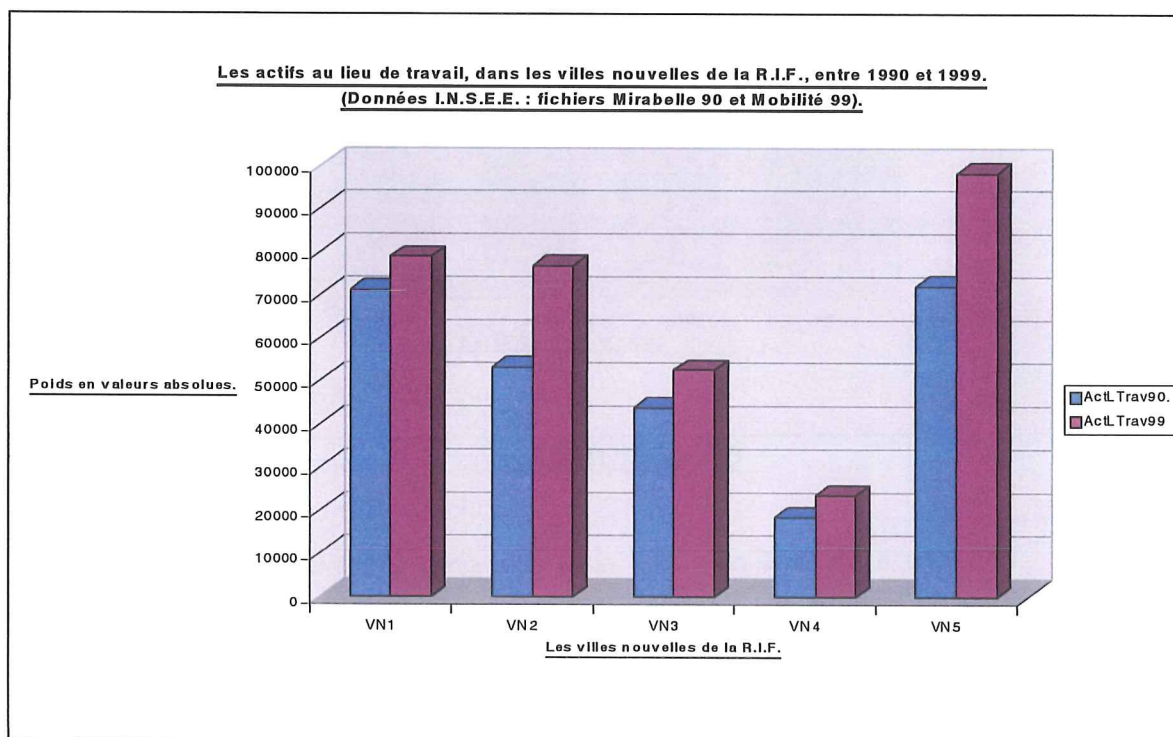
Thèse D. Desponds

D. Les dynamiques propres aux villes nouvelles de la R.I.F. en général et à Cergy-Pontoise en particulier.

1. L'évolution des bassins d'emploi analysée par les navettes domicile-emploi.

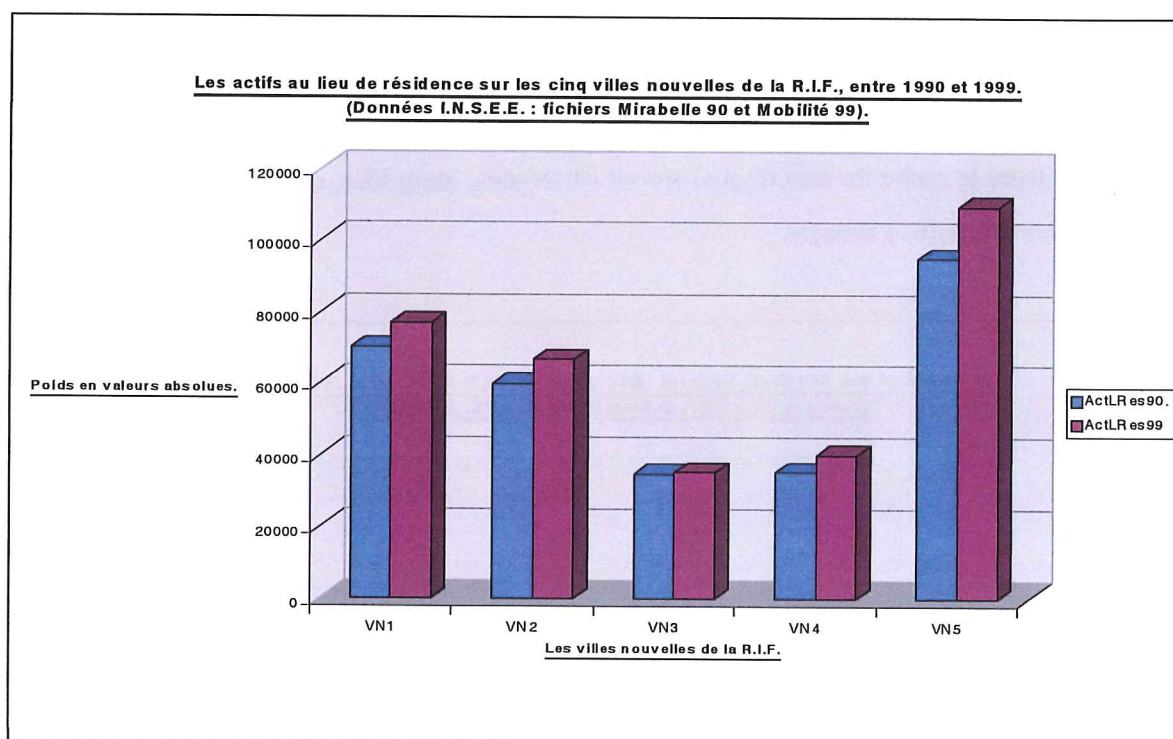
Les villes nouvelles ont jusqu'à présent, davantage été observées en tant qu'entité globale, plutôt que comme des objets en soi. Ainsi de leur aire d'influence par rapport à l'aire concurrente de Paris. Il s'agissait de saisir la place occupée par ces territoires au sein du vaste ensemble francilien. Occupent-elles une place spécifique ? De quelle nature est leur rayonnement propre ? Ont-elles tendance à s'imposer, ou plutôt à s'effacer, si l'on tient compte les données récentes à notre disposition ?

Elles seront dorénavant analysées comme des entités autonomes, sortes de villes moyennes (le qualificatif n'étant qu'approximativement valide pour décrire de tels objets urbains), implantées à la périphérie de l'agglomération parisienne. Une attention toute particulière sera portée à Cergy-Pontoise, son aire d'influence devant constituer le cadre au sein duquel seront observées, analysées, décryptées les stratégies résidentielles des ménages.



A titre de rappel, le **Graphique n°16** ci-dessus et celui, **n°17 de la p. 180**, permettent de distinguer les évolutions singulières et de mesurer les poids dissemblables des différentes villes nouvelles. Si l'on regarde les actifs au lieu de travail, toutes les villes nouvelles ont connu de fortes croissances, celles de Marne-la-Vallée et de Saint-Quentin-en-Yvelines étant particulièrement marquées. Les tailles de ces différents pôles d'emploi sont cependant fort contrastés, Sénart, auquel avait initialement été adjoint Melun⁷⁰, fait figure de pôle mineur.

Les actifs au lieu de résidence, donnent une autre image, Marne-la-Vallée se distinguant à la fois par sa taille et par sa croissance. Nous sommes en tous les cas bien loin, des objectifs initialement fixés par les concepteurs du projet des villes nouvelles, dans le cadre du S.D.A.U. R.P. de 1965, voire de sa modification de 1976.



GRAPHIQUE N°17.

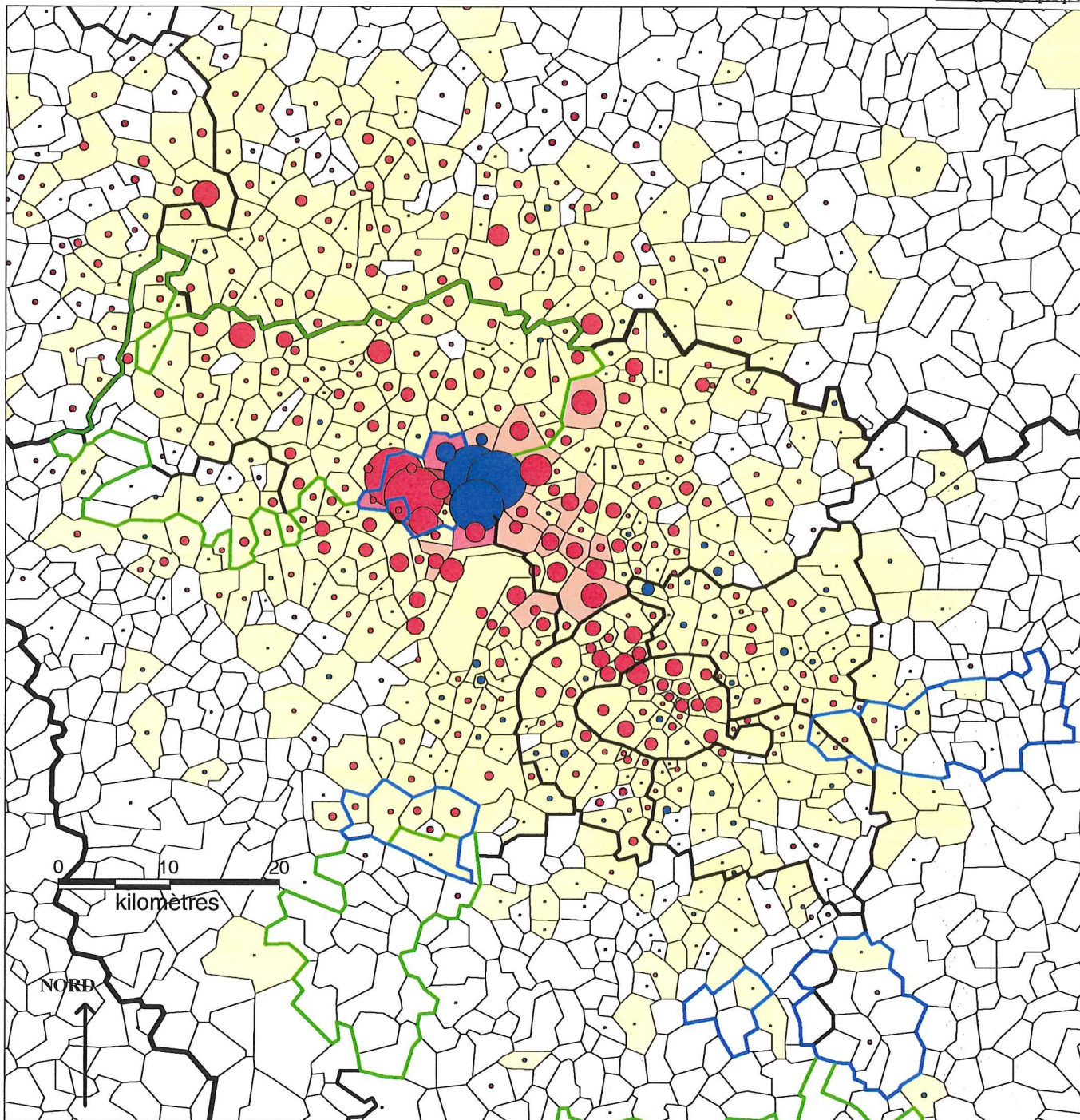
L'arrivée à maturité des villes nouvelles, Evry ayant déjà perdu ce statut et Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines devant faire de même à la fin de l'année 2002, devrait probablement figer des évolutions qui pour ces deux dernières furent encore sensibles sur l'espace inter-censitaire 1990-1999.

⁷⁰ Les élus de Melun, peu concernés par le projet décidèrent, comme la loi Rocard le leur permettait de quitter la ville nouvelle en 1983.

a) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Cergy-Pontoise, de 1990 à 1999.

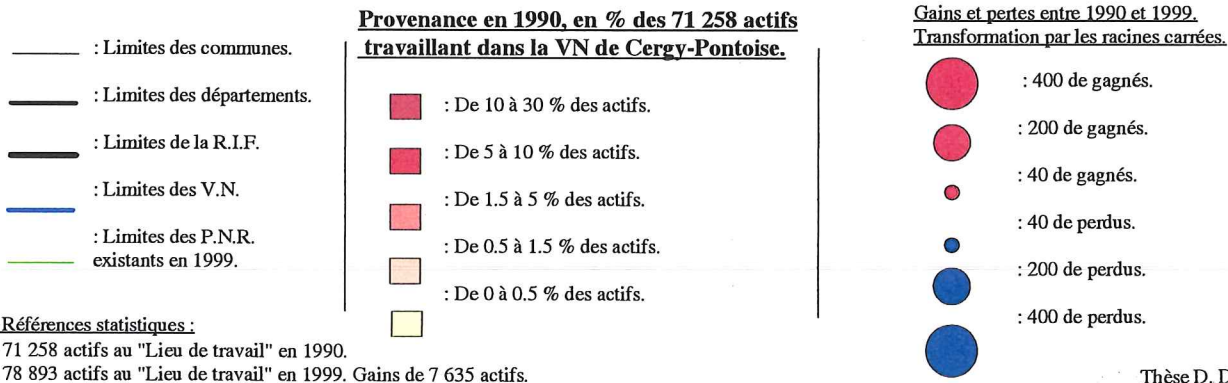
Les cartes réalisées à partir des données des fichiers domicile-travail de 1990 et de 1999, sont conçues de façon similaire, ce qui permet une comparaison terme à terme de la situation de chacune des ville nouvelles. Sont figurés les poids respectifs des actifs communaux par rapport au pôle d'emploi que constitue la ville nouvelle. Ceci permet de visualiser les communes qui contribuent particulièrement à alimenter en actifs la ville nouvelle, autrement dit de cerner le bassin de recrutement du pôle d'emploi. C'est la situation de 1990 qui est représentée. Elle va fournir la trame sur laquelle vont venir s'inscrire les gains et les pertes enregistrés entre 1990 et 1999. La Carte n°27 p. 182 montre ainsi que les communes qui apportent le plus d'actifs à la ville nouvelle sont d'abord les communes de la ville nouvelle elle-même. Ceci ne nous étonnera guère, sachant que Cergy-Pontoise est parmi les villes nouvelles, celle où le poids des « actifs non stables au lieu de travail » est le plus faible en 1999 (à peine devancé par Sénart en 1990) et celle où les « actifs stables au lieu de résidence » ont les taux les plus élevés, en 1990 comme en 1999. La carte permet de prendre immédiatement conscience de cela, les cercles colorés indiquant les communes aux taux les plus remarquables. Il s'agit de Cergy et de Pontoise, qui chacune apportent de **10% à 30 %** des actifs de la ville nouvelle. Menucourt, Jouy-le-Moutier, Vauréal, Osny, Eragny et Conflans-Sainte-Honorine (seule commune n'appartenant pas à la ville nouvelle et figurant dans cette catégorie), appartenant à la classe de **5% à 10%**. Les autres catégories sont directement accessibles à la lecture. Deux directions de recrutement semblent s'imposer, celle dirigée vers la vallée de l'Oise et concernant des communes comme Auvers-sur-Oise, l'Isle-Adam ou Méry-sur-Oise et l'autre, correspondant à la vallée de Montmorency, avec les communes de Beauchamp, Eaubonne, Herblay, Taverny, Pierrelaye.

Si Cergy-Pontoise constitue un pôle d'emploi majeur pour les actifs-résidents du P.N.R., ceux-ci ne génèrent qu'un apport quantitatif faible à l'activité économique de la ville nouvelle. Ainsi, les **6 079** actifs du territoire du futur P.N.R., ne représentaient en 1990 que **8,53%** des « actifs au lieu de travail » de Cergy-Pontoise. Ils deviendront **7 452** en 1999, constituant alors une part de **9,44%**. Les évolutions enregistrées entre 1990 et 1999, montrent que les gains de la ville nouvelle se sont aussi bien faits sur le bassin de recrutement de 1990 que sur les zones rurales situées



GAINS ET PERTES D'ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE ENTRE 1990 ET 1999, SUR LE FOND DE CARTE DES PROVENANCES DES ACTIFS EN 1990.

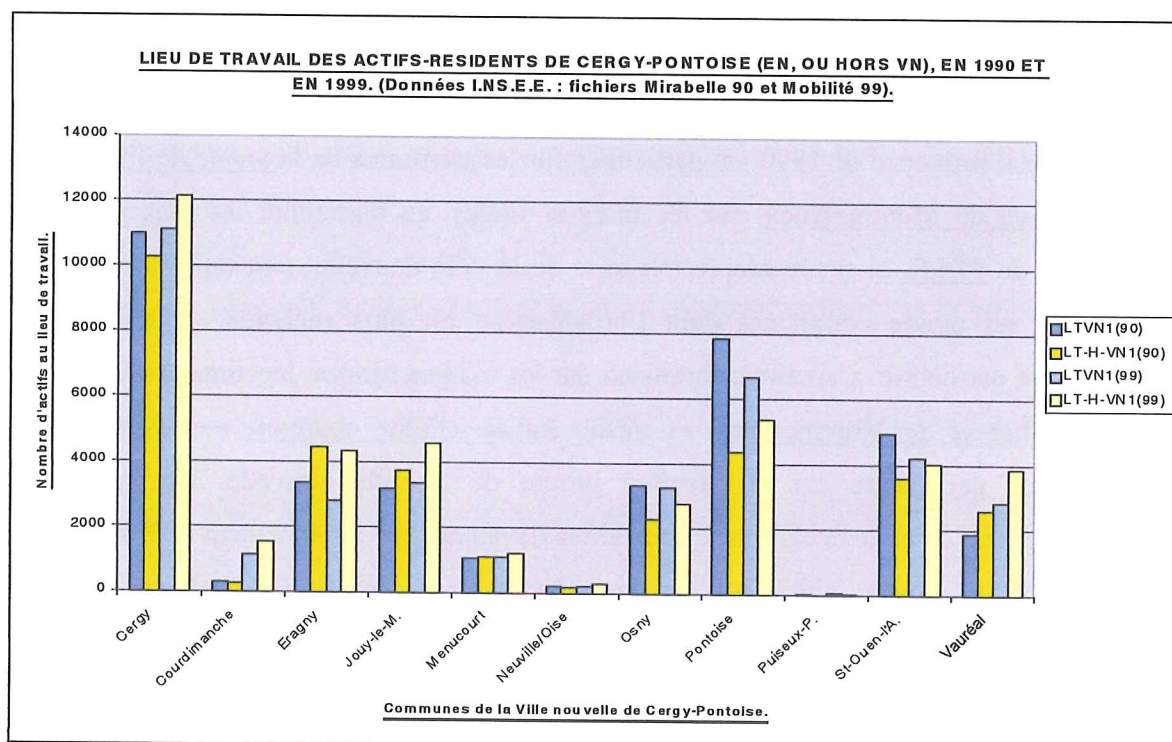
Sources : Fichier Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.



Thèse D. Desponds

au Nord de l'agglomération nouvelle. A titre de comparaison, les actifs venant de Paris étaient **2 482** en 1990 et guère plus nombreux (**3 203**), en 1999.

Parmi les onze communes appartenant à Cergy-Pontoise, quatre envoient moins d'actifs travailler sur la ville nouvelle, en 1999 qu'en 1990. Il s'agit de Eragny, Osny, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône. A l'exception de Osny, ces communes ont enregistré une baisse du nombre « d'actifs au lieu de résidence » sur la période intercensitaire. Si l'on compare le poids relatif du pôle d'emploi ville nouvelle pour les actifs de ces communes, et ce, aux deux dates, on note une baisse de cinq à dix points (de **43,07%** à **39,35%** pour Eragny ; de **59,18%** à **53,80%** pour Osny ; de **64,28%** à **55,51%** pour Pontoise et de **58,02%** à **51,10%** pour Saint-Ouen-l'Aumône). Cette évolution doit cependant être nuancée par le poids toujours considérable des emplois localisés dans la ville nouvelle même, pour ses actifs résidents. La baisse relative ne profite pas à Paris, excepté dans le cas de Pontoise où les actifs résidents travaillant dans la capitale passe de **11,73%** à **12,49%**. Les connections efficaces avec Paris ont peut-être contribué au léger renforcement de son attractivité. Par contre, Roissy reste un pôle marginal. Moins de **1%** des actifs de ces communes y travaillaient en 1990 et cela se confirme en 1999.



GRAPHIQUE N°18.

Les quatre communes précédemment étudiées, soit faisaient partie du tissu ancien de la ville nouvelle (cas de Pontoise), soit avaient connu leur phase principale de développement urbain lié à la ville nouvelle sur les périodes inter-censitaires antérieures à 1990-1999. Voyons si, les communes plus récemment urbanisées qui connaissent toute un solde positif d'actifs allant travailler à Cergy-Pontoise entre 1990 et 1999, confirment ces évolutions avec les valeurs relatives. Le **Graphique n° 18 p. 181** permet d'établir quelques comparaisons. Cergy, Courdimanche, Jouy-le-Moutier et Vauréal voient sensiblement croître le nombre « d'actifs au lieu de résidence », en relation avec l'augmentation de leur population sur la période 1990-99. Le poids relatif de l'emploi localisé en ville nouvelle, ne varie cependant pas fortement de **51,73%** en 1990 à **47,80%** en 1999 pour les actifs résidents de la commune de Cergy, de **51,23%** à **42,73%** pour ceux de Courdimanche, de **45,92%** à **42,30%** pour Jouy-le-Moutier et enfin de **42,38%** à **42,41%** pour Vauréal, cette commune constituant une exception. Les soldes nettement positifs d'actifs travaillant dans la ville nouvelle, enregistrés à l'échelle communale résultent donc essentiellement de l'arrivée d'actifs nouveaux. L'attractivité relative exercée par la ville nouvelle sur ses actifs résidents, reste certes élevée (un peu moins d'un actif résident sur deux travaillant dans la ville nouvelle), mais a légèrement décliné de 1990 à 1999, sauf pour Vauréal.

Pour résumer, l'attractivité absolue de Cergy-Pontoise se renforce sur son secteur d'influence de 1990, en particulier sur les territoires de la vallée de l'Oise, de la vallée de Montmorency, sur les marges rurales, en particulier les plus proches, celles du P.N.R. et sur le propre territoire de la ville nouvelle, tout du moins si l'on exclut les quatre communes dont l'urbanisation est plus ancienne. L'attractivité relative par contre, s'accroît fortement sur les marges rurales, légèrement en vallées de l'Oise et de Montmorency, et même sur la « Petite couronne » et Paris, mais diminue par contre sur le territoire propre de la ville nouvelle. La principale composante de cette évolution se caractérise davantage par un étalement de l'influence de la ville nouvelle, plutôt que par une polarisation accentuée. On retrouve ici deux tendances déjà soulignées : celle correspondant à la moins grande stabilité des « actifs au lieu de résidence » (moins d'actifs travaillant sur la commune où ils résident), l'autre à la plus grande instabilité des « actifs au lieu de travail » (davantage d'actifs venant de communes extérieures à celle où est localisé leur lieu de travail) .

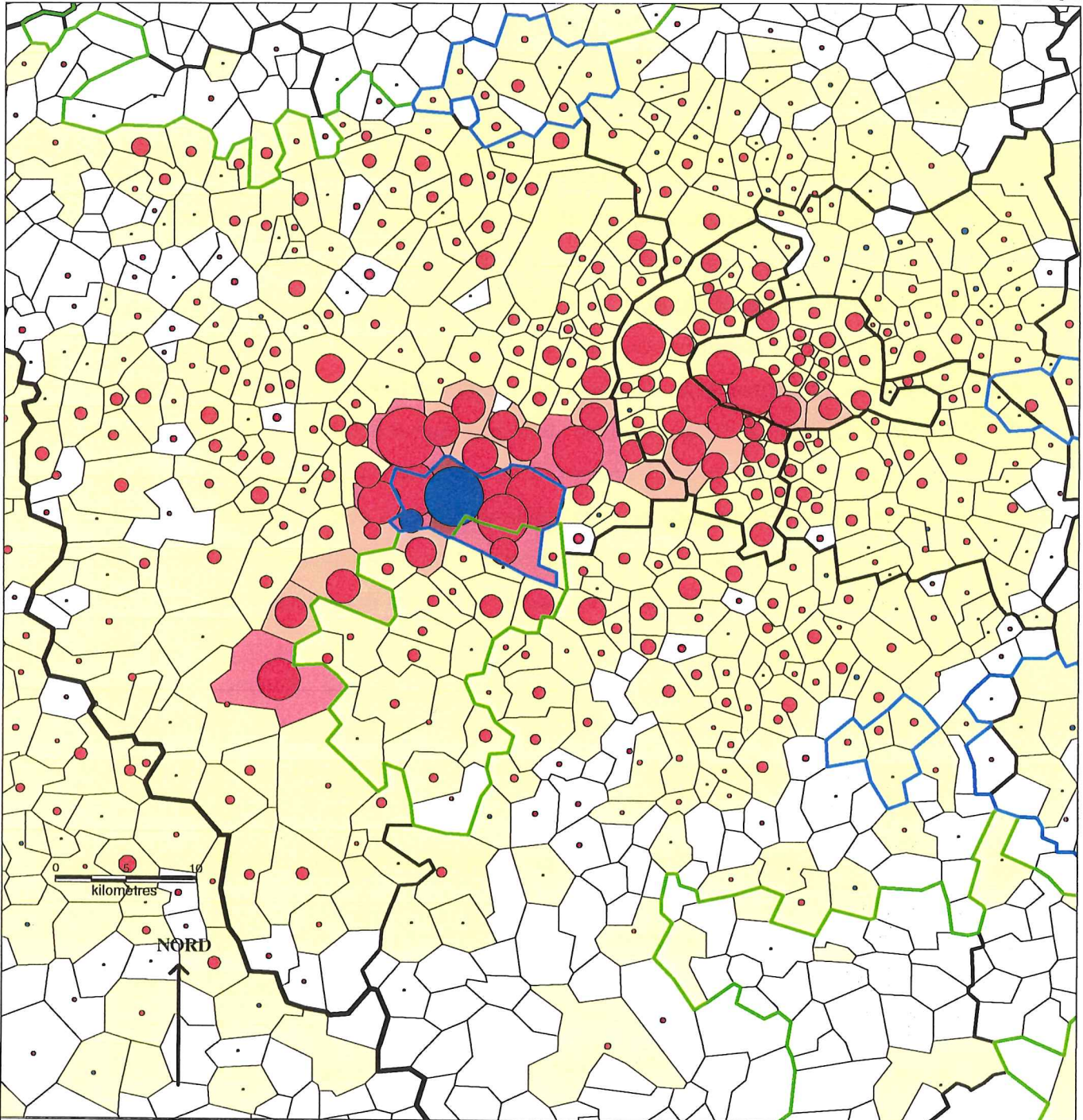
b) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines, de 1990 à 1999.

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines se caractérise d'abord par les gains forts en emploi entre 1990 et 1999, le taux de croissance s'élevant à **44,12%** sur la période (à comparer à ceux de **+10,71%** pour Cergy-Pontoise, de **+20,12%** pour Evry, de **+27,33%** pour Sénart et de **+36,60%** pour Marne-la-Vallée). La **Carte n°28 p. 185**, permet de prendre conscience, à la fois de l'intensité du phénomène et de sa géographie. Le renforcement s'opère au sein même du bassin de recrutement des actifs de 1990. Le laps de temps entre les deux recensements est trop bref pour que de profonds retournements ne s'opèrent. Ces territoires correspondent à Paris, au département des Hauts-de-Seine, à la vallée de la Seine et aux marges rurales de la ville nouvelle. De forts gains sont enregistrées dans les communes de l'Eure-et-Loir voisines de la région Île-de-France. En cela se retrouvent des tendances dessinées dans le cas de Cergy-Pontoise.

Les communes alimentant le plus en actifs, le pôle d'emploi de la ville nouvelle se trouvent localisées sur un axe allant de Rambouillet au Sud-Ouest, à certains arrondissements parisiens (13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}), axe traversant la ville nouvelle elle même et passant par Versailles, Meudon et Boulogne. Se dessinent là deux axes, à la fois une nationale (la N 10) et la ligne R.E.R. C. L'accessibilité par les transports explique grandement la physionomie du bassin de recrutement.

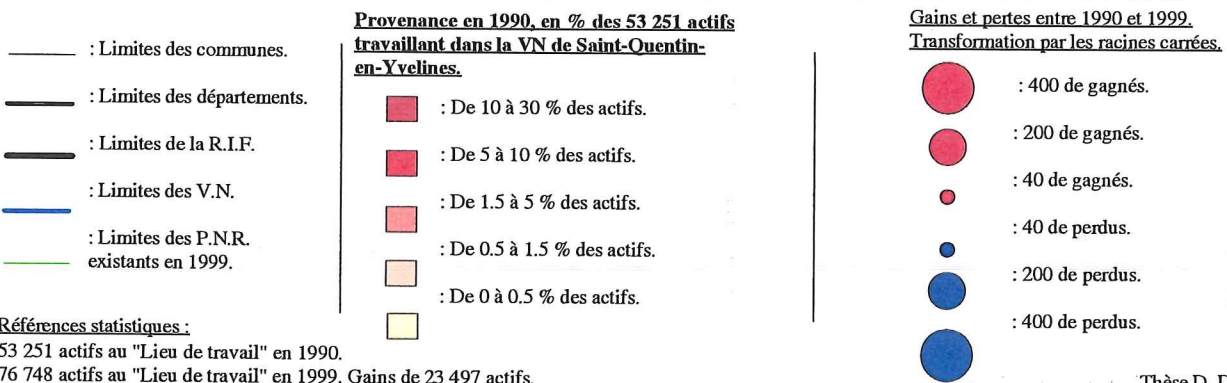
Les évolutions affectant les communes de la ville nouvelle sont figurées sur le **Graphique n°19 p. 186**. Comme dans le cas de Cergy-Pontoise, certaines communes envoient moins d'actifs travailler sur la ville nouvelle en 1990, qu'en 1999, il s'agit de Trappes et de La Verrière. Elles enregistrent d'ailleurs toutes deux, une baisse nette « d'actifs au lieu de résidence », passant de **13 347** à **11 543** pour Trappes, et de **2 728** à **2 422** pour La Verrière. Les cinq autres communes connaissent de forts gains et voient croître le nombre d'actifs travaillant à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Concernant le poids relatif du pôle d'emploi local pour les actifs résidents sur la ville nouvelle, avait déjà été signalée (voir **Chapitre II(C)6b**), la singularité suivante : à la différence de la plupart des autres pôles d'emploi, les actifs de Saint-Quentin-en-Yvelines travaillent davantage sur leur ville nouvelle en 1999, qu'en 1990. Cela concerne toutes les communes de façon quasi uniforme :



GAINS ET PERTES D'ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES ENTRE 1990 ET 1999, SUR LE FOND DE CARTE DES PROVENANCES DES ACTIFS EN 1990.

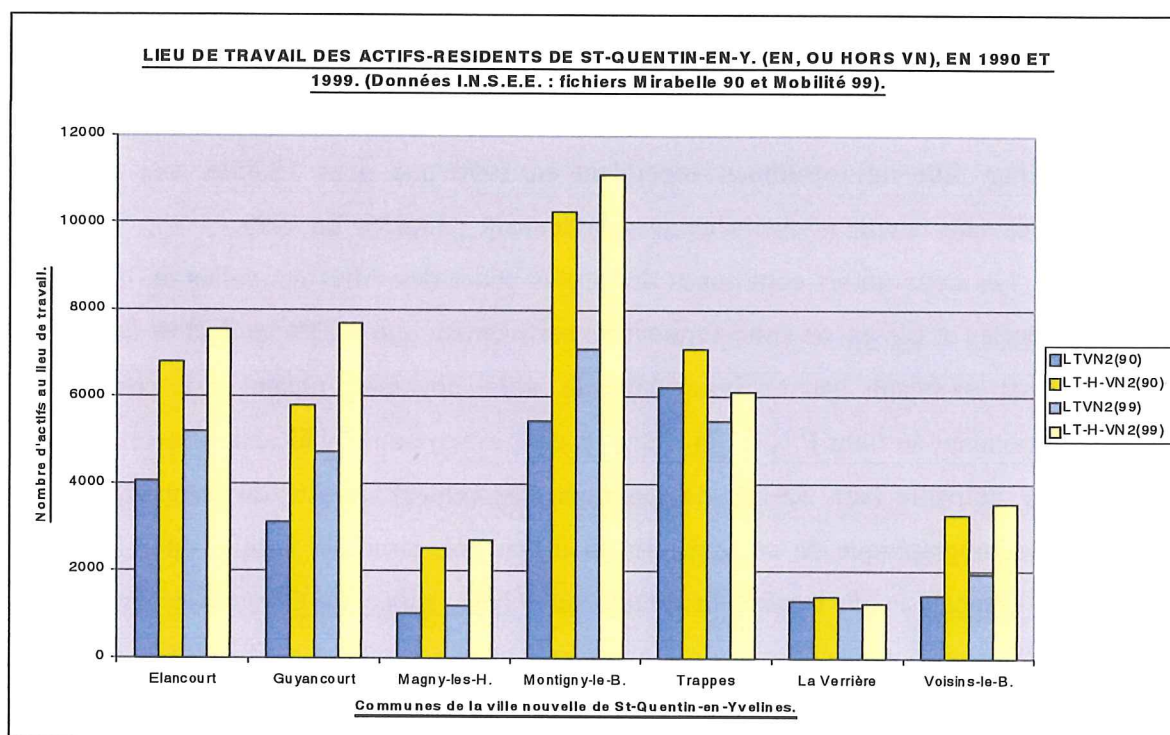
Sources : Fichier Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.



- Références statistiques :
 - 53 251 actifs au "Lieu de travail" en 1990.
 - 76 748 actifs au "Lieu de travail" en 1999. Gains de 23 497 actifs.

Thèse D. Desponds

Elancourt voit passer ses actifs travaillant sur place de 37,40% en 1990, à 40,85% en 1999, Guyancourt de 34,97% à 38,13%, Magny-les-Hameaux de 29,22% à 30,83%, Montigny-le-Bretonneux de 34,67% à 38,97%, Trappes de 46,63% à 47,13%, La Verrière de 47,80% à 48,55% et Voisins-le-Bretonneux de 30,56% à 35,63%. A la différence de Cergy-Pontoise, la ville nouvelle se renforce ici sur son propre territoire. Ce sont les dynamiques respectives, sur le plan de la démographie et de l'activité économique qui expliquent ces évolutions paradoxales.



GRAPHIQUE n° 19.

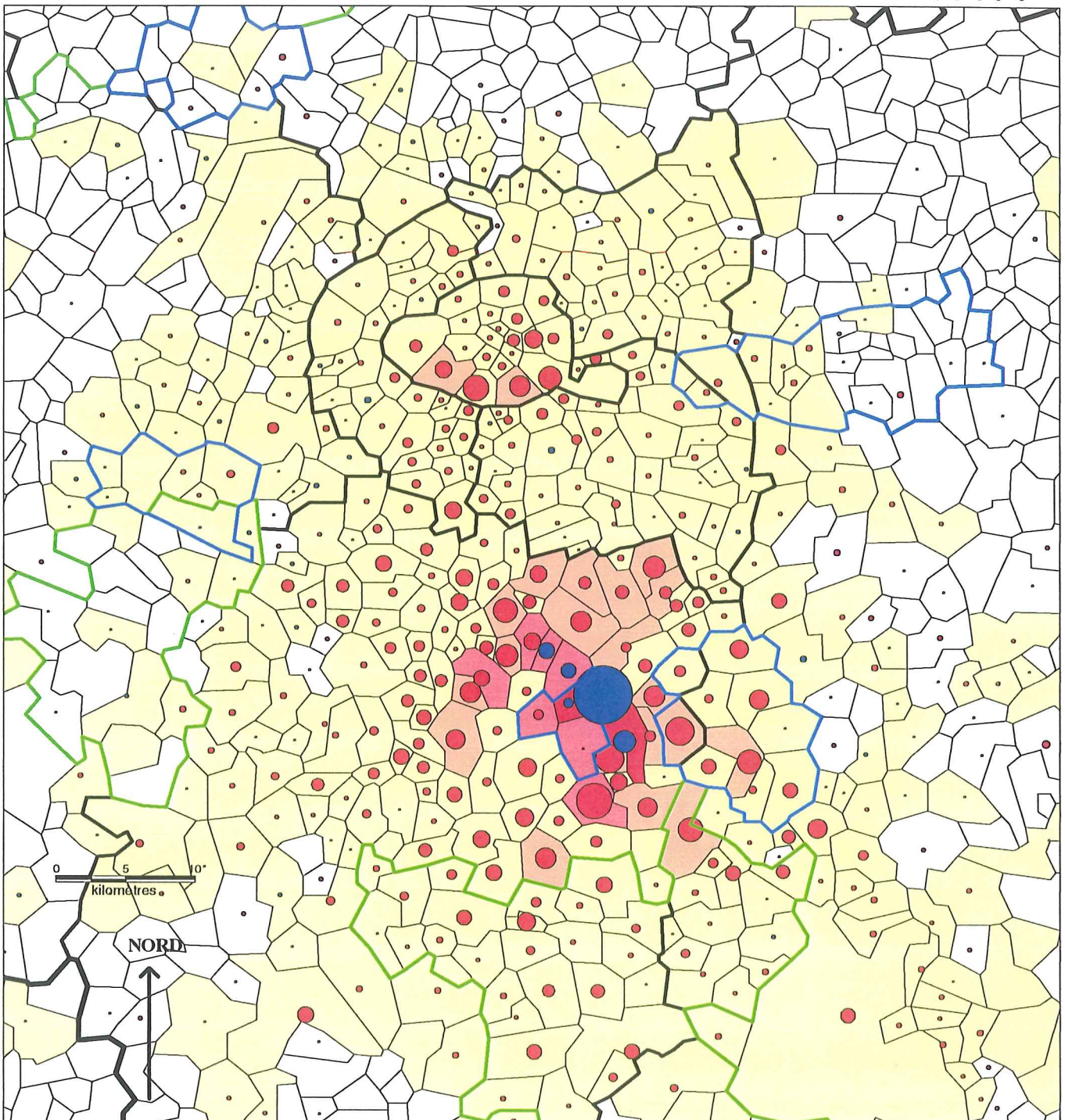
Les relations avec le P.N.R. de la vallée de Chevreuse tendent à se renforcer. Sur les 17 099 actifs résidents que celui-ci comptait en 1990, 14,56% allaient travailler à Saint-Quentin-en-Yvelines, ils représentent en 1999, 19,20% des 18 316 actifs résidents. Par rapport à la masse totale des emplois disponibles à Saint-Quentin-en-Yvelines, en 1990, ceux occupés par des actifs provenant du P.N.R. correspondaient à 4,67%, soit un niveau deux fois plus faible que celui atteint dans le cas de Cergy-Pontoise par le P.N.R du Vexin français. Quant à leur poids relatif en 1999, il a baissé, passant à 4,58%. La croissance des actifs résidents dans le P.N.R. a été beaucoup plus faible (+7,11%) que celle, déjà signalée, des « actifs au lieu de travail » dans la ville nouvelle. Ceci explique cela.

c) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Evry, de 1990 à 1999.

Le bassin de recrutement des actifs travaillant sur Evry, est comme dans les cas précédents, fortement concentré et orienté selon un axe, ici Sud-Est Nord-Ouest. Les arrondissements parisiens les plus concernés par Evry sont en conséquence le 13^{ème} et le 15^{ème}. La commune même de Evry fournit comme nous l'indique la Carte n°29 p. 188, le plus gros flux d'actifs (**9 164**, soit **20,94%** des « actifs au lieu de travail » en 1990), Corbeil (**6,18%**) et Courcouronnes (**5,27%**) suivant assez loin. Une telle concentration des actifs sur une commune n'est atteinte sur aucune des autres villes nouvelles. Parmi celles étudiées, précédemment, le cas de Cergy pourrait s'en approcher. Elle ne contribuait cependant en 1990 que pour **15,45%** aux emplois localisés dans la ville nouvelle, ce taux descendant à **13,02%** en 1999.

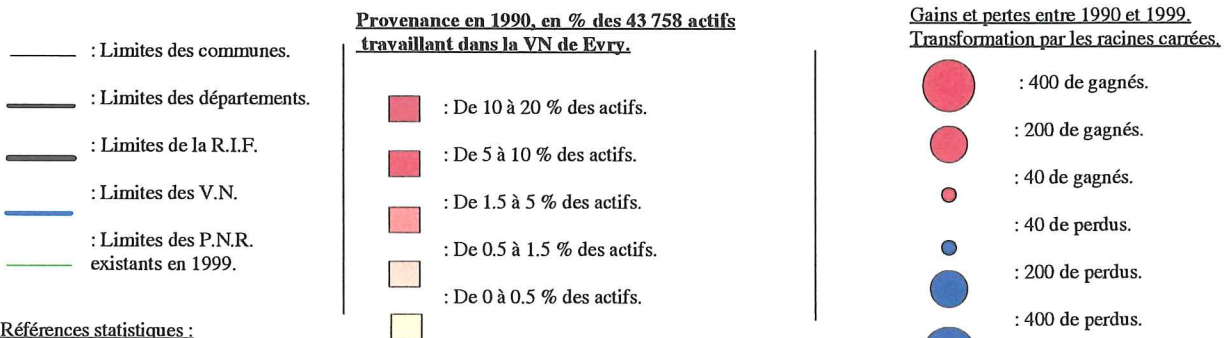
Les deux autres communes de la plus petite des villes nouvelles de la R.I.F., Bondoufles et Lisses, ne concentraient respectivement que **3,23%** et **3,21%** des actifs résidents exerçant leur activité dans la ville nouvelle. Quant aux communes correspondant au futur P.N.R. du Gâtinais, elles envoyaient **2 193** actifs travailler dans la ville nouvelle (soit **5,01%** des emplois disponibles). A titre de comparaison, le poids démographique de ce territoire est à peu près similaire à celui du P.N.R. du Vexin français et de l'ordre du double du P.N.R. vallée de Chevreuse. Evry ville nouvelle se caractérise donc par un regroupement important des actifs à faible distance du cœur de la ville nouvelle et par une influence relativement faible exercée sur les marges rurales.

Les évolutions enregistrées entre 1990 et 1999, sont marquées par l'affaiblissement du rôle dominant de Evry. Les actifs résidents ne sont plus que **8 301** (soit **10,82%** des emplois), à travailler sur Evry. Ceci ne correspond en aucun cas à une perte d'influence du pôle d'emploi communal. Celui-ci enregistre au contraire un solde positif de **3 613** emplois, comme nous l'avait montré la Carte n°13 p. 144. L'explication n'est pas non plus à chercher dans l'amoindrissement démographique de la ville, celle-ci continue à croître (de **45 531** habitants en 1990 à **49 437** en 1999). Signalons toutefois que cette croissance résulte d'un accroissement naturel fortement positif (**+8 305**), le solde migratoire étant lui négatif (**-4 399**). Ces dynamiques doivent générer une recomposition de la population. Celle-ci est plus jeune, et les « actifs au lieu de résidence » se retrouvent moins nombreux



GAINS ET PERTES D'ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA VILLE NOUVELLE DE EVRY ENTRE 1990 ET 1999, SUR LE FOND DE CARTE DES PROVENANCES DES ACTIFS EN 1990.

Sources : Fichier Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.



- Références statistiques :

- 43 758 actifs au "Lieu de travail" en 1990.
- 52 566 actifs au "Lieu de travail" en 1999. Gains de 8 808 actifs.

(de 21 575 en 1990 à 21 197 en 1999). L'alchimie qui affecte Evry est complexe et mériterait d'être analysée de façon plus précise. Les mobilités résidentielles différentielles sont partiellement explicatrices des évolutions qui viennent d'être évoquées⁷¹, les cadres qui avaient dans un premier temps plébiscité les réalisations urbanistiques de la ville nouvelle semblent s'en détacher.

Observons maintenant les autres dynamiques. Les gains principaux sont effectués dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres autour de la ville nouvelle, mais ne concerne pas directement cette dernière, à l'exception de Bondoufle. Les communes de la ville nouvelle de Sénart qui fonctionne en binôme avec Evry, enregistrent des soldes nettement positifs.

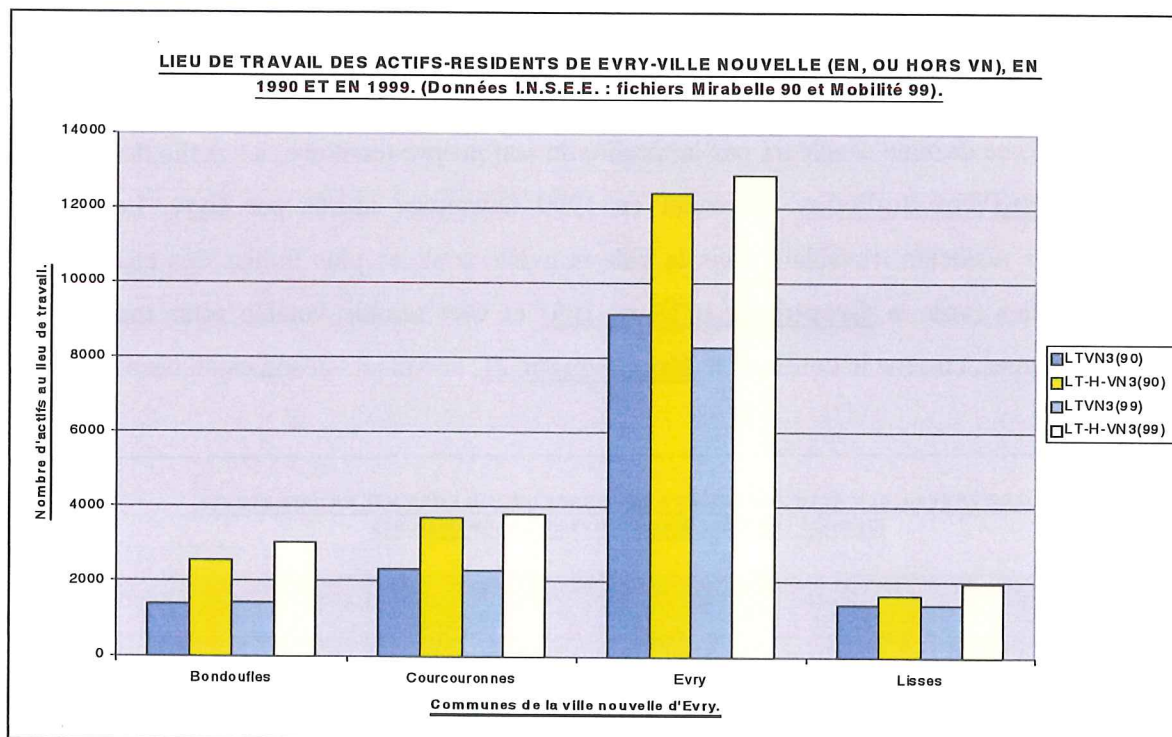
Les gains enregistrés sur Paris sont significatifs en valeurs absolues, mais faibles en valeurs relatives. On passe ainsi de 1 792 actifs (soit 4,06%) en 1990, à 2 693 (soit 5,12%) en 1999. Certains arrondissements parisiens (12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}), contribuent fortement à ces gains. Dans une logique sectorielle, ce sont les mieux connectés à Evry. A la différence de Saint-Quentin-en-Yvelines, n'apparaît pas ici de continuité territoriale entre Paris et la ville nouvelle. Les apports du Val-de-Marne ou des Hauts-de-Seine demeurent faibles.

L'attraction exercée sur les marges rurales reste de même limitée. Si l'on considère le P.N.R. du Gâtinais, ce sont 3 317 actifs qui sont concernés par le pôle d'emploi de la ville nouvelle. Cette contribution de 6,31% ne marque qu'une très légère augmentation par rapport à la situation de 1990. Quant à l'extension géographique de l'aire d'influence d'Evry, elle ne dépasse pas de façon significative les limites de la R.I.F. Seules quelques communes du Loiret, limitrophes de la R.I.F. générant des soldes positifs.

Evry renforce indéniablement sa fonction de pôle d'emploi entre 1990 et 1999, mais ceci ne débouche pas sur une extension importante de l'aire d'influence. Cette croissance se fait davantage au profit des communes extérieures à la ville nouvelle. La spécificité qui faisait d'Evry, la ville nouvelle, où le poids des « actifs non stables au lieu de travail » (voir **Graphique n°14 p. 165**), était le plus élevé, se trouve confirmée. Le **Graphique n°20 p. 191**, construit sur un mode identique à ceux concernant les deux autres villes nouvelles, montre que la fixation des actifs résidents

⁷¹ V. Fouchier y faisait allusion dans son livre sur Evry. Ibid. [n°153].

sur la ville nouvelle par les emplois locaux, est moindre en 1999, qu'en 1990. Cette tendance étant plus particulièrement marquée sur la commune même de Evry.



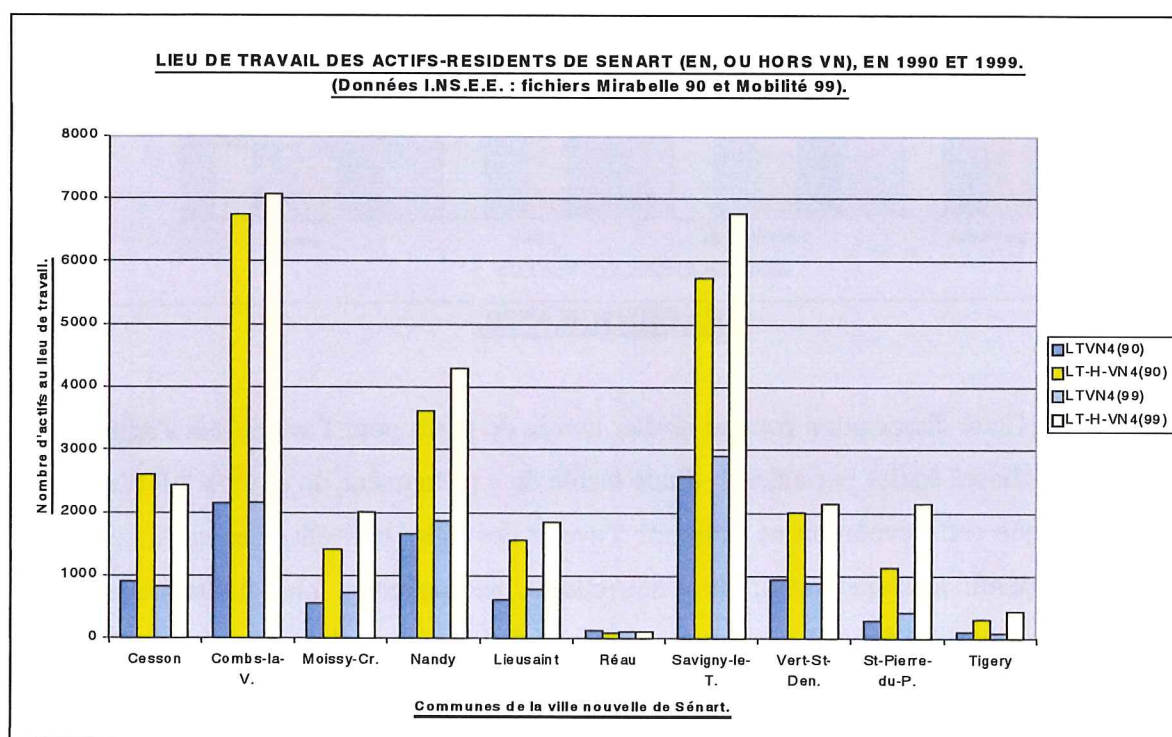
GRAPHIQUE N°20.

Cette dissociation peut se révéler lourde de périls pour l'avenir. Ne s'agit-il pas toutes choses égales par ailleurs, d'une forme de « phénomène de city⁷² » ? Il n'est pas exclu que cette évolution ne préfigure l'avenir des villes nouvelles devenues matures, ayant perdu leur qualificatif de « nouvelles », ne parvenant plus à dissimuler leur faible attractivité intrinsèque par les vastes réalisations immobilières. Elles restent de forts pôles d'emploi, mais captent davantage des actifs extérieurs que ceux de la ville nouvelle même. Evry, semble glisser sur cette pente, Cergy-Pontoise, en laissant poindre certains signes. Les dynamiques démographiques n'étant en outre plus aussi favorables, elles doivent l'essentiel de leur croissance à l'excédent naturel. Le solde migratoire négatif de Evry ville nouvelle (-0,80% sur la période 1999-99), étant symptomatique de cette tendance.

⁷² Observé d'abord dans le cas londonien, il se traduit par une spécialisation des centres des villes sur la fonction économique, génère un départ des populations résidentes, en particulier des catégories aisées, et une forte concentration de populations plus pauvres à proximité. Dans le cas de Evry, la similitude n'est que relative.

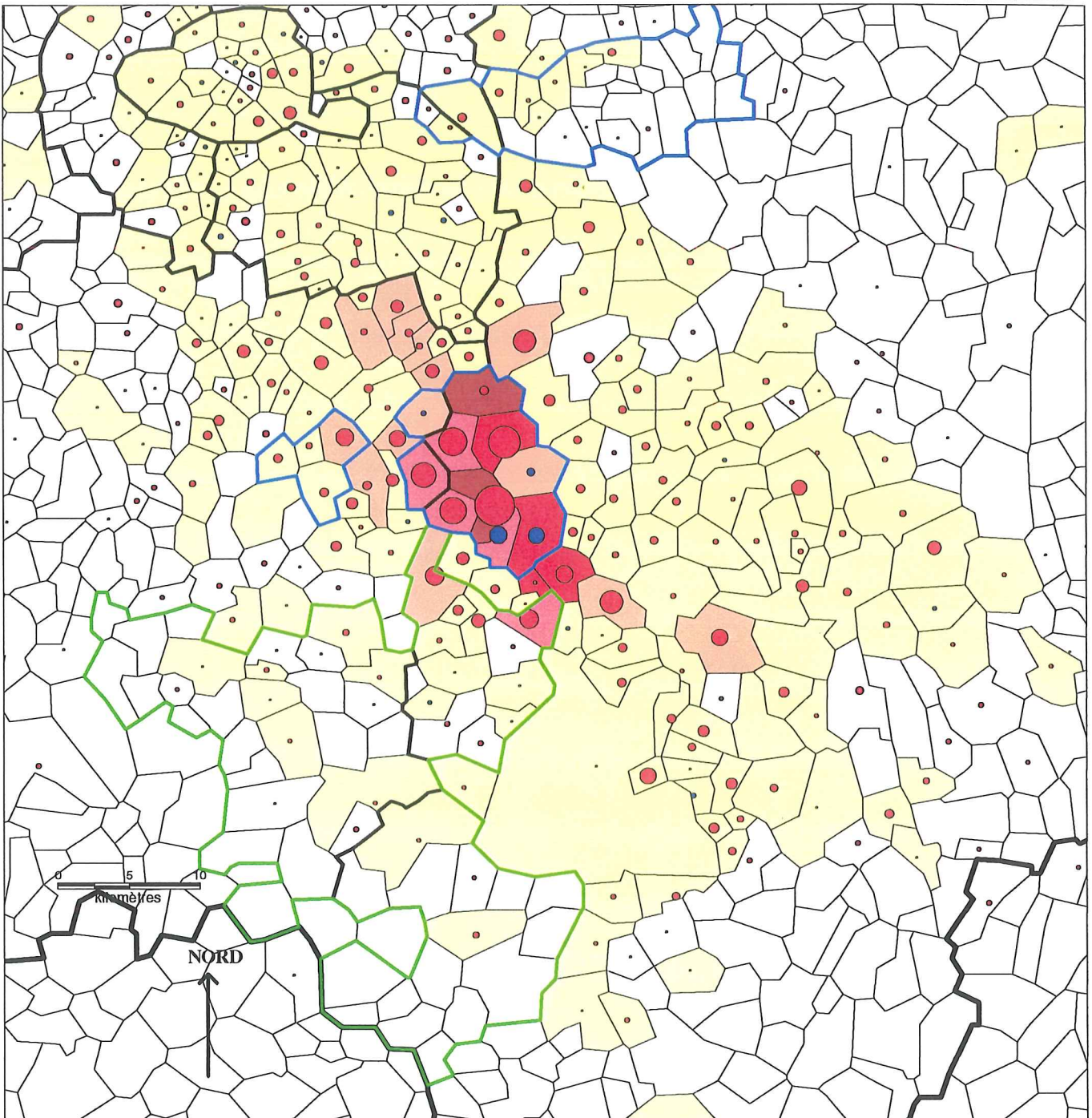
d) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Sénart, de 1990 à 1999.

Rien de tel, dans le cas de Sénart, la ville nouvelle est encore en phase de croissance et demeure un pôle d'emploi de bien plus faible rayonnement que le précédent (voir à ce propos, le **Graphique n°16 p. 179**). Sénart, cela a déjà été signalé, ne domine d'ailleurs pas la totalité de son propre territoire, les actifs de Tigery et Saint-Pierre-du-Perray, devenant en 1999 davantage attirés par Evry. Les taux d'actifs résidents travaillant dans la ville nouvelle sont les plus faibles des cinq villes nouvelles (voir le **Graphique n°15 p. 169**) et ceci semble valable pour toutes les communes, comme le confirme le **Graphique n°21**, en valeurs absolues, ci dessous.



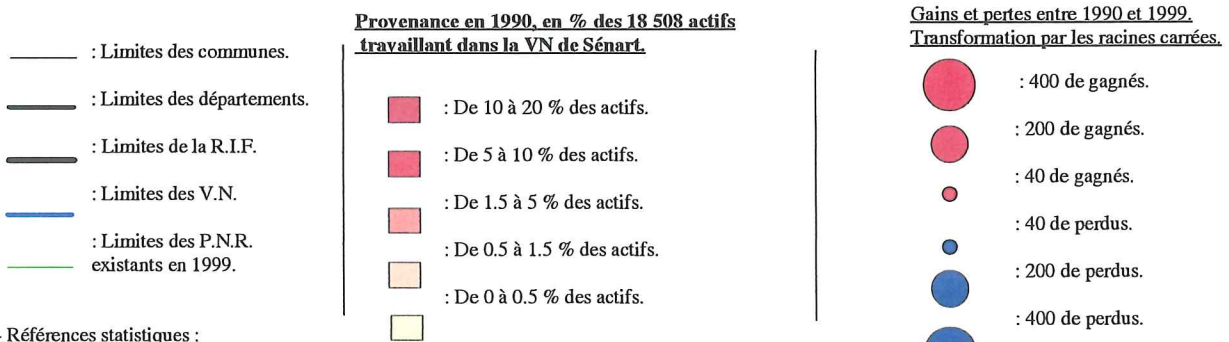
GRAPHIQUE N°21.

L'aire de recrutement du pôle d'emploi de Sénart paraît, au vue de la **Carte n°30 p. 193**, partiellement superposable à celle de Evry, en particulier pour les communes de l'Essonne que sont Brunoy, Corbeil-Essonne, Montgeron, Saint-Germain-les-Corbeil, Yerres, ainsi que la commune de Seine-et-Marne, St-Fargeau-Ponthierry, qui toutes alimentent les deux villes nouvelles à des niveaux de **0,5 à 1,5%** de leurs « actifs au lieu de travail ».



GAINS ET PERTES D'ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA VILLE NOUVELLE DE SENART ENTRE 1990 ET 1999, SUR LE FOND DE CARTE DES PROVENANCES DES ACTIFS EN 1990.

Sources : Fichier Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.



- Références statistiques :

- 18 508 actifs au "Lieu de travail" en 1990.
- 23 567 actifs au "Lieu de travail" en 1999. Gains de 5 059 actifs.

Thèse D. Desponds

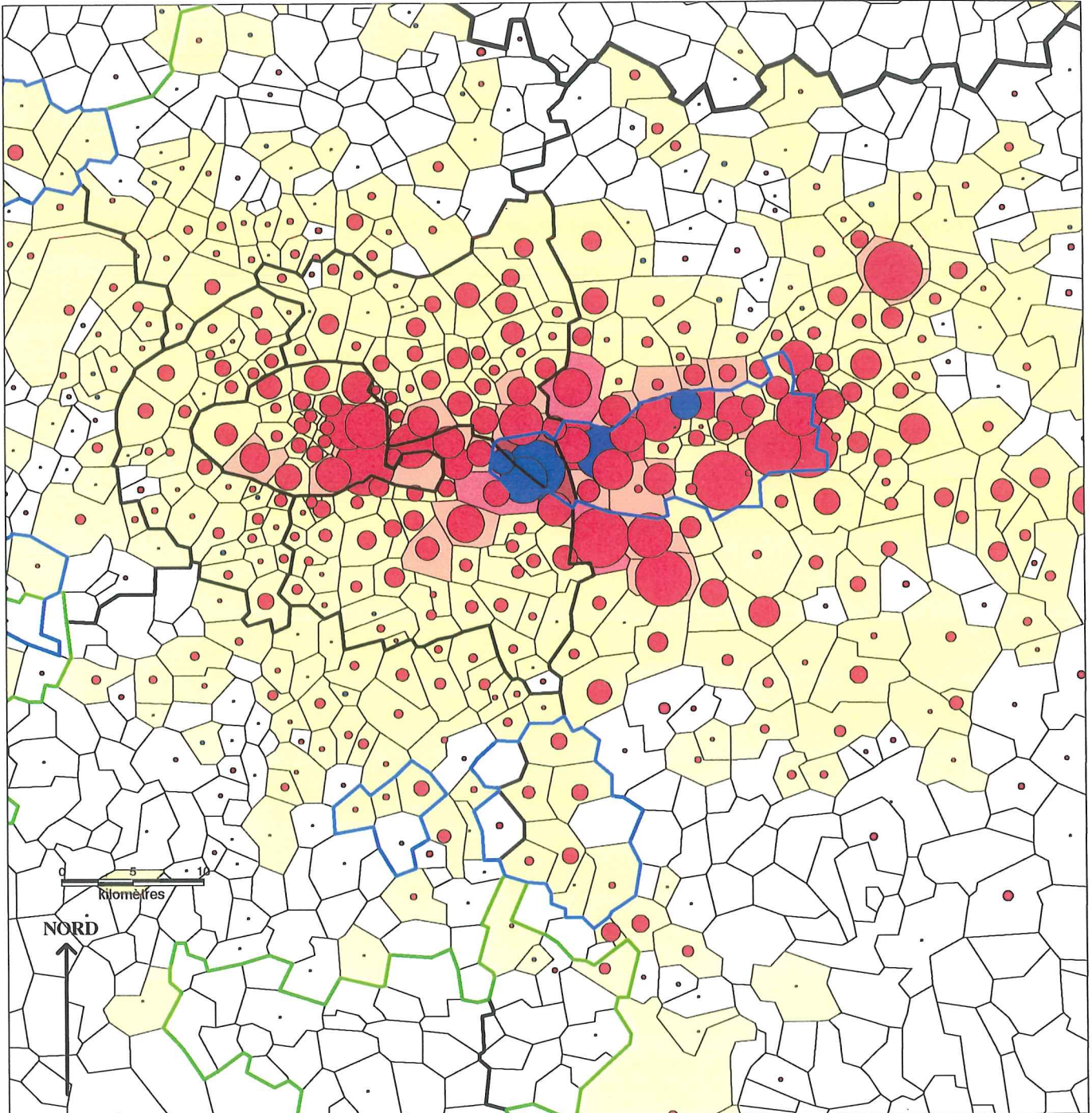
L'attraction exercée par Sénart sur le P.N.R. du Gâtinais, est beaucoup plus faible que celle de Evry. Les actifs allant travailler pour la première étant **981** en 1990 (**2 193** se dirigeant vers Evry) et passant à **1 334** en 1999 (**3 317** pour Evry). Le taux de croissance de Sénart sur ces territoires s'élève à **+35,98%**, quand celui de Evry est de **+51,25%**. C'est donc bien cette dernière qui voit croître son influence. Les gains obtenus par Sénart sont légèrement plus marqués à l'Est de la ville nouvelle, sur les communes des plateaux de Brie. Elle ne s'étend en aucun cas au delà de la R.I.F. Si quelques communes du Loiret révélaient une légère croissance de l'attractivité de Evry, cela ne se vérifie pas pour Sénart.

Au final, cette ville nouvelle dispose d'un profil fortement résidentiel, son potentiel emploi, ayant des difficultés à émerger, entre Evry à l'Ouest et Melun au Sud. Sénart, n'exerce qu'un faible rayonnement, guère sensible au delà de la ville nouvelle elle même.

e) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Marne-la-Vallée, de 1990 à 1999.

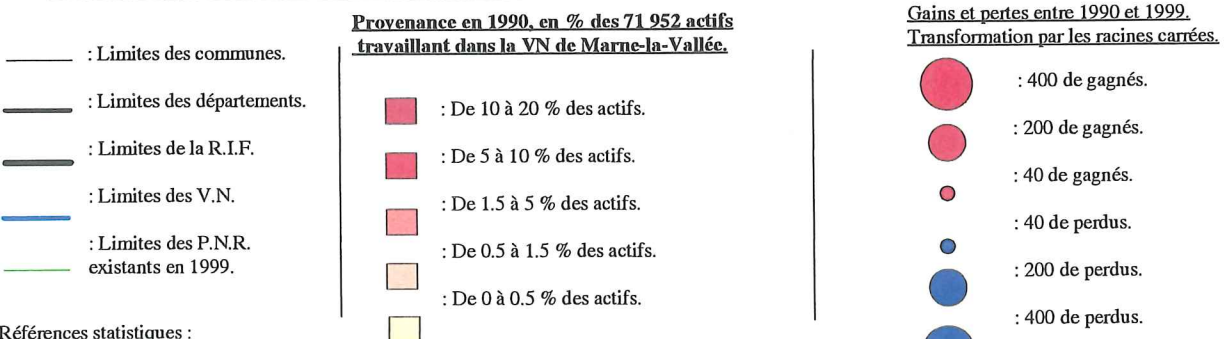
La période inter-censitaire 1990-99, semble à bien des égards avoir été celle de la montée en puissance de Marne-la-Vallée. De nombreux critères vont dans ce sens. Ceux de type démographique ont fait l'objet de diverses analyses au **Chapitre II B**, il est inutile d'y revenir, sauf à souligner que Marne-la-Vallée a enregistré les taux annuels de croissance et de solde migratoire les plus élevés des cinq villes nouvelles de la R.I.F. Concernant l'emploi, si Marne-la-Vallée était au niveau de Cergy-Pontoise en 1990, elle la dépasse très largement en 1999, voisinant avec les 100 000 emplois disponibles. Le ratio « actifs au lieu de travail sur actifs au lieu de résidence » qui en résulte, sans atteindre le niveau de un, enregistre une nette amélioration. Ceci distingue fortement Marne-la-Vallée de Sénart. Les créations nettes d'emploi les plus élevées, l'ont été dans la partie Est de la ville nouvelle, correspondant en particulier aux activités liées à Disneyland-Paris à Val-d'Europe.

L'orientation du bassin de recrutement des actifs travaillant à Marne-la-Vallée, telle qu'elle est révélée par la **Carte n°31 p.195**, fait apparaître une très nette composante Ouest-Est, correspondant à deux axes, celui de l'autoroute de l'Est (A.4) et de la ligne A du R.E.R. Marne-la-Vallée devient sur la période 90-99 le pôle d'emploi principal sur son propre territoire (si l'on excepte les deux communes du



GAINS ET PERTES D'ACTIFS TRAVAILLANT DANS LA VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLEE ENTRE 1990 ET 1999, SUR LE FOND DE CARTE DES PROVENANCES DES ACTIFS EN 1990.

Sources : Fichier Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux inférieurs à 3 individus. Données I.N.S.E.E.

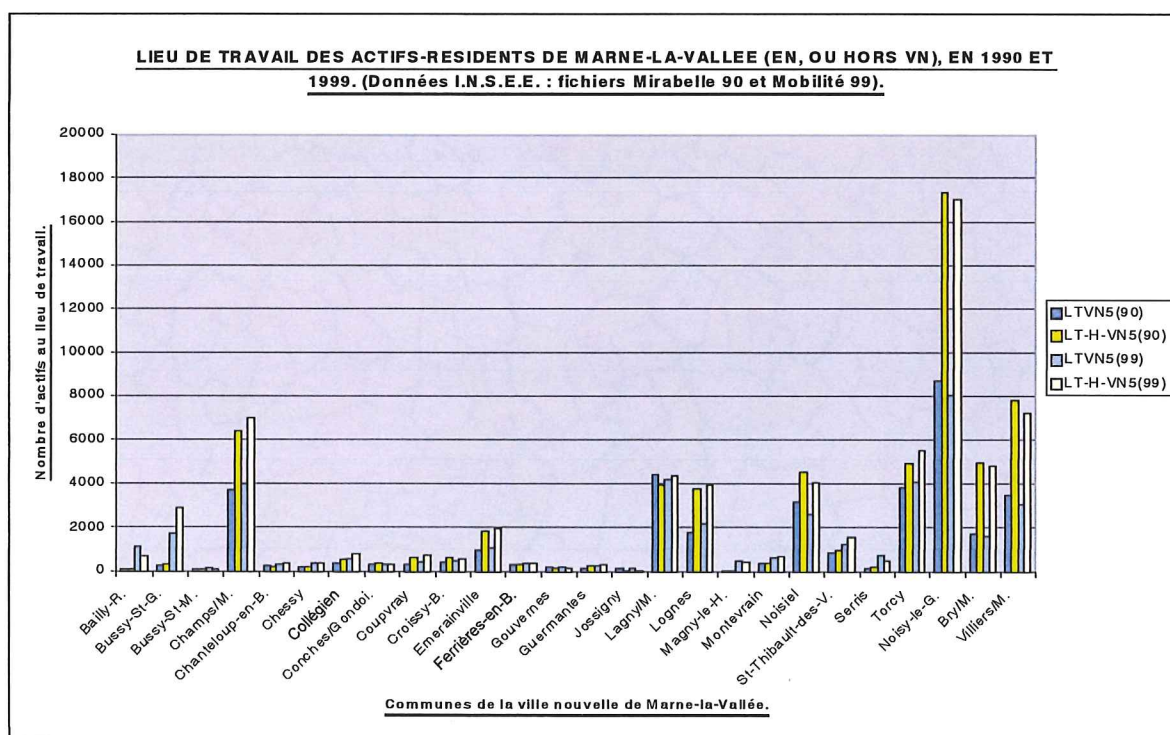


Références statistiques :

- 71 952 actifs au "Lieu de travail" en 1990.
- 98 287 actifs au "Lieu de travail" en 1999. Gains de 26 335 actifs.

Thèse D. Desponds

Val-de-Marne) et prolonge son aire d'attraction vers l'Est, sur les communes rurales de Seine-et-Marne. Ceci avait déjà été souligné. A la différence de Saint-Quentin-en-Yvelines qui avait connu une faible croissance démographique sur la période, le renforcement du pôle d'emploi ne conduit pas à une plus grande stabilité des actifs perçus au « lieu de résidence ». Ce taux est certes largement inférieur à celui enregistré sur Cergy-Pontoise, mais aussi bien supérieur à celui de Sénart. Le **Graphique n°22**, ci dessous qui, compte tenu du grand nombre de communes concernées, pose quelques problèmes de lisibilité, révèle les grandes disparités entre les communes. Certaines (Noisy-le-Grand, Villiers-sur-Marne, Champs-sur-Marne, Torcy, Lagny-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Noisiel, ou Lognes, ici classées en ordre décroissant) ayant des nombres conséquents « d'actifs au lieu de travail », à la différence de celles, au profil plus rural qui en regroupent moins de 500 en 1999.



GRAPHIQUE N°22.

Parmi les vingt-six communes, le poids relatif des actifs résidents travaillant sur la ville nouvelle évolue de façons variées sur la période. Les plus forts gains sont enregistrés à Serris (+14,20%) les plus fortes pertes sur la petite commune de Magny-le-Hongre (-12,23%). Sachant que seize des vingt-six communes connaissent une légère décroissance de ce taux, il est difficile de tirer quelques conclusions que ce soit.

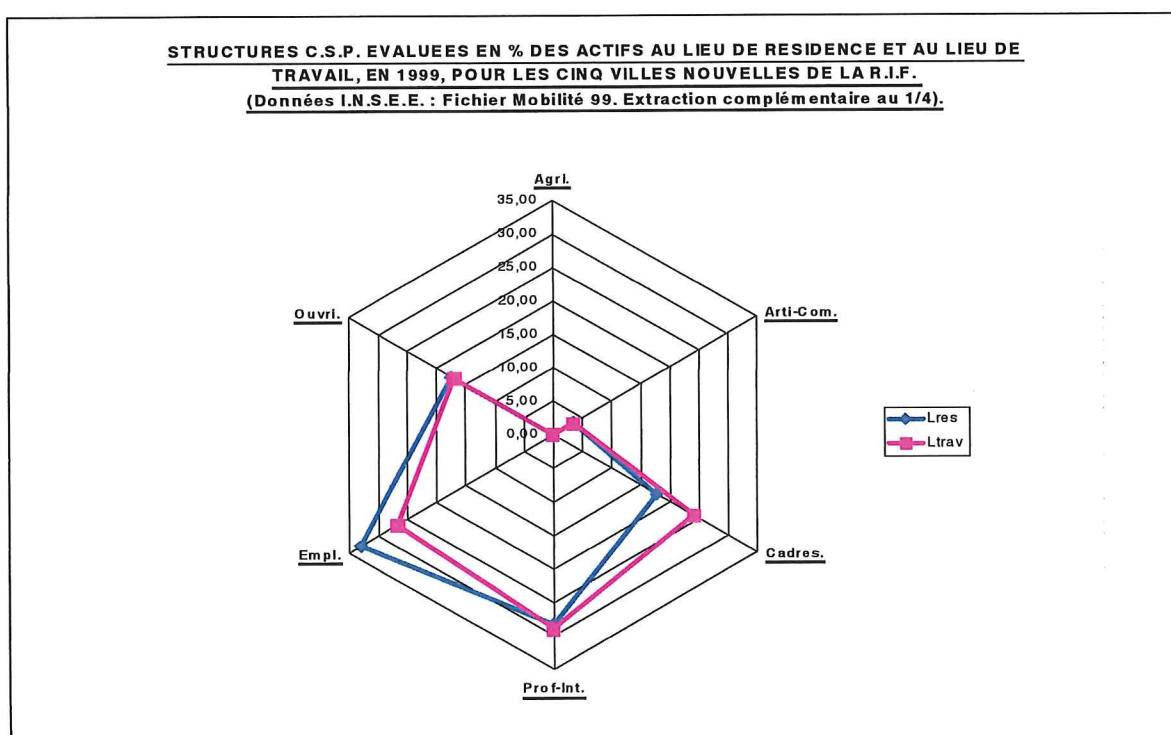
Le bassin de recrutement de Marne-la-Vallée, tel que montré par la Carte n°31 p. 195, fait distinctement apparaître des gains élevés en valeurs absolues pour les communes avoisinantes appartenant à la Seine-Saint-Denis et dans les arrondissements de l'Est parisien. C'est ici que les modes de transport des actifs y résidant et travaillant dans une ville nouvelle (voir Carte n°24 p. 173), sont le plus fortement dominés par les « transports en commun ». Il est logique d'imaginer que l'accessibilité aisée à Marne-la-Vallée par ces moyens de transport, contribue à renforcer l'attractivité exercée par le pôle d'emploi. Les communes de la partie occidentale de la ville nouvelle se retrouve par ailleurs au contact même du tissu urbain de l'agglomération parisienne, ce qui distingue fortement Marne-la-Vallée de Sénart, voire Evry. Les résidents de Paris travaillant à Marne-la-Vallée sont devenus **7 928** en 1999, quand ils n'étaient que **4 641** lors du recensement précédent. Ils représentent dorénavant **8,07%** des emplois, légèrement plus qu'en 1990, où ils ne pesaient que **6,45%**. A contrario, le poids de Paris, en tant que pôle d'emploi a décliné pour les actifs résidents de Marne-la-Vallée, tout du moins en valeurs relatives, passant de **28 619** en 1990 (soit **30,14%** des actifs résidents), à **29 692** en 1999 (soit **27,11%**). Le pôle d'emploi de la ville nouvelle s'affirme donc doublement au détriment de Paris, en captant davantage les Parisiens et en envoyant y travailler une part moins importante des résidents de son propre territoire.

Ce constat n'a pas valeur de généralité. Parmi les communes appartenant à Marne-la-Vallée, certaines voient diminuer les actifs allant travailler dans la ville nouvelle elle-même. Il s'agit de Bry-sur-Marne (perte de **290** actifs), de Noisiel (moins **1 027**), Noisy-le-Grand (moins **984**), de Lagny-sur-Marne (moins **237**) et Villiers-sur-Marne (moins **1 075**). Les communes les plus proches de Paris auraient tendance à moins envoyer leurs actifs travailler sur la ville nouvelle. Cette remarque valable pour les communes du Val-de-Marne ne peut cependant s'appliquer ni à Noisiel, ni à Lagny-sur-Marne.

L'affirmation de Marne-la-Vallée en tant que pôle d'emploi, dominant sur son propre territoire et susceptible de modifier localement la donne à son profit semble ainsi se confirmer. Cette influence se fait davantage sentir à la fois sur les communes de « Petite couronne » et sur Paris, mais aussi sur les marges rurales externes de la ville nouvelle, sans avoir toutefois l'ampleur géographique observée avec Cergy-Pontoise.

f) Caractéristiques des C.S.P. des actifs résidant ou (et) travaillant dans les villes nouvelles. Similitudes et disparités.

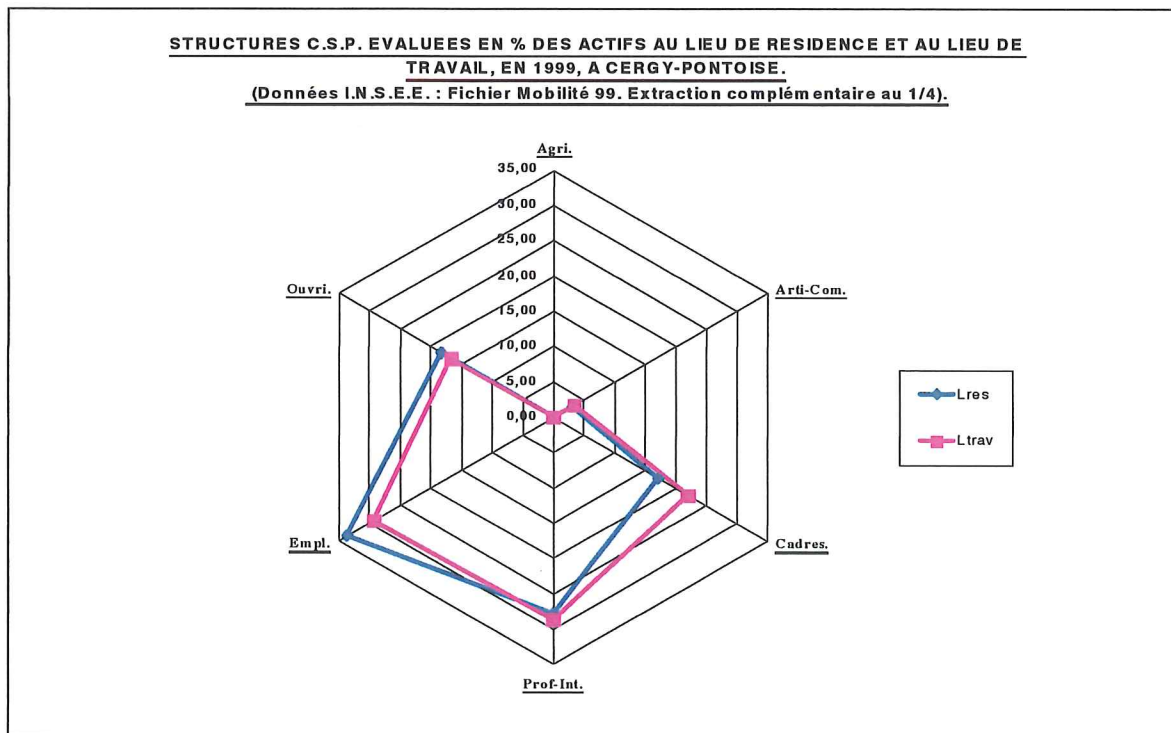
Des écarts sont-ils perceptibles dans les structures sociales des actifs qui résident dans les villes nouvelles de la R.I.F. et ceux qui y travaillent, sachant qu'un nombre conséquent d'actifs, ceux que l'on qualifie de « stables », travaillent et résident tout à la fois sur ces territoires ? Les cinq graphiques qui vont suivre permettent de percevoir certaines directions concernant la situation qui prévaut dans les villes nouvelles, et certains écarts par rapport au « profil moyen » des villes nouvelles, tel qu'il se dégage du Graphique n° 23, ci-dessous. Seules quatre des six catégories pèsent d'un poids conséquent parmi ces actifs, les « agriculteurs exploitants » et les « artisans, commerçants, ... » ont toutefois été représentés.



GRAPHIQUE N° 23.

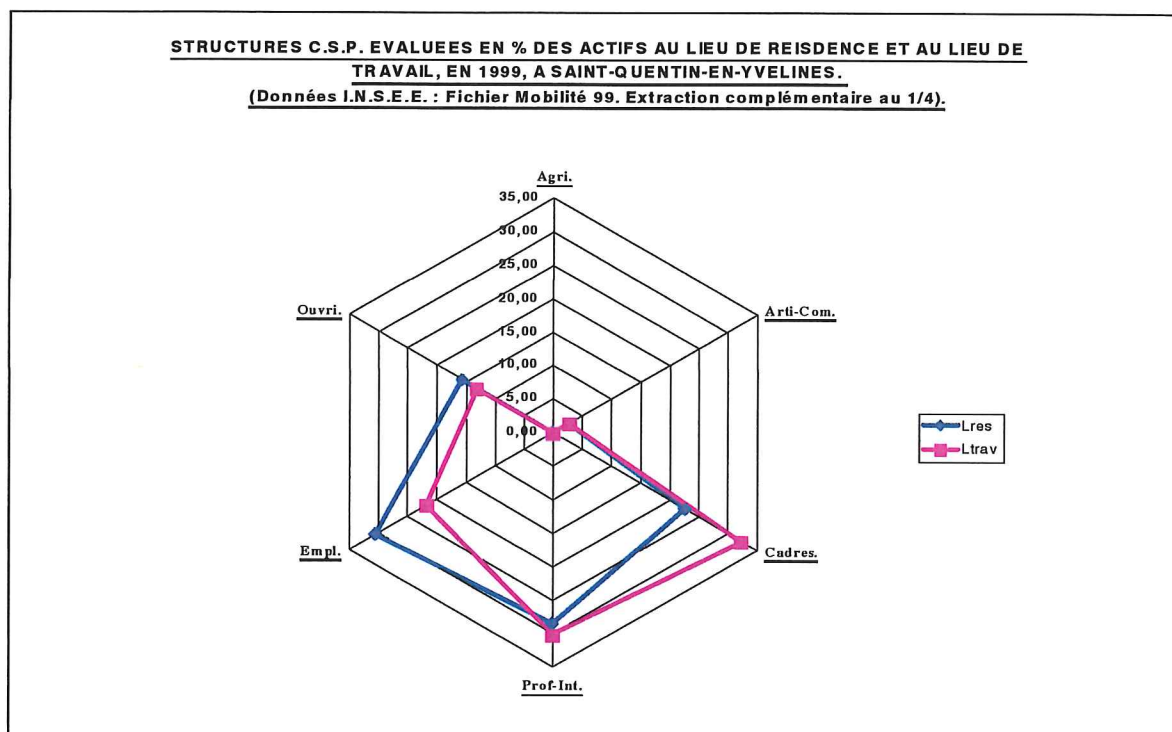
Parmi les premières tendances, la sur-représentation des « employés » au lieu de résidence et des « C.P.I.S. » au lieu de travail, ressortent avec netteté. Ceci ne constitue pas une surprise, dès leur origine, les villes nouvelles s'étaient caractérisées, par la forte présence des classes moyennes parmi leurs résidents.

Cergy-Pontoise semble, à quelques nuances près, décalquer ce schéma initial, comme le montre le **Graphique n°24**.



GRAPHIQUE N°24.

Seule la catégorie « C.P.I.S. » se distingue par une forte sur-représentation des « actifs au lieu de travail ». Les « artisans et commerçants » sont à peine plus nombreux au lieu de travail. Par contre, les « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers », nombreux parmi les résidents, le sont moins parmi les actifs. Le pôle d'emploi tertiaire de Cergy-Pontoise offre donc des emplois, qui ne sont pas en directe adéquation avec le tissu social de la ville nouvelle, les « C.P.I.S. » en particulier y travaillant nombreux sans y résider, seules les « professions intermédiaires » se retrouvent en poids similaire, parmi les « actifs au lieu de travail » et ceux « au lieu de résidence ». La nature même des emplois offerts par les villes nouvelles, en particulier par celles ayant obtenu le statut de préfecture et ayant concentré des emplois tertiaires de décision, ou par celles ayant accueilli un grand nombre de sièges sociaux, explique le poids conséquent des « C.P.I.S. » au lieu de travail, par contre, ceci, ne permet pas de comprendre, leur sous-représentation au lieu de résidence. Ce « modèle » partiellement dissymétrique se reproduit-il à l'identique dans les autres villes nouvelles ?

**GRAPHIQUE N°25.**

La réponse est indéniablement affirmative à Saint-Quentin-en-Yvelines en ce qui concerne les « C.P.I.S. », le **Graphique n°25**, l'indique explicitement. La sur-représentation des actifs au lieu de travail y est encore plus nette qu'à Cergy-Pontoise. A Saint-Quentin-en-Yvelines, les « C.P.I.S. » constituent même, en valeurs absolues la classe modale. Cette spécificité est à rapprocher du contexte sectoriel de l'Ouest parisien. Les sièges sociaux présents⁷³, ou les centres de recherche⁷⁴, alimentent la ville nouvelle en emplois de « C.P.I.S. ». L'absence d'un statut de Préfecture⁷⁵ (à la différence de Cergy-Pontoise et de Evry) ne semble guère porter préjudice à Saint-Quentin-en-Yvelines. Certains auteurs⁷⁶ indiquent qu'elle s'inscrit dans le faisceau « *Paris-Ouest / Sud-Ouest parisien* » et plus particulièrement dans la tangente « *Saint-Quentin-Vélizy-Saclay-Massy-Evry* », qui se « *spécialise dans l'industrie à haute valeur ajoutée et les services informatiques et techniques qui y sont liés. Elle joue un rôle complémentaire à Paris et au proche Ouest parisien* ». Ils indiquent plus loin, que cette ville nouvelle leur semble bénéficier de « *nombreux atouts pour l'avenir* », et ce

⁷³ A titre d'exemple Bouygues est implanté à Guyancourt.

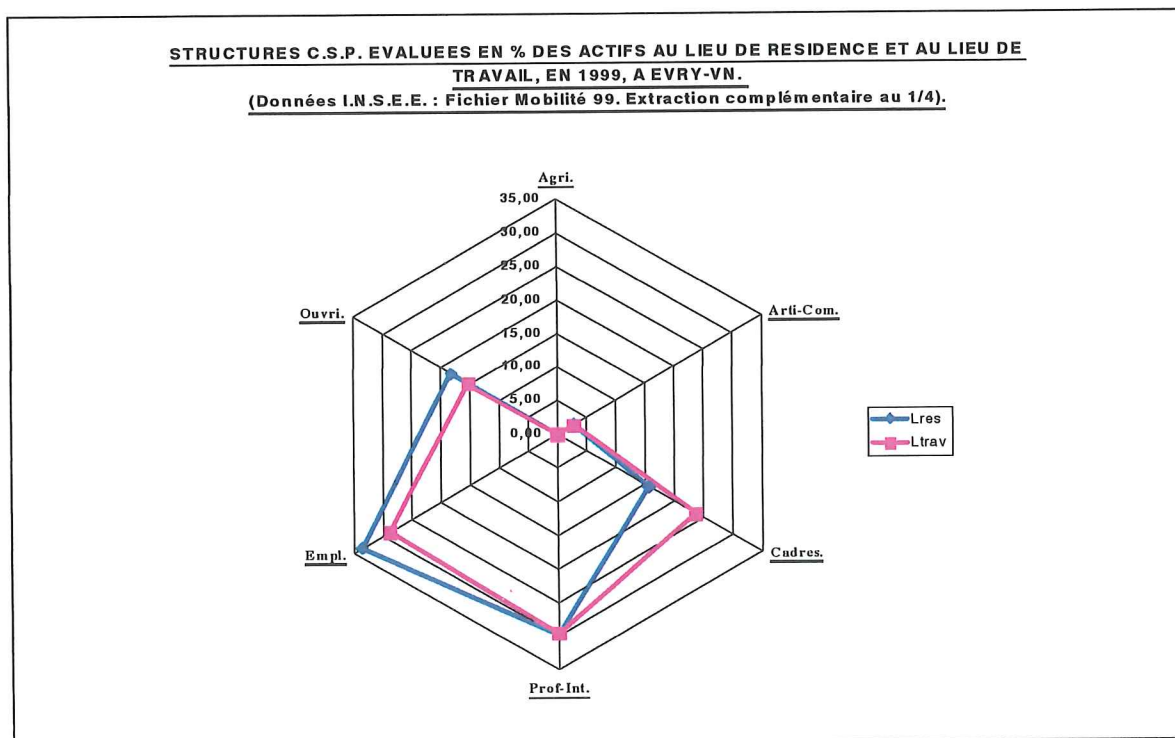
⁷⁴ Comme celui de Renault.

⁷⁵ Celle-ci ayant été maintenue à Versailles.

⁷⁶ GOLLAIN V. et SALLET A. : « Emploi et territoire en Île-de-France. Prospective », 1999. [n° 160].

« en dépit de l'éloignement des aéroports internationaux ». On peut toutefois se demander si le décalage marqué entre structure des actifs au lieu de résidence et structure des actifs au lieu de travail, ne peut se révéler source de problèmes, pas tant pour les ressources fiscales de l'agglomération nouvelle, la taxe professionnelle étant abondamment alimentée, que pour la cohésion du tissu social. Ces analyses conduites à l'échelle même de la ville nouvelle seraient à nuancer par d'autres réalisées à des échelles plus locales, la sous-représentation des « C.P.I.S. » au lieu de résidence ne constituant pas un phénomène uniformément réparti sur le territoire des villes nouvelles.

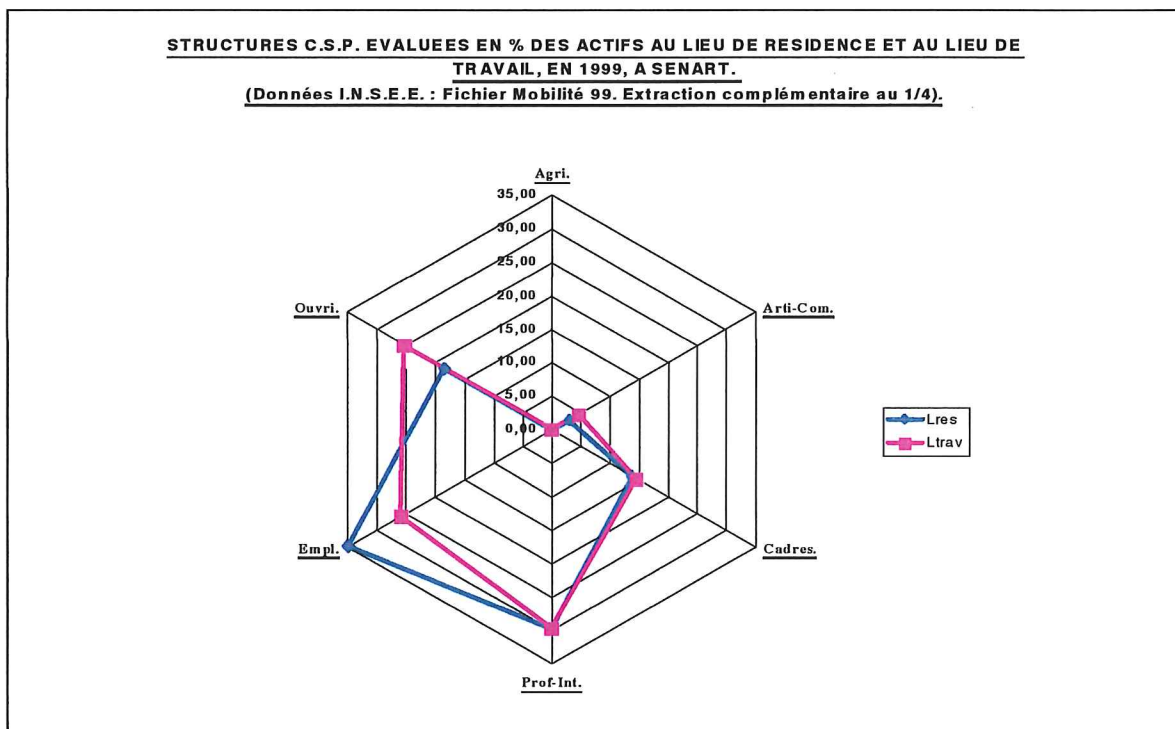
Ce profil de ville où travaillent des « C.P.I.S. » et où résident des « employés » et « ouvriers », se retrouve de façon atténuée à Evry, comme l'indique le **Graphique n°26**, ci-dessous. Cet aspect avait déjà été évoqué au **Chapitre II(D)1)c)**. Dans le cas présent, l'implantation de la Préfecture et de ses divers services ont contribué à renforcer le pôle tertiaire.



GRAPHIQUE N°26.

Rien de tel dans le cas de Sénart qui se retrouve encore une fois à l'écart du mouvement général des villes nouvelles. Celle-ci se distinguait par la faiblesse de son pôle d'emploi, mais la situation structurelle révélée par le **Graphique n°27 p. 202**,

n'en est pas moins atypique. Les « ouvriers » au lieu de travail y occupent en effet une place bien plus conséquente que celle des « ouvriers » au lieu de résidence, et cela est inversement corrélé à la situation des « employés », en contradiction avec les trois graphiques précédents. Les emplois de « C.P.I.S. » sont particulièrement peu nombreux à Sénart. Ils pèsent **14,61%** des emplois, soit environ la moitié des « professions intermédiaires » (**29,62%**), des « employés » (**25,80%**) et des « ouvriers » (**25,18%**). Quand on regarde les actifs au lieu de résidence, ce sont les « employés » qui sont particulièrement sur-représentés.

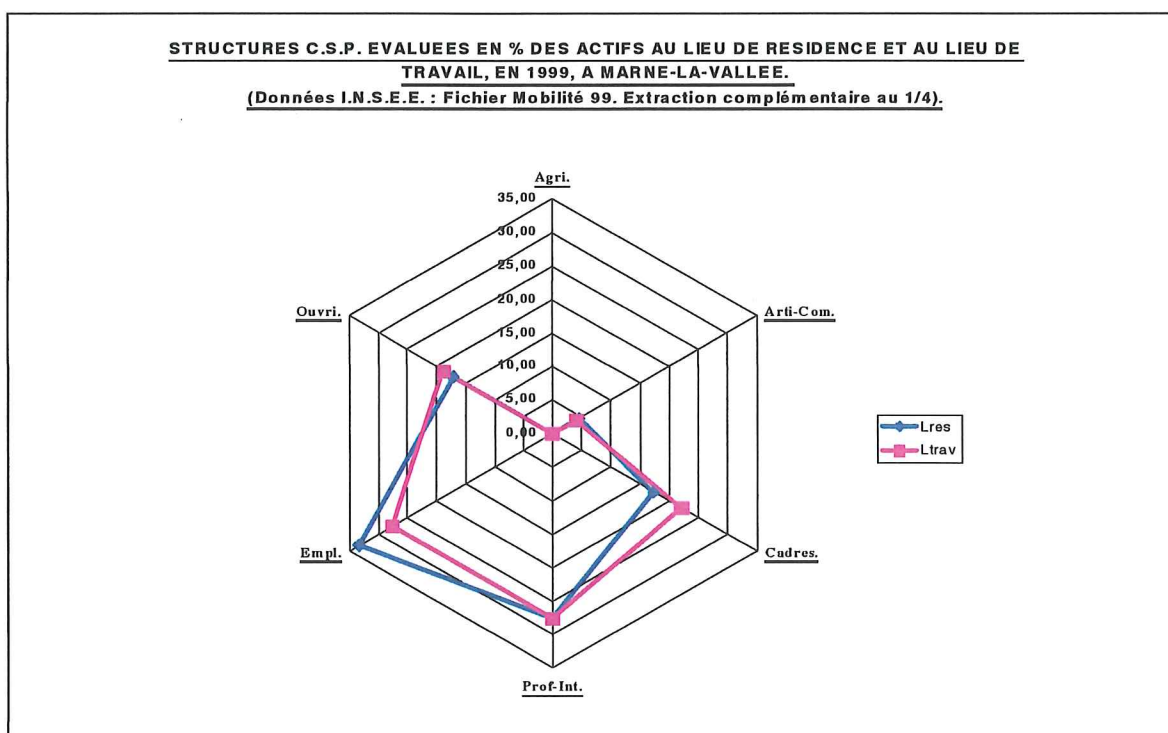


GRAPHIQUE N°27.

Sénart, ville nouvelle au démarrage tardif, confirme ici son profil original et ses difficultés à émerger en tant que pôle d'emploi diversifié. Les projets en cours auront à relever de nombreux défis, en particulier celui de la présence à proximité de pôles affirmés et bénéficiant d'une forte dynamique ascendante. Evy, comme Marne-la-Vallée ont en effet étendu leur bassin de recrutement sur les espaces potentiellement attirés par Sénart. L'homogénéité des populations résidentes est un autre élément à souligner. « Employés » et « professions intermédiaires » représentent en effet **63,61%** des actifs au lieu de résidence. Les chiffres étant respectivement de **60,85%** à Cergy-Pontoise, de **54,37%** à Saint-Quentin-en-Yvelines, de **62,47%** à Evy ; et de

59,91% à Marne-la-Vallée. Cette spécificité des villes nouvelles, sur laquelle nous aurons à revenir plus avant, est notons le de suite, encore plus marquée à Sénart.

Marne-la-Vallée, nous rassure a priori, elle semble en effet plus conforme au profil attendu d'une ville nouvelle. Le **Graphique n°28** ci dessous, si l'on exclut Sénart, fait davantage écho à ceux de Cergy-Pontoise ou d'Evry qu'à celui de Saint-Quentin-en-Yvelines, à la nuance près que les « ouvriers » ont des taux plus élevés au lieu de travail qu'au lieu de résidence.



GRAPHIQUE N°28.

A-t-on le droit de voir là une réminiscence de l'opposition traditionnelle entre l'Ouest et l'Est parisien ? Marne-la-Vallée et Saint-Quentin-en-Yvelines, chacune immergées dans leur quadrant local, en retirant certaines caractéristiques. Cela est probable mais demanderait à être étayé par de plus amples études portant entre autres sur la nature des emplois présents et leur ressemblance avec le tissu environnant.

Si l'on s'attarde sur les actifs résidents, ce sont toujours les cadres qui sont déficitaires, et les employés excédentaires. Le défi permanent des aménageurs des villes nouvelles, cherchant à capter les catégories aisées de la population ne semble pas couronné de succès. Seule Saint-Quentin-en-Yvelines, avec un taux de **21,95%**,

avoisine les niveaux de la région Île-de-France (22,76%), mais en restant en deçà de ceux atteints par le département auquel elle appartient (25,54% pour les Yvelines).

g) Tendances générales ou disparités des situations des villes nouvelles.

Confrontons les analyses réalisées à partir des diverses cartes et graphiques produits précédemment, à celles fournies par le « Programme d'évaluation des villes nouvelles », piloté par J.E. Roullier⁷⁷.

Parmi les critères d'analyses et de comparaison, le rayonnement particulier exercé par les villes nouvelles, la place et l'insertion de ces pôles au sein de l'aire urbaine globalement dominée par Paris, mais aussi l'attractivité exercée par ces territoires sur les populations susceptibles d'y résider. Si le dernier point ne fera guère l'objet de développement ici, ces aspects devant être approfondis plus loin, ce sont surtout sur les relations liés à l'emploi qui seront appréhendées. Les fichiers domicile-travail fournissent toujours la matière première. Un aspect mériterait une attention plus intense, celui des structures de l'activité économique, les caractéristiques des emplois disponibles, voire les spécificités des actifs entrants et sortants au regard de leur type d'activité. Il a de fait été éludé. L'explication réside dans la volonté de porter l'attention sur les mobilités et les stratégies résidentielles et donc de ne trop déséquilibrer la recherche au profit, d'une partie certes riche d'enseignements, mais non déterminante.

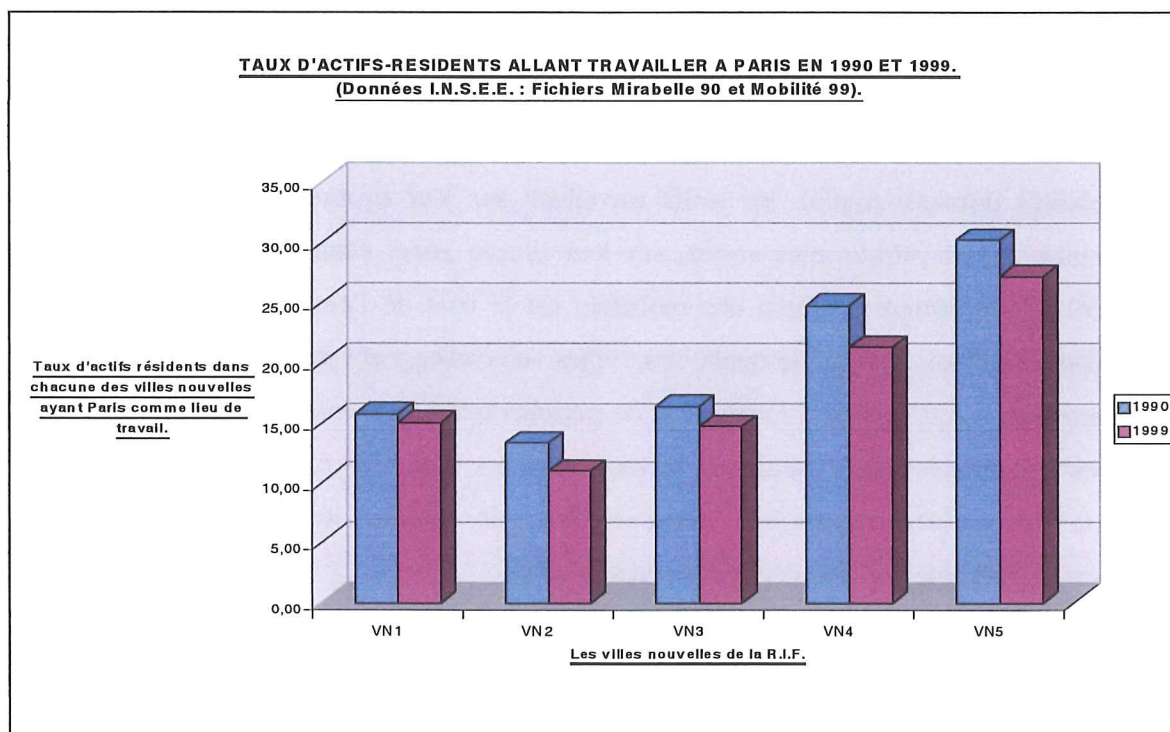
A l'origine de la création des villes nouvelles, résidait la volonté d'organiser la grande agglomération parisienne selon un modèle polycentriste. V. Fouchier⁷⁸ le rappelle : « *le polycentrisme recouvrait trois politiques complémentaires : la polarisation du développement dans les zones privilégiées, la création de pôles denses et la constitution de bassins de vie internes à l'agglomération* ». Au regard du premier de ces objectifs, les évolutions récentes indiquent pour Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines et Marne-la-Vallée, un renforcement (entendu ici comme nombre d'emplois disponibles) de leur potentiel et une extension de l'aire géographique sous

⁷⁷ La lettre de mission du Premier Ministre L. Jospin, en date du 30 Juillet 1999, demandait à J.-E. Roullier de fournir un cadre de réflexion et des éléments de réponse susceptibles d'éclairer sur l'histoire, l'évolution, et le bilan des villes nouvelles françaises. Le comité d'évaluation fût officiellement installé le 28 Février 2001.

⁷⁸ FOUCHIER V. : « Présentation générale des villes nouvelles », in le site Internet sur les villes nouvelles du Ministère de l'équipement.

leur influence. Selon F. Damette et P. Beckouche⁷⁹, les villes nouvelles s'insèrent dans des secteurs de fonctions différentes et « reflètent la dominante du secteur dans lequel elles se situent ». Saint-Quentin-en-Yvelines tirerait ainsi profit d'une localisation à l'Ouest, dans un secteur où s'implantent grandes firmes internationales et entreprises de haute technologie. Le même constat est fait pour Evry. La ville nouvelle bénéficiant de son environnement technologique, elle voit s'installer des entreprises de l'informatique et des technologies avancées. Cependant, cet atout sur le plan de l'emploi ne profite que partiellement aux populations résidentes. Un décalage apparaît entre l'attractivité économique de la ville nouvelle et son attractivité résidentielle.

Dans une toute autre situation se retrouve Sénart. En 1993, V. Bathellier et J.-P. Birchen⁸⁰ indiquaient : « *Le nombre de ses emplois n'a pas encore atteint un seuil suffisant pour lui permettre d'apparaître comme un pôle d'emploi incontournable* ». Euphémisme... Il va sans dire que les tendances récentes confirment ce constat. Le déficit en centralité était particulièrement souligné, lourd de conséquences sur la fixation des emplois du tertiaire. La réalisation du « Carré-Sénart » dont les aménageurs locaux attendaient beaucoup, n'a pu faire sentir ses effets.



GRAPHIQUE N°29.

⁷⁹ DAMMETTE F. et BECKOUCHE P. : « La métropole parisienne. Système productif et organisation de l'espace ». 1990 [n° 161].

⁸⁰ BATHELLIER V. et BIRCHEN J.-P. : « Migrations alternantes en villes nouvelles », 1993. [n° 162].

Les relations à Paris constituent un indicateur relatif de l'émancipation des villes nouvelles. Ceci a été longuement analysé sous l'angle de la polarisation préférentielle par Paris ou les villes nouvelles des actifs des communes des dix-huit départements. L'objectif consistant à cerner la place que les villes nouvelles étaient parvenues à se faire. Par contre, le poids de Paris pour les actifs résidents dans les villes nouvelles n'a été abordé que de façon marginale dans le cas de Marne-la-Vallée. Le **Graphique n°29 p. 205**, permet de saisir l'importance que revêt le pôle parisien pour les actifs des villes nouvelles. Ceci est de fait la résultante de l'évolution même des emplois à Paris, moins nombreux en 1990 qu'en 1999, mais aussi de l'attraction croissante que d'autres pôles d'emploi exercent sur les actifs des villes nouvelles. Le poids relatif de Paris décroît pour chacune des villes nouvelles. Les amplitudes sont cependant fortes : Marne-la-Vallée du fait de sa proximité géographique et de sa grande accessibilité reste davantage liée à Paris ; à l'inverse, les actifs résidents de Saint-Quentin-en-Yvelines, immergés dans le tissu économique de l'Ouest francilien, ne sont que faiblement parisiens par le travail.

Cette atténuation du poids de Paris ne signifie jamais, à l'exception notable de Saint-Quentin-en-Yvelines, un renforcement de l'attractivité du pôle ville nouvelle sur ses propres habitants. Là aussi de fortes amplitudes sont apparues entre Cergy-Pontoise aux taux toujours élevés « d'actifs stables » et Sénart dont les taux sont moindres. Le contexte général tend à renforcer les turbulences dans les mobilités domicile-emploi, les actifs travaillant sur leur propre commune, ou pour prendre des territoires plus vastes, sur leur propre zone, étant moins nombreux en 1999. Cette complexification des mobilités est le fruit de l'émergence de nouveaux pôles d'emploi, parmi lesquels les villes nouvelles, et de déplacements plus « emmêlés », qu'ils soient radiaux ou de périphériques. L'intensification des mobilités liées à l'emploi sont à mettre en relation avec les moindres mobilités résidentielles, dont les soldes migratoires atténués lors du dernier espace inter-censitaire fournissaient une preuve ; d'ailleurs non suffisante.

Le positionnement des villes nouvelles peut malgré leurs poids économique et démographique significatifs, difficilement être comparé à celui d'une ville moyenne de province. Leur rayonnement ne s'exerce en effet que sur des territoires où l'influence parisienne est omniprésente. Celle-ci est certes masquée l'espace d'un instant, mais elle retrouve une force certaine sur des territoires lointains du Bassin parisien. C'est en fait sur les marges rurales situées dans leur immédiate continuité que les villes

nouvelles exercent leur plus forte attraction. Les villes nouvelles de la R.I.F. s'inscrivent donc dans le jeu complexe du « système francilien ». Reste à cerner le devenir qui pourrait être le leur, lorsque les avantages de la nouveauté auront disparu.

2. Cergy-Pontoise et ses pôles immédiatement concurrents.

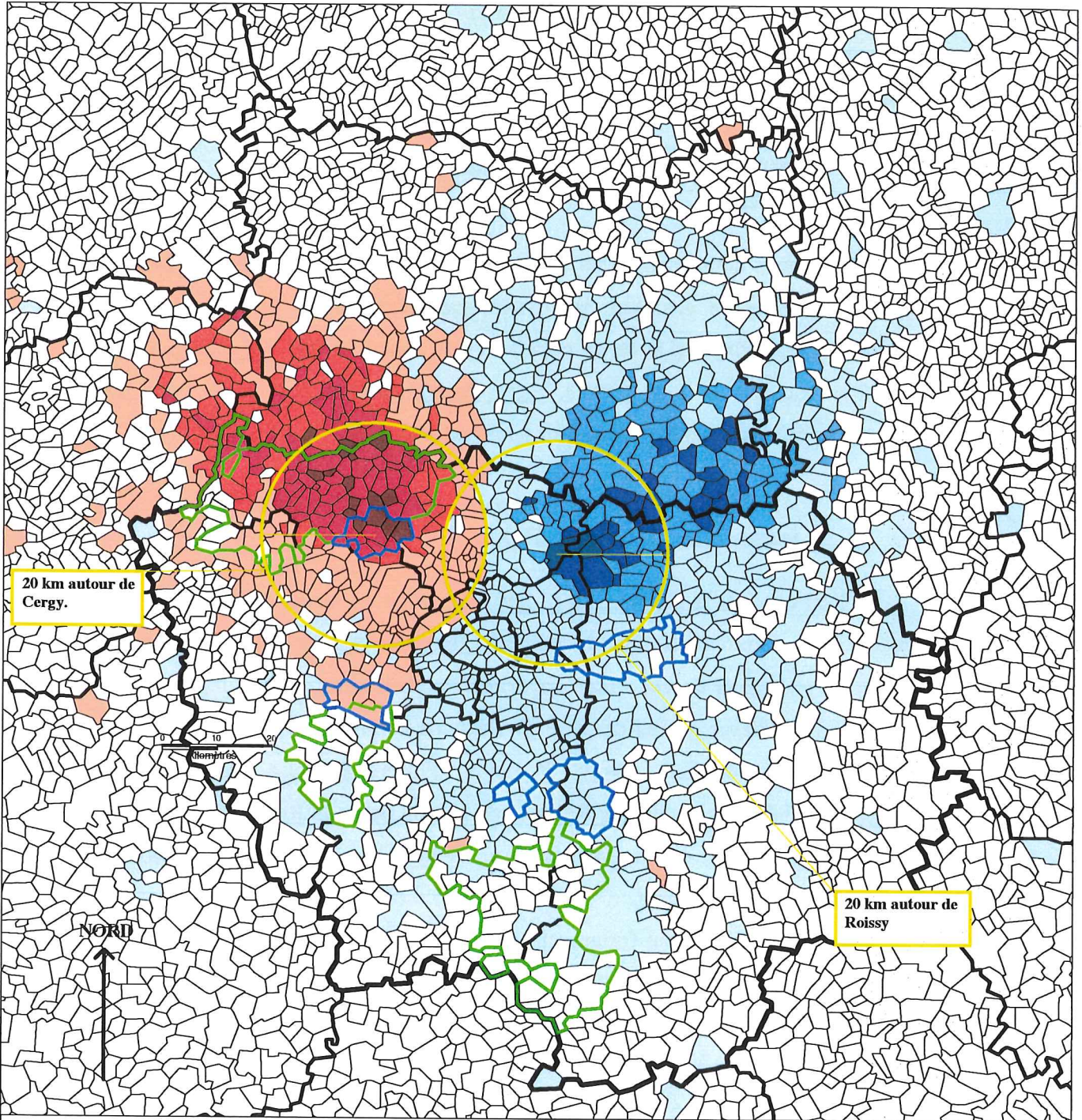
Approchons-nous maintenant de ce qui formera ultérieurement le cadre de l'étude approfondie en analysant les dynamiques particulières affectant le bassin d'emploi de Cergy-Pontoise et ce, en regard du pôle concurrent du Val-d'Oise, Roissy, de la ville nouvelle la plus proche, Saint-Quentin-en-Yvelines et de Paris dont l'influence se fait bien évidemment sentir ici avec force.

a) Roissy et Cergy-Pontoise, deux pôles bénéficiant inégalement au Val-d'Oise.

Si l'on observe la Carte n°32 p. 208, construite en faisant la différence entre les taux d'actifs communaux allant travailler à Cergy-Pontoise, et ceux allant travailler à Roissy, on peut noter de très fortes disparités. Pour certaines communes, ces soldes peuvent même s'élever à plus de 50%. Il s'agit de certaines communes de la ville nouvelle (en l'occurrence : Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône), et dans le cas du pôle Roissy, de la commune de Roissy elle même, de Epiais-les-Louvres, ainsi que de Mauregard et du Mesnil-Amelot, ces deux dernières étant situées en Seine-et-Marne.

Ces deux pôles pèsent fortement sur l'activité économique du Val-d'Oise. Si l'on prend la situation de 1990, étaient alors comptabilisés **312 472** emplois dans le département. Cergy-Pontoise correspondait à **22,80%** de ceux-ci et Roissy à **13,59%**. Il faut à ce propos indiquer qu'en toute rigueur, les emplois du pôle Roissy ne devraient être intégralement affectés au Val-d'Oise. En effet sur les **42 473** emplois de 1990, **30 891** seulement étaient localisés dans le département, les autres étant soit en Seine-et-Marne, soit en Seine-Saint-Denis.

Les données de 1999, confirme les rapports de force précédents, avec toutefois quelques infléchissements. Sur les **342 169** emplois du département, **22,55%** sont situés dans la ville nouvelle et **22,38%** sur le pôle Roissy (**58 800** de ces **76 575** emplois étant localisés stricto sensu dans le Val-d'Oise). Les emplois de Cergy-Pontoise cumulés à ceux du pôle Roissy, équivalent à quasiment la moitié



LES AIRES D'INFLUENCE RESPECTIVES DE LA V.N. DE CERGY-PONTOISE ET DU PÔLE ROISSY, EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux de moins de 3 individus. Données I.N.S.E.E.

■ (Dark Red)	: De 100 à 50 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(20)	— (Thin black line)	: Limites des communes.
■ (Red)	: De 50 à 25 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(81)	— (Thick black line)	: Limites des départements.
■ (Light Red)	: De 25 à 10 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(82)	— (Dashed black line)	: Limites de la R.I.F.
■ (Orange)	: De 10 à 0.01 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(292)	— (Thin blue line)	: Limites des V.N.
■ (Light Blue)	: De 0.01 à 10 % en faveur de Roissy.	(893)	— (Thick blue line)	: Limites des P.N.R. existants en 1999.
■ (Medium Blue)	: De 10 à 25 % en faveur de Roissy.	(128)		
■ (Dark Blue)	: De 25 à 50 % en faveur de Roissy.	(33)		
■ (Very Dark Blue)	: De 50 à 100 % en faveur de Roissy.	(5)		
■ (White)	: Autres	(6063)		

Références statistiques :

- VN Cergy-P. : 78 893 emplois en 1999.
- Pôle de Roissy : 76 575 emplois en 1999.

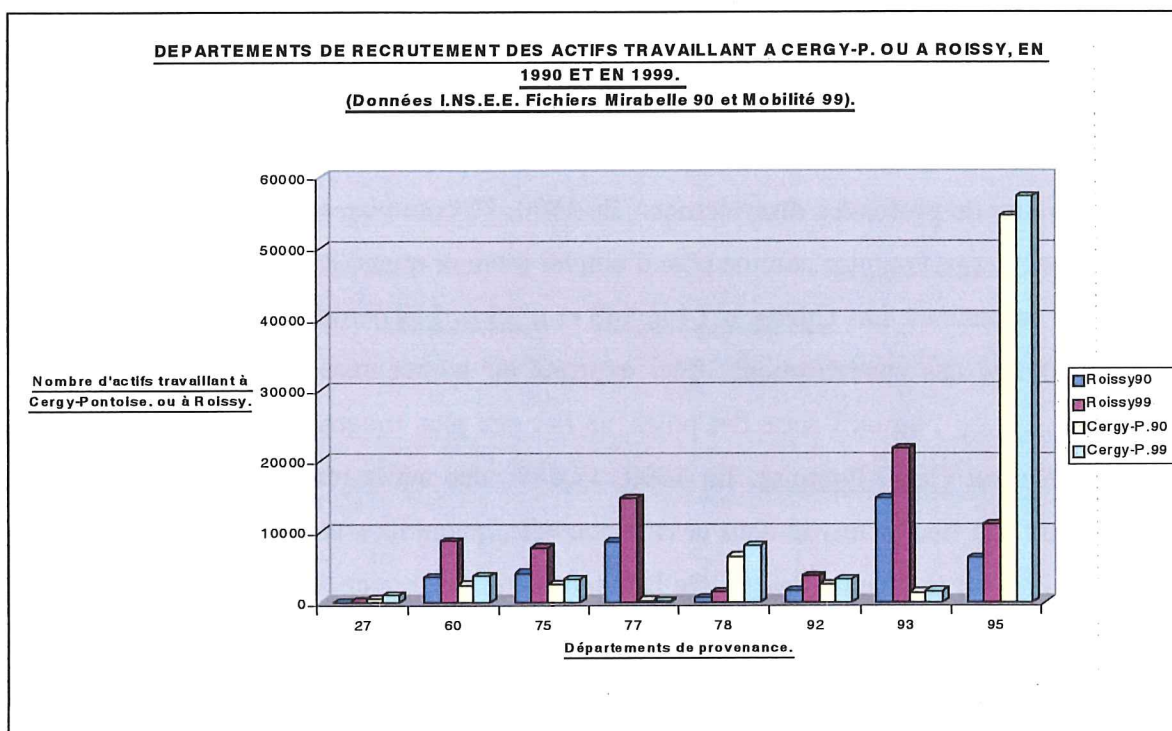
Thèse D. Desponds

de ceux du département. Le ratio « actifs au lieu de travail » sur « actifs au lieu de résidence », initialement faible pour le Val-d'Oise (**0,69** en 1990) s'en est trouvé légèrement amélioré (**0,76** en 1999). Ceci dit, sans les **34 102** emplois gagnés par le pôle Roissy, le ratio aurait été de **0,68**, soit similaire à celui de 1990.

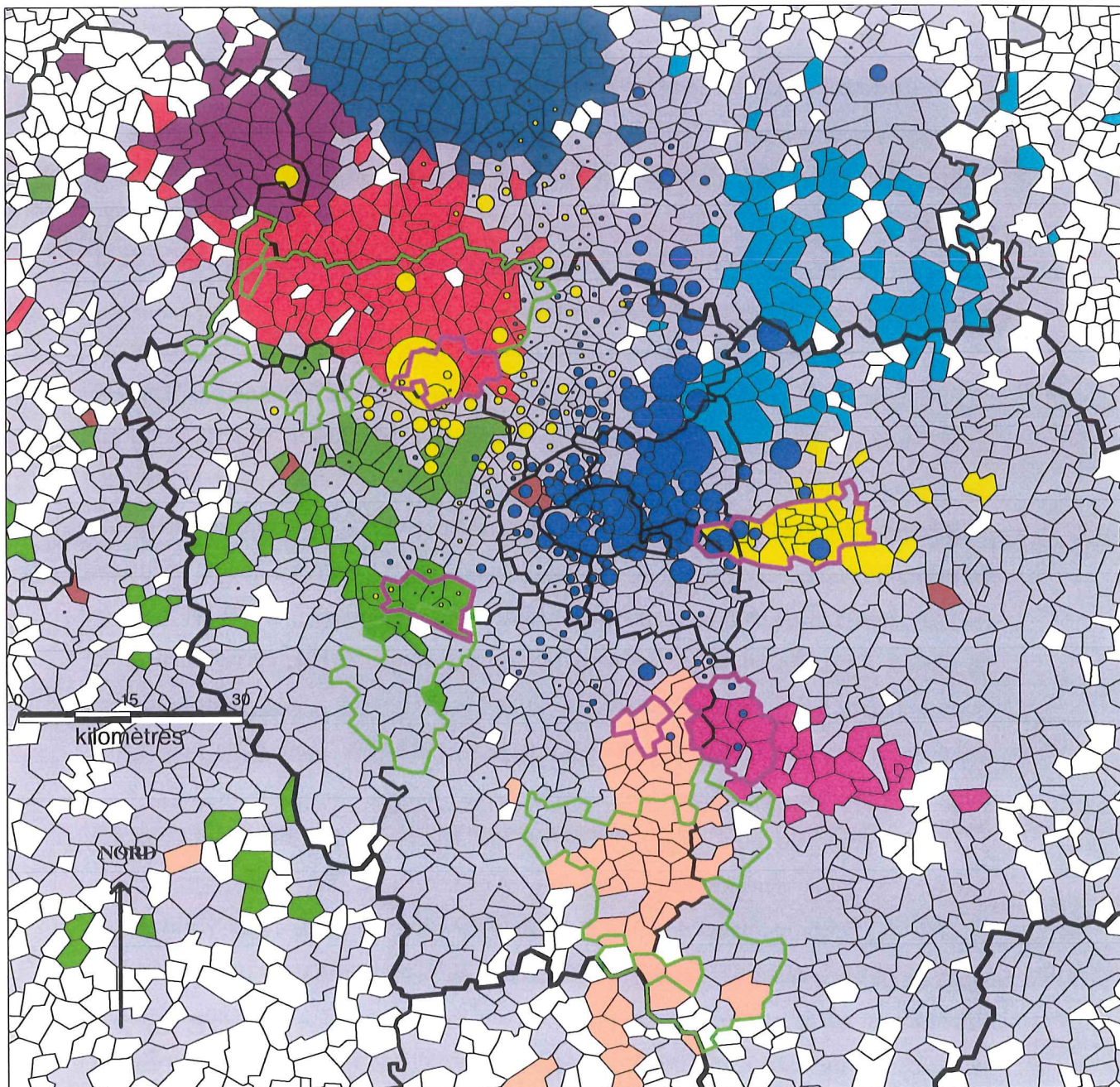
La géographie des bassins de recrutement respectifs de ces deux pôles laisse apparaître de profondes dissymétries. En 1990, **77** communes du Val-d'Oise sur 185 avaient Cergy-Pontoise comme pôle d'emploi premier quand Roissy ne s'imposait que sur **7** communes. Les Cartes n°14 p. 148 et n°15 p. 149 permettent de mieux prendre en compte ces spatialisations. Ceci exprimé en pourcentage d'actifs locaux allant travailler sur l'un ou l'autre des pôles, ne fait que plus fortement ressortir l'influence exercée par Cergy-Pontoise. En 1990, **17,44%** des actifs résidents du département avaient leur lieu de travail dans la ville nouvelle, quand ils n'étaient que **1,99%** à aller travailler sur le pôle de Roissy. De là à considérer ce dernier comme marginal pour le Val-d'Oise, il y a un pas qui ne devrait peut-être pas être franchi. En effet, certains emplois peuvent indirectement être liés aux activités localisés à Roissy.

La montée en puissance de Roissy auquel il a précédemment été fait allusion, n'a eu qu'une incidence modérée pour le département. En 1999, **79** communes ont Cergy-Pontoise comme pôle d'emploi premier, **12** étant captées par Roissy. Evalué en pourcentage, cela donne respectivement, **16,73%** et **3,21%**. On remarque que ces deux pôles qui représentent en 1999, **44,93%** des emplois départementaux, ne captent par ailleurs que **19,94%** des actifs locaux.

La comparaison avec les départements voisins illustrée par le Graphique n° 30 p. 210, confirme que le pôle d'emploi de Roissy recrute largement au delà de son département d'implantation, Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne devançant le Val-d'Oise, à la différence de Cergy-Pontoise, essentiellement centré sur son propre département. La Carte n°32 p. 208, permettait de saisir les communes où s'affirmait la domination de l'un ou l'autre des deux pôles étudiés, mais des résultats importants en pourcentages, pouvaient masquer des réalités très dissemblables. Ainsi une petite commune ayant une cinquantaine d'actifs résidents et dont une trentaine allait travailler à Cergy-Pontoise et aucun à Roissy, sera classée dans « *De 100 à 50% en faveur de Cergy-Pontoise* », sans qu'elle contribue de façon déterminante au fonctionnement de ce pôle. A l'inverse une commune très importante, mais envoyant ces actifs pour moitié travailler à Cergy-Pontoise verra ces deux pôles s'annuler et sera classée dans une catégorie voisine de zéro.



Regardons maintenant, les communes sur lesquelles l'influence de l'un ou l'autre des deux pôles s'est particulièrement renforcée entre 1990 et 1999. Pour ceci, a dans un premier temps été calculé le « différentiel d'emploi » en 1990, puis celui de 1999. Dans un second temps, a été calculé le solde de ces deux différentiels : soit, les actifs travaillant en 1999 sur Cergy-Pontoise moins ceux travaillant à Roissy, desquels furent déflaqués, les actifs travaillant sur Cergy-Pontoise moins ceux travaillant à Roissy, en 1990. Les communes ayant envoyé moins d'actifs en 1999 qu'en 1990 n'ont pas été conservées, ce afin de ne point trop perturbé l'interprétation des résultats, en effet un solde de Cergy-Pontoise sur Roissy, positif pourrait si cette précaution n'avait été prise, résultée soit d'une moins forte perte, soit d'un plus fort gain. La **Carte n°33 p. 211**, comme les deux autres construites sur le même mode (**Carte n°35 p. 215** et **n°37 p. 220**), ne fournit donc qu'une information partielle sur la concurrence entre les pôles d'emploi. L'indication majeure, dans ce cas consiste dans les soldes fortement positifs obtenus par Roissy. Certes, nombre de communes sur lesquelles Cergy-Pontoise a vu son influence se renforcer n'avaient pas été conservées, Roissy n'y jouait quasiment aucun rôle.



EVOLUTION DU DIFFERENTIEL D'ATTRACTIVITE ENTRE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE ET LE PÔLE DE ROISSY, ENTRE 1990 ET 1999, SUR LES COMMUNES OU CES PÔLES D'EMPLOI ONT GAGNE DES ACTIFS.

(Sources : Fichiers Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux < 3 individus).

Gains d'actifs pour Cergy-P. entre 1990 et 1999, moins les gains d'actifs du pôle de Roissy.
(Transformation selon les racines carrées) :

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.

Pôle dominant en 1990 :

- : Cergy-P. dominant en 1990.
- : St-Quentin-en-Y. dominant en 1990.
- : Evry dominant en 1990.
- : Sénart dominant en 1990.
- : Marnes-la-V. dominant en 1990.
- : Roissy dominant en 1990.
- : La Défense dominant en 1990.
- : St-Germain, Pois., Chamb. et Org. dominant en 1990.
- : Beauvais dominant en 1990.
- : Gisors dominant en 1990.
- : Paris dominant en 1990.

- : 500 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 250 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour Roissy.
- : 250 actifs en plus pour Roissy.
- : 500 actifs en plus pour Roissy.

Références statistiques : Emploi (90-99).

- Cergy-P. : 71 258 (1990) ; 78 893 (1999).
- Roissy : 42 473 (1990) ; 76 575 (1999).

Thèse D. Desponds

Autrement dit, dans la partie d'influence conjointe des deux pôles et quand des gains ont été enregistrés, le différentiel s'est réduit, le plus souvent réduit au profit de Roissy. Ceci est particulièrement marqué dans l'Est du Val-d'Oise, la Seine-Saint-Denis et Paris. Il n'en va pas de même sur les communes pour lesquelles Cergy-Pontoise constitue le pôle d'emploi premier, en particulier la ville nouvelle, celle de la Vallée de l'Oise et du P.N.R. du Vexin français.

Plusieurs enseignements sont par ailleurs à tirer. L'Est du Val-d'Oise est de peu d'importance pour le pôle Cergy-Pontoise. La zone dite de « *Plaine-de-France* », correspondant aux communes de Ezanville, Moisselles, Montsoul, Saint-Brice, n'est pas soumise à une forte concurrence entre Cergy-Pontoise et Roissy, mais se retrouve sous la nette domination du pôle parisien. Prenons l'exemple d'une commune au poids démographique conséquent, Sarcelles. Elle comptait **21 981** actifs au lieu de résidence en 1990, parmi lesquels **0,66%** allaient travailler à Cergy-Pontoise, **1,38%** à Roissy et **36,62%** à Paris. En 1999, les actifs locaux sont devenus **19 121**, se ventilant de la façon suivante sur les trois pôles étudiés : **0,70%** sur Cergy-Pontoise, dont la maigre influence n'a guère évolué, **8,99%** pour Roissy et **32,44%** pour Paris qui exerce toujours la plus puissante attraction.

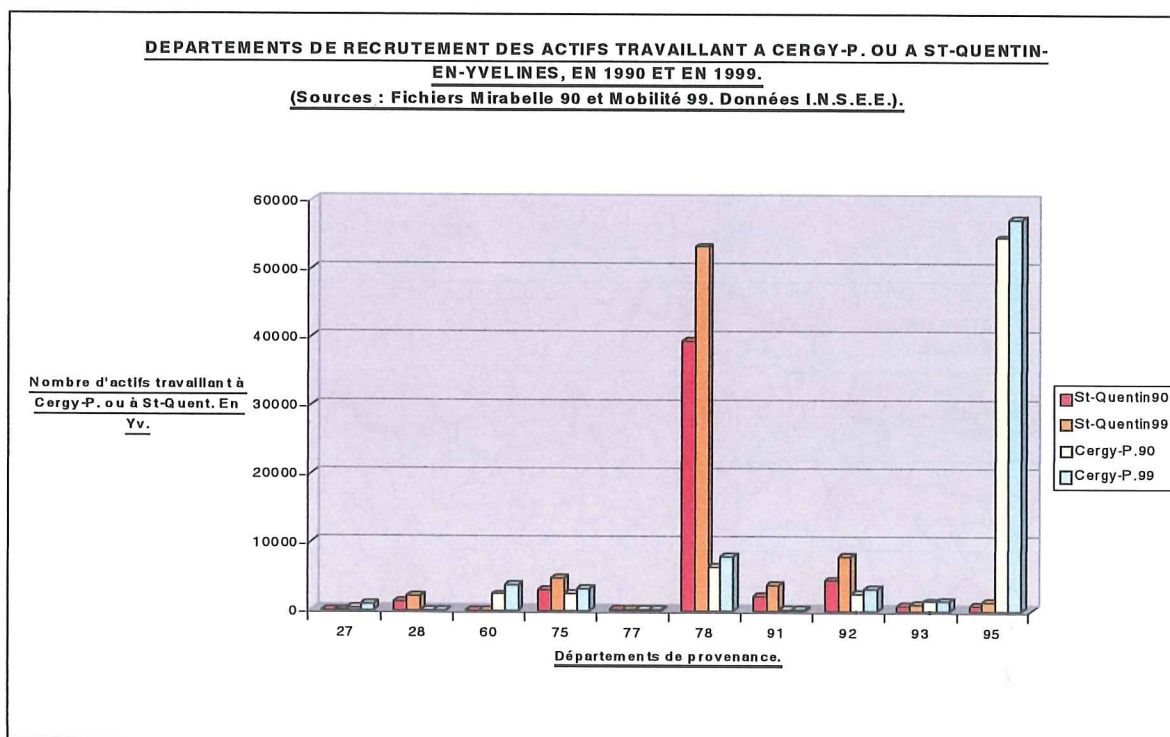
Le poids du pôle Roissy, s'affirme sur les communes du Val-d'Oise qui jouxtent la zone aéroportuaire, Sarcelles, d'une certaine manière, Goussainville (**6,31%** des actifs résidents de 1990 et **10,05%** de ceux de 1999, allant y travailler), Gonesse (**4,00%** des actifs résidents en 1990 et **7,48%** en 1999), pour prendre les plus importantes, ou de manière encore plus forte sur les communes avoisinantes de taille plus réduite, ainsi, **13,13 %** des **1 660** actifs de Survilliers allaient travailler à Roissy en 1990, ils sont devenus **17,06%** en 1999, pour **1 600** actifs. En valeurs absolues, l'impact du pôle est particulièrement net sur la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne, mais aussi, ce que masquaient les valeurs relatives, sur une partie des arrondissements de l'Est parisien. Derrière ces aires d'influence se distingue le plus souvent l'organisation d'infrastructures de transport, rendant plus ou moins accessible un pôle d'emploi particulier. Il n'est pas à exclure, dans le cas du Val-d'Oise, que l'achèvement récent de la liaison directe entre Cergy et Roissy⁸¹, portion de la « Francilienne », croisant la Nationale n°1 à Montsoul, n'ait une incidence sur cette géographie des aires d'influence. Celle de Cergy-Pontoise, comme celle de Roissy y

⁸¹ Tronçon inauguré le 29 Novembre 2001 et mettant, comme l'indique le Site Internet du Conseil Général 95, Cergy à 30 minutes de Roissy. Son incidence ne pouvait être prise en compte par le R.G.P. de 1999.

trouvant des facilités d'extension en direction de la Plaine de France, domaine privilégié de la domination parisienne.

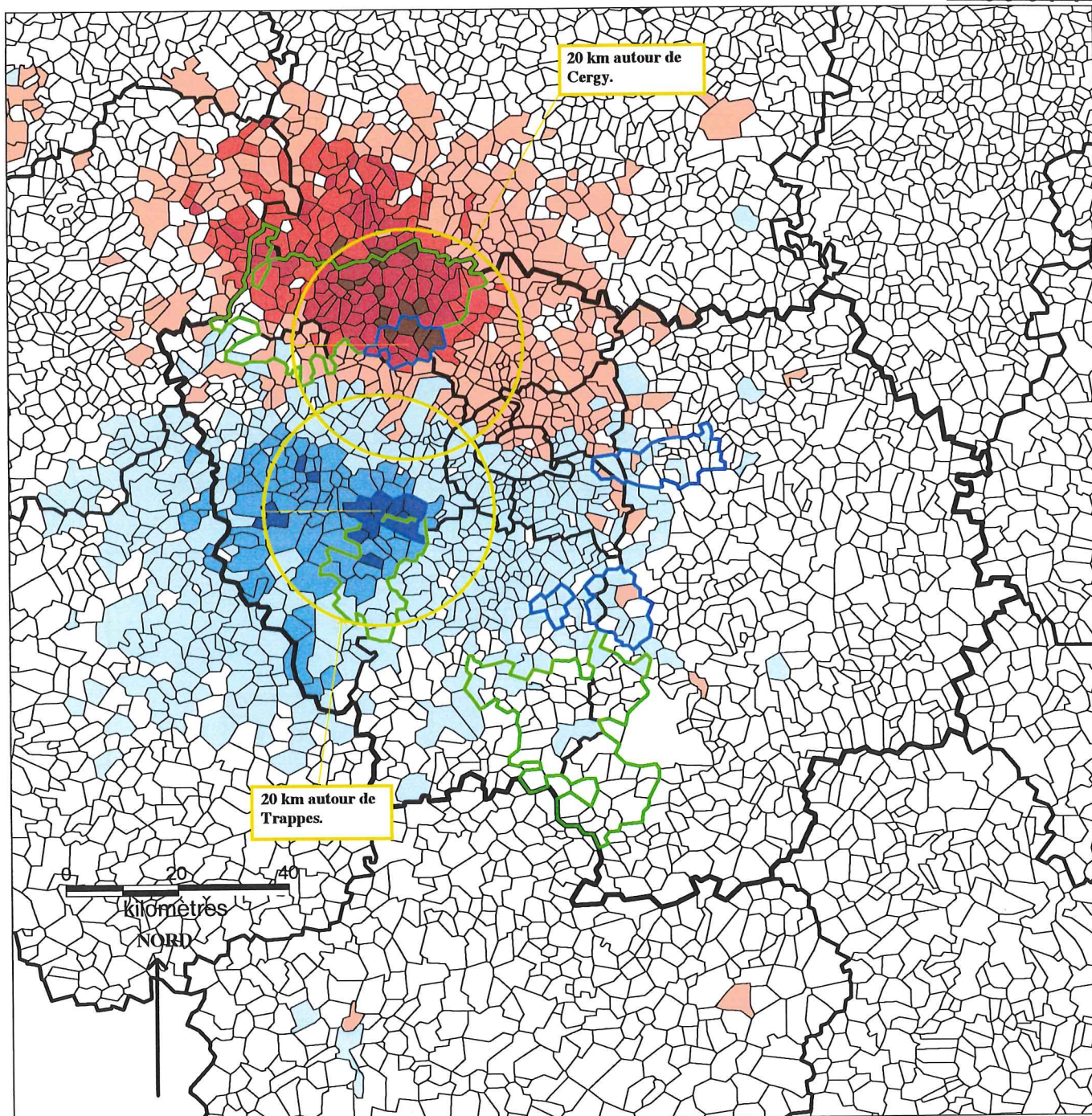
b) Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise, des aires de domination bien déterminées.

Suivons la même démarche pour évaluer les aires d'influence respectives des deux villes nouvelles de l'Ouest parisien. La Carte n°34 p. 214, met en évidence les soldes en valeurs relatives, la Carte n°35 p. 215, l'évolution du « différentiel d'attractivité ». Des comparaisons pourront être effectuées avec les deux cartes ayant déjà fait l'objet d'analyses et s'attardant plus spécifiquement sur la situation de Cergy-Pontoise, Carte n°27 p. 182 et de Saint-Quentin-en-Yvelines, Carte n°28 p. 186.



GRAPHIQUE N°31

Les aires de recrutement des deux pôles sont partiellement superposables dans la Vallée de la Seine, seule partie du département des Yvelines où Cergy-Pontoise s'impose de manière relative. Cela est en particulier le cas pour les communes qui avaient été définies au Chapitre II(C)2), comme celles de la zone d'emploi ZN8, Chambourcy, Orgeval, Poissy, et Saint-Germain-en-Laye. Mais, la Vallée de la Seine, reste malgré tout prioritairement polarisée par Paris.



LES AIRES D'INFLUENCE RESPECTIVES DES V.N. DE CERGY-P. ET DE ST-QUENTIN-EN-YV., EN 1999.

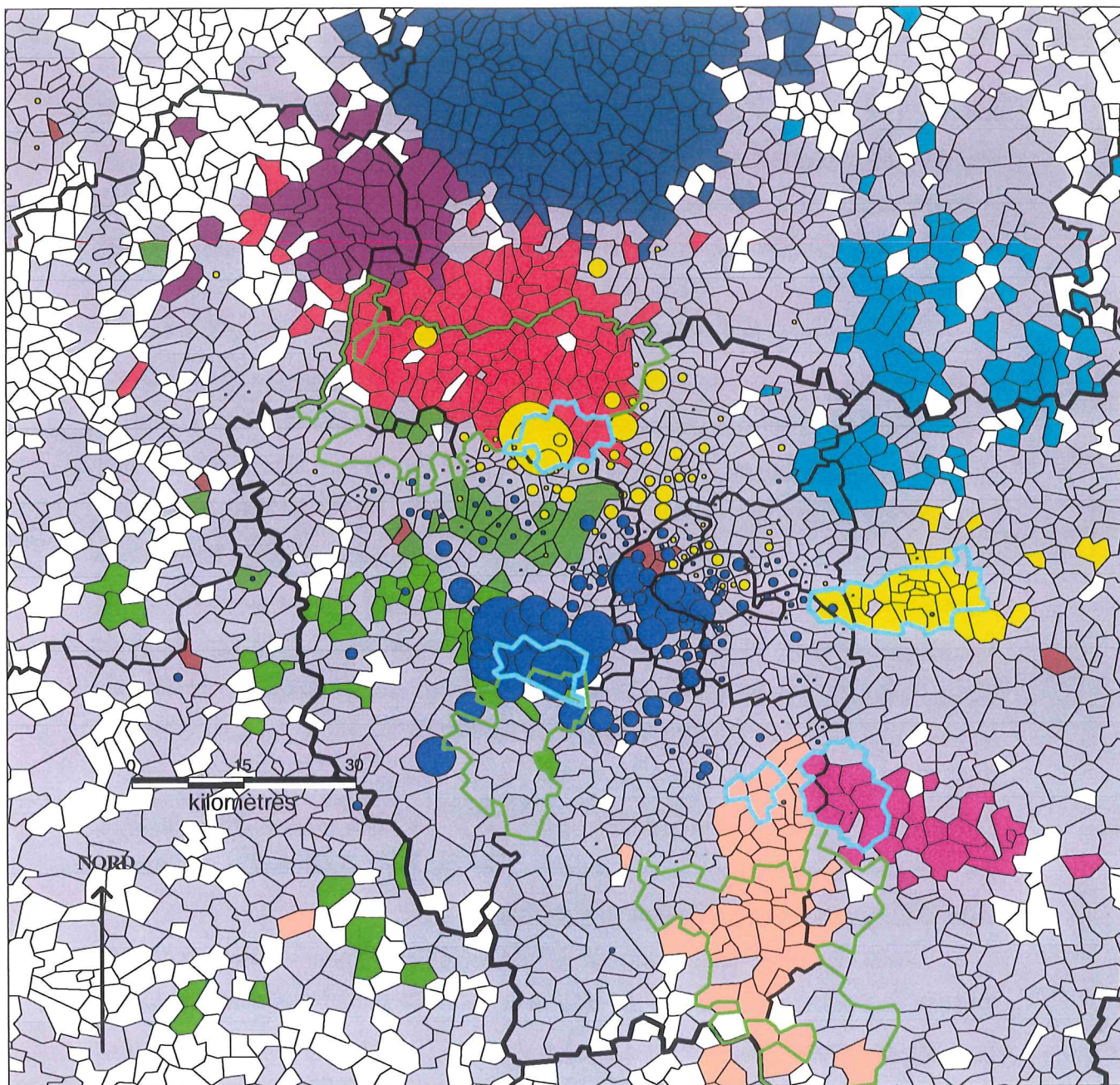
Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux de moins de 3 individus. Données I.N.S.E.E.

■ : De 100 à 50 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(20)	— : Limites des communes.
■ : De 25 à 50 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(82)	— : Limites des départements.
■ : De 10 à 25 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(83)	— : Limites de la R.I.F.
■ : De 0,01 à 10 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(402)	— : Limites des V.N.
■ : De 0,01 à 10 % en faveur de St-Quentin-en-Yv.	(558)	— : Limites des P.N.R. existants en 1999.
■ : De 10 à 25 % en faveur de St-Quentin-en-Yv.	(100)	
■ : De 25 à 50 % en faveur de St-Quentin-en-Yv.	(19)	
□ Autres	(6333)	

- Références statistiques :

- VN Cergy-P. : 78 783 emplois, en 1999.
- VN S-Q-Y. : 76 748 emplois, en 1999.

Thèse D. Desponds



EVOLUTION DU DIFFERENTIEL D'ATTRACTIVITE ENTRE LES VILLES NOUVELLES DE CERGY-PONTOISE ET DE ST-QUENT-EN-YV., ENTRE 1990 ET 1999, SUR LES COMMUNES OU CES DEUX PÔLES D'EMPLOI ONT GAGNE DES ACTIFS.

(Sources : Fichiers Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux < 3 individus).

Gains d'actifs pour Cergy-P. entre 1990 et 1999, moins les gains d'actifs de Saint-Quentin-en-Yv. sur la même période.
(Transformation selon les racines carrées) :

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.

Pôle dominant en 1990 :

- : Cergy-P. dominant en 1990.
- : St-Quentin-en-Y. dominant en 1990.
- : Evry dominant en 1990.
- : Sénart dominant en 1990.
- : Marne-la-V. dominant en 1990.
- : Roissy dominant en 1990.
- : La Défense dominant en 1990.
- : St-Germain, Pois., Chamb. et Org. dominant en 1990.
- : Beauvais dominant en 1990.
- : Gisors dominant en 1990.
- : Paris dominant en 1990.

- : 500 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 250 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour St-Qu-en-Yv.
- : 250 actifs en plus pour St-Qu-en-Yv.
- : 500 actifs en plus pour St-Qu-en-Yv.

Références statistiques : Emploi (90-99).

- Cergy-P. : 71 258 (1990) ; 78 893 (1999).
- St-Qu-en-Yv. : 53 251 (1990) ; 76 748 (1999).

Les deux cartes qui précèdent, montrent de façon explicite, la partition de la capitale. Les actifs des arrondissements du Nord sont pour Cergy-Pontoise, ceux du Sud pour Saint-Quentin-en-Yvelines. Les autres informations à tirer, qu'il s'agisse de la forte domination de chacune des deux villes nouvelles sur son territoire propre, de la polarisation des périphéries rurales par la ville nouvelle la plus proche, ou, de l'aspect très sectoriel de leur zone respective d'influence, avaient déjà été dégagées.

Tenant compte de leur échelle et des spécificités des objets observés, ces cartes excepté le fait de visualiser différemment ces réalités, n'ouvrent pas la voie à des analyses non redondantes par rapport à celle déjà émises. Notons toutefois, comme le montre le **Graphique n°31 p. 213** ci-dessus, que ces deux villes nouvelles sont fortement enracinées sur leur département d'implantation. Ainsi, en 1990, les emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines étaient occupés à **74,10%** par des actifs résidents du département (**76,51%** pour les actifs de Cergy-Pontoise par rapport aux résidents du Val-d'Oise). Ce taux baissant légèrement en 1999, à **69,46%** (**72,58%** dans le cas de Cergy-Pontoise). Les Yvelines enregistraient un taux d'emploi de **0,77**, en 1990, soit meilleur que celui du Val-d'Oise, s'améliorant à **0,80** en 1999. Au sein même du département, la ville nouvelle pesait et pèse encore d'un poids limité. En effet, Saint-Quentin-en-Yvelines, ne représentaient que **12,27%** en 1990, pour **16,78%** en 1999, des emplois implantés dans le département, soit des taux sensiblement inférieurs à ceux de Cergy-Pontoise par rapport au Val-d'Oise.

Ainsi, en 1990, les emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines étaient occupés à **74,10%** par des actifs résidents du département (**76,51%** pour les actifs de Cergy-Pontoise par rapport aux résidents du Val-d'Oise). Ce taux baissant légèrement en 1999, à **69,46%** (**72,58%** dans le cas de Cergy-Pontoise). Les Yvelines enregistraient un taux d'emploi de **0,77**, en 1990, soit meilleur que celui du Val-d'Oise, s'améliorant à **0,80** en 1999. Au sein même du département, la ville nouvelle pesait et pèse encore d'un poids limité. En effet, Saint-Quentin-en-Yvelines, ne représentaient que **12,27%** en 1990, pour **16,78%** en 1999, des emplois implantés dans le département, soit des taux sensiblement inférieurs à ceux de Cergy-Pontoise par rapport au Val-d'Oise.

3. Cergy-Pontoise, un pôle en voie d'affirmation au sein de l'Aire parisienne.

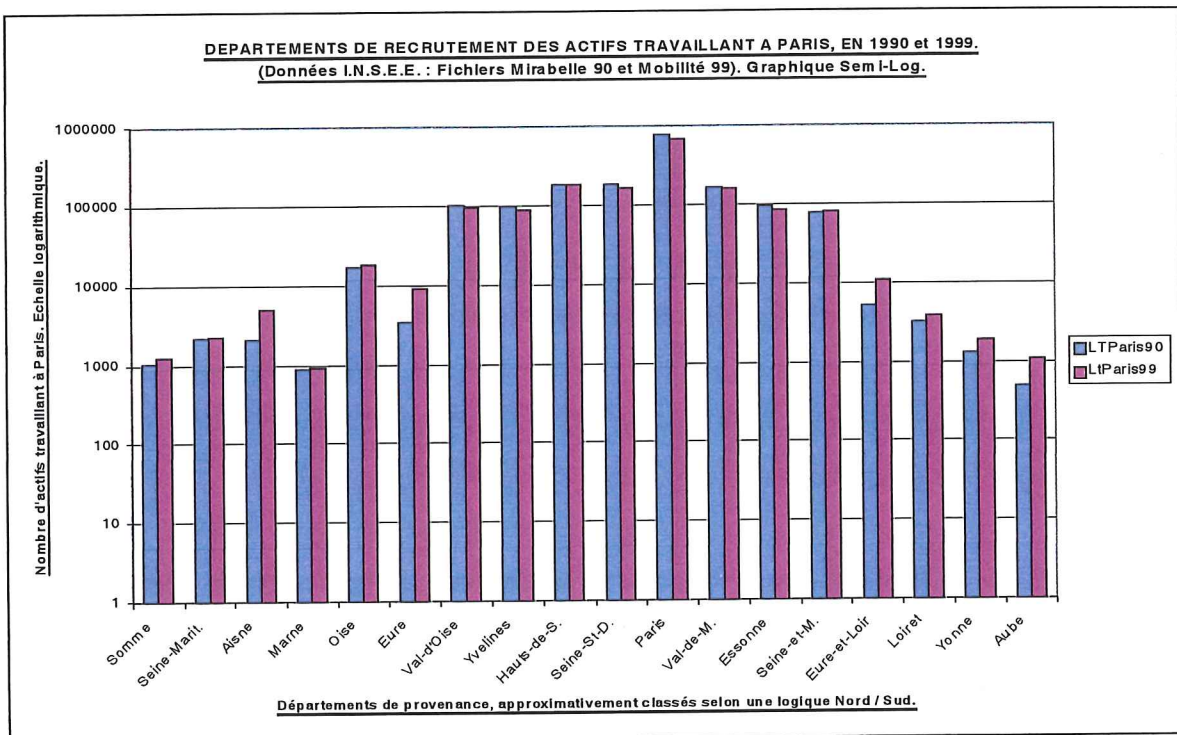
A une échelle régionale, celle des dix-huit départements, la concurrence entre Paris et les villes nouvelles de la R.I.F. avait été analysée, voir les **Cartes n°20 p. 160**

et n°21 p. 161, il ne s'agit donc pas, tout comme précédemment avec Saint-Quentin-en-Yvelines, de reformuler les mêmes analyses, mais bien de changer de regard, d'effectuer un agrandissement, afin de mieux qualifier les aires d'influence respective de ces deux pôles aux poids dissemblables. Dans le cas des comparaisons précédentes, celle de Cergy-Pontoise et Roissy, ou celle de Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, nous restions dans des ordres de grandeur voisins, les emplois concentrés sur ces pôles étant compris entre 50 000 et 80 000, et ce, aux deux dates étudiées. Ici, rien de tel. La comparaison ne porte plus sur des pôles périphériques entre eux, mais sur le cœur même de l'agglomération et l'un de ses « satellites ».

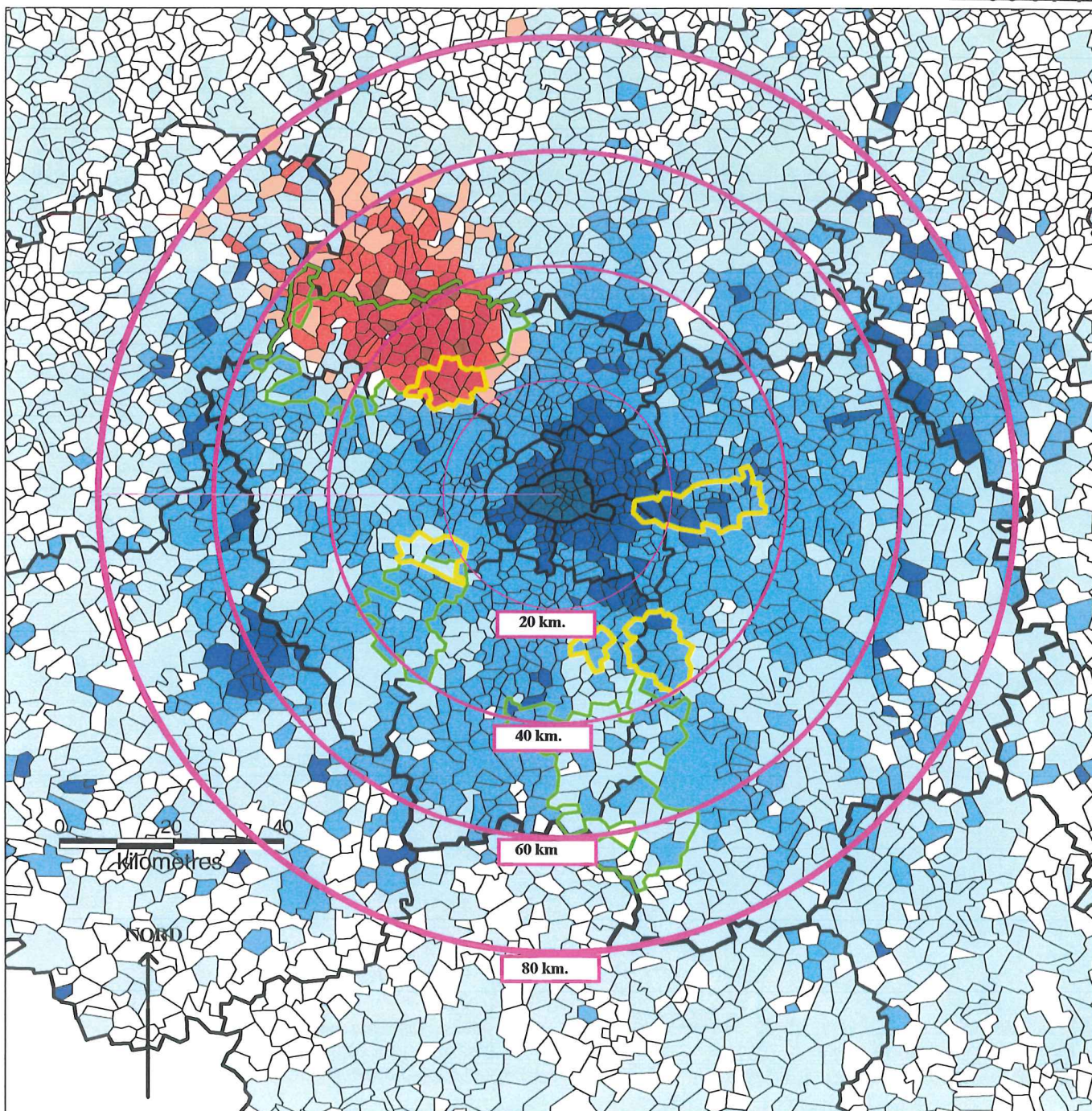
L'influence grandissante de Paris sur les marges du Bassin Parisien a déjà été signalée, cette tendance s'inscrivant dans un contexte de légères pertes d'emplois du pôle parisien. Le Graphique n°32 p. 218 permet de localiser les départements d'où les actifs partent, plus ou moins nombreux, afin de travailler à Paris. Des gains, souvent faibles certes, sont enregistrés pour les départements les plus lointains (Aisne, Aube, Eure, Eure-et-Loir, Loiret, Marne, Oise, Seine-Maritime, Somme et Yonne), quand des pertes, plus ou moins fortes se constatent à Paris ou dans les départements de la région Île-de-France. La Seine-et-Marne et dans une moindre mesure les Hauts-de-Seine faisant là, figures d'exception.

Si l'on regarde les départements où l'influence de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise est particulièrement sensible, on observe des situations variées. Dans certains les deux influences se renforcent (Oise et Hauts-de-Seine), dans d'autres celle de Paris décroît quand celle de Cergy-Pontoise augmente (Val-d'Oise, Yvelines, mais aussi Paris), sans qu'une quelconque relation de causalité, puisse a priori être invoquée.

Les Cartes n°36 p. 219 et n°37 p. 220, permettent de localiser de façon plus explicite que sur la Carte n°21 p. 161, les influences respectives des deux pôles, ainsi que les évolutions des gains d'actifs communaux qu'ils captent. Dans toute la partie Est du Val-d'Oise, c'est le pôle parisien qui prédomine, là où Roissy avait été présenté comme excédentaire par rapport à Cergy-Pontoise. De même, les communes de la vallée de Montmorency qui fournissent à Cergy-Pontoise des actifs en nombre conséquent, sont davantage tournés vers Paris que vers Cergy-Pontoise, le basculement ne s'opère qu'aux limites mêmes de la ville nouvelle, Pierrelaye, Méry-sur-Oise et les communes de la vallée de l'Oise étant les premières à voir dominer l'influence du pôle départemental.

**GRAPHIQUE N°32.**

Cette influence de Cergy-Pontoise s'exerce ensuite, quasiment en continu sur les communes rurales du P.N.R. du Vexin français, puis se prolonge dans l'Oise et dans une moindre mesure l'Eure. A plus de soixante kilomètres du centre de Paris, par contre, comme cela avait déjà été souligné dans l'étude à plus petite échelle, c'est l'influence de la Capitale qui redevient prédominante. La Carte n°37 p. 220, peut surprendre de prime abord, rares étant les communes cartographiées. Ceci résulte des conditions mêmes de construction. Seules ont été conservées les communes pour lesquelles des gains avaient à la fois été enregistrés par Paris et Cergy-Pontoise, entre 1990 et 1999. Les arrondissements parisiens d'où les actifs sont moins allés travailler sur Paris, se sont retrouvés exclus. Dans sa zone de domination initiale, les gains de Cergy-Pontoise ont été plus conséquents que ceux de Paris, confirmant le renforcement de l'attractivité exercée par Cergy-Pontoise sur ses marges rurales, mais au delà, qu'il s'agisse de l'aire d'influence de Beauvais, ou de celle de Gisors, le pôle parisien a enregistré des gains plus substantiels que Cergy-Pontoise. La domination de la ville nouvelle supplante le pôle parisien sur son propre territoire et sur les communes rurales proches, Paris redevient plus influent que Cergy-Pontoise sur les marges plus lointaines, même si les taux en faveur de Paris (voir Carte n° 36 p. 219)



LES AIRES D'INFLUENCE RESPECTIVES DE LA V.N. DE CERGY-PONTOISE ET DU PÔLE PARIS, EN 1999.

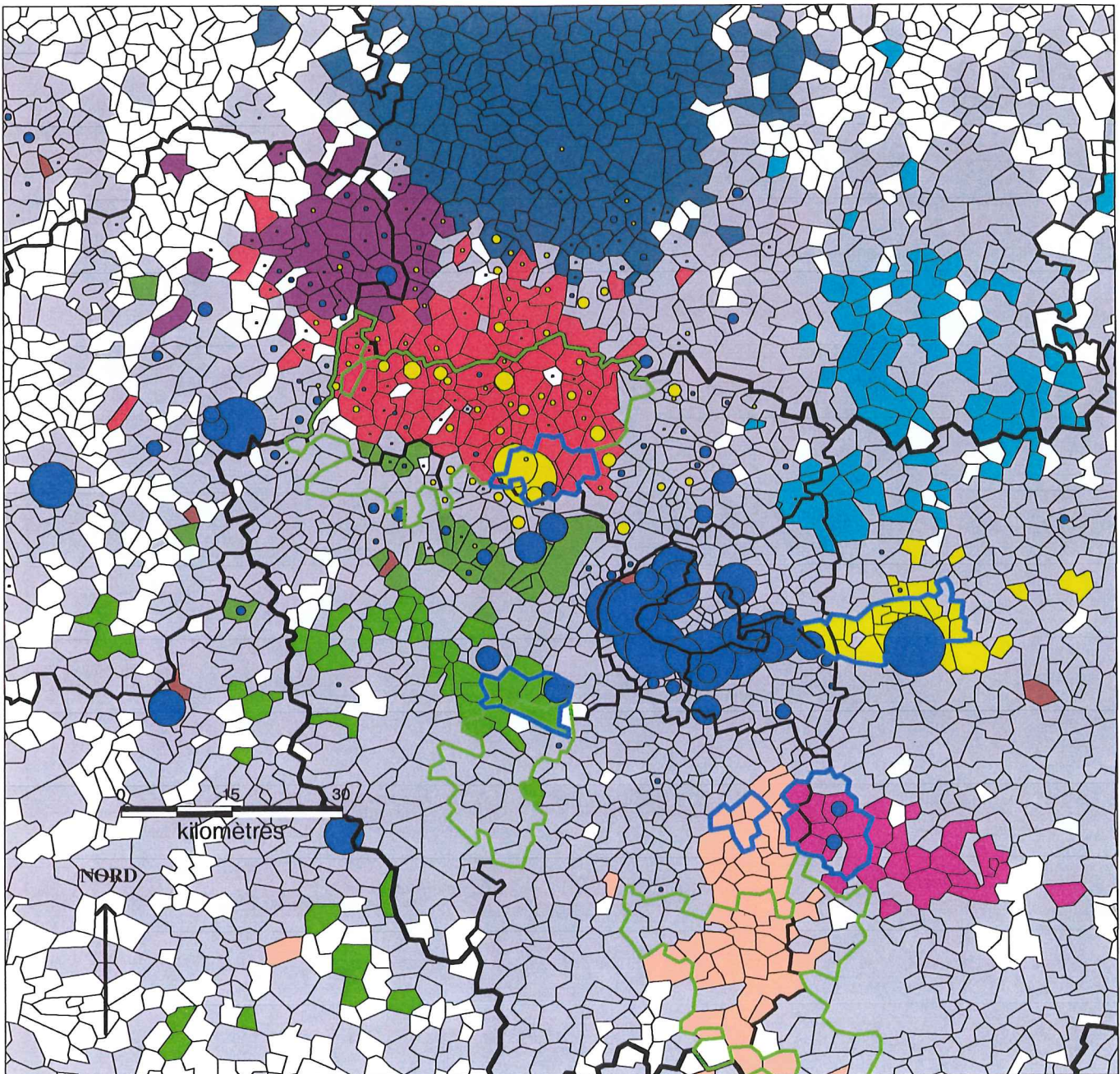
Source : Fichier Mobilité 1999. Ont été exclus les flux de moins de 3 individus. Données I.N.S.E.E.

■	: De 100 à 50 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(10)	—	: Limites des communes.
■	: De 50 à 25 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(55)	—	: Limites des départements.
■	: De 10 à 25 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(64)	—	: Limites de la R.I.F.
■	: De 0,01 à 10 % en faveur de Cergy-Pontoise.	(53)	—	: Limites des V.N.
■	: De 0,01 à 10 % en faveur de Paris.	(1728)	—	: Limites des P.N.R. existants en 1999.
■	: De 10 à 25 % en faveur de Paris.	(1094)		
■	: De 25 à 50 % en faveur de Paris.	(273)		
■	: De 50 à 100 % en faveur de Paris.	(78)		
□	: Autres	(4242)		

Références statistiques :

- VN Cergy-P. : 78 893 emplois en 1999.
- Paris : 1 620 954 emplois en 1999.

Thèse D. Desponds



EVOLUTION DU DIFFERENTIEL D'ATTRACTIVITE DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE ET DE PARIS, ENTRE 1990 ET 1999, SUR LES COMMUNES OU CES DEUX PÔLES D'EMPLOI ONT GAGNE DES ACTIFS.

(Sources : Fichiers Mirabelle 1990 et Mobilité 1999. Ont été exclus les flux < 3 individus).

Gains d'actifs pour Cergy-P. entre 1990 et 1999, moins les gains d'actifs travaillant à Paris sur la même période.
(Transformation selon les racines carrées) :

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.

Pôle dominant en 1990 :

- : Cergy-P. dominant en 1990.
- : St-Quentin-en-Y. dominant en 1990.
- : Evry dominant en 1990.
- : Sénart dominant en 1990.
- : Marne-la-V. dominant en 1990.
- : Roissy dominant en 1990.
- : La Défense dominant en 1990.
- : St-Germain, Pois., Chamb. et Org. dominant en 1990.
- : Beauvais dominant en 1990.
- : Gisors dominant en 1990.
- : Paris dominant en 1990.

- : 500 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 250 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour Cergy-P.
- : 50 actifs en plus pour Paris.
- : 250 actifs en plus pour Paris.
- : 500 actifs en plus pour Paris.

Références statistiques : Emploi (90-99).

- Cergy-P. : 71 258 (1990) ; 78 893 (1999).
- Paris : 1 732 482 (1990) ; 1 620 954 (1999).

Thèse D. Desponds

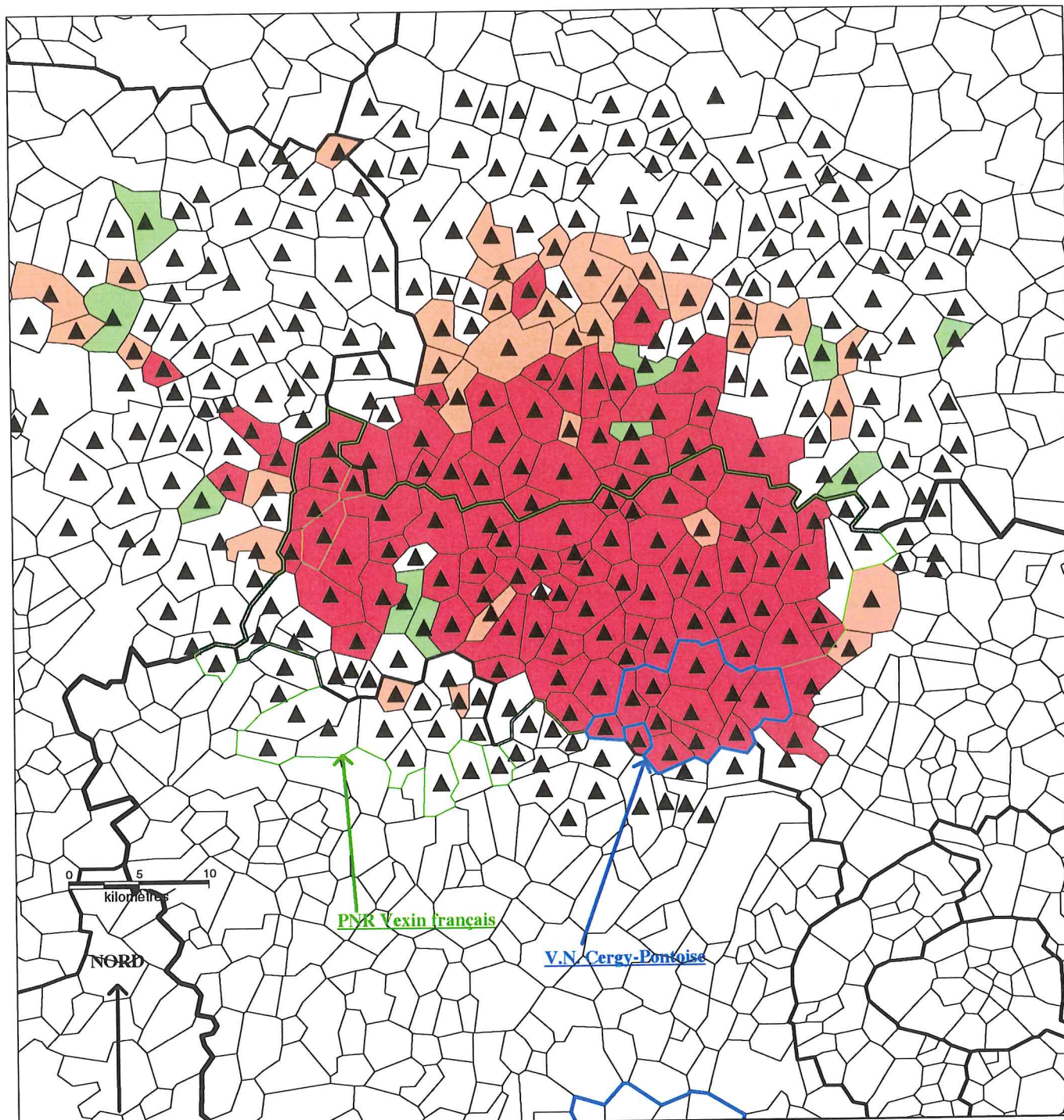
demeurent faibles, dans la catégorie « *De 0,01 à 10%* ». Ceci témoigne cependant, de la nature des liens que ces communes lointaines tissent avec Paris. Cette influence ressemble à une lame de fond, elle s'étale lentement vers les marges les plus lointaines du Bassin parisien, et est éclipsée, aux limites de la R.I.F. par les villes nouvelles ; tout du moins momentanément.

4. La détermination de la « Zone de l'étude approfondie ».

Ces diverses analyses répondaient à deux objectifs, caractériser le terrain d'étude par rapport à un contexte englobant et dégager des critères permettant de délimiter avec une certaine pertinence la zone où seront poursuivies les recherches plus approfondies. Certes une ville nouvelle devait être incorporée à la zone d'étude, cet élément était a priori acquis, mais quelles sont les spécificités de Cergy-Pontoise par rapport aux dynamiques perceptibles dans les autres villes nouvelles. Si la même étude avait concerné Sénart, à titre d'exemple, il est clair que le contexte aurait été tout différent, si par contre elle s'était portée sur Saint-Quentin-en-Yvelines, il est probable que, tenant compte de son niveau de développement, de son rayonnement, des similitudes seraient apparues. Les villes nouvelles, du fait de leur histoire urbaine, de leur dynamisme économique, constituent des entités présentant certains caractères communs. Les choix des urbanistes, le tissu local dans lequel elles s'inscrivent, génèrent, parmi d'autres critères, une personnalité particulière à expliciter.

Les mêmes remarques valent pour le P.N.R. Son intégration à l'étude allait de soi, mais, était-il sensé de le prendre comme objet définitif, délimité, sans se préoccuper des évolutions qui affectent les territoires situés à l'extérieur, ainsi que celles perceptibles dans les autres parcs bénéficiant de statuts globalement similaires. Poser la question vaut réponse. Si l'approfondissement d'une thématique conduit au final à ne retenir qu'une zone d'étude relativement réduite, le refus de la monographie, imposait un cadrage préalable. Les analyses seront d'autant plus intéressantes, éventuellement riches d'enseignements, qu'elles confirmeront ou infirmeront des tendances perçues à des échelles différentes, qu'elles seront mises en regard avec des conclusions dégagées dans des contextes différents.

Ceci rappelé, quelles limites fixées à la zone d'étude approfondie ? Deux critères avaient été annoncés : la volonté de se tourner vers les marges rurales, ces zones floues aux évolutions potentiellement révélatrices de l'évolution plus globale de



DELIMITATION DE LA ZONE FAISANT L'OBJET DE L'ETUDE APPROFONDIE : 343 COMMUNES CONCERNEES.

Sources : Fichier exhaustif MIRABELLE de 1990 et fichier exhaustif MOBILITE de 1999. Données I.N.S.E.E.

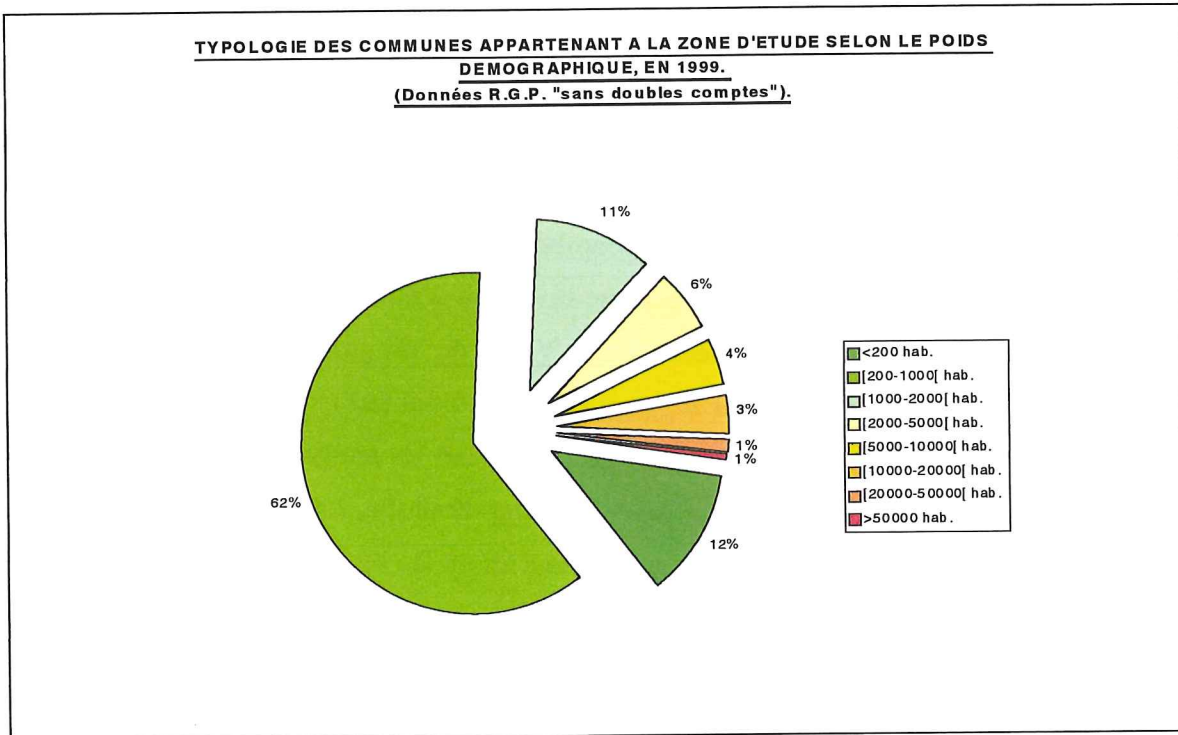
- : Communes pour lesquelles la V.N. de Cergy-Pontoise n'était pôle d'emploi principal ni en 1990, ni en 1999 (7136).
- (vert) : Communes pour lesquelles la V.N. de Cergy-Pontoise était pôle d'emploi principal en 1990, mais plus en 1999 (12).
- (orange) : Communes pour lesquelles la V.N. de Cergy-Pontoise est pôle d'emploi principal en 1999, mais ne l'était pas en 1990 (34).
- (rouge) : Communes pour lesquelles la V.N. de Cergy-Pontoise était pôle d'emploi principal en 1990 et en 1999 (105).
- ▲ (noir) : Communes devant être contactées pour "l'enquête auprès des Maires" (343).

Thèse D. Desponds.

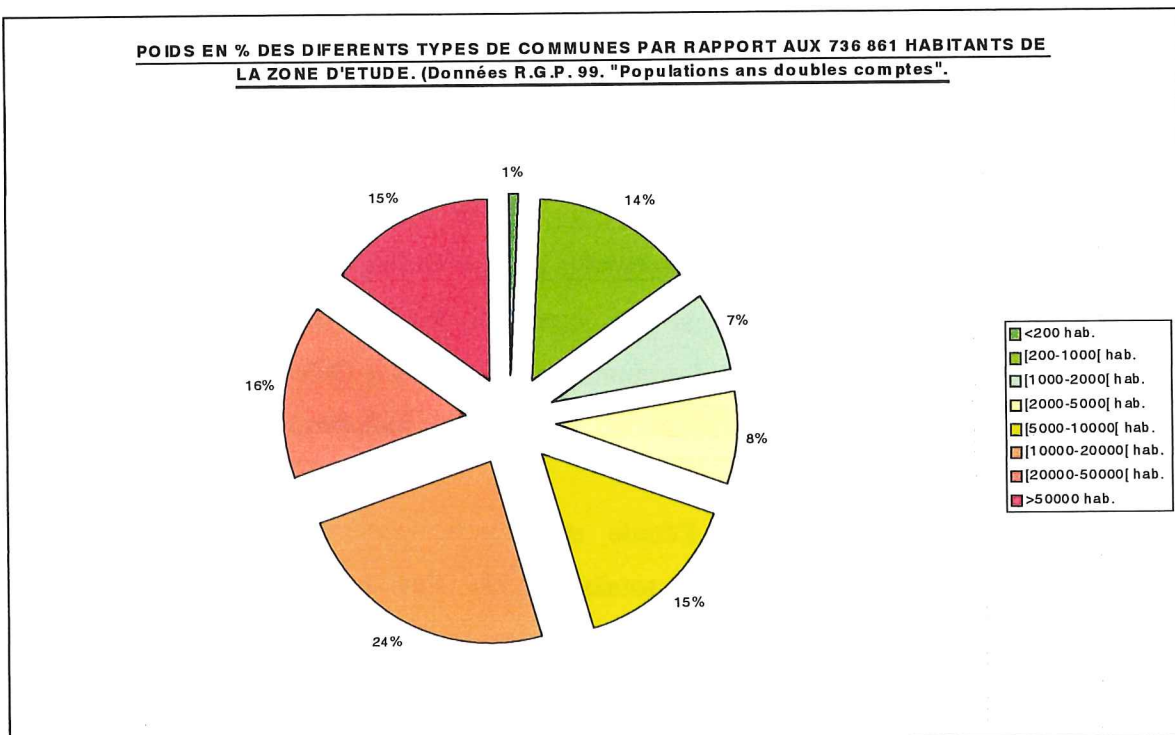
l'agglomération, et tenir compte de la zone d'influence économique de Cergy-Pontoise. Les analyses ont montré que le bassin de recrutement de la ville nouvelle, incluait un vaste territoire, s'inscrivant dans une sorte d'éventail dont la partie étroite se situe à Paris, et les ramifications externes dans les zones rurales de l'Eure, des Yvelines ou de l'Oise. Aire d'influence limitée à l'Est par celle de Roissy, au Sud-Ouest, par Saint-Quentin-en-Yvelines, au Sud et au Nord, par Paris. C'est de cela dont nous allons tenir compte. La Carte n°38 p. 222, visualise cette zone d'influence, tout du moins, celle où le pôle Cergy-Pontoise est pôle premier. Les communes incorporées dans la zone d'étude, décalque cette aire d'influence à quelques nuances près. D'abord, les communes situées dans la Vallée de Montmorency et d'où partent de nombreux actifs pour travailler à Cergy-Pontoise, n'ont pas été incluses. Rappelons que l'influence de Paris y est dominante et que ce sont les marges rurales qui attirent notre attention. Ensuite, l'aire d'influence de Cergy-Pontoise, tournée vers ces marges rurales, n'est pas continue, des îlots apparaissent ici où là, or il semblait plus cohérent de suivre une logique de continuité territoriale. Ceci incita à incorporer ces communes interstitielles, celles où ne domine pas Cergy-Pontoise, mais qui sont entourées par d'autres communes où la ville nouvelle exerce un rôle principal sur le plan économique. Enfin, aux marges de ce territoire, que ce soit dans l'Eure, les Yvelines ou l'Oise, des communes semblent peu captées par Cergy-Pontoise, elles ont cependant été ajoutées. En ce qui concerne les communes des Yvelines appartenant au P.N.R. du Vexin français, la raison en est simple, cerner les dynamiques globales affectant le Parc et par conséquent, inclure toutes celles en faisant partie. Pour les communes lointaines de l'Oise ou de l'Eure, situées à une quarantaine de kilomètres de Cergy, la raison réside dans la probabilité de voir croître à court ou moyen termes, l'influence de Cergy-Pontoise, si l'on considère les dynamiques d'étalement de l'influence des grands pôles urbains enregistrées de 1990 à 1999. Préciser ce qu'il s'y passe actuellement est susceptible de nous fournir des indications pour l'avenir, dans une logique prospective.

Au total, la zone de l'étude approfondie contient 343 communes qui correspondent à une population totale de **736 861** habitants en 1999. Leurs caractéristiques sont très variées. Les Graphiques n°33 et n°34 p. 224, permettent de mettre l'accent sur ce point. Les communes dites rurales, inférieures à 2 000 habitants agglomérés selon la définition de l'I.N.S.E.E. représentent **85%** des communes, mais ne cumulent que **22%** de la population. On les trouvera surtout dans le P.N.R. du

Vexin français, dans l'Oise et dans l'Eure. A l'inverse, les villes moyennes, soit celles dont la population est au moins égale à 20 000 habitants, ne sont que 2%, mais leur



GRAPHIQUE N°33.



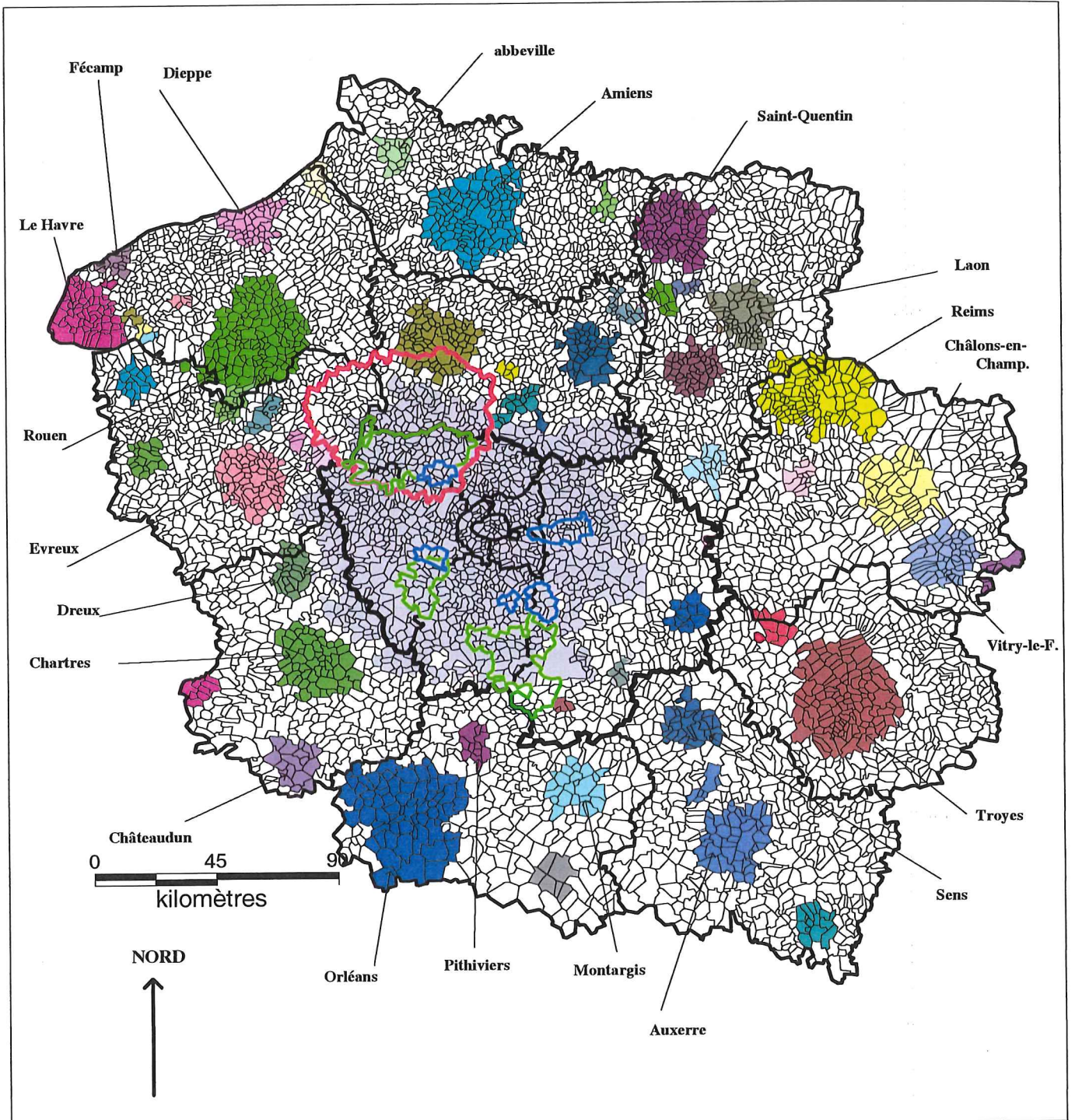
GRAPHIQUE N°34.

population équivaut à 31% du total. Il s'agit de communes de la ville nouvelle, de la vallée de la Seine. Par ailleurs, signalons que les communes de Cergy et Beauvais disposent chacune de plus de 50 000 habitants. Les enquêtes, celles destinées aux maires, ou celles adressées aux ménages ayant nouvellement emménagés, seront réalisées sur ces 343 communes. On peut aisément imaginer que les dynamiques et les enjeux se révéleront forts différents selon que nous aurons affaire à une petite commune rurale de moins de 200 habitants, ou à une ville moyenne.

Au Chapitre II(B)5, nous avons eu l'occasion de présenter les classifications opérées par l'I.N.S.E.E. afin de cerner les dynamiques affectant les agglomérations. La taxinomie définit les communes selon qu'elles appartiennent à une « aire urbaine », ou non, les communes dans ce cas étant qualifiées de « multipolarisées » ou de « rurales ». La Carte n°10 p. 135, avait permis une visualisation à l'échelle des dix-huit départements. La Carte n°39 p. 226⁸², situe la zone d'étude approfondie par rapport aux principales « aires urbaines ». En 1999, trois aires étendent leur influence sur ce territoire, dont Paris bien entendu, qui en englobe près des trois-quarts. Pour mettre l'accent sur cette extension, qui dépasse d'ailleurs la région Île-de-France au Nord et à l'Ouest, ont délibérément été occultées les villes nouvelles. Elles ne constituent pas en 1999, ni ne constituaient en 1990, des « aires urbaines » à part entière. Beauvais exerce une influence limitée sur la partie Nord de la zone d'étude, quant à Vernon, son action peut être estimée marginale, seules cinq des 343 communes étant sous son influence.

Des modifications sont intervenues entre les deux recensements, la Carte n°40 p. 227 les fait apparaître. Des communes ont été intégrées à certaines « aires urbaines », Méru, en particulier à celle de Paris, d'autres à celle de Beauvais. Davantage de communes sont par ailleurs considérées comme « multipolarisées », ce qui diminue fortement le nombre de communes considérées comme « rurales ». Seulement six sont qualifiées comme telles par l'I.N.S.E.E. en 1999, toutes situées dans l'Eure. C'est donc, dès à présent ce territoire limité qui va faire l'objet de toutes les attentions. Dans un premier temps, seront exploitées des données I.N.S.E.E., plus diverses que celles étudiées jusqu'ici. Certaines dégagent les spécificités socio-démographiques à l'échelle des dix-huit départements, en caractérisant systématiquement la zone de l'étude approfondie, d'autres ne prenant en compte que

⁸² Cette carte présente aussi un intérêt méthodologique. Elle permet de mieux saisir la façon dont ont été exploités les fichiers Domicile-Travail de l'I.N.S.E.E. : Mirabelle 1990 et Mobilité 1999.

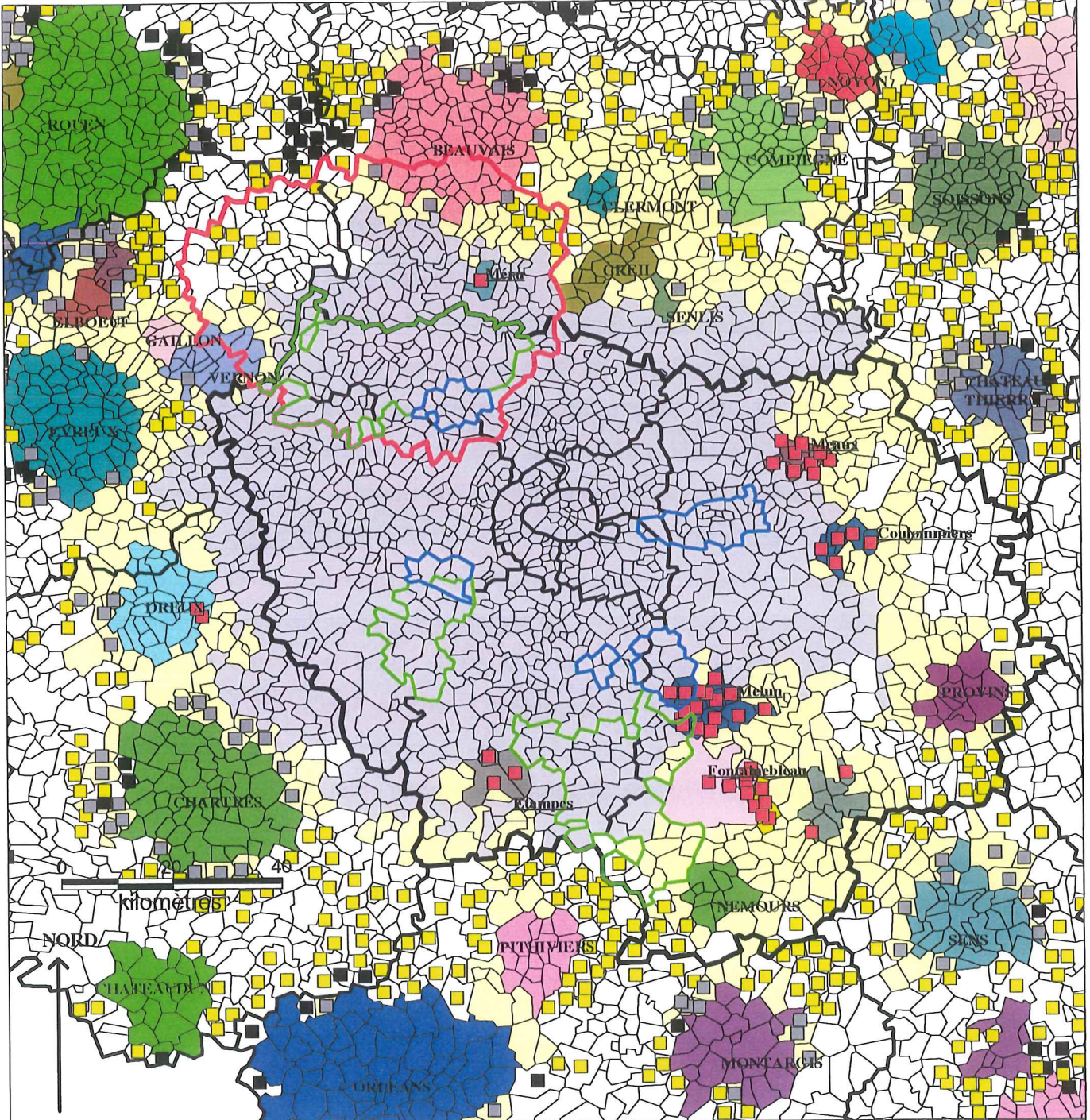


LOCALISATION DES PRINCIPALES "AIRES URBAINES" EXTERIEURES A LA R.I.F. ET ESPACE ETUDIE.

Source : Données I.N.S.E.E. 1999.

- | | | |
|------------------------------|--|---|
| — : Limites communales. | — : Limites des villes nouvelles. | □ : Espace correspondant à "l'aire urbaine" de Paris. |
| — : Limites départementales. | — : Limites des PNR existants. | |
| — : Limites de la R.I.F. | — : Limites de la zone de l'étude approfondie. | |

Thèse D. Desponds



LOCALISATION DES "AIRES URBAINES", DES COMMUNES "MULTIPOLARISEES" ET DES COMMUNES "RURALES", EN 1990 ET EN 1999.

Source : Données I.N.S.E.E. 1990 et 1999.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites de la "zone d'étude approfondie".

ORLEANS : Nom de "l'aire urbaine" :

Méré : "Aire urbaine" en 1990, intégrée à celle de Paris en 1999.

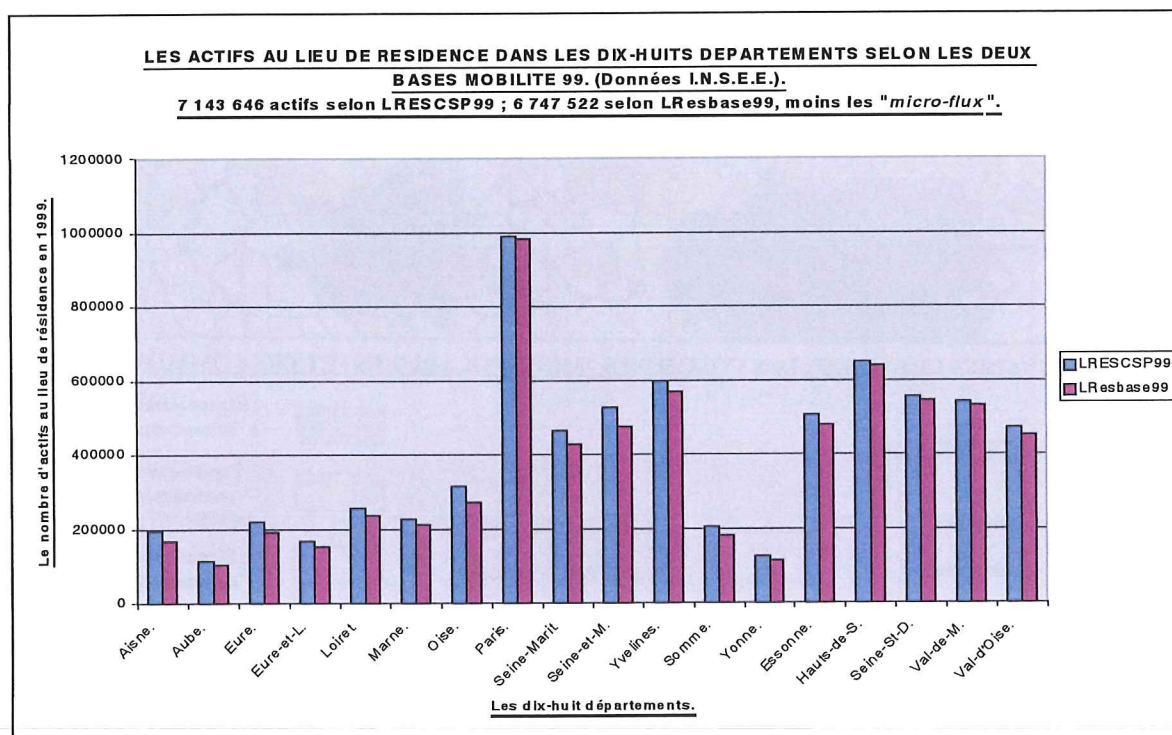
- : Espace correspondant à "l'aire urbaine" de Paris, en 1990.
- : Espace correspondant aux "communes multipolarisées", en 1990.
- : Espace correspondant aux "communes rurales" en 1990.
- : Commune "rurale" en 1990, appartenant à une "aire urbaine", en 1999.
- : Commune "multipolarisée" en 1990, appartenant à une "aire urbaine", en 1999.
- : Commune intégrée à "l'aire urbaine" de Paris, entre 1990 et 1999.
- : Commune "rurale" en 1990, devenue "multipolarisée", en 1999.

Thèse D. Despouds

quatre départements (Eure, Oise, Yvelines et Val-d'Oise). L'objectif demeure de cerner les recompositions en cours au sein du territoire influencé, fortement ou plus faiblement, par Cergy-Pontoise.

E. Les Structures socio-démographiques de l'espace étudié.

Afin de cerner ces aspects, trois sources feront l'objet d'une exploitation. Les deux premières correspondent au fichier domicile-travail et concernent donc les actifs. La Base nommée **Lresbase99** a déjà été exploitée dans le cadre de la comparaison avec les données de 1990. A cette fin, avaient été exclus les « *micro-flux* » (ceux inférieurs strictement à trois actifs). A la différence de cette première base, celle concernant les catégories socio-professionnelles a été construite à partir d'un sondage au 1 / 4. Cette exploitation complémentaire, ici appelée **BASECSP99**, fournit des résultats voisins mais toujours légèrement supérieurs à la précédente. Ceci résultant de la non élimination des « *micro-flux* ». **Le Graphique n°35** ci dessous en témoigne. La base **Lresbase99** enregistre **6 747 522** actifs, quand la seconde en compte **7 143 646**. Les « *micro-flux* » correspondent à environ **5,55%** des actifs totaux. Notons par ailleurs que le taux d'activité sur les dix-huit départements si l'on se réfère à la population totale de 1999 (soit **16 806 056** personnes) s'élève à **42,51%**.



GRAPHIQUE N°35.

Par ailleurs seront exploitées les données obtenues à partir des tableaux IRIS 2000 transmis par le Centre Quetelet. Dans ce cas, ce sont les ménages qui feront l'objet de l'étude. Ceux-ci étant distingués par les caractéristiques de la « personne de référence du ménage⁸³ ». En seront tirés des jeux de cartes. Les mises en relation de ces dernières avec diverses exploitations statistiques, permettront de mieux appréhender les spécificités de la « zone d'étude approfondie ».

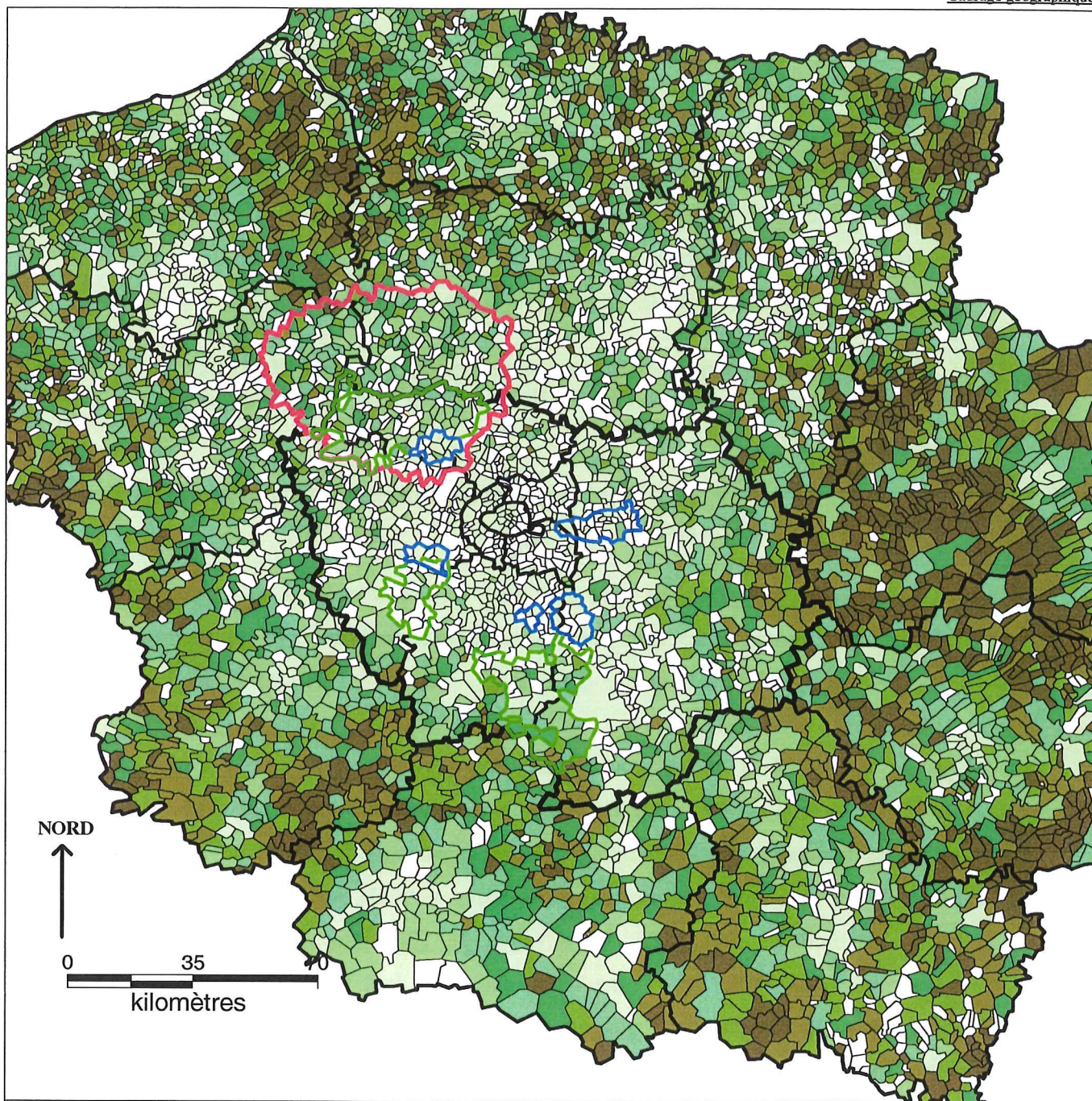
1. La répartition des population selon leur profil socio-économique, quelles spécificités pour l'espace étudié ?

a) Des agriculteurs encore nombreux aux marges du Bassin parisien.

La Carte n°41 p. 230, met à la fois en évidence le poids moyen faible (1,01%), des « agriculteurs » dans ces dix-huit départements et les fortes dissymétries entre la R.I.F. (0,16%) et le Hors-R.I.F. (2,78%). En pourcentages, les « agriculteurs » sont plus de dix-sept fois plus nombreux hors de la région Île-de-France (excepté dans certaines communes de l'Est de la Seine-et-Marne), qu'à l'intérieur de celle-ci. Cette réalité liée à la forte urbanisation de la R.I.F. et aux évolutions intrinsèques de l'activité agricole, révélées en particulier par les données du R.G.A.⁸⁴, ne peut nous surprendre. Les parcs naturels régionaux franciliens, à l'exception notable du P.N.R. de la vallée de Chevreuse, présentent des sur-représentations assez fortes d'agriculteurs, surtout si leur présence est comparée à celles qui est la leur dans les villes nouvelles voisines. Les « agriculteurs » exercent encore fréquemment des fonctions représentatives, en particulier celle de maire, mais leur poids relatif va diminuant. Il n'est plus rare par ailleurs de voir apparaître des conflits d'intérêt quant à la gestion de ces territoires, entre les « anciens » et les

⁸³ Rappelons que la notion de « personne de référence du ménage » qui a succédé à celle de « chef de ménage » est définie comme suit par l'I.N.S.E.E. : « Il existe une seule personne de référence par ménage quel que soit le nombre de familles qui le constitue. Cette personne est déterminée en fonction de sa situation familiale (vie en couple, famille monoparentale, autre...), de son sexe et de l'exercice d'une activité professionnelle. Depuis 1984, la notion de personne de référence dans les enquêtes s'est substituée à celle de chef de ménage. La situation de la personne de référence sert à caractériser l'ensemble du ménage. Sa catégorie professionnelle, sa nationalité, son âge font référence ». Ces indications sont extraites de « Les conditions de logement des ménages ». Voir OMALEK L., LAFERRERE A., LE BLANC D., CHERRIER F. et GUYOT D., I.N.S.E.E., 1998. [n° 123]. Op. Cité p. 32

⁸⁴ Recensements généraux de l'agriculture : derniers recensements en date 1979, 1988, 2000. Données accessibles au Ministère de l'agriculture : 251 rue de Vaugirard 75015 Paris.



POIDS EN % DES "AGRICULTEURS" PARMIS LES 7 143 646 ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1 / 4. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

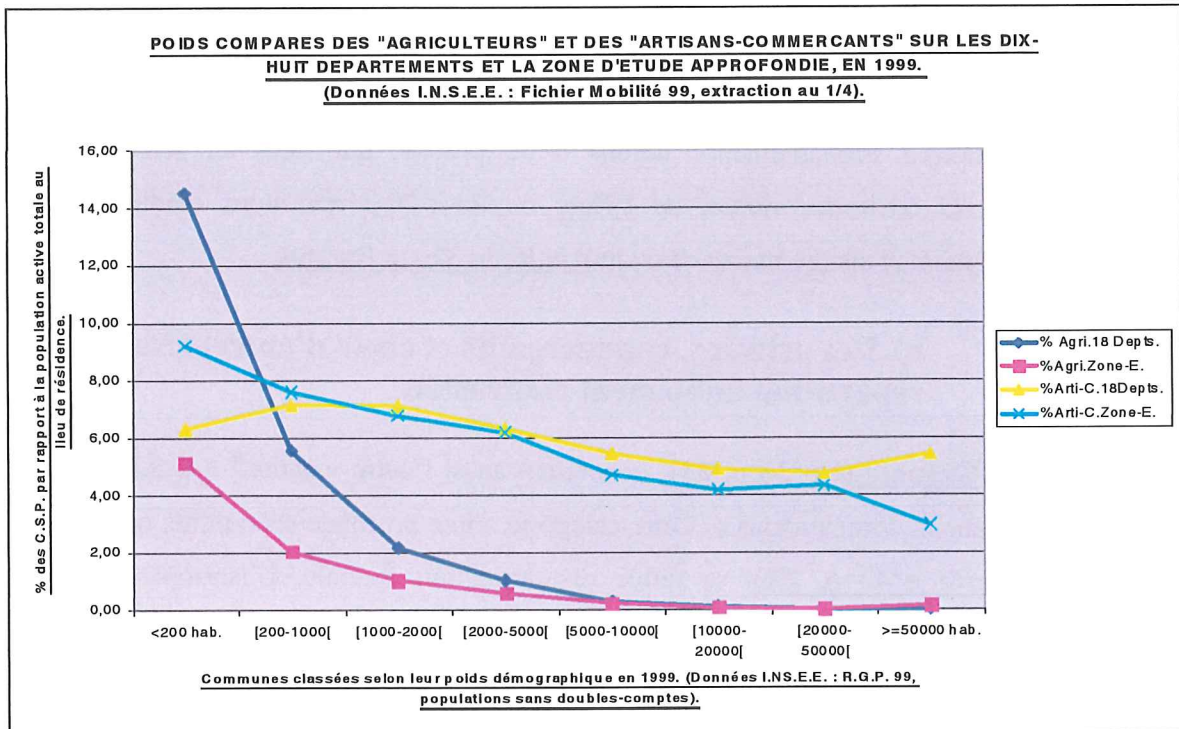
- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : 1,01 %
- M. H.R.I.F. : 2,78 %
- M. R.I.F. : 0,16 %
- M. VN 1 : 0,13 %
- M. VN 2 : 0,04 %
- M. VN 3 : 0,02 %
- M. VN 4 : 0,11 %
- M. VN 5 : 0,06 %
- M. PNR 1 : 0,84 %
- M. PNR 2 : 0,19 %
- M. PNR 3 : 1,06 %
- M. Zone étude : 0,55 %

<ul style="list-style-type: none"> ■ : De 18,9 à 100 %. (924) ■ : De 11,2 à 18,9 %. (814) ■ : De 7,2 à 11,2 %. (834) ■ : De 4,8 à 7,2 %. (780) ■ : De 2,9 à 4,8 %. (859) ■ : De 1,4 à 2,9 %. (817) ■ : De 0 à 1,4 %. (1025) □ : Autres (1 428). (0) 	<ul style="list-style-type: none"> — : Limites des communes. — : Limites des villes nouvelles. — : Limites des PNR existants. — : Limites des départements. — : Limites de la R.I.F. — : Zone de l'étude approfondie.
---	---

Thèse : D. Desponds.

« nouveaux ruraux »⁸⁵. « *L'enquête auprès des Maires* » devrait nous permettre de défricher certains de ces aspects. Une information complémentaire concernant les professions des conseillers municipaux, n'a malheureusement été que très partiellement informée. Ceci nous dissuadera d'en tirer des conclusions par trop définitives.



GRAPHIQUE N°36.

La répartition des actifs de la C.S.P. « agriculteurs » en fonction de la taille des communes telle qu'elle est figurée par le **Graphique n°36** ci-dessus, (les seuils ici utilisés sont les mêmes que ceux des **Graphiques n° 33** et **n°34**⁸⁶), laisse apparaître une profonde similitude entre la situation des dix-huit départements et celle de la « zone d'étude approfondie ». La présence des « agriculteurs » décroît fortement en fonction de la taille des communes, les plus nettes sur-représentations concernant les petites communes, celles de moins de deux cents habitants agglomérés. Les taux qu'elles atteignent dans la « zone d'étude approfondie » sont cependant inférieurs à ceux des dix-huit départements. Ceci est d'ailleurs visible sur la **Carte n°41 p. 227**.

⁸⁵ Ceci avait été évoqué précocement par un article de BOZON M. et THIESSE A.-M. : « La terre promue, gens du pays et nouveaux habitants dans les villages du Valois ». 1986. [n° 163].

⁸⁶ Ces seuils permettent de reconstituer les classifications effectuées par l'I.N.S.E.E. : « commune rurale » en dessous de 2 000 habitants agglomérés (incluant les habitations situées à des distances respectives inférieures à 200 mètres), « petite ville » de 2 000 à 20 000 habitants, « ville moyenne » de 20 000 à 200 000 habitants.

Dans la première classe statistique, celle de **18,9% à 100%** se trouvent **924** communes (dont 2 seulement pour la « zone approfondie ») qui sont à la fois situées aux marges du Bassin parisien et en périphérie de leur propre département. Ces communes fortement rurales se situent dans le Vimeu⁸⁷, le Pays de Braie, la Thiérache, la Champagne crayeuse, le Gâtinais et les contreforts du Perche, à une cinquantaine de kilomètres des principaux centres urbains d'impulsion. Doit-on les considérer comme des espaces interstitiels n'ayant pas encore subi les profondes mutations socio-démographiques induites par les extensions urbaines aux marges des agglomérations ? Probablement ; notons à ce propos, que ceci ne semble plus concerner les territoires ruraux de l'Eure ou de l'Oise que nous étudions plus particulièrement et encore moins ceux du P.N.R. du Vexin français.

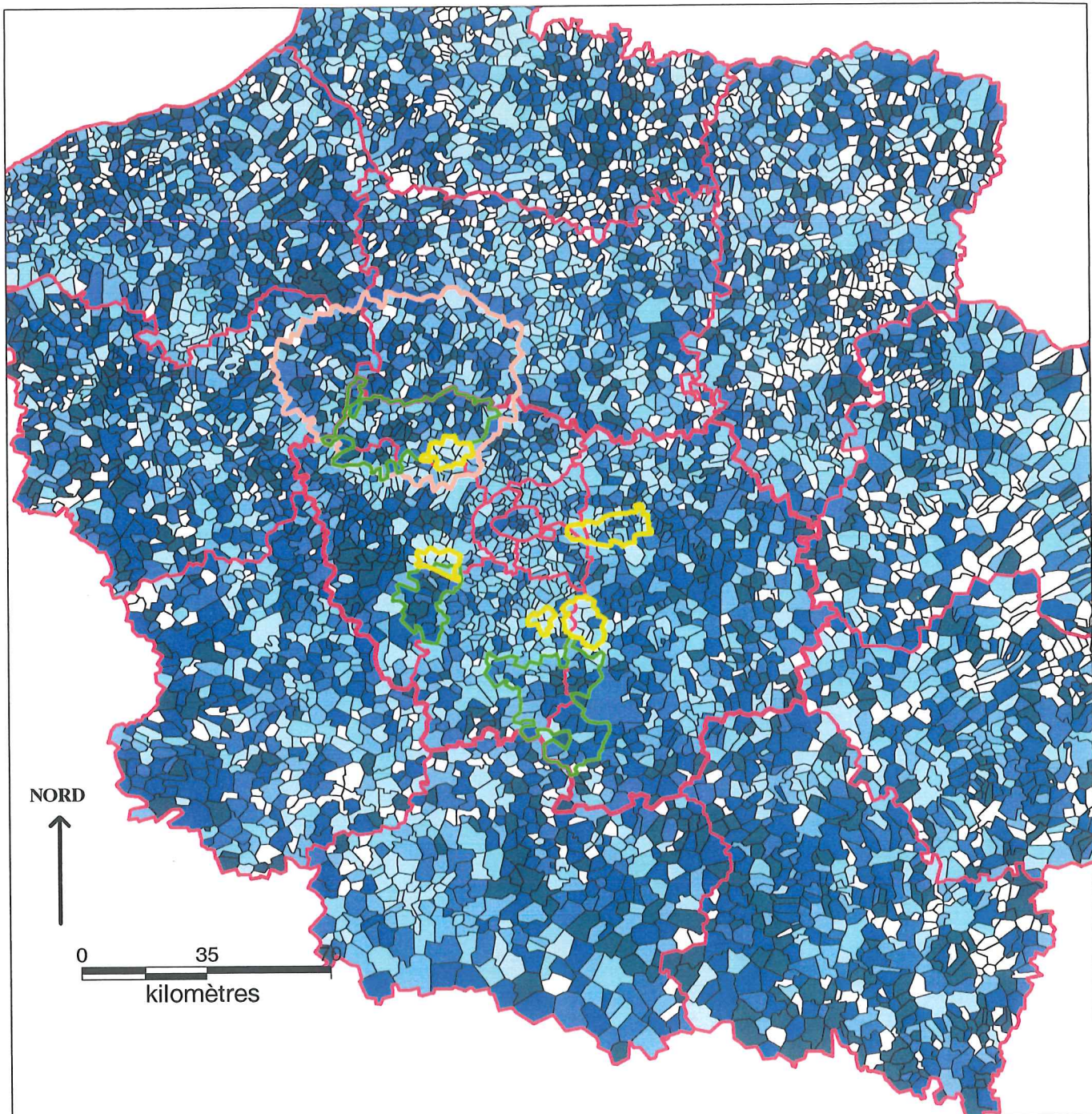
b) Des artisans, commerçants et chefs d'entreprise à la répartition faiblement contrastée.

Le Graphique n°36 p. 231, concernait aussi l'autre « petite⁸⁸ » C.S.P., celles des « artisans et commerçants ». Cette catégorie a une profonde spécificité, confirmée par la Carte n°42 p. 233, sa faible discrimination spatiale. L'isotropie dans la répartition se traduit par une amplitude faible entre les différentes entités spatiales étudiés. L'opposition entre la R.I.F. (5,52%) et le Hors-R.I.F. (5,75%) n'est pas pertinente dans ce cas. Les taux les plus élevés sont atteints dans les trois P.N.R. Ceci doit-il pour autant être considéré comme un signe de l'attrait des « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » pour les marges rurales, ce qui les distingueraient assez fortement des « C.P.I.S. », davantage « désireux de centralité ».

Si la taille des communes induisait de profondes disparités de répartition des « agriculteurs », aisément explicables par la présence ou non de terres agricoles, ce paramètre est quasiment sans pertinence pour les « artisans, commerçants ... ». Quelle que soit la population communale, leur population active est comprise entre 4% et 8%, à la différence des « agriculteurs » qui oscillent entre 0% et 16%. La sous-représentation enregistrée pour les communes de plus de 50 000 habitants appartenant à la « zone d'étude approfondie » ne peut être considérée comme digne de sens, en effet, seule deux communes appartiennent à cette catégorie (Cergy et Beauvais).

⁸⁷ Retrouvons pour les désigner, ces noms de pays, chers à la géographie vidalienne.

⁸⁸ A elle deux les C.S.P. « agriculteurs » et « artisans et commerçants » correspondent, sur les dix-huit départements au tiers des « C.P.I.S. » ainsi qu'à la catégorie « ouvriers », au quart des « professions intermédiaires », et au cinquième des « employés ».



POIDS EN % DES "ARTIS. ET COMM." PARMIS LES 7 143 646 ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1 / 4. Discrétisation "même nombre d'enregistrements".

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

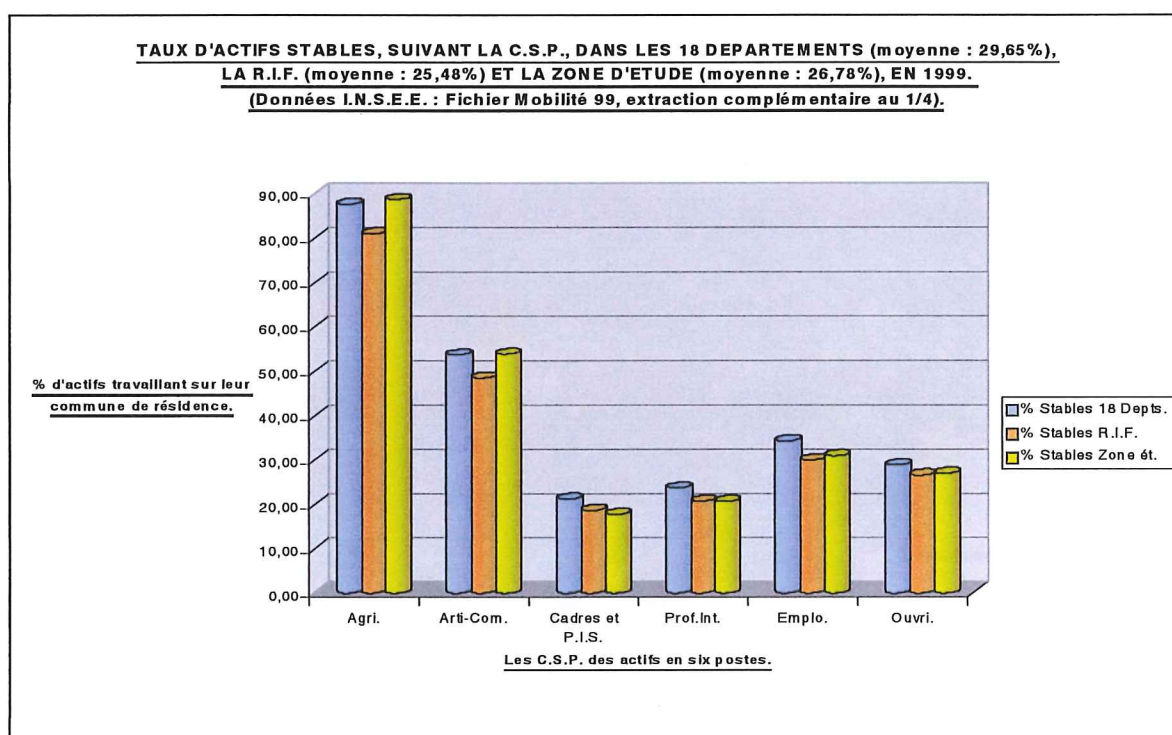
- M. 18 Dpts : 5,52 %
- M. H-R.I.F. : 5,75 %
- M. R.I.F. : 5,41 %
- M. VN 1 : 3,25 %
- M. VN 2 : 2,80 %
- M. VN 3 : 3,12 %
- M. VN 4 : 3,37 %
- M. VN 5 : 4,79 %
- M. PNR 1 : 6,92 %
- M. PNR 2 : 7,80 %
- M. PNR 3 : 6,60 %
- M. Zone étude : 5,02 %

- : De 11,9 à 50 %. (945)
- : De 9,2 à 11,9 %. (813)
- : De 7,7 à 9,2 %. (831)
- : De 6,3 à 7,7 %. (974)
- : De 5,2 à 6,3 %. (909)
- : De 4 à 5,2 %. (941)
- : De 0,8 à 4 %. (913)
- : Autres (1 268). (0)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Zone de l'étude approfondie.

Thèse : D. Desponds.

La principale originalité des « artisans et commerçants » est à trouver, et en cela, ils se rapprochent des « agriculteurs », dans la proximité, voire la concordance, entre lieu de travail et lieu de résidence, qu'il s'agisse d'un commerce, ou d'une petite entreprise artisanale. Le **Graphique n° 37 p. 234**, montre, la part des actifs stables au lieu de résidence, selon les différentes catégories socio-professionnelles. Il a été réalisé à partir des données portant sur les dix-huit départements, la stabilité moyenne s'élevant à **29,65%**. La ressemblance est forte entre les deux catégories précédemment évoquées, ce en quoi, elles se distinguent fortement des quatre autres. Si les « ouvriers » ont pu avoir jusqu'à avant la seconde guerre mondiale, une forte proximité entre le lieu de résidence et celui de l'exercice de leur profession, cela n'a plus cours aujourd'hui.



GRAPHIQUE N°37.

La catégorie « artisans et commerçants » peut donc être définie à la vue de ces résultats, comme fortement ubiquiste, une ubiquité que l'on peut mettre en relation avec celle des services, tout particulièrement ceux de proximité (les services plus sophistiqués étant eux en dépendance de la taille de la commune et de l'aire qu'elle dessert) et comme particulièrement stable, plus de la moitié de ses actifs résidant sur la commune où ils travaillent. Ces contraintes de type professionnel ne peuvent être sans

incidences sur les stratégies résidentielles spécifiques mises en œuvre par les « commerçants et artisans ». Il est probable que leur stabilité résidentielle s'inscrive également dans la durée. Tout comme pour les « agriculteurs » ce type d'activité doit conduire à un enracinement résidentiel plus fort.

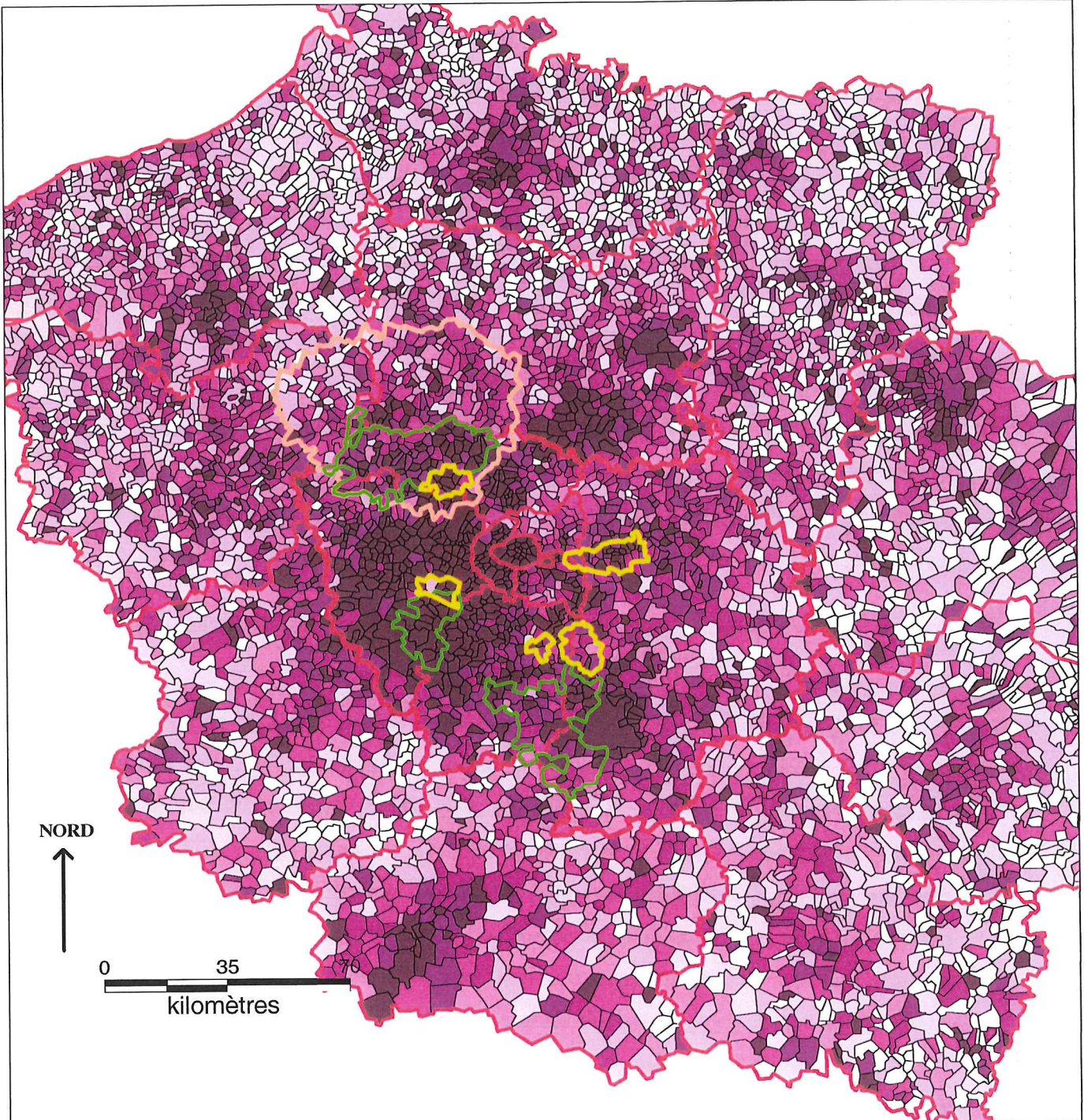
Les résultats précédents révèlent une forte homogénéité structurelle. L'espace étudié ne semble générer que peu d'incidences. Si les « agriculteurs » sont systématiquement les plus stables, les « C.P.I.S. » font preuve, a contrario, d'une incontestable dissociation entre les lieux de travail et de résidence, moins d'un actif sur cinq travaillant sur sa commune de résidence. Cette catégorie est, du fait des caractéristiques de ses emplois, celle qui est la moins « enracinée » (des nuances seraient toutefois à apporter, par exemple pour les médecins), et du fait de ses ressources, celle dont les membres disposent du plus large « *champ des possibles* ».

c) Les cadres et professions intellectuelles supérieures, une « spécialisation francilienne » ?

La Carte n°43 p. 236, permet de mettre en évidence, dès le premier coup d'œil, deux spécificités de la ventilation spatiale de ces populations d'actifs : leur lien puissant avec les villes (surtout celles de rang élevé), et leur indéniable sur-représentation francilienne. L'écart entre les taux atteints dans la R.I.F. (22,76%) et ceux du Hors-R.I.F. (9,81%) est des plus révélateurs. Aucune autre catégorie, si l'on excepte les très spécifiques « agriculteurs », ne révèle une telle distorsion. Les « ouvriers », nous l'approfondirons plus loin, présentent eux, un schéma inversé. Ils sont **16,55%** dans la R.I.F. et **31,55%** dans le Hors-R.I.F.

Le tropisme urbain des « C.P.I.S. », est mis en évidence par le Graphique n°38 p. 237, construit sur le mode du Graphique n°36 p. 231, il dégage d'autant mieux cette tendance, que les trois autres catégories disposant d'un grand nombre d'actifs sont représentées. Quand le poids relatif des « C.P.I.S. » s'accroît régulièrement des plus petites communes vers les plus grandes, en connaissant une forte « accélération » pour celles disposant du plus grand nombre d'habitants, les « ouvriers » évoluent en sens exactement contraire. Les profils des « professions intermédiaires » et des « employés » sont eux, nettement moins marqués.

Pour la classe de ville de plus de 50 000 habitants, on observe même que les « C.P.I.S. » constituent presque la première C.S.P., à peine devancée



POIDS EN % DES "CADRES ET P.I.S." PARMI LES 7 143 646 ACTIFS AU "LIEU DE RESID.", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1/4. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

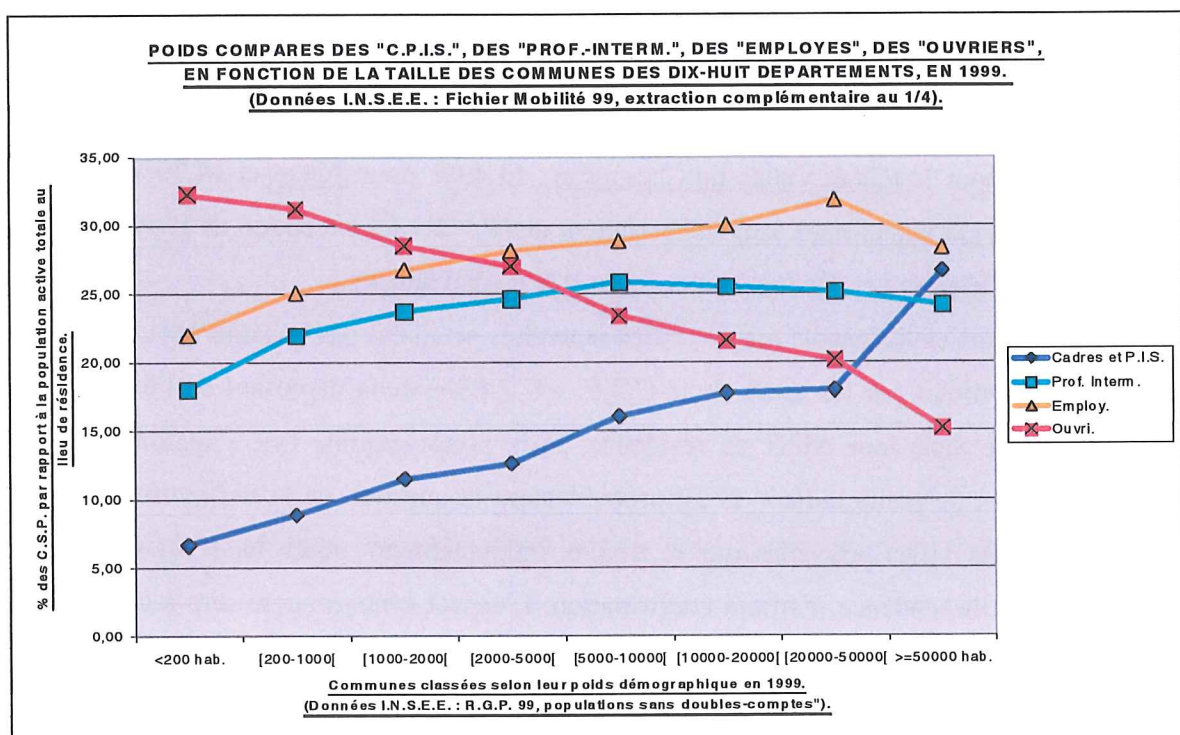
- M. 18 Dpts : 18,59 %
- M. H.R.I.F. : 9,81 %
- M. R.I.F. : 22,76 %
- M. VN 1 : 16,69 %
- M. VN 2 : 21,95 %
- M. VN 3 : 15,54 %
- M. VN 4 : 13,40 %
- M. VN 5 : 17,15 %
- M. PNR 1 : 17,71 %
- M. PNR 2 : 32,11 %
- M. PNR 3 : 14,70 %
- M. Zone ét. : 14,31 %

■	: De 16,8 à 66,7 %.	(1135)
■	: De 12,6 à 16,8 %.	(814)
■	: De 9,9 à 12,6 %.	(909)
■	: De 7,8 à 9,9 %.	(842)
■	: De 6,2 à 7,8 %.	(850)
■	: De 4,5 à 6,2 %.	(884)
■	: De 1 à 4,5 %.	(881)
□	: Autres	(1 280). (0)

—	: Limites des communes.
—	: Limites des villes nouvelles.
—	: Limites des PNR existants.
—	: Limites des départements.
—	: Limites de la R.I.F.
—	: Zone de l'étude approfondie.

Thèse : D. Desponds.

par les « employés » et ce malgré les nets écarts en valeurs absolues entre ces deux catégories⁸⁹. On note également que ce serait dans la classe des communes de 20 000 à 50 000 habitants que la « mixité sociale » serait la plus grande, correspondant à peu de choses près aux taux moyens enregistrés par les quatre C.S.P. dans les dix-huit départements⁹⁰. En deçà, les « ouvriers » sont sur-représentés, au delà ce sont les « C.P.I.S. ». Il sera intéressant de voir, si la volonté des ménages (qu'elle soit explicitement affichée, ou implicitement perceptible) d'aller vers une plus grande « ségrégation sociale », ou a contrario vers une plus grande « mixité sociale », les incite à prendre en compte ce paramètre.



GRAPHIQUE N°38.

Cette présence des « C.P.I.S. » dans les villes-centres est à rapprocher de la géographie des emplois correspondant à cette catégorie (à relativiser par la faible concomitance, établie précédemment entre lieu de travail et lieu de résidence pour cette catégorie) et au choix d'un mode de vie privilégiant davantage l'urbanité. Tenant

⁸⁹ A ce propos précisons le nombre total des actifs constituant les six C.S.P. pour les dix-huit départements : « agriculteurs » (71 804), « artisans, commerçants et C.E. » (394 480), « C.P.I.S. » (1 328 165), « prof. interm. » (1 749 787), « employés » (2 072 578), « ouvriers » (1 526 832).

⁹⁰ Les taux sont respectivement pour les communes de 20 000 à 50 000 habitants et pour les dix-huit départements de 17,97% et 18,59% pour les « C.P.I.S. » ; de 25,17% et 24,49% pour les « prof. interm. » ; 31,88% et 29,01% pour les « employés » et de 20,17% et 21,37%, pour les « ouvriers ».

compte de ces éléments, on devrait en toute logique, si les villes nouvelles étaient perçues comme des villes à part entière, entités pertinentes en tant qu'agglomération, enregistrer sur leur territoire, des taux élevés de « C.P.I.S. ». Or, il n'en est rien. L'accent avait déjà été mis sur leur sous-représentation structurelle parmi les actifs au lieu de résidence, et leur sur-représentation parmi les actifs au lieu de travail (voir **Chapitre II(D)1f**), la **Carte n°43 p. 236**, ne fait que renforcer les impressions précédemment perçues. Les « C.P.I.S. » ont des taux plus faibles dans les villes nouvelles que dans la R.I.F. (à l'exception de Saint-Quentin-en-Yvelines qui est toutefois à un niveau inférieur à celui atteint dans son département, les Yvelines), mais ils sont davantage présents dans les P.N.R. voisins, pourtant constitués de communes de petite taille. Les écarts ne sont certes guère élevés, (**16,69%** pour Cergy-Pontoise et **17,71%** pour le P.N.R. du Vexin français ; **21,95%** pour Saint-Quentin-en-Yvelines et **32,11%** pour le P.N.R. Vallée de Chevreuse ; **13,40%** pour Sénart et **14,70%** pour le P.N.R. du Gâtinais), mais toujours en faveur des P.N.R., à l'exception de Evry dont les taux sont légèrement supérieurs à ceux du P.N.R. du Gâtinais.

Il est envisageable que les villes nouvelles ne soient pas considérées comme de « vraies villes » par les actifs de la C.S.P. « C.P.I.S. », ceux disposant de l'éventail le plus large dans leur choix de résidence, mais plutôt comme des « agglomérats de communes de petite taille ». C'est probablement la question de la faible urbanité des centres des villes nouvelles qui se trouve, indirectement posée là. Il va sans dire, qu'une telle tendance méritera confirmation. L'aspect synchronique sera à confronter aux dynamiques inscrites dans la durée (par l'intermédiaire de l'exploitation des fichiers **IRIS** de l'**I.N.S.E.E.** ou de la base **CD-BIEN**, données des notaires, enregistrant les transactions et les profils sociaux des acheteurs et des vendeurs), et également aux stratégies résidentielles explicitement formulées par les ménages dans le cadre de « *L'enquête auprès des nouveaux emménagés* ». S'il s'avère que les villes nouvelles n'attirent pas les « C.P.I.S. », ni ne parviennent à fixer ceux qui y sont installés, il va sans dire que ceci apporterait des arguments au scénario énoncé dans le cas de Evry et établissant un parallèle avec le « phénomène de city ». La **Carte n°43 p. 236**, permettait par ailleurs, de visualiser un phénomène depuis longtemps étudié⁹¹,

⁹¹ Voir par exemple BASTIE J. : « La croissance de la banlieue parisienne », 1964. [n° 164], ou « Géographie du Grand Paris », 1984. [n° 165]. I.N.S.E.E. et I.A.U.R.I.F. : « L'Atlas de Franciliens », Tome 2, 1992. [n° 78]. SOULIGNAC F. : « La banlieue parisienne, cent cinquante ans de transformations », 1993. [N° 166]. BOYER J.-C. : « Les banlieues françaises », 2000. [n° 53].

celui de la dissymétrie entre l'Ouest et l'Est de l'agglomération parisienne. J'aurai l'occasion d'y revenir plus loin.

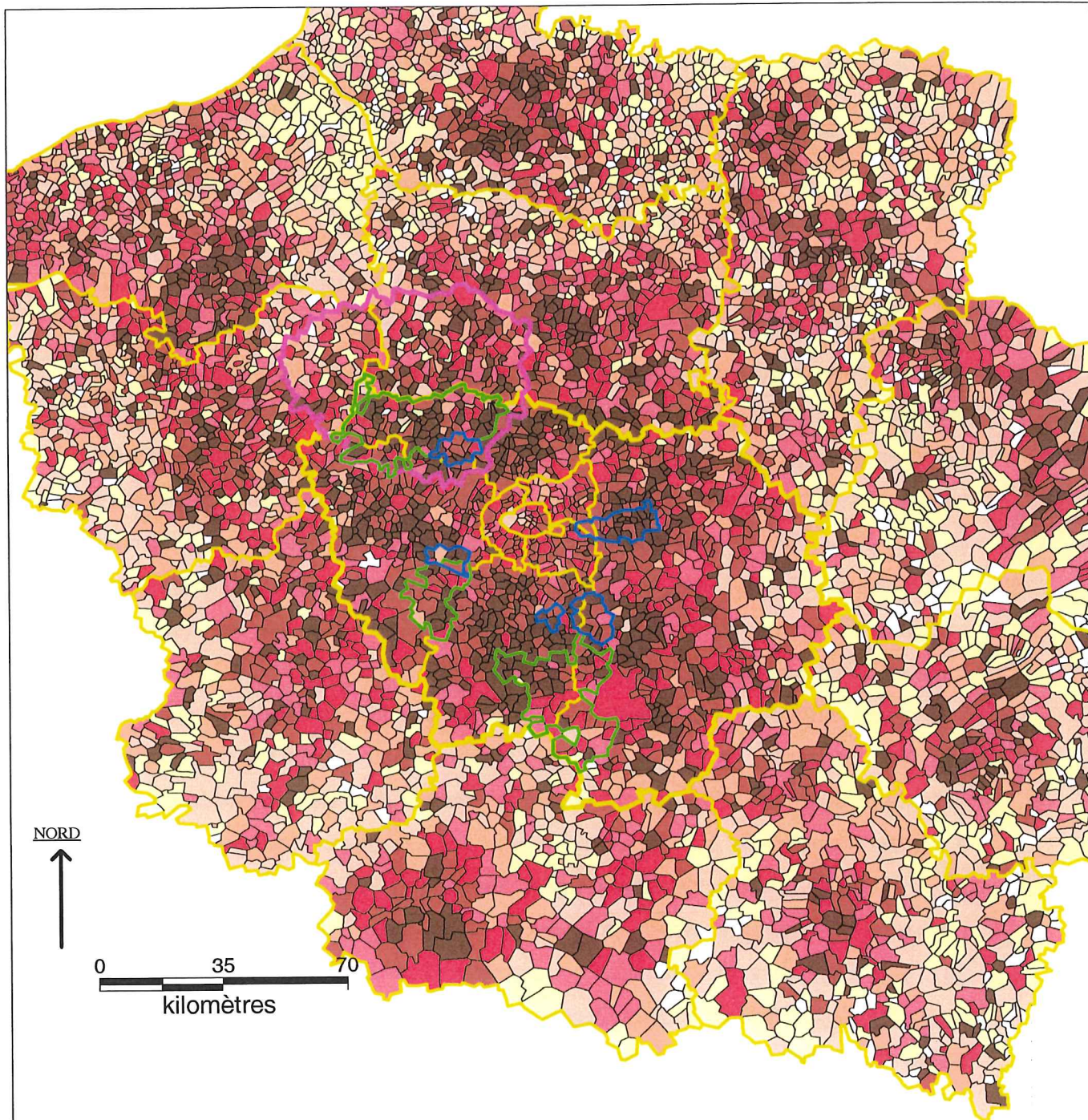
d) Professions intermédiaires et employés, une présence toujours forte dans les villes nouvelles.

Ces deux catégories⁹² sont celles qui regroupent le plus d'actifs (sur les dix-huit départements, **53,50%** en les cumulant). Si l'on prend en compte les entités spatiales pour lesquelles les Cartes n°44 p. 240 et n°45 p. 241, fournissent des indications statistiques, les écarts sont peu significatifs entre la R.I.F. et le Hors-R.I.F. Le Graphique n°38 p. 237, nous a montré que des similitudes existaient dans les ventilations de ces catégories en fonction de la taille des communes. Leur présence toujours forte s'élève quand la taille des communes augmente, mais s'infléchit sensiblement pour les villes les plus importantes. « professions intermédiaires » et « employés » seraient davantage des résidents des petites villes que des communes rurales d'un côté ou des villes centres importantes de l'autre.

Les actifs de ces catégories travaillent peu sur leur commune de résidence, comme l'a montré le Graphique n°37 p. 234, leurs emplois étant fortement liés aux activités tertiaires des villes, et ce, tout particulièrement pour les « employés ». Le cas des villes nouvelles est à cet égard intéressant. Les « employés » et les « professions intermédiaires » y résident particulièrement nombreux. Ceci a été évoqué à plusieurs reprises et est explicitement mis en évidence par les Cartes n°44 p. 240 et n°45 p. 241. Ces deux catégories cumulées correspondent à **60,85%** des actifs résidents à Cergy-Pontoise, **58,87%** à Saint-Quentin-en-Yvelines, **62,47%** à Evry, **63,61%** à Sénart et **59,91%** à Marne-la-Vallée. Cette situation n'est absolument pas nouvelle. Elle s'est de fait mise en place dès les années soixante-dix en résultante. J.-C. Boyer⁹³ note : « ... les villes nouvelles, qui ont accueilli une part importante de la croissance démographique de l'Île-de-France depuis trois décennies, présentent un profil plus

⁹² Ces catégories ont été profondément remaniées en 1982. La nouvelle catégorie, en l'occurrence « professions intermédiaires » récupérant, sans la décalquer, l'ancienne catégorie de 1954 « cadres moyens ». La catégorie « employés » subira aussi de fortes modifications, passant en 1982 de 4 677 000 actifs selon l'ancienne nomenclature, à 6 247 000 selon la nouvelle. Les changements affecteront également les « ouvriers » : les contremaîtres glissant de cette catégorie à « professions intermédiaires ». Données extraites de CHATELAIN P. et BROWAEYS X. : « La France des 36 000 communes », 1992 [n° 167]. Op. cité p. 198.

⁹³ Ibid. [n° 53]. Op. cité p. 170.



POIDS EN % DES "PRO. INTERM." PARMI LES 7 143 646 ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1/4. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

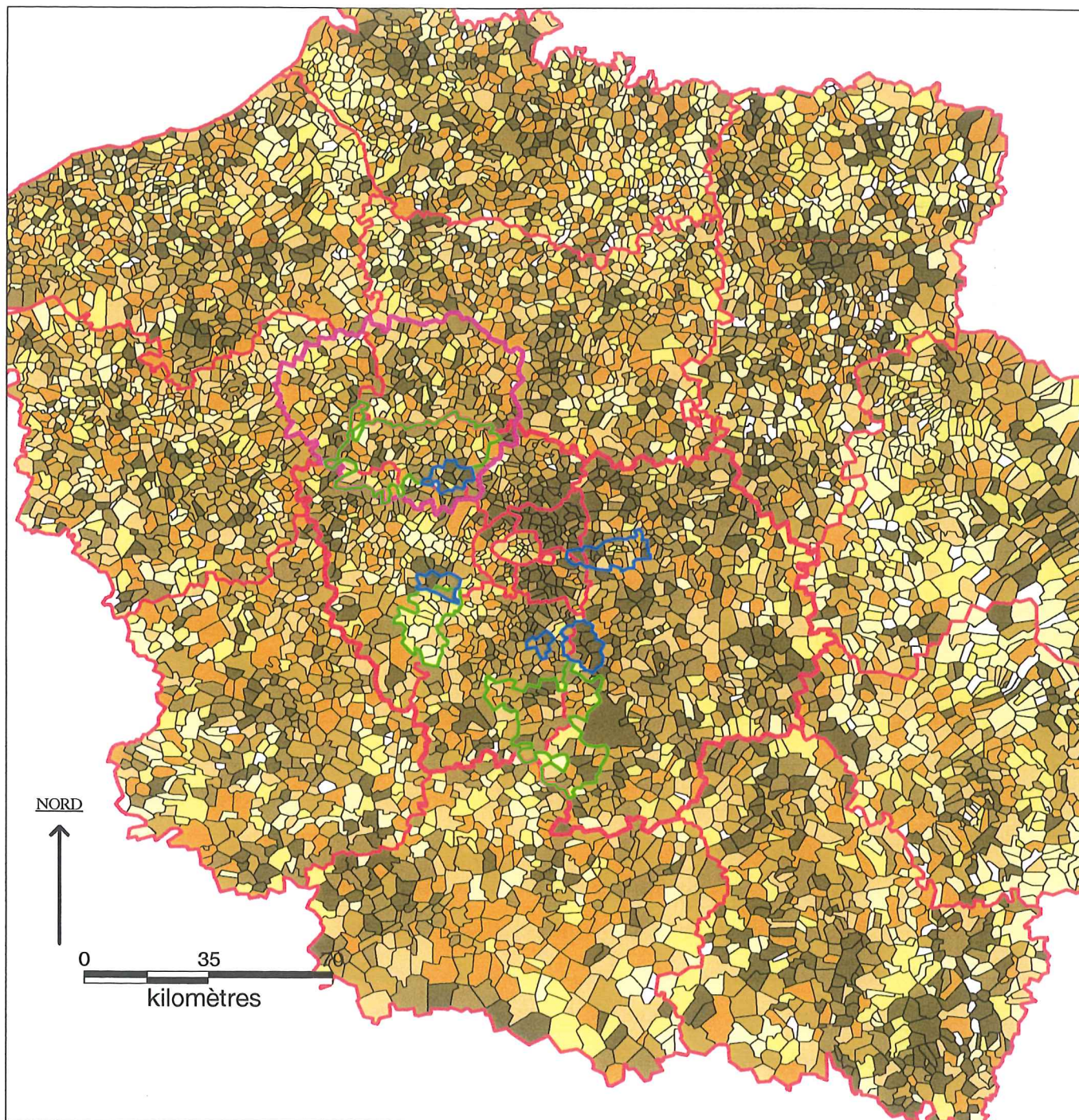
Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : 24,49 %
- M. H.R.I.F. : 22,13 %
- M. R.I.F. : 25,62 %
- M. VN 1 : 27,95 %
- M. VN 2 : 28,53 %
- M. VN 3 : 29,68 %
- M. VN 4 : 30,07 %
- M. VN 5 : 27,93 %
- M. PNR 1 : 29,29 %
- M. PNR 2 : 28,12 %
- M. PNR 3 : 27,00 %
- M. Zone ét. : 26,5 %

- : De 29,3 à 100 %. (1255)
- : De 25,7 à 29,3 %. (1060)
- : De 22,8 à 25,7 %. (1025)
- : De 20,1 à 22,8 %. (855)
- : De 16,8 à 20,1 %. (993)
- : De 12,6 à 16,8 %. (1076)
- : De 2,2 à 12,6 %. (995)
- : Autres (337). (0)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Zone de l'étude approfondie.

Thèse : D. Desponds.



POIDS EN % DES "EMPLOYES" PARMI LES 7 143 646 ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1 / 4. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : 29,01 %
- M. H.-R.I.F. : 27,98 %
- M. R.I.F. : 29,50 %
- M. VN 1 : 32,90 %
- M. VN 2 : 30,34 %
- M. VN 3 : 32,79 %
- M. VN 4 : 33,54 %
- M. VN 5 : 31,98 %
- M. PNR 1 : 26,20 %
- M. PNR 2 : 21,19 %
- M. PNR 3 : 29,39 %
- M. Zo. ét. : 29,87 %

- : De 32,7 à 100 %. (1204)
- : De 29,3 à 32,7 %. (1009)
- : De 26,7 à 29,3 %. (989)
- : De 24,1 à 26,7 %. (1053)
- : De 20,8 à 24,1 %. (1085)
- : De 16,8 à 20,8 %. (917)
- : De 3,1 à 16,8 %. (1108)
- : Autres (231). (0)

- : **Limites des communes.**
- : **Limites des villes nouvelles.**
- : **Limites des PNR existants.**
- : **Limites des départements.**
- : **Limites de la R.I.F.**
- : **Zone de l'étude approfondie.**

Thèse : D. Desponds.

homogène (que les grands ensembles. ndlr), à dominante de classes de classes moyennes salariées et d'ouvriers qualifiés. Elles ont aussi la caractéristique d'abriter un nombre élevé d'emplois, comparable à celui des actifs résidents ». Sur ce dernier aspect, des précisions pourraient être fournies. Si les quantités d'emplois disponibles sont effectivement du même ordre que les actifs résidents, à l'exception notable de Sénart, les structures C.S.P. des deux groupes présentent par contre quelques distorsions. Les **Graphiques n°23, n°24, n°25, n°26, n°27 et n°28**, du **Chapitre II(D)1(f)**, avaient permis de distinguer cette réalité. Les « professions intermédiaires » pèsent certes d'un poids relatif quasi similaire dans les deux populations, aux alentours de 25-30%, mais, ceci n'est pas le cas des « employés », sensiblement sur-représentés dans la population résidente des cinq villes nouvelles. Parmi les raisons à invoquer, celles des spécificités de l'offre immobilière des villes nouvelles, à dominante d'habitat collectif et de la demande particulière de ces populations très majoritairement locataires. Ajoutons aussi l'importance de des logements locatifs sociaux (de l'ordre du tiers des logements). Ces éléments ne permettent pas de confondre la structure sociale des villes nouvelles, avec celle des grands ensembles lancés dans les années 50-60. Quand les seconds ont connu une forte paupérisation et peinent à fixer des emplois, les premières sont devenues des pôles d'emploi conséquents et ont des profils davantage « classe moyenne ».

Notons, que les aménageurs des villes nouvelles conscients des écarts entre les profils des populations résidentes et de celles qui travaillent sur leur territoire, ont eu la volonté de mettre en œuvre des politiques adaptées. Les auteurs du S.D.A.U. de Cergy-Pontoise⁹⁴ sont représentatifs à cet égard. Ils notent ainsi : « *Le hiatus entre le profil de la population résidente (assez modeste) et le profil social des emplois (emplois de grande qualification en augmentation) tend à montrer que le bassin économique de Cergy-Pontoise est en dépendance avec les centres économiques extérieures (« seconde couronne » et Vexin) et qu'il ne parvient pas à enraciner suffisamment la population que son dynamisme attire. Cet aspect devra être pris en compte dans la conduite des politiques de l'habitat de façon à continuer de maintenir un bon équilibre habitat emploi* ». Ils ajoutent plus loin : « *Afin de ne pas amplifier le processus de précarisation en cours, il convient de maintenir le poids des logements sociaux à environ 30% tout en s'assurant que les autres segments de l'offre restent*

⁹⁴ S.D.A.U. de Cergy-Pontoise, approuvé le 6 Juillet 2000. Op. cités pp. 46-47. [n° 168].

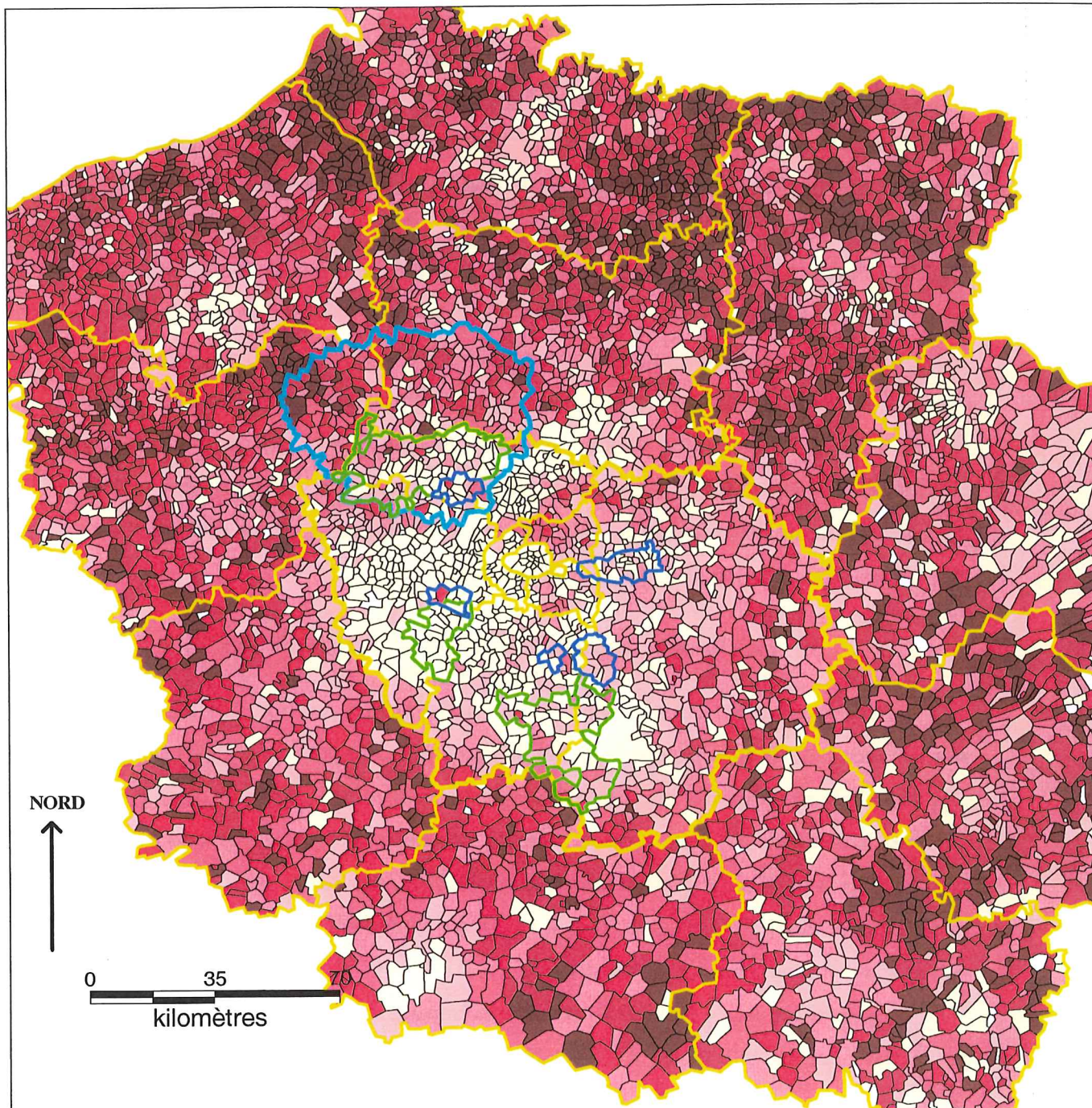
suffisamment représentés, d'offrir une réelle diversité de l'offre sur le marché du logement, et enfin de veiller à une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire des logements ». On retrouve formulées ici certaines des tendances dégagées de l'analyse des fichiers domicile-emploi et des autres sources exploitées, ainsi que la crainte de voir s'amplifier la précarisation des villes nouvelles. Les réponses ébauchées tendent à ne point trop renforcer l'offre d'habitat social aidé, destinée à capter les populations les plus pauvres, tout en diversifiant les programmes urbanistiques susceptibles d'attirer les populations les plus aisées. C'est, autrement exprimée, toute la question de la mixité sociale qui se trouve posée là. Il va sans dire que de telles initiatives pour aboutir, doivent rencontrer, les attentes latentes des populations disposant des marges de manœuvre résidentielles les plus grandes, celles qui sont les moins dépendantes de « l'offre sociale », autrement dit les catégories les plus aisées. Nous verrons plus loin, si cela peut être le cas.

e) Les localisations très contrastées des ouvriers.

Les implantations des « ouvriers » que l'on aurait à priori pu envisager liées aux activités industrielles, réservent en fait de nombreuses surprises. La **Carte n°46 p. 244**, fait d'abord apparaître une profonde opposition entre la R.I.F. et le Hors-R.I.F. Ce type de contraste avait été observé pour les « cadres et P.I.S. », il est dans ce cas, inversé. Les « ouvriers » représentent certes, **21,37%** des actifs dans les dix-huit départements, et **31,55%** dans le Hors-R.I.F., mais seulement **16,55%** dans la R.I.F. soit quasiment moitié moins, en valeurs relatives.

La présence des « ouvriers » est particulièrement forte dans les communes de petite taille, celles inférieures à 200 habitants. Le **Graphique n°38 p. 237**, nous indiquait qu'ils y étaient même plus nombreux⁹⁵ que les « agriculteurs ». On peut imaginer que parmi ces « ouvriers », certains sont des « ouvriers agricoles », la similitude avec la C.S.P. des « agriculteurs » qui sont en fait des « agriculteurs exploitants » de plus ou moins grandes exploitations, trouvant là une piste explicative possible, mais insuffisante. Les « ouvriers agricoles » ont en effet enregistré une baisse

⁹⁵ Pour cette catégorie de communes, le poids des « agriculteurs » est exactement de **14,17%**, celui des « ouvriers » de **32,34%**. Pour la catégorie suivante, celle des communes de 200 à 1000 habitants, les « agriculteurs » baissent de façon significative à **5,57%**, tandis que les « ouvriers » restent stables à **31,23%**.



POIDS EN % DES "OUVRIERS" PARMI LES 7 143 646 ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1 / 4. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- Repères statistiques (M. = Moyenne) :

- M. 18 Dpts : 21,37 %
- M. H.R.I.F. : 31,55 %
- M. R.I.F. : 16,55 %
- M. VN 1 : 19,09 %
- M. VN 2 : 16,33 %
- M. VN 3 : 18,85 %
- M. VN 4 : 19,51 %
- M. VN 5 : 18,09 %
- M. PNR 1 : 19,03 %
- M. PNR 2 : 10,59 %
- M. PNR 3 : 21,26 %
- M. Zone ét. : 23,68 %

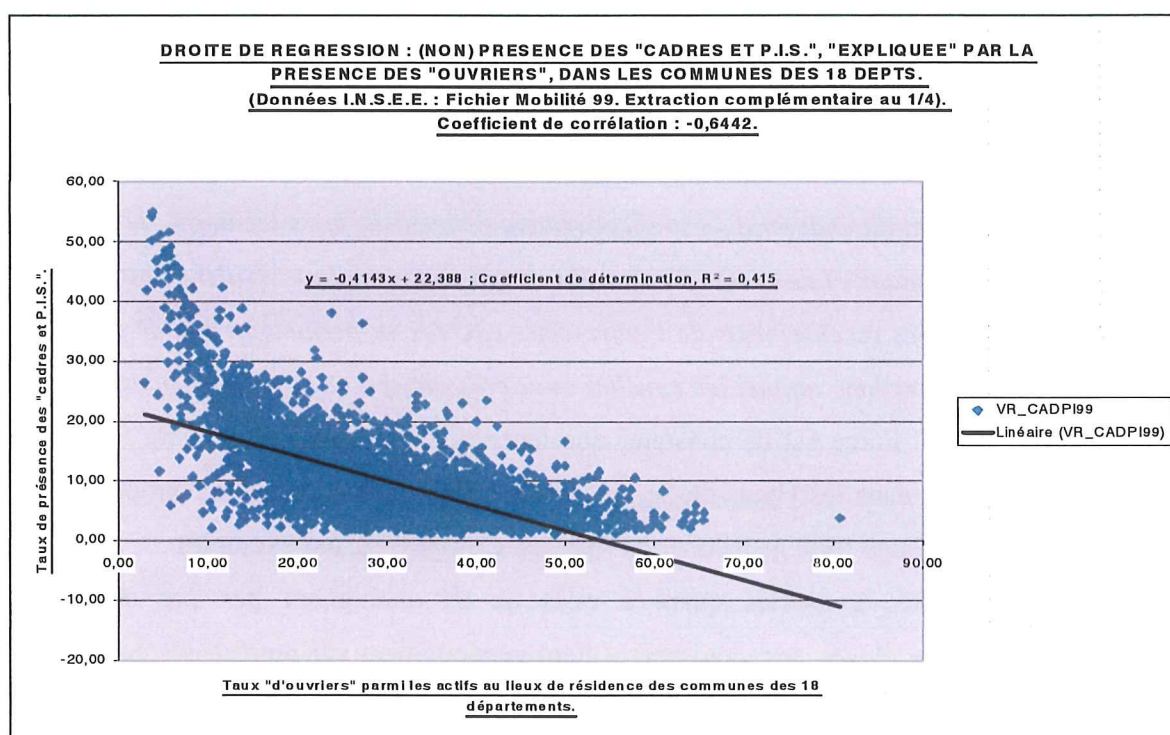
■	: De 43 à 100 %.	(1127)
■	: De 37,1 à 43 %.	(1040)
■	: De 32,9 à 37,1 %.	(1016)
■	: De 28,7 à 32,9 %.	(908)
■	: De 24,1 à 28,7 %.	(1122)
■	: De 18 à 24,1 %.	(1084)
□	: De 3,2 à 18 %.	(1218)
□	: Autres (80).	(0)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Zone de l'étude approfondie.

Thèse : D. Desponds.

significative de leurs effectifs, amorcée du fait des mutations de l'agriculture dès les années soixante, fortement amplifiée par la suite, puis stabilisée si l'on tient compte des données récentes⁹⁶. Les « ouvriers agricoles » ne peuvent donc à eux seuls justifier cette forte présence rurale des « ouvriers ».

Il faut cependant indiquer, que lorsque des corrélations spatiales sont recherchées⁹⁷ de C.S.P. à C.S.P., afin de savoir si la présence des « ouvriers », « explique » la présence des actifs des autres C.S.P., les coefficients sont systématiquement négatifs à l'exception de celui entre « ouvriers » et « agriculteurs » qui est légèrement positifs, **+0,0337**.



GRAPHIQUE N°39.

Ainsi, le coefficient de corrélation entre « ouvriers » et « artisans-commerçants et C.E. » est de **-0,1445**, avec les « employés » de **-0,2804**, les « professions intermédiaires » de **-0,5587**, et enfin, avec les « C.P.I.S. » de **-0,6442**.

⁹⁶ Le dernier R.G.A., celui de 2000, nous fournit pour la France entière, les données suivantes : les « agriculteurs exploitants » au nombre de 1 088 731 en 1988, sont devenus 763 953 en 2000, les « salariés permanents non familiaux », que l'on peut assimiler aux « ouvriers agricoles » de l'I.N.S.E.E., passant de 161 297 à 164 237 sur la même période. Voir le site du Ministère de l'Agriculture : <http://www.agreste.gouv.fr/>

⁹⁷ Parmi les **7 243** communes et arrondissements, formant les entités territoriales de base des dix-huit départements, n'ont été conservés que les **4 149** qui fournissaient des taux supérieurs à zéro pour chacune des six catégories. Ceci peut entraîner l'élimination des communes où ne réside aucun « agriculteur ».

C'est ce fort coefficient qui peut être considéré comme éminemment significatif⁹⁸. Cela incite à réaliser le **Graphique n°39 p. 245**. Ce que nous montrait la **Carte n°46 p. 244**, est attesté par les statistiques, là où sont les « C.P.I.S. », les « ouvriers » ne sont pas, et inversement.

Par ailleurs, d'autres implantations ouvrières peuvent paraître plus classiques⁹⁹, celles liées à des localisations industrielles. Il s'agit de la Seine-Saint-Denis, d'une partie du Val-de-Marne, autant de départements anciennement constitutifs de la « Banlieue rouge »¹⁰⁰. De même, au contact des Yvelines et du Val-d'Oise se dessine l'axe de la vallée de la Seine, axe industriel qui, de Poissy à Mantes-la-Jolie, en passant par Flins a vu s'installer un certain nombre d'activités industrielles, en particulier de l'automobile et les populations y travaillant. Cette déconcentration des industries vers les périphérie de la R.I.F. a grandement contribué à ce que C. Rhein qualifie de « l'éviction de Paris des couches ouvrières ». Ainsi¹⁰¹ : « *Dès l'entre-deux guerres, la « grande industrie » est effectivement concentrée hors-les-murs, le long de la Seine, des canaux et des voies ferrées. En ce qui concerne la « résidence ouvrière » au sens strict, les recensements de l'entre-deux-guerres ne permettent pas de préciser l'ampleur et le rythme auquel les couches ouvrières ont quitté Paris intra-muros pour ses banlieues* ». Force est de constater que leurs taux sont particulièrement faibles à Paris même ou dans les Hauts-de-Seine, certaines communes anciennement ouvrières ayant enregistré une forte gentrification (Sèvres, Courbevoie, par exemple).

Les villes nouvelles quant à elles ne se distinguent pas par des taux particulièrement élevés, les « ouvriers » étant généralement sur-représentés au lieu de résidence par rapport à ce qu'ils pèsent en valeurs relatives au lieu de travail, à l'exception de Sénart. Par contre le profil des communes laissent apparaître de grandes différences internes. Dans le cas de Cergy-Pontoise, ce sont Saint-Ouen-l'Aumône, Pontoise et Eragny (le cas de Puiseux-Pontoise à la population très faible n'étant pas pris en compte) qui concentrent le plus les « ouvriers ». Sur les **15 138** « ouvriers » de Cergy-Pontoise, **42,44%** résident sur ces trois communes, le taux s'élevant à **70,13%**

⁹⁸ Un ajustement d'inspiration logistique aurait sensiblement améliorée la « variance expliquée », faisant passer le coefficient de détermination de **0,415** à **0,582**.

⁹⁹ Ibid. [n° 78]. Cf. pp. 92-93

¹⁰⁰ Signalons à ce propos l'article de BRUNET J.-P. dans la revue l'Histoire : « La fin des banlieues rouges », pp. 48-56 n°164. Mars 1993. Article retraçant l'histoire de la formation de la ceinture ouvrière en « première couronne parisienne », ses spécificités politiques et esquissant ses possibles mutations. [n° 169]. Voir aussi RONCAYOLO M. (sous la direction de) : « Histoire de la France urbaine ». Tome V. 2001. [n° 170].

¹⁰¹ RHEIN C. : « Ségrégation et mobilité différentielle. La diffusion des couches moyennes ». pp. 64-72, In *Annales de la Recherche urbaine*, n°50. Avril 1991. [n° 80]. Op. cité p. 72.

si l'on incorpore Cergy. Dans le cas de Saint-Quentin-en Yvelines, ce sont **38,41%** des « ouvriers » qui résident sur la seule commune de Trappes, et à Evry-ville nouvelle qui ne comporte il est vrai que quatre communes, **65,89%** sur Evry. Les écarts paraissent moins nets dans les cas de Sénart ou de Marne-la-Vallée. La relation entre présence des « ouvriers » et localisation de l'habitat social sur les communes sera à analyser de façon plus détaillée.

2. Des phénomènes de ségrégation connus et particulièrement marqués.

Prenant le plus souvent référence auprès des auteurs américains de l'Ecole de Chicago (voir **Chapitre IA)2a) et b)**, de nombreuses études, parmi lesquelles celles de C. Rhein et de N. Tabard, ont été menées sur l'organisation des tissus sociaux de la région Île-de-France et les phénomènes de ségrégation qui s'y développent. C.Rhein¹⁰² insiste d'ailleurs sur la qualité des travaux de N. Tabard : « *En France, les recherches sur les ségrégations sociales dans les grandes métropoles n'ont pas l'ampleur qu'elles ont prises aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne. Depuis une décennie, si les monographies de quartiers, de communautés se sont multipliées, les travaux comparatifs et systématiques restent peu nombreux. Parmi ces derniers, les recherches menées à l'échelle de la France entière et de l'Île-de-France, sont particulièrement riches. Elles sont fondées sur une prémisse forte : la catégorie socio-professionnelle rend compte de la place des individus dans le procès de production, 'les typologies des communes construites à partir de leur composition socio-professionnelle feront apparaître l'agencement des distances spatiales entre les classes sociales(...). La composition professionnelle des communes est ainsi le produit de la division spatiale du travail'*¹⁰³ ». C. Rhein ajoute par ailleurs en note infrapaginale : « *Il est intéressant de noter que c'est une position méthodologique, sinon théorique, très proche de celle posée par O.D. Duncan et B. Duncan*¹⁰⁴ ». Plus loin, C. Rhein, évalue l'ampleur de ces phénomènes ségrégatifs : « *Dans son travail sur l'Île-de-France, N. Tabard conclut sans ambiguïté à un accroissement de la ségrégation entre 1975 et 1982, puisque 'les communes qui ont connu le plus fort accroissement des cadres et professions libérales*

¹⁰² Ibid. [n° 80]. Op. cité p. 66-67

¹⁰³ C. RHEIN cite ici N. TABARD : « Espaces et classes sociales », in *Données sociales*, 1987. [n° 171]. Op. cité p. 304.

¹⁰⁴ DUNCAN O.D. et DUNCAN B. : « Residential distribution and occupational stratification », in *American Journal of Sociology*, LX. pp. 493-503, 1955. [n° 172].

sont celles où, initialement (en 1975), ce poids était plus élevé¹⁰⁵ ». L'opposition entre les localisations des « C.P.I.S. » et celles des « ouvriers » sera à regarder avec le plus grande attention à partir des données de 1999 à notre disposition. Ces données concerneront les actifs quand elles proviendront des fichiers mobilité domicile-emploi, et les ménages, par l'intermédiaire de la « personne de référence », lorsqu'elles seront issues des fichiers **IRIS 2000**, transmis par le Centre Quetelet. La prise en compte des deux informations permettra une appréhension plus globale du phénomène. C. Rhein¹⁰⁶ insistait déjà sur ce point : « *La ségrégation résidentielle ne se déploie pas dans un espace abstrait, et surtout, elle n'est pas avant tout un processus spatial. L'analyse de la ségrégation socio-spatiale suppose une prise en compte des structures de l'emploi : c'est bien dans le système productif que se détermine, en large part, le système de stratification sociale. Ces structures d'emploi sont lisibles dans la composition socio-professionnelle de la personne active. Cependant des structures d'emploi – qui ne concernent que les actifs – au système de stratification sociale, tel qu'il transparait notamment dans la répartition spatiale des couches sociales au sein de la région et au sein de l'agglomération, les relations ne sont pas directes. Mais les actifs ne constituent qu'une partie de la population totale : celle-ci comprend aussi les enfants et les jeunes, les retraités et, de manière générale, les personnes âgées, enfin les conjointes inactives* ». Si les implantations différenciées des actifs, classés selon leur C.S.P. d'appartenance ont d'ors et déjà permis de dégager des grands types d'organisation spatiale, l'opposition de la R.I.F. et du Hors-R.I.F. étant pour certains aspects, fort significative, la prise en compte des ménages ajoutera une information plus en adéquation avec la question des mobilités résidentielles. C. Rhein plus avant dans son article, insistait aussi sur ce point : « *Enfin, la correspondance entre unité d'habitation (résidence principale) et ménage, qui découle de la conception du ménage comme unité de consommation, présente un intérêt certain en matière d'analyse de la ségrégation résidentielle. Il est clair, en effet, que les choix en matière d'habitat et de mobilité résidentielle sont pris par des ménages, bien plus que par des individus. Dans nombre de travaux sur la ségrégation sociale, les catégories socio-professionnelles des seuls chefs de ménage sont prises en considération* ». Cette dernière remarque met l'accent sur la simplification excessive de la réduction du

¹⁰⁵ TABARD N. : « Les transformations de la morphologie sociale en région Ile-de-France », in *L'Île-de-France en mouvement*, (sous la coordination de LAKOTA A.-M. et MILELLI C.), 1990. [n° 173].

¹⁰⁶ Ibid. [n° 80]. Op. cité p. 67.

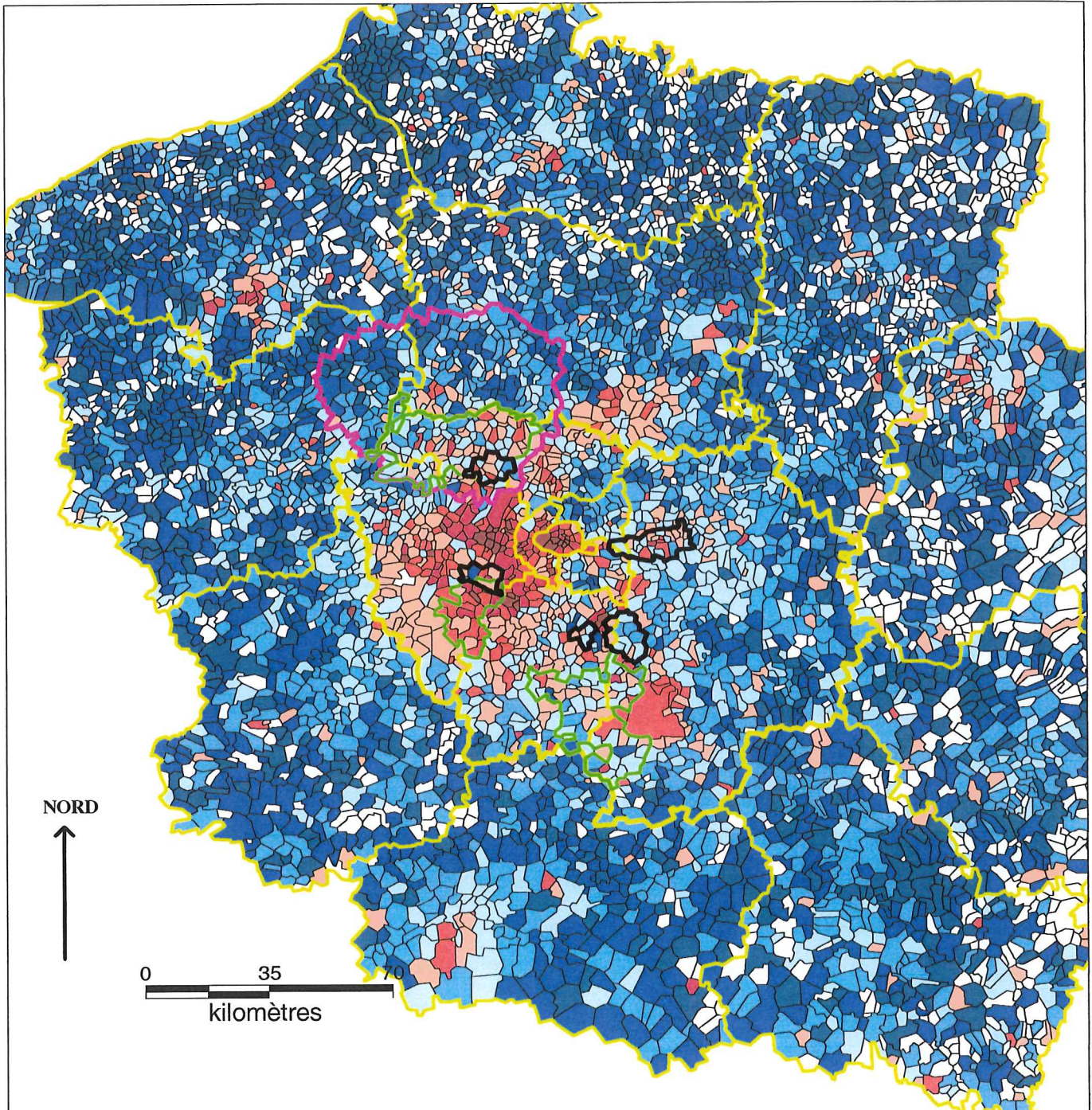
ménage à sa « personne de référence ». C. Rhein a cherché à pallier à cette difficulté en prenant en compte, les C.S.P. des différentes personnes constitutives du ménage, en particulier celle du « chef de ménage » et de son éventuelle conjointe. N'ayant pas accès en 1999 à la « bande-détail », nous devons nous contenter dans le cadre de cette recherche, des données fournies par l'I.N.S.E.E. et faisant apparaître les seules informations accessibles dans les fichiers **IRIS-2000**. Par contre, dans le cadre de « *l'Enquête auprès des ménages* », des analyses plus fines, tenant compte des compositions complexes des ménages, pourront être menées.

a) « Cadres et professions intellectuelles supérieures » et « ouvriers », des implantations en « négatif – positif ».

Ces deux catégories sont les plus discriminées, les **Cartes n° 43 p. 236** et **n°46 p. 244** ont permis de le visualiser, les coefficients de corrélation calculés à la **p. 242**, l'ont mis en évidence. Là où résident des « C.P.I.S. », la probabilité est grande de ne pas voir résider les « ouvriers », et inversement. Afin de mieux mettre en évidence ces spatialisations contrastées, procédons à quelques analyses complémentaires. La **Carte n°47 p. 250**, est construite sur le rapport : nombre de « C.P.I.S. » sur la commune, divisé par le nombre « d'ouvriers »¹⁰⁷. Quand le rapport est égal à un, nous aurons autant de « C.P.I.S. » que « d'ouvriers ». Ces deux catégories représentent sur les dix-huit départements, des nombres d'actifs sensiblement voisins, **1 526 832** pour les « ouvriers » et **1 328 165** pour les « C.P.I.S. ».

Les communes où de très fortes dominantes apparaissent (huit membres de l'une des catégories pour un seul de l'autre) sont plus nombreuses pour les « ouvriers » (**911** communes ont ce profil), que pour les « C.P.I.S. » (seulement **56**), mais il s'agit le plus souvent de petites communes rurales. L'opposition entre la **R.I.F.** et le **Hors-R.I.F.** déjà signalée ressort ici fortement, **1,38** « C.P.I.S. » pour un « ouvrier » dans la **R.I.F.**, pour **0,31** dans le **Hors-R.I.F.** En fait, à l'exception de communes de la **Seine-Saint-Denis** ou de communes de **Seine-et-Marne**, la région **Île-de-France** dans son ensemble est caractérisée par un profil « C.P.I.S. ». Ceci résulte du

¹⁰⁷ Ce ratio peut-être considéré comme un indicateur simple d'usage, de la ségrégation résidentielle. Des outils beaucoup plus sophistiqués ont été construits. P. APPARICIO, les présente (indices d'égalité, d'exposition, de concentration, de regroupement ou d'agrégation spatiale) sur le Site Internet Cybergeog : <http://www.cybergeog.presse.fr/essoct/apparic/apparici.htm>, voir aussi BRUN J. : « La mobilité résidentielle et les sciences sociales », in *Annales de la recherche urbaine*, 1991. [n° 174], et Réseau Socio-Economie de l'Habitat : « La ségrégation dans la villes, concepts et mesures », 1994. [n° 129].



RAPPORT "CADRES ET PROF. INTELL. SUP." SUR LES "OUVR.", PARMI LES ACTIFS "AU LIEU DE RESIDENCE", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1 / 4. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Forte présence de "Cadres et Prof. Intell. Sup.", parmi les actifs au "Lieu de résidence".

- Rapport moyen : 0,87.

- Forte présence d'"Ouvriers", parmi les actifs au "Lieu de résidence".

↑	■ : Plus de 8 fois plus de "Cad. et P.I.S." (56)
	■ : De 4 à 8 fois plus de "Cad. et P.I.S." (127)
	■ : De 2 à 4 fois plus de "Cad. et P.I.S." (248)
	■ : De 1 à 2 fois plus de "Cad. et P.I.S." (579)
	■ : De 1 à 2 fois plus d'"Ouvriers". (1097)
	■ : De 2 à 4 fois plus d'"Ouvriers". (1674)
	■ : De 4 à 8 fois plus d'"Ouvriers". (1595)
	■ : Plus de 8 fois plus d'"Ouvriers". (911)
↓	□ : Autres (1 307). (0)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 0,87 ; R.I.F. : 1,38 ; H.R.I.F. : 0,31.
- VN1 : 0,87 ; VN2 : 1,34 ; VN3 : 0,82 ; VN4 : 0,69 ; VN5 : 0,95.
- PNR1 : 0,93 ; PNR2 : 3,03 ; PNR3 : 0,69.
- Zone étude : 0,60.

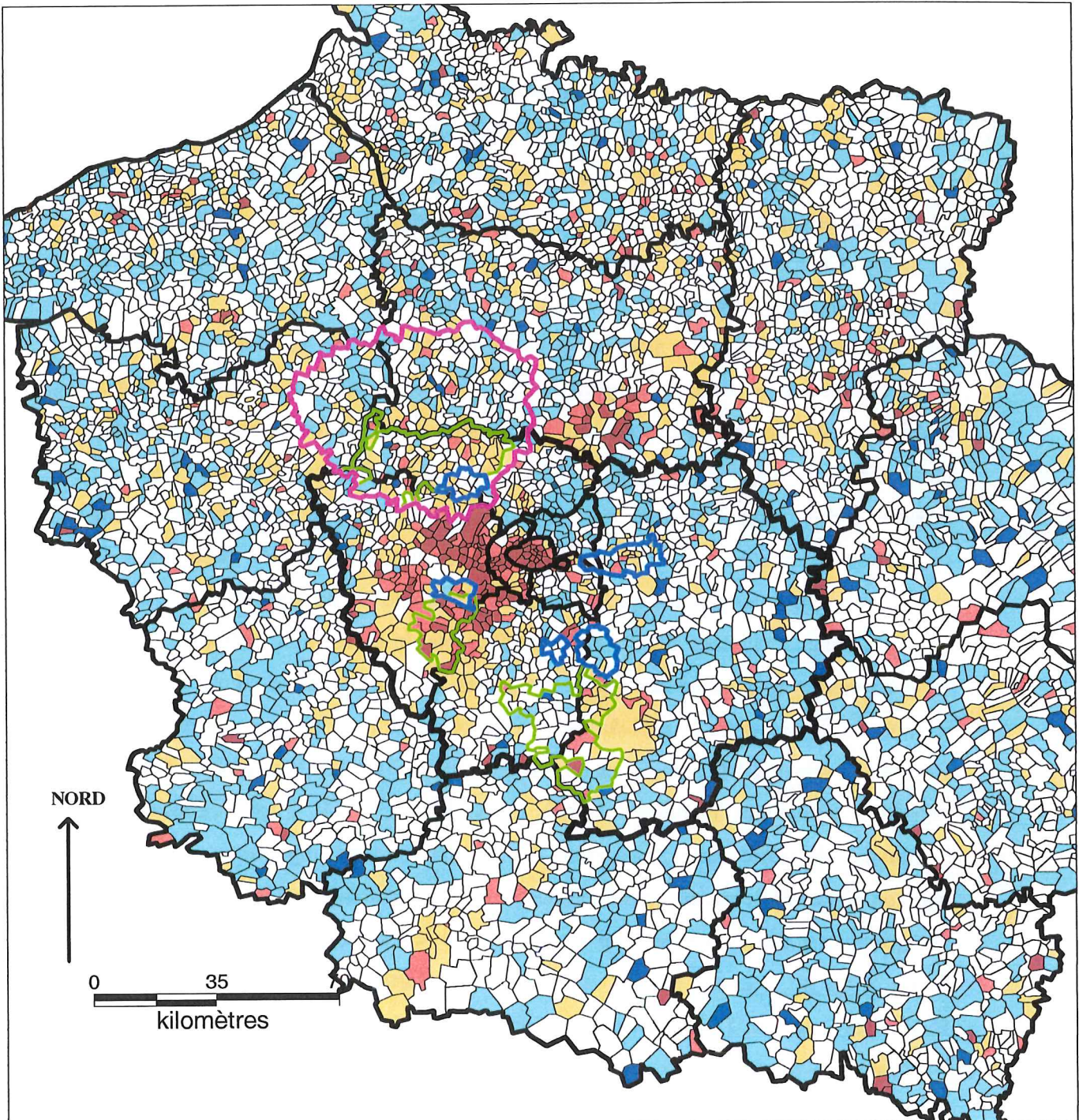


: Zone d'étude approfondie.

Thèse D. Desponds

choix opéré en amont d'intégrer les données de dix-huit départements, si nous nous étions limité à l'espace plus restreint de la R.I.F., de fortes nuances internes auraient pu y être dégagées. Le profil francilien se retrouve, atténué certes, dans les agglomérations périphériques, Rouen, Chartres, Orléans, Amiens, Auxerre, voire Beauvais. Ceci confirme ce qu'avait montré le Graphique n°38 p. 237, la forte concentration dans les villes-centres des « C.P.I.S. ».

Ces simples analyses statiques peuvent être affinées, par la mise en relation de la corrélation établie par le Graphique n°39 p. 245 et la spatialisation des « écarts à la normale » tels que les résidus positifs ou négatifs nous les représentent. Toutefois, pour réaliser la Carte n°48 p. 252, où figurent les résidus, ce n'est pas l'équation linéaire établie précédemment qui va être utilisée. Celle-ci révélait une forte corrélation inverse, mais la base à partir de laquelle elle fût construite, était purgée de toutes les communes où l'une quelconque des six catégories ne disposait pas d'actifs. Ceci présentait l'avantage d'établir des coefficients de corrélation comparatifs entre les « ouvriers » et chacune des autres catégories, en conservant le même corpus de communes, mais posait le problème de la suppression d'un nombre conséquent de communes. Ainsi, **4 149** communes (et arrondissements) sur une base globale de **7 143** individus statistiques disposent d'actifs dans les six C.S.P. Parmi celles-ci des communes de petite taille, mais aussi des communes plus importantes de l'Ouest parisien où ne réside aucun agriculteur. Ceci est préjudiciable quant à la représentation cartographique du phénomène qui nous intéresse. C'est la raison pour laquelle, la Carte n°48 p. 252, des résidus, a été établie à partir d'une base dont n'ont été soustraites que les **1 199** communes, soit ne comptant pas de « C.P.I.S. » soit « d'ouvriers » parmi leurs actifs résidents. Cette modification de base rejailit sur le coefficient de corrélation. Il est moins bon dans ce cas, tout en restant très significatif : **-0,5747**, à la place de **-0,6442**. La forme du nuage de points du Graphique n°39 p. 245, semble calquée sur une courbe de fonction $1/x$, ceci incita à tester quelques paramétrages, mais au final, c'est l'équation linéaire qui fût conservée : $y = -0,3971 x + 22,909$. D'ailleurs, peu différente de celle obtenue avec **4 149** communes : $y = -0,4143x + 22,388$. La discrétisation utilisée afin de cartographier les résidus, s'appuiera quant à elle sur les écarts-types, la classe centrale, proche de la « normale » étant représentée en grisé et non en blanc, conservé pour les communes exclues de la base. Pour certaines communes, les résidus sont positifs, le taux de



RESIDUS DE LA REGRESSION : TAUX DE "C.P.I.S.", "EXPLIQUES", PAR LES TAUX "D'OUVRIERS".

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction complémentaire au 1/4. Données I.N.S.E.E.

<p>: Un écart-type = 6,5465 %. : Coefficient de corrélation : - 0,5747.</p>	<table border="0"> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #C00000; border: 1px solid black;"></td><td>: Plus de 2,5 écarts-types (179).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></td><td>: De +1,5 à +2,5 écarts-types (253).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></td><td>: De +0,5 à +1,5 écarts-types (856).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></td><td>: De +0,5 à -0,5 écarts-types (2918).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></td><td>: De -1,5 à -0,5 écarts-types (1641).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #00BFFF; border: 1px solid black;"></td><td>: De -1,5 à -2,5 écarts-types (132).</td></tr> <tr><td style="width: 15px; height: 10px; background-color: #00008B; border: 1px solid black;"></td><td>: Moins de -2,5 écarts-types (1).</td></tr> </table>		: Plus de 2,5 écarts-types (179).		: De +1,5 à +2,5 écarts-types (253).		: De +0,5 à +1,5 écarts-types (856).		: De +0,5 à -0,5 écarts-types (2918).		: De -1,5 à -0,5 écarts-types (1641).		: De -1,5 à -2,5 écarts-types (132).		: Moins de -2,5 écarts-types (1).
	: Plus de 2,5 écarts-types (179).														
	: De +1,5 à +2,5 écarts-types (253).														
	: De +0,5 à +1,5 écarts-types (856).														
	: De +0,5 à -0,5 écarts-types (2918).														
	: De -1,5 à -0,5 écarts-types (1641).														
	: De -1,5 à -2,5 écarts-types (132).														
	: Moins de -2,5 écarts-types (1).														

	: Limites des communes.
	: Limites des villes nouvelles.
	: Limites des PNR existants.
	: Limites des départements.
	: Limites de la R.I.F.
	: Zone d'étude approfondie.

La formule de la Droite de régression est : $y = - 0,3971x + 22,909$.

Cette formule est différente de celle du Graphique n°39 p. 242, car ici sont prises en compte 5 944 et non 4 149 communes.

Thèse D. Desponds

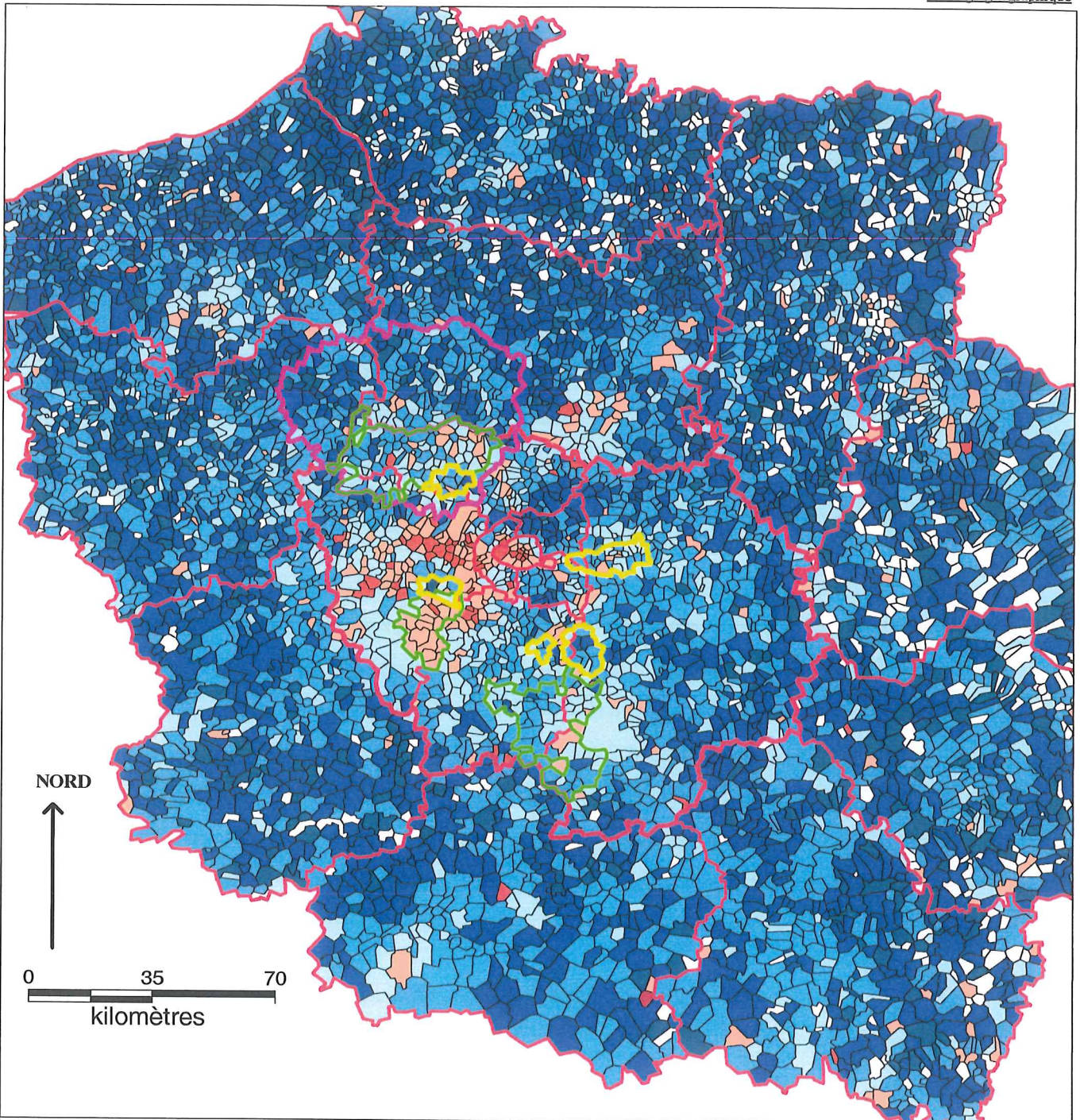
« C.P.I.S. » présents est supérieur à ce que l'on serait censé obtenir, compte tenu du taux « d'ouvriers » résidant sur la commune, dans d'autres cas, c'est l'inverse. Cette géographie, n'est pas anodine, elle est révélatrice de plus fortes ou plus faibles ségrégations. Les contrastes dans la répartition des « C.P.I.S. » et des « ouvriers » qui ont précédemment fait l'objet d'analyses, se trouvent fréquemment renforcés par la « géographie des résidus ». Non seulement, les actifs de ces C.S.P. sont implantés de façon très antinomique, mais en plus les communes où la distribution s'éloigne de la « normale », de plus de un demi écart-type (positif ou négatif), sont au nombre de **3 026**, sur 5 944 communes ayant été enregistrées, soit **50,81 %** des communes. Tenant compte du nombre d'actifs « ouvriers » présents sur la commune, il est donc très fréquent d'avoir des actifs « C.P.I.S. », plus nombreux, ou moins nombreux que ce qui était attendu. Les différentes modalités de C.S.P. n'étant pas statistiquement indépendantes, ces résidus positifs de C.P.I.S. sont obtenus au détriment des catégories « autres que ouvriers ». Ces résidus positifs ou négatifs ne sont en outre pas distribués au hasard. Si l'on compare les Cartes n°47 p. 250 et n°48 p. 252, apparaissent d'étranges similitudes. Les communes extérieures à la R.I.F. où les « C.P.I.S. » étaient déjà peu nombreux sont le plus souvent caractérisées par des résidus négatifs. Quelques exceptions surgissent, sans logique apparente, sinon pour les centres des villes, ainsi que quelques secteurs où les « C.P.I.S. » étaient déjà nombreux, à titre d'exemple, le secteur de l'Oise correspondant aux communes de Senlis, Chantilly.

A l'intérieur même de la R.I.F., ce sont les oppositions socio-spatiales classiques qui se trouvent de fait conforter et probablement renforcées. Les résidus sont particulièrement positifs à Paris (un peu moins dans les 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements), dans les Hauts-de-Seine (Nanterre étant la seule commune avec des résidus négatifs) et les Yvelines. Ceci valant à la fois pour Saint-Quentin-en-Yvelines (à l'exception de Trappes) et pour le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse. Ce « modèle » de l'Ouest parisien déborde sur les communes occidentales de l'Essonne, mais guère au delà. Les communes de Evry ville nouvelle, font à cet égard, figure de « communes normales », aucun résidus marqué n'étant à signaler, à la différence de Sénart, où les « C.P.I.S. » sont moins nombreux que ce que l'on pouvait attendre. Au Nord de Paris, toutes les communes de Seine-Saint-Denis se caractérisent par leurs résidus négatifs élevés, que l'on retrouve, dans une sorte de prolongement à l'Est du Val-d'Oise. Doit-on les considérer comme des territoires que les « C.P.I.S. » évitent ? Il est prématuré de l'affirmer même si les indices se renforcent. L'Ouest du Val-d'Oise par contre,

qu'il s'agisse des communes de la vallée de l'Oise, de celles de la vallée de Montmorency (avec Enghien-les-Bains, ou Montmorency) ou des territoires du P.N.R. du Vexin français, est caractérisé par des résidus majoritairement positifs. Cergy-Pontoise, un peu à la manière de Evry, étant globalement conforme à la « normale ». Seules Neuville-sur-Oise et Courdimanche dégagent d'assez forts résidus positifs.

Doit-on déduire de tout cela que les « C.P.I.S. » sont d'autant plus présents, qu'ils sont déjà fortement implantés sur certaines communes et à l'inverse, d'autant plus absents, qu'ils sont déjà peu nombreux ? La réponse est probablement affirmative, mais devra être complétée par les informations statistiques nous fournissant un éclairage sur les mobilités résidentielles différentielles. Si ils vont prioritairement s'installer entre 1990 1999, là où ils étaient déjà sur-représentés en 1990, le phénomène ségrégatif à l'œuvre sera grandement confirmé, continuité récente, de processus fortement amorcés dans les décennies précédentes, comme l'ont montré, les travaux déjà cités de C. Rhein ou de N. Tabard. Les raisons d'être de ces phénomènes, ont à voir avec l'offre disponible, les prix potentiels des transactions quand il s'agit d'achat, le montant des loyers, et la présence de l'habitat social, mais aussi, avec la localisation de emplois de telle ou telle catégorie. D'autres facteurs actifs peuvent être imaginer (image des lieux, qualité de vie, etc...), ils sont cependant inaccessibles par les données statistiques, si l'on excepte les « enquêtes logement » de l'I.N.S.E.E. Le passage au « qualitatif », par l'intermédiaire d'enquêtes est seul susceptible d'offrir les moyens d'approfondir ces pistes.

Nous nous sommes, jusqu'à présent, tout particulièrement intéressé à l'opposition entre « C.P.I.S. » et « ouvriers », démarche justifiée par la forte corrélation négative existant entre ces catégories . Voyons, maintenant ce qu'il en est des spatialisations différenciées, si, sont adjointes aux C.S.P. précédentes, des C.S.P. voisines par leur potentiel financier ou leur position sur « l'échelle des professions ». La Carte n°49 p. 255, est construite sur un mode similaire à celle, n°47 p. 250. Sont ajoutés aux « C.P.I.S. » les « artisans, commerçantes et C.E. », d'un côté, aux « ouvriers », les « employés », de l'autre. Le poids respectif de ces deux ensembles d'actifs pour les communes des dix-huit départements, n'a, cet aspect doit être conservé à l'esprit, rien à voir avec la comparaison précédente. En effet, si les ordres de grandeur des « C.P.I.S. » et des « ouvriers » étaient similaires, les « ouvriers » renforcés des « employés » sont **3 599 410**, quand, « artisans, commerçants et C.E. » ajoutés au « C.P.I.S. », ne sont que, **1 722 645**.



RAPPORT DES "C.P.I.S." ET DES "ART. COMM. ET C.E." SUR LES "OUVR." ET "EMPL.", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 1999. Extraction au 1/4. Discrétisation "manuelle". Données I.N.S.E.E.

- Forte présence de "C.P.I.S.",
ou "d'artisans, commer. et
C.E.", parmi les actifs au
"Lieu de résidence".

- Rapport moyen : 0,48.

- Forte présence d'"Ouvriers",
ou d'"Employés", parmi les
actifs au "Lieu de résidence".

■	: De 4 à 8 fois plus de "C.P.I.S." et "Arti. C. et C.E."	(4)
■	: De 2 à 4 fois plus de "C.P.I.S." et "Arti. C. et C.E."	(88)
■	: De 1 à 2 fois plus de "C.P.I.S." et "Arti. C. et C.E."	(373)
■	: De 1 à 2 fois plus d'"Ouvr." et "Emplo"	(1016)
■	: De 2 à 4 fois plus d'"Ouvr." et "Emplo"	(2514)
■	: De 4 à 8 fois plus d'"Ouvr." et "Emplo"	(2325)
■	: Plus de 8 fois plus d'"Ouvri." et "Emplo"	(700)
□	: Autres (576)	(0)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Zone d'étude approfondie.

- Références statistiques :

- 18 Depts : 0,48 ; R.I.F. : 0,61 ; H.R.I.F. : 0,26.
- VN1 : 038 ; VN2 : 0,53 ; VN3 : 0,36 ; VN4 : 0,32 ; VN5 : 0,44.
- PNR1 : 0,54 ; PNR2 : 1,26 ; PNR3 : 0,42.
- Zone étude : 0,36.

Thèse D. Desponds

Les premiers pèsent **50,38%** de tous les actifs résidents, les seconds, seulement **24,11%**.

L'incorporation des « employés » aux « ouvriers », tend à fortement limiter l'aire de domination des « C.P.I.S. » et « artisans, commerçants et C.E. ». Ces derniers ne se retrouvent excédentaires que sur les communes où des résidus positifs avaient précédemment été observés dans la relation « C.P.I.S » et « ouvriers ». En particulier Paris (moins les mêmes 18^{ème} ; 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements), et ses prolongements vers les Hauts-de-Seine et les Yvelines. Les villes nouvelles, toutes les villes nouvelles, ont clairement basculé dans le camp des « ouvriers » et « employés » ce qui, compte tenu de la place qui occupent ces derniers, ne peut évidemment pas surprendre. Les écarts entre la situation des P.N.R et celle de la ville nouvelle voisine sont par contre intéressants. Le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse avec **1,26** actifs « cadres et P.I.S. » ou « artisans, commerçants et C.E. » pour un seul « ouvrier » ou « employé », laisse apparaître une très forte spécialisation sociale, qui le distingue nettement de tout l'espace environnant. En particulier, si l'on compare à Saint-Quentin-en-Yvelines (ratio de **0,53**). Ce modèle, se retrouve de façon atténuée, avec les P.N.R. du Vexin français (**0,54**) et Cergy-Pontoise (**0,38**), ou celui du Gâtinais (**0,42**), avec Evry (**0,36**) et Sénart (**0,32**). Se retrouve ici posée, la question des dynamiques spécifiques des marges rurales de l'agglomération parisienne, ainsi que celle de l'appropriation des territoires par des groupes sociaux.

b) Une autre différenciation, révélant les spécificités de Paris et des secteurs occidentaux de l'agglomération.

Il ne s'agira pas de reconstituer les facteurs multiples ayant contribué à façonner la géographie sociale que nous connaissons. De nombreux auteurs ont abordé ces questions¹⁰⁸. J.-C. Boyer¹⁰⁹ résume cependant les éléments les plus déterminants : « *En région parisienne, la constitution des banlieues aisées s'est appuyée sur une solide tradition de villégiature royale et princière, qui a donné naissance à des centres urbains (Versailles, Saint-Germain-en-Laye) et a assuré une protection contre l'industrie. La banlieue ouest présente un environnement spécifique hérité des*

¹⁰⁸ Certains ont déjà été cités p. 246, d'autres peuvent être ajoutés : CARMONA M. : « Le Grand Paris : l'évolution de l'idée d'aménagement de la région parisienne », 1979. [n° 175]. FOURCAUT A. (sous la direction de) : « Un siècle de banlieue parisienne 1859-1964 », 1988 [n° 176].

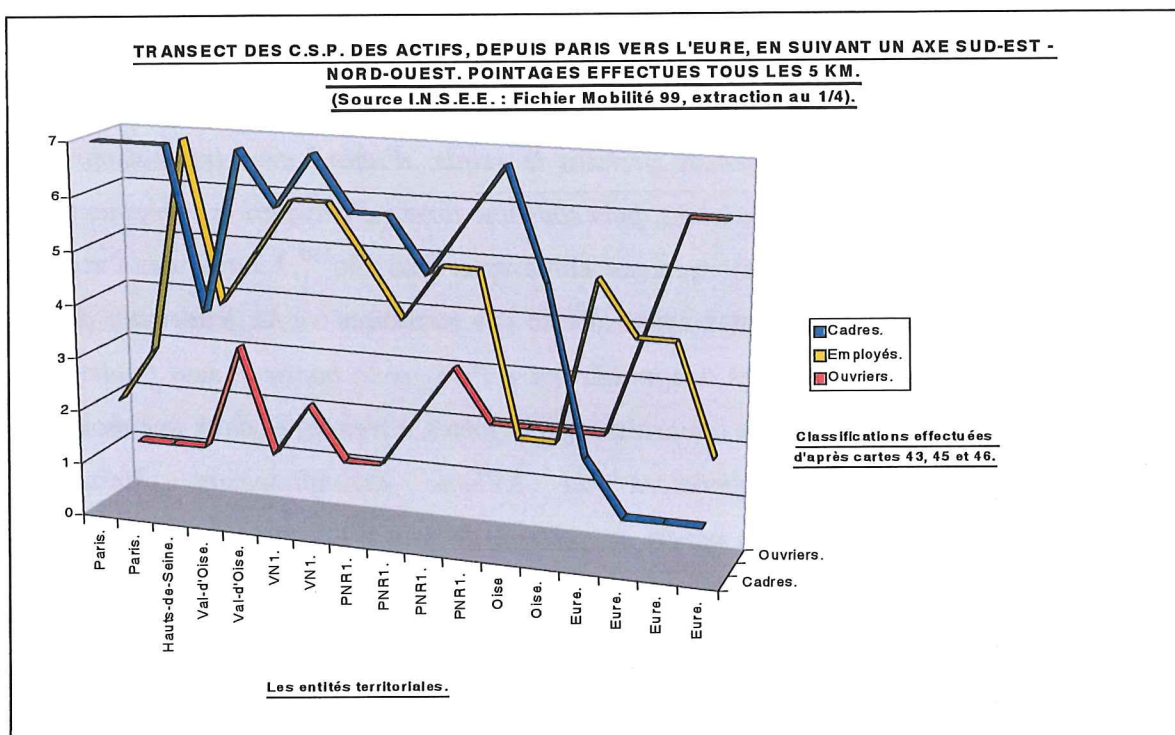
¹⁰⁹ Ibid. [n° 53]. Op. cité p.158.

domaines royaux et princiers d'Anciens régimes. Versailles a joué ici un rôle fondateur : Ville-d'Avray naît d'une initiative du premier valet de chambre du roi, Monsieur (frère du roi) fait tracer le Parc de Saint-Cloud, Madame de Pompadour s'installe au château de Bellevue (Meudon). Mais on trouve aussi de nombreuses enclaves dans des banlieues socialement plus mêlées, au nord, à l'est, au sud de Paris. Au XIX^{ème} siècle, la bourgeoisie prendra le relais, d'abord avec les maisons de campagne des « rentiers » parisiens, puis sous une forme d'occupation permanente ». On est donc loin ici de tout déterminisme climatique. Plus loin¹¹⁰, l'auteur met l'accent sur les évolutions plus récentes ayant affecté ces territoires : « Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les continuités entre Paris et la banlieue sont finalement rares à l'ouest, même si elles apparaissent très fortes à Neuilly et dans une moindre mesure à Boulogne, appendices du XVI^{ème} arrondissement. Mais la désindustrialisation récente a ouvert un nouveau terrain d'expansion aux catégories aisées et peu à peu supprimé les enclaves industrielles de la proche banlieue (Renault-Billancourt parmi les dernières), entre les « beaux quartiers » parisiens et la banlieue verte du sud-ouest ». La localisation des activités économiques, en particulier celles liées aux industries, serait donc une des clés explicatives des inégales distributions spatiales des actifs résidents.

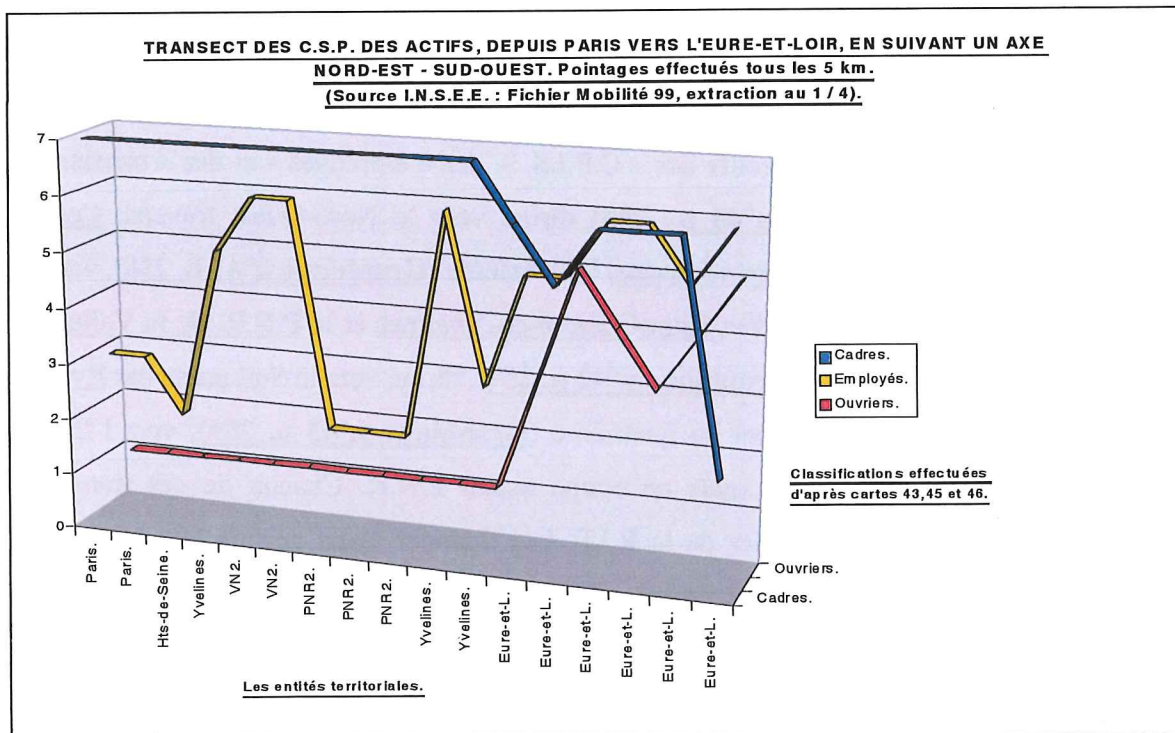
Afin, de mettre en lumière ces distributions spatiales, quatre transects ont été réalisés. Construits sur un mode identique, afin d'établir des comparaisons, ils partent tous de Paris-centre, correspondent à des distances à vol d'oiseau de 80 kilomètres et font figurer les poids respectifs des « C.P.I.S. », des « employés » et des « ouvriers ». Le premier (**Graphique n°40 p. 258**) dirigé vers le Nord-Ouest traverse Cergy-Pontoise et le P.N.R. du Vexin français, le deuxième (**Graphique n°41 p. 258**), vers le Sud-Ouest, fait de même avec Saint-Quentin-en-Yvelines et le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse, le troisième (**Graphique n°42 p. 259**), dirigé vers le Sud passe par Evry et le P.N.R. du Gâtinais, quant au quatrième (**Graphique n°43 p. 259**), vers l'Est, il concerne Marne-la-Vallée, mais ne coupe aucun P.N.R. Chacun de ces transects, atteint ou dépasse les limites de la R.I.F. Les données ayant permis leur réalisation résultent de pointages régulièrement effectués tous les cinq kilomètres, à partir des **Cartes n°43, n°45 et n°46**, précédemment réalisées. Les discrétisations mises en œuvre l'ont été, « en même nombre d'enregistrements », et les transects prennent en

¹¹⁰ Ibid. [n° 53]. Op. cité p.160.

compte, non le taux d'actifs de chacune des C.S.P., mais la position sur une échelle de un à sept (référant à des valeurs variables selon les C.S.P.).

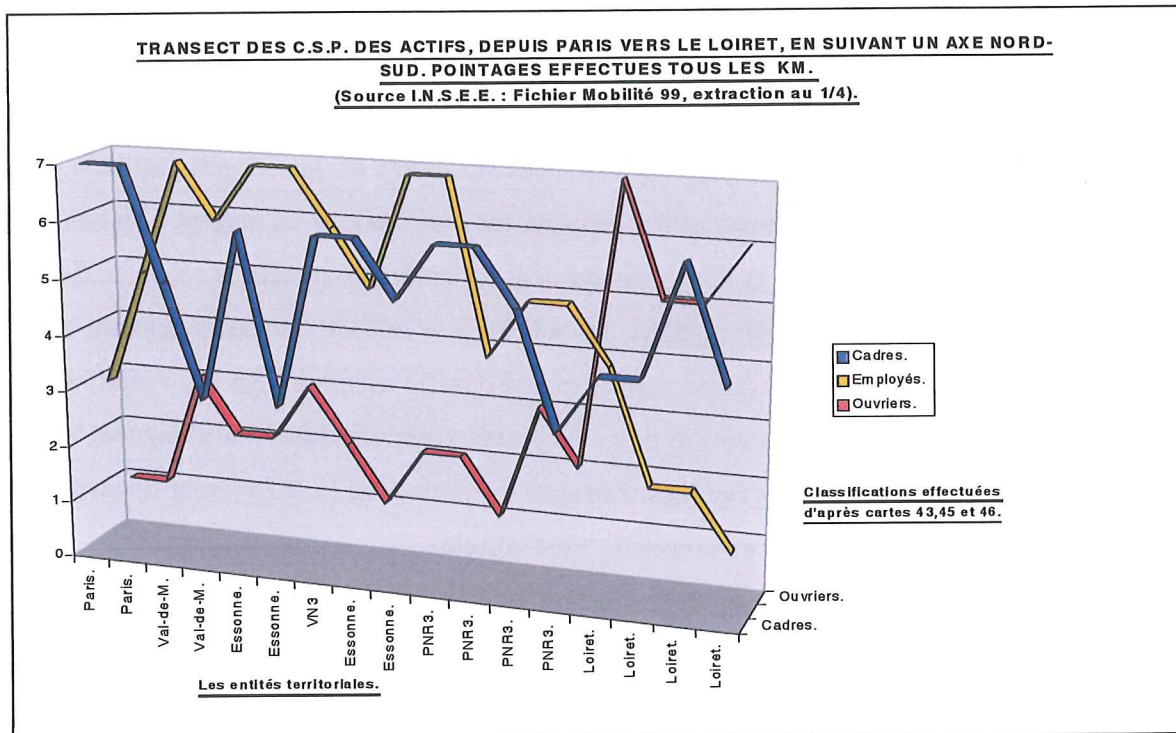


GRAPHIQUE N°40.

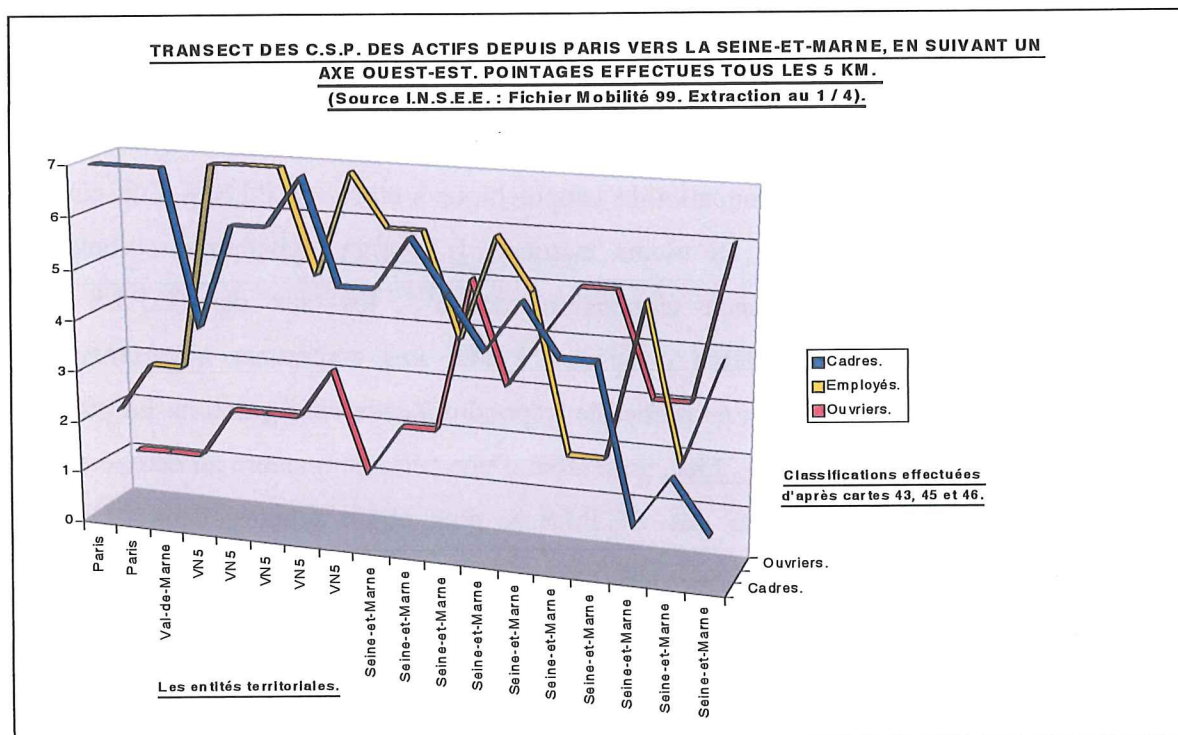


GRAPHIQUE N°41.

Chacune de ces sept classes correspond bien à un poids faible ou fort des actifs de la C.S.P. donnée, en comparaison de son poids dans les dix-huit départements.



GRAPHIQUE N°42.



GRAPHIQUE N°43.

Outre les quelques tendances sur lesquelles nous avons déjà eu l'occasion de nous étendre (organisation globalement concentrique des actifs classés selon leur C.S.P., avec des « C.P.I.S. » au centre et des « ouvriers » en périphérie ; poids important des « employés » dans les villes nouvelles), ce modèle simpliste de type centre-périphérie, est cependant à nuancer par des composantes sectorielles fortes. Sachant que les transects couvrent des distances similaires et que les pas réguliers de cinq kilomètres chacun, permettent de comparer les distributions en rapport à un centre parisien situé dans l'Île de la Cité, apparaissent de nettes dissymétries : vers le Sud-Ouest (voir **Graphique n°41 p. 258**), les « C.P.I.S. » restent stabilisés pendant une trentaine de kilomètres en « classe sept », quand dans le même temps les « ouvriers » sont en « classe une ». L'évolution des « employés » est erratique. Ils atteignent leur sommet à Saint-Quentin-en-Yvelines. Lorsque les limites de la R.I.F. sont dépassées, l'inversion entre « C.P.I.S. » et « ouvriers » est brutale.

Le **Graphique n°43 p. 259**, concernant l'Est de l'agglomération parisienne permet de dégager une tout autre réalité : la baisse des « C.P.I.S. » est sensible dès le Val-de-Marne et s'effectue ensuite avec régularité. La montée en puissance des « ouvriers » s'amorce par contre beaucoup plus tôt que dans le cas précédent, dès le vingtième kilomètre, le niveau trois est atteint. Par la suite, leur présence se confirme. Le troisième transect (**Graphique n°42 p. 259**), celui passant par Evry, ne montre pas une chute définitive des « C.P.I.S. », ils restent même, au Nord du Loiret à des niveaux assez élevés. Les « ouvriers » sont eux moins souvent faibles. L'opposition, tournant parfois à une sorte « d'incompatibilité géographique » entre « C.P.I.S. » d'un côté et « ouvriers » de l'autre, est ici moins marquée. L'Essonne apparaîtrait comme un département de moins grande ségrégation sociale¹¹¹, les taux de « C.P.I.S. » et « d'ouvriers » y sont d'ailleurs quasiment égaux. Les communes appartenant au P.N.R. du Gâtinais semblent en particulier répondre à cette configuration. Le premier transect (**Graphique n°40 p. 258**), ressemble d'une certaine manière au deuxième, en plus heurté : forte présence des « C.P.I.S. », puis chute brutale, dans l'Oise et remplacement de ceux-ci par des « ouvriers ». On ne peut cependant en conclure à une ressemblance entre le Val-d'Oise et les Yvelines, les taux « d'ouvriers » étant plus

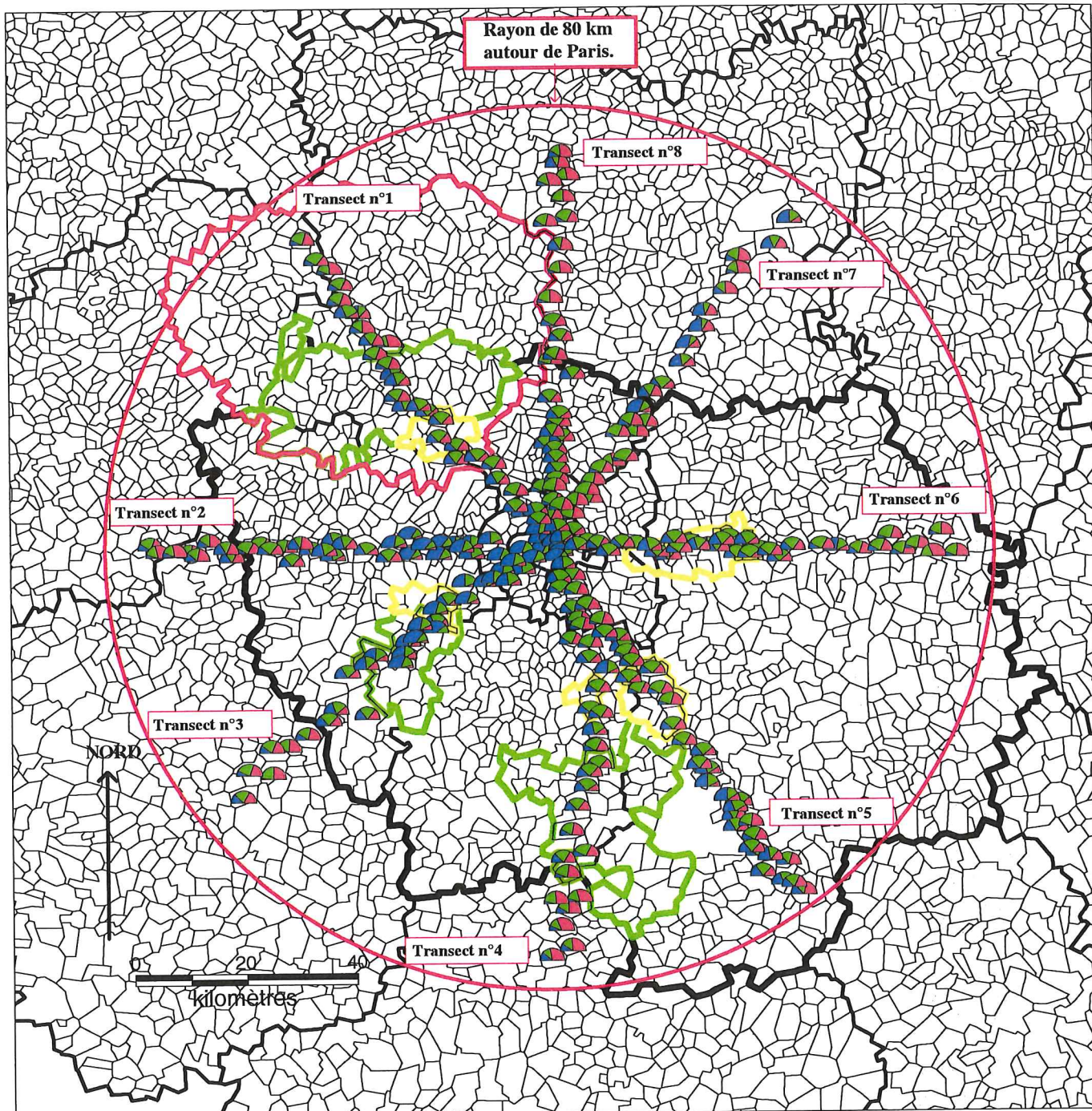
¹¹¹ Si l'on compare les taux atteints par ces trois C.S.P. dans chacun des départements périphériques, on obtient les résultats suivants : Seine-et-Marne (« C.P.I.S. » : 13,08 % ; « employés » : 31,40 % ; « ouvriers » : 22,73 %) ; Yvelines (« C.P.I.S. » : 24,40 % ; « employés » : 27,90 % ; « ouvriers » : 15,48 %) ; Essonne (« C.P.I.S. » : 18,30 % ; « employés » : 30,25 % ; « ouvriers » : 18,13 %) et Val-d'Oise (« C.P.I.S. » : 14,79 % ; « employés » : 32,20 % ; « ouvriers » : 20,23 %).

forts et ceux de « C.P.I.S. » beaucoup plus faibles. La construction du transect pourrait nous induire en erreur. Il traverse en fait l'Ouest du Val-d'Oise, c'est à dire la portion du département où les « ouvriers » sont les moins présents.

Afin de pallier à cette difficulté, la **Carte n°50 p. 262**, fait figurer huit transects réalisés d'une manière similaire à ceux présentés précédemment, partant du centre de Paris et se terminant environ quatre-vingt kilomètres plus loin. Seules trois catégories d'actifs au lieu de résidence ont de nouveau été représentés : les « C.P.I.S. », les « employés » et les « ouvriers ». Le total de ces trois catégories vaut cent et l'hémicycle a ensuite été divisé en fonction du poids respectif de chacune d'elles. Le poids de ces différentes C.S.P., n'est donc pas évalué par rapport à la totalité des actifs résidents. Par contre, les « rapports de force » entre les trois catégories en apparaîtront d'autant mieux. A part le fait de traverser les villes nouvelles et les P.N.R., le choix des communes situées sur les transects est aléatoire.

Les enseignements qu'il est possible d'en tirer ne sont guère nouveaux, mais permettent de visualiser différemment la réalité des disparités sociales des communes déjà mise en avant précédemment. Le « bleu », ici synonyme de « C.P.I.S. » domine fortement à Paris et le long des transects n°2 et n°3 (ce dernier suit le tracé du **Graphique n°41 p. 258**), ceux qui se dirigent vers l'Ouest et le Sud-Ouest. Vers le Sud et le Sud-Est, les « employés » occupent une part souvent déterminante. Précisons que le transect n°3 est à mettre en relation avec le **Graphique n°42 p. 259**. La dominante des « employés » s'atténue peu à peu, un basculement sensible s'opérant au profit du « rouge », c'est à dire des « ouvriers ». Ceci est nettement visible sur chacun des axes, mais peut être plus nettement encore sur les transects n°3, n°5 (voir la concordance avec le **Graphique n°43 p. 259**) et surtout vers le Nord, avec le n°8. Ceci concerne tout particulièrement les communes de l'Oise qui se situent à proximité de la « zone d'étude approfondie ». Le transect n°1 qui est à mettre en relation avec le **Graphique n°40 p. 258**, révèle aussi un renforcement des « ouvriers » en périphérie, sans que cela soit aussi marqué que pour ceux précédemment cités.

Cette organisation spatiale des actifs de ces trois C.S.P. sera à mettre en relation avec les mobilités résidentielles spécifiques des actifs concernés. La localisation externe des « ouvriers » doit-elle par exemple s'interpréter comme un choix, une forme de marginalisation forcée par un accès plus restreint à l'offre d'habitat, ou comme la résultante de facteurs liés à la localisation des activités



POIDS RESPECTIFS DES "CADRES ET P.I.S.", DES "EMPLOYÉS" ET DES "OUVRIERS", EN 1999.

Source : Fichier Mobilité 99. Extraction complémentaire au 1/4.

: L'hémicycle correspond à 100% des trois C.S.P.

- : Poids respectif des "cadres et P.I.S."
- : Poids des "employés".
- : Poids des "ouvriers".

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.
- : Zone d'étude approfondie.

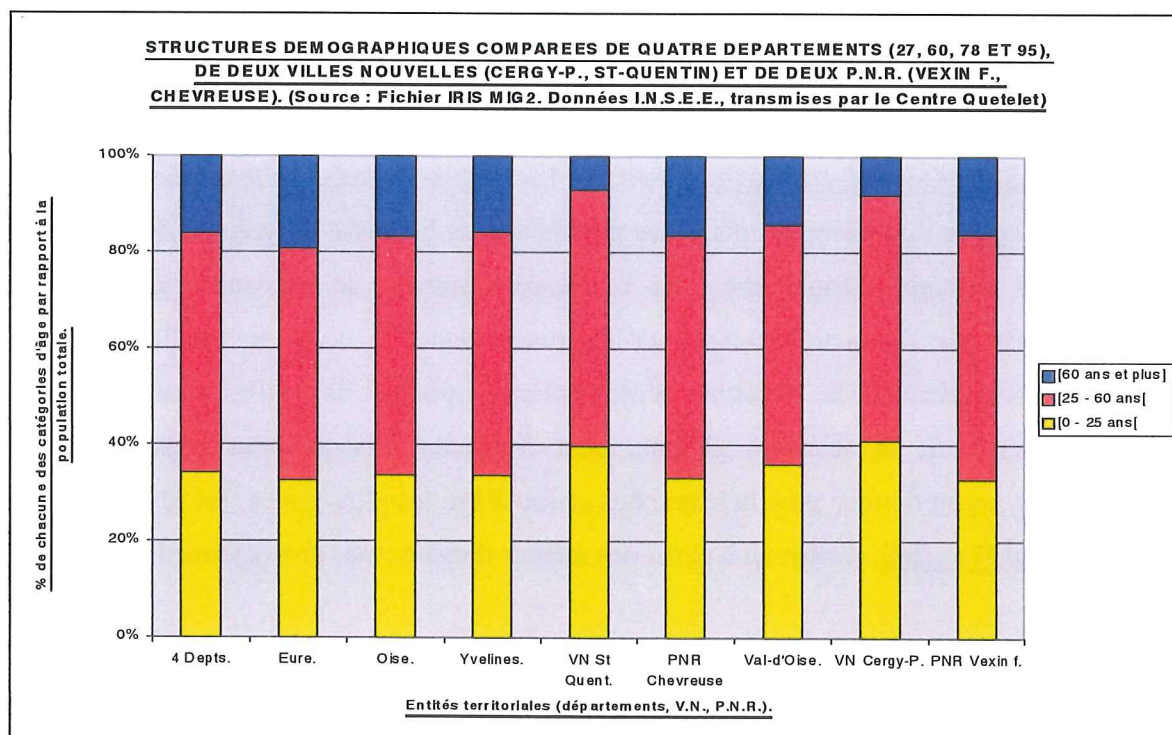
Thèse D. Desponds

économiques ? Les localisations très concentrées des « C.P.I.S. » sont elles l'aboutissement d'un lent processus de sécession ?

3. Quel profil démographique et familial, quelles spécificités pour l'espace étudié ?

a) Des structures démographiques qui particularisent les villes nouvelles.

Les informations de base ayant servi au traitement de cette question proviennent des fichiers de base IRIS. Ils ont été transmis par le Centre Quetelet auquel il a par ailleurs été fait allusion (voir **Chapitre I A) 6) b**). Ne sont présentées ici que les structures démographiques très générales, à partir d'un découpage en trois grandes classes, correspondant approximativement au « temps de la formation », au « temps de l'activité professionnelle » et au « temps de la retraite ». Les valeurs de référence pour les quatre départements, nous donnent un taux de **34,34%** pour les [0-25 ans[, de **49,72%** pour les [25-60 ans[et de **15,94%** pour les [60 ans et plus]. Le **Graphique n°44** ci dessous, ne permet pas de dégager de différences notables dans les structures démographiques des départements.



GRAPHIQUE N°44.

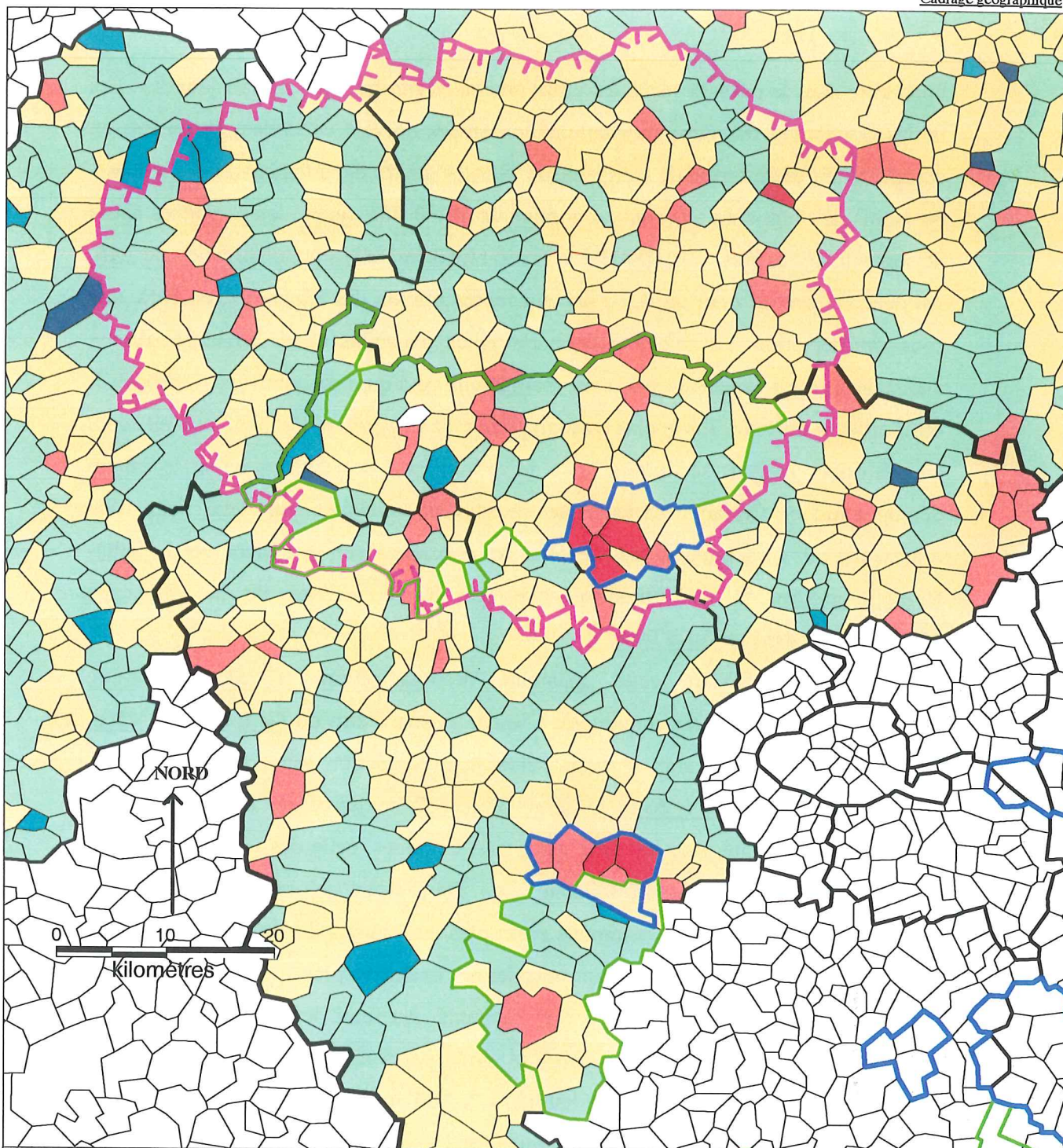
Par contre, les villes nouvelles se distinguent nettement, par la forte sur-représentation des [0-25 ans[, **39,83%** à Saint-Quentin-en-Yvelines et **41,13%** à Cergy-Pontoise. A l'inverse, les deux P.N.R. laissent apparaître des taux légèrement inférieurs à la moyenne : **33,27%** pour la Vallée de Chevreuse et **33,08%** pour le Vexin français.

La « jeunesse » actuelle de la population résidente des villes nouvelles peut à la fois s'interpréter comme le prolongement de l'une de leurs spécificités, l'attraction exercée sur les jeunes ménages et en conséquence sur leurs enfants, par les programmes de logements neufs. Les auteurs de « L'Atlas statistique des villes nouvelles¹¹² » notaient à ce propos : «*En 1990, 35,3% de la population des Villes Nouvelles a moins de 20 ans¹¹³. Dans l'ensemble de l'Île-de-France, 26,6% des populations sont dans ce cas. Les personnes de moins de 10 ans ainsi que celle dont l'âge est compris entre 10 ans et 19 ans sont relativement plus nombreuses dans les Villes Nouvelles que dans l'ensemble de la région... Inversement, la part de personnes âgées de 60 ans ou plus est nettement moins élevée dans les Villes Nouvelles que dans la région (6,9 % contre 15,8%)* ». Les profils des communes des villes nouvelles s'en sont fortement ressentis, leur âge médian figurant parmi les plus faibles de France. A une échelle fine, des nuances pouvaient cependant être apportées, les quartiers anciens des communes ayant des profils beaucoup plus âgés que les quartiers issus des aménagements de la ville nouvelle elle-même. En outre, l'émergence des villes nouvelles en tant que pôles universitaires, ceci est à la fois le cas pour Cergy-Pontoise et pour Saint-Quentin-en-Yvelines, renforce l'attraction exercée sur les jeunes adultes.

Le vieillissement sur place des populations et la baisse du volume de mises en chantier attirant potentiellement les nouveaux résidents, se trouvent apparemment compensés par l'attraction exercée sur les jeunes adultes et ce qui ne modifie au final que marginalement la structure démographique globale des villes nouvelles. La permanence de la structure globale, peut cependant masquer des redistributions internes, en particulier avec la baisse des classe d'âge les plus jeunes, les [0-5 ans[. La **Carte n°51 p. 265**, construite à partir des mêmes données, fait distinctement

¹¹² D.A.U., S.G.V.N., D.R.E.I.F. : « Atlas statistique des villes nouvelles », 1996. [n° 143]. Op. cité p. 19.

¹¹³ La détermination de la « classe jeune » comme celle des [0-20 ans[, adoptée par « L'Atlas statistique des villes nouvelles » est plus coutumière que celle des [0-24 ans[. Notons, que tenant compte de la source utilisée, le fichier **IRIS MIG2**, il nous était impossible de réaliser une telle coupure, seules étant distinguées, les classes [0-15 ans[et [15-25 ans[.



CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ("Moins de 25 Ans" / "Plus de 60 ans") DANS LES 4 DEPTS, EN 1999.

Source : Fichier RGP 1999. Données IRIS Base MIG2. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Ouetelet.

— : Limites communales.

— : Limites départementales.

— : Limites de la R.I.F.

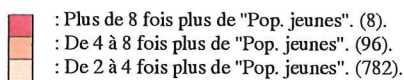
— : Limites des villes nouvelles.

— : Limites des P.N.R.

— : Limites de la Zone de l'étude approfondie.

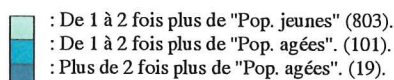
—

- Ratio supérieure à la moyenne sur les quatre départements.



- Ratio moyen sur les 4 départements : 2,15.

- Ratio inférieur à la moyenne sur les 4 départements.

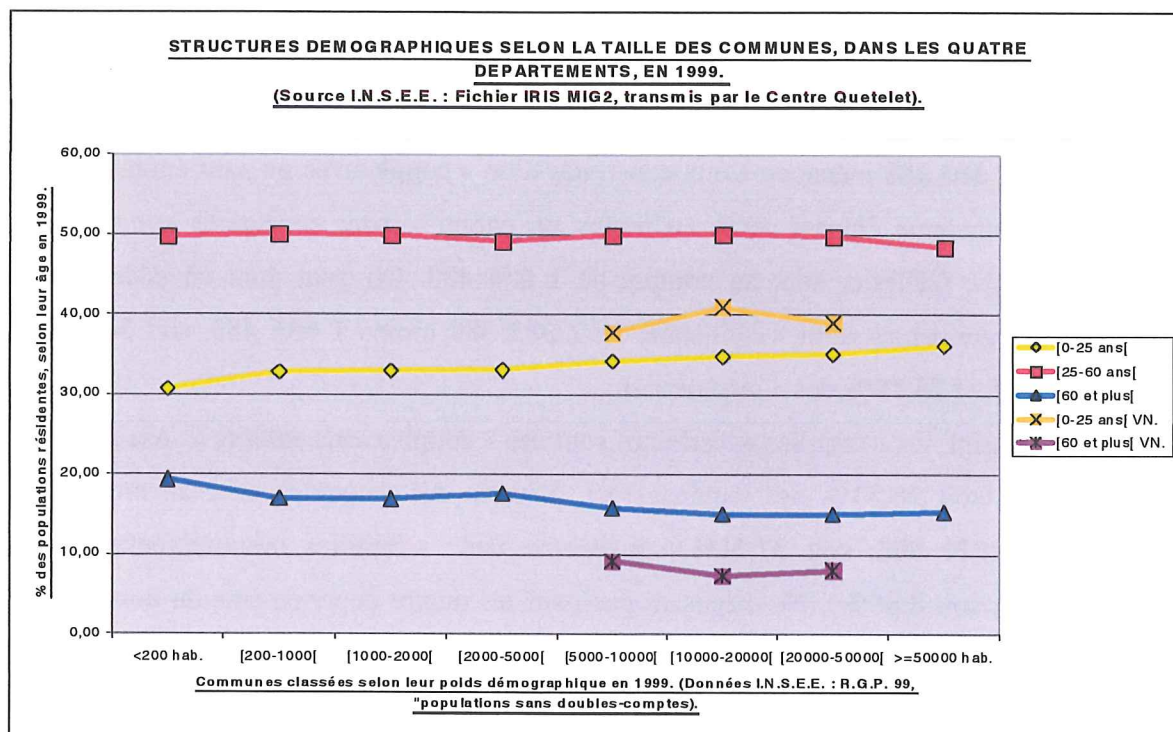


apparaître dans le paysage local, les villes nouvelles comme des « entités jeunes ». Les tailles respectives des deux populations concernées doivent cependant être prises en compte avant toute forme de comparaison. Sur les quatre départements, les « jeunes » de moins de vingt-cinq ans sont au nombre de **1 293 081**, quand les personnes âgées de soixante ans et plus, sont **600 197**. Le ratio moyen entre ces populations est de **2,15**. Au delà, on peut estimer qu'il y a une sur-représentation des « jeunes », en deçà, une sous-représentation. Le contraste entre les villes nouvelles et les territoires ruraux avoisinants, n'est cependant pas aussi marqué que ce à quoi on aurait pu s'attendre. Il est d'ailleurs difficile, sur le plan cartographique de dégager une logique, qu'elle soit, concentrique, radiale, sectorielle, à la répartition des populations selon le critère démographique. Certains secteurs se distinguent toutefois par leur nette sur-représentation de « populations de plus de soixante », on signalera ainsi, Saint-Germain-en-Laye et les communes voisines, les communes de la Vallée de Montmorency dans le Val-d'Oise.

Masquée derrière cette apparente désorganisation, se cache peut-être l'influence de la taille des communes. C'est la raison d'être du **Graphique n°45 p. 267**. Les communes y sont classées selon leur population sans doubles-comptes, comme les **Graphiques n°36 p. 231** et **n° 38 p. 237**, ce qui permet de distinguer une tendance, intéressante pour les deux catégories extrêmes, celle des « moins de vingt-cinq ans » et celle de « plus de soixante ans ». De manière peu marquée certes, mais régulière, plus la taille de la commune croît, plus les « moins de vingt-cinq ans » sont nombreux. Cette logique s'inversant pour les « soixante et plus », à l'exception de la classe de communes de 2 000 à 5 000 habitants. Au final, le ratio des « moins de vingt-cinq ans » sur les « plus de soixante ans », passe de **1,58**, pour les communes inférieures strictement à deux cents habitants, à **2,34** pour celles ayant une population supérieure à 50 000. Pour les villes nouvelles, ce schéma n'est guère respecté, les communes quelque soit leur taille, pouvant enregistrées de fortes proportions de « moins de vingt-cinq ans ». Ainsi, pour les communes de Cergy-Pontoise et de Saint-Quentin-en-Yvelines ayant de 5 000 à 10 000 habitants¹¹³ (soit quatre communes), les populations de « moins de vingt-cinq ans » et de « plus de soixante ans » sont

¹¹³ Ne sont ici fournis des chiffres que pour des catégories où figurent plus d'une commune. Ainsi dans ces deux villes nouvelles, seule la commune de Cergy se situe dans la classe des « plus de 50 000 habitants ». Elle ne sera pas évoquée. De même que Neuville-sur-Oise dans la catégorie des [1000-2000 hab.] et Puiseux-Pontoise dans celle des [200-1000 hab].

respectivement de 37,75% et de 9,21% (pour des taux moyens de 34,19% et de 15,82%, dans cette catégorie de communes).



GRAPHIQUE N°45.

Pour les six communes de 10 000 à 20 000 habitants, les taux dans les deux villes nouvelles sont de 41,02% et de 7,41% (à comparer aux taux moyens de 34,76% et 15,06%) et enfin, pour les quatre communes de 20 000 à 50 000 habitants, les « moins de vingt-cinq ans » sont 38,97%, et les « plus de soixante ans », 8,09% (pour des taux moyens de 35,13% et de 15,11%). Les sur-représentations des « moins de vingt-cinq ans » et les sous-représentations des « plus de soixante ans » sont donc observées quelque soit la taille des communes de ces deux villes nouvelles, les distorsions les plus fortes apparaissant dans la catégorie des communes de 10 000 à 20 000 habitants.

Il est probable (et probablement souhaitable) que ces spécificités démographiques des villes nouvelles aillent en s'atténuant avec le temps. Cette originalité qui les faisait qualifier de « *ville sans cheveux blancs*¹¹⁴ » résultant grandement de leur phase de démarrage urbanistique.

¹¹⁴ Expression d'une enfant, entendue lors d'une enquête que j'avais eu l'occasion de mener en 1991.

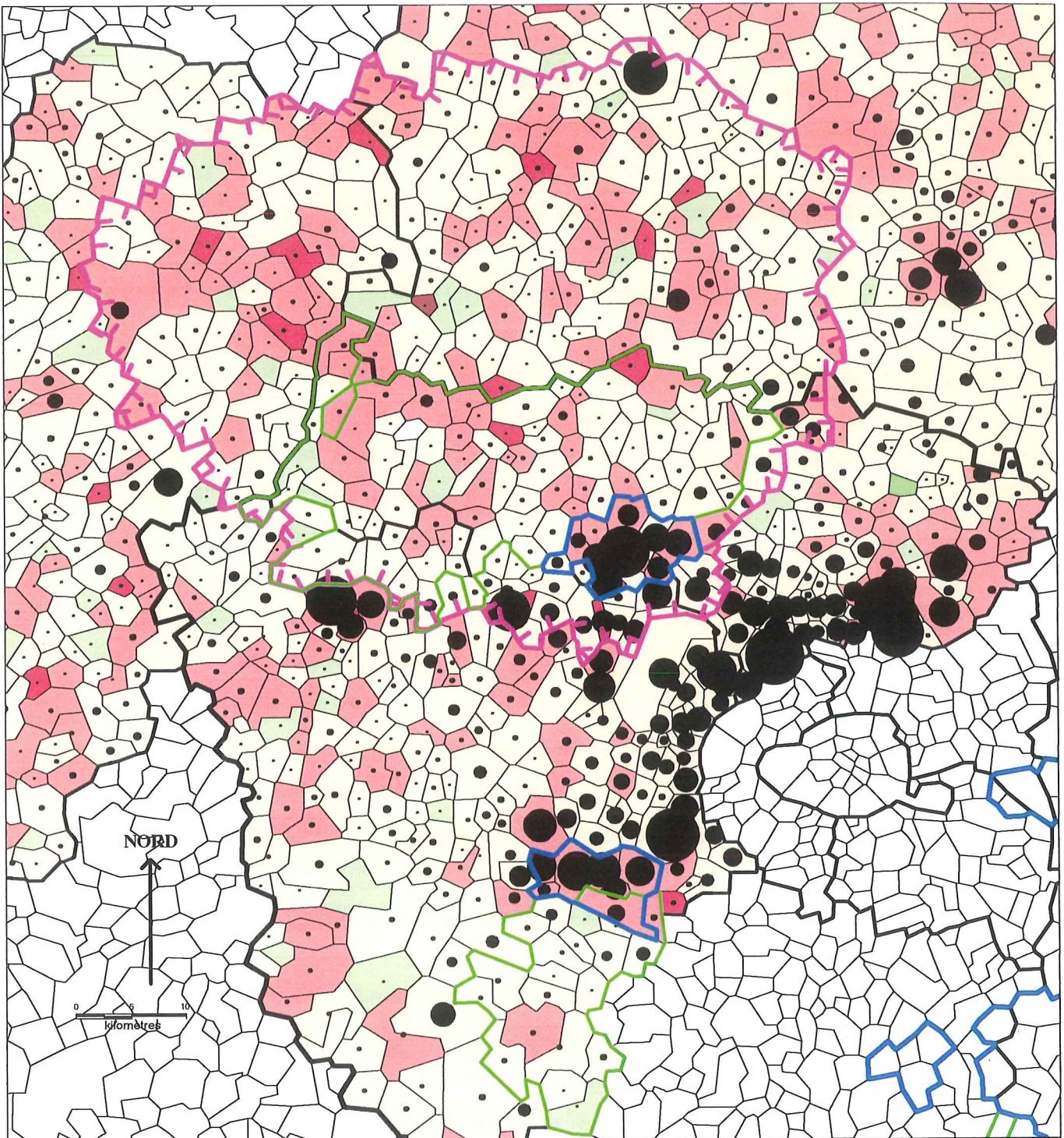
b) Des types de ménage diversement présents dans l'espace.

Les notions de « ménages » et de « familles » méritent dans un premier temps d'être précisées telles que définies par l'I.N.S.E.E. Le « ménage » correspond à la « résidence principale ». Dans les quatre départements nous avons, ceci avait été signalé, **1 383 388** ménages. Ceux constitués d'un « couple avec ou sans enfants », ou d'une « personne élevant seule au moins un enfant », sont considérés comme des « familles ». Celles-ci sont au nombre de **1 036 483**. On peut donc en déduire les ménages constitués d'un « célibataire » : **1 383 388** moins **1 036 483**, soit **346 905** (représentant **25,08%** des « ménages »).

Parmi, les « familles », certaines sont des « couples sans enfants » : exactement **391 917** (soit **28,33%** des « ménages »), d'autres des « couples avec au moins un enfant » (**521 802**, soit **37,71%**), ou encore des « familles mono-parentales¹¹⁶ » (**122 764**, soit **8,88%**). Ne disposant pas pour les quatre départements du nombre de « femme en âge d'avoir des enfants » ce qui aurait permis de reconstruire « l'indice synthétique de fécondité », nous nous limiterons aux informations immédiatement accessibles afin de calculer des « nombres moyens d'enfants par famille » et de localiser les communes où ceux-ci sont particulièrement élevés. Ces indications sont de fait corrélées à la structure démographique locale : les communes regroupant un nombre important de « familles âgées » comptant moins d'enfants dans leur « résidence principale ». La Carte n°52 p. 269 a été construite en prenant pour référence la totalité (multiforme) des « familles » (et non des « ménages ») et le nombre moyen de : **1,15** enfants par famille. Opter pour **1,93** « enfants par familles » aurait produit une carte légèrement différente.

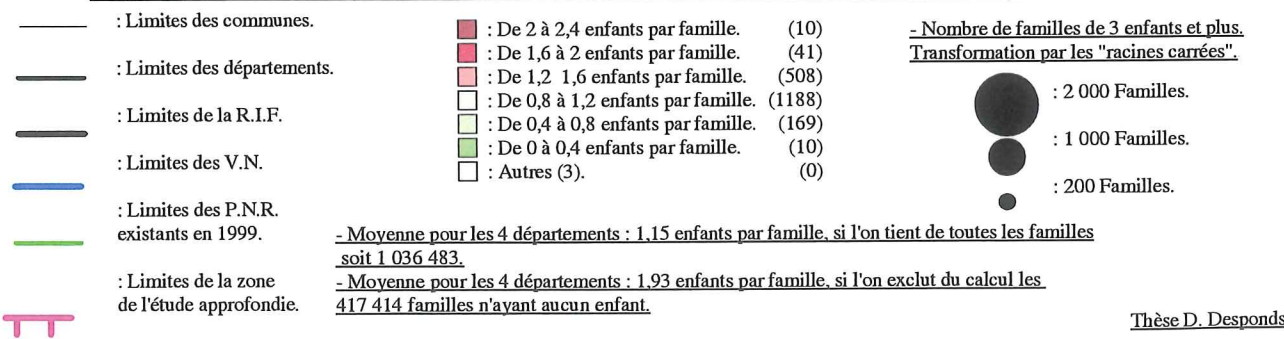
La géographie qui en découle, ne dégage pas une structure particulièrement nette. Les communes de Cergy-Pontoise (à quelques exceptions près comme Pontoise, Neuville-sur-Oise ou Menucourt) et de Saint-Quentin-en-Yvelines, comptent certes parmi celles ayant les ratios les plus élevés, mais cette spécificité se retrouve à l'Est du

¹¹⁶ Un adulte élevant alors seul au moins un enfant. Dans ce cas, c'est très majoritairement la femme qui est « personne de référence » du ménage. Voir Ibid. [n° 78] : « En 1990, elles représentaient 86,5% des « parents isolés » en R.I.F. Op. cité p. 36. Si l'on tient compte des informations fournies par le fichier IRIS FAM1, pour les quatre départements, on obtient, en 1999 : **19 884** hommes (dont **14 070**), « personnes de référence » d'une famille mono-parentale et **102 880** femmes (dont **66 111** actives). Les femmes constituent donc **83,80%** des « personnes de référence » de ces familles.



NOMB. MOY. D'ENFANTS PAR FAMILLE ET PRESENCE DES FAMILLES AYANT AU MOINS 3 ENFANTS, EN 1999.

Source : RGP 99. Fichier Iris FAM1. Extract. au 1 / 4. Discretisation "manuelle". Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Quetelet.

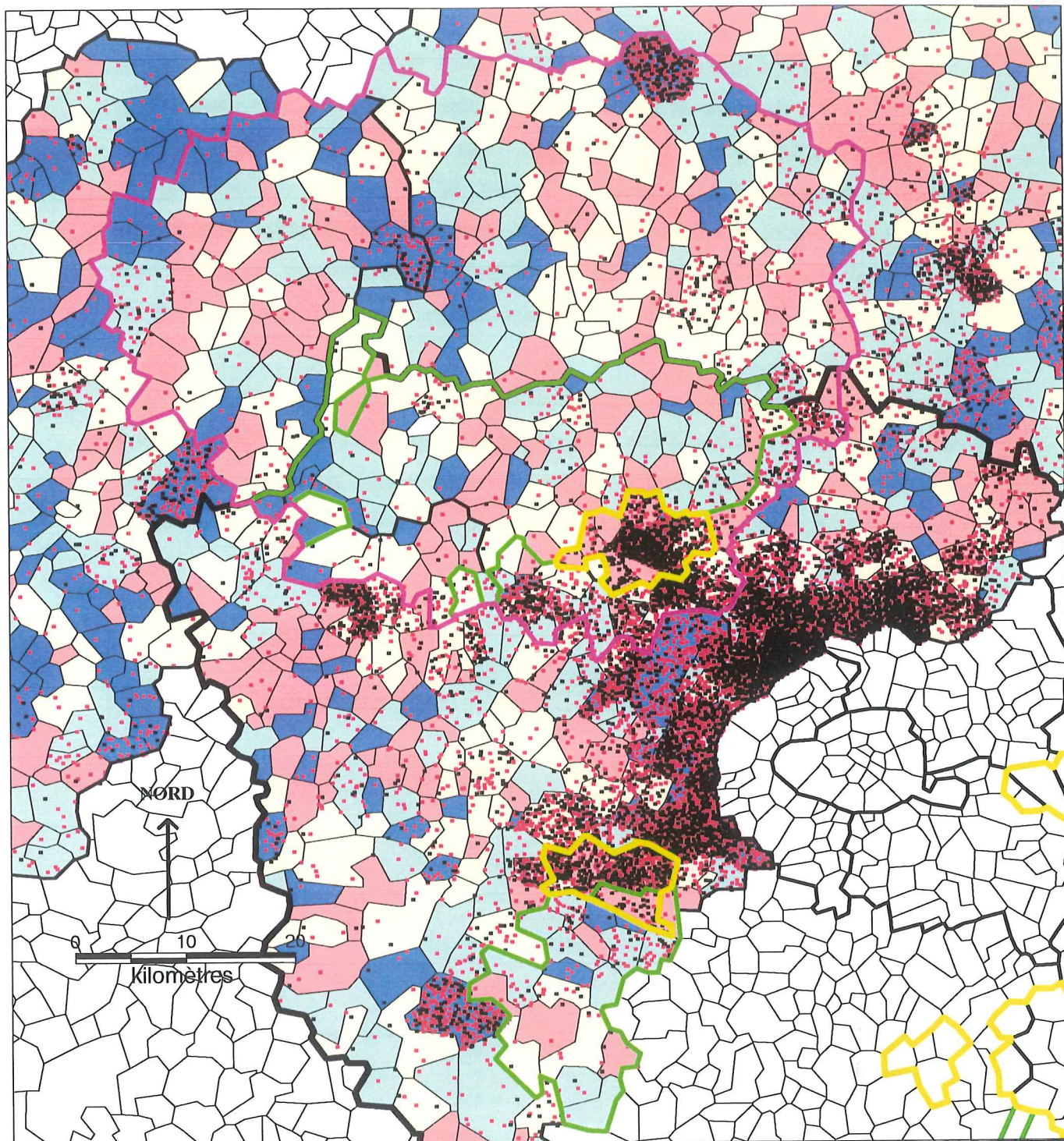


Val-d'Oise, voire dans des communes rurales de l'Eure ou de l'Oise. Les villes nouvelles arrivées à maturité conservent une population particulièrement jeune, ceci avait précédemment été signalé au **Chapitre II(E)3)a**), mais ne rejaillit que partiellement sur le nombre d'enfants par famille.

Si l'on s'attache maintenant au nombre de « familles ayant au moins trois enfants », ressort fortement le rôle de la taille de la commune. Cet effet n'a pas été gommé ici par la prise en compte des valeurs relatives. Se distinguent ainsi les communes des villes nouvelles, celles voisines de la « première couronne », de la Vallée de la Seine et les quelques villes-centres de l'espace cartographié.

Plus significative, la **Carte n°53 p. 271**, prend en compte la typologie des ménages évoquée plus haut. Le choix a été fait de considérer tous les cas de figure et de ne pas exclure les « célibataires ». C'est la raison pour laquelle, le fichier **IRIS-FAM1** de l'I.N.S.E.E. qui a fait l'objet de l'exploitation et ne tient compte que des « familles » a été complété par des informations quantitatives sur les « ménages ». Au final, la taxonomie proposée, englobe la totalité des « ménages » et ventile ceux-ci selon quatre catégories : les « célibataires », les « couples sans enfant », les « couples avec enfants » et les « familles mono-parentales ». Les « ménages avec au moins un enfant », qu'ils soient en « couple », ou « famille mono-parentale », se distinguent des « célibataire » et des « couples sans enfant ». C'est en effet davantage aux marges, phénomène marqué en particulier dans l'Eure, que se trouvent les taux les plus élevés de « ménages sans enfant ». Les communes des villes nouvelles figurent quasiment toutes (Pontoise faisant de nouveau exception) dans des catégories supérieures à la moyenne.

La présence des « célibataires » et celle des « familles mono-parentales » peuvent être étudiées de façon parallèle. Les « ménages » constituant ces deux catégories ne sont pas en même quantité, presque le triple pour les « célibataires » ; leur géographie révèle par ailleurs de profonds contrastes. Ce sont d'abord les villes qui semblent davantage capter ces catégories, ensuite, malgré leur poids relatif faible, les « familles mono-parentales » supplantent les « célibataires » sur certaines communes. Toutes celles, constitutives des zones les plus urbanisées du Val-d'Oise (sa partie Sud), ou des Yvelines (sa partie Est), voient dominer les « points noirs » graphiques, correspondant aux « familles mono-parentales », Saint-Germain-en-Laye, où les « célibataires » sont fortement dominants est une exception. Les « points rouges » des « célibataires »



LES TYPES DE MENAGES PRESENTS DANS LES QUATRE DEPARTEMENTS (27, 60, 78 et 95), EN 1999.

Sources : R.G.P. 99. Fichiers Iris FAM1 et MIG2, extraction au 1 / 4. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Ouetelet.
Discrétisation "même nombre d'enregistrements".

- Parmi les 1 383 388 ménages, part de ceux ayant au moins un enfant. Taux moyen sur les quatre départements : 46,59 %

- : De 54,2 à 100% des ménages. (483).
- : De 48,3 à 54,2% des ménages. (480).
- : De 42,7 à 48,3% des ménages. (473).
- : De 10 à 42,7% des ménages. (491).
-

- Les ménages constitués d'un seul adulte.

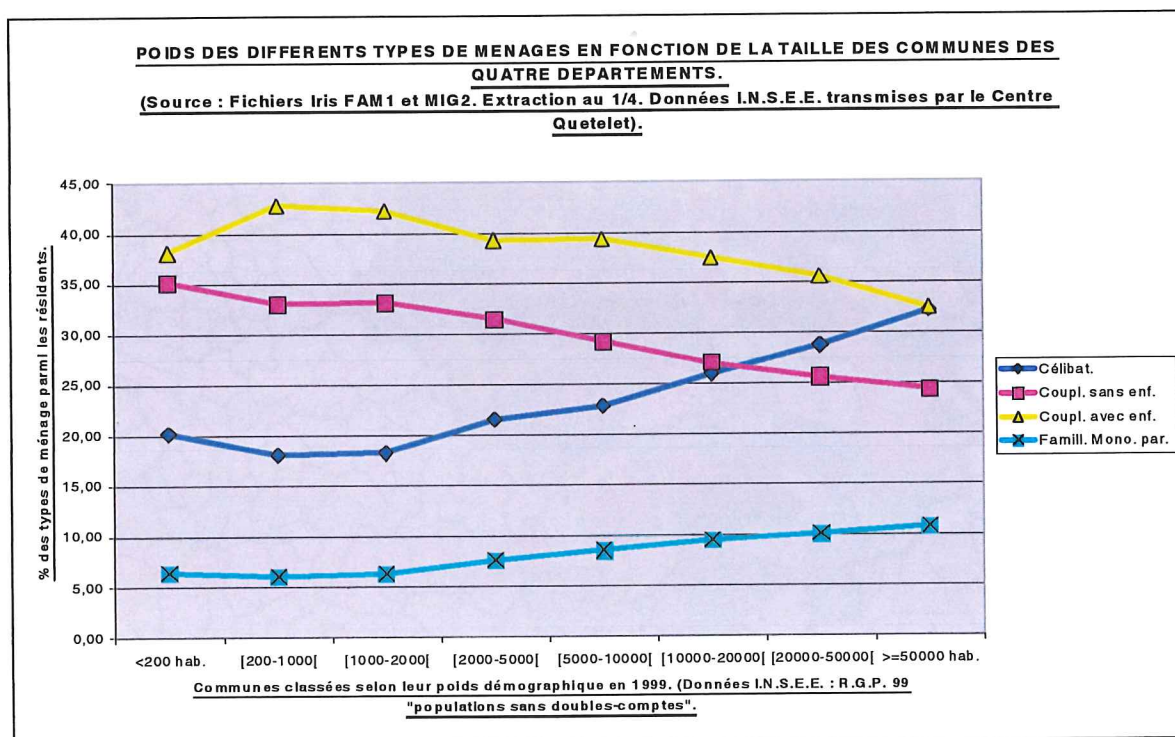
- : 1 Point noir : correspond à la présence de 16 "familles monoparentales".
Au total, 122 764 ménages, soit 8,87% de ceux-ci.
- : 1 Point rouge : correspond à la présence de 16 "célibataires".
Au total, 346 905 ménages, soit 25,08% de ceux-ci.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites de la zone de l'étude approfondie.

Thèse D. Desponds

ressortent par contre fortement dans les zones rurales. Il va de soi, que cette catégorie, mériterait d'être dissociée en fonction d'un « critère âge ». Parmi les « célibataires » figurent certes les « jeunes décohabitants », mais aussi des « célibataires âgé(e)s » (veufs et beaucoup plus fréquemment veuves). Si les premiers ont davantage de chances d'être implantés dans les villes actives, en particulier les pôles universitaires, les seconds se trouvent soit dans les villes-centres (phénomène particulièrement marqué à Paris) soit, dans des communes rurales, éventuellement en cours de dépeuplement.

Un lien de causalité peut s'imaginer entre la taille des communes et ces types de ménage. C'est la raison d'être du **Graphique n°46**, ci dessous. L'incidence de la taille des communes¹¹⁷ paraît effective sur les « célibataires », sur les « familles mono-parentales » et aussi sur les « couples sans enfant », beaucoup moins sur les « couples avec enfants ».



GRAPHIQUE N°46.

Les « célibataires » sont plus nombreux à mesure que croît la taille des communes, si l'on exclut la catégorie des communes de moins de deux-cents

¹¹⁷ N'ont de nouveau été prises en compte ici que les communes des quatre départements englobant la « zone d'étude approfondie ».

habitants, celles correspondant aux communes rurales, généralement les plus éloignées des centres urbains. Ils atteignent même des taux similaires aux « couples avec enfants », pour les quelques communes de plus de cinquante mille habitants. En 1992, « L'Atlas des Franciliens », insistait déjà sur « *La dominante de jeunes adultes sans enfant et de personnes âgées à Paris et à proximité*¹¹⁸ », en justifiant cette géographie par celle d'une offre où dominaient studios et deux pièces.

Les « couples avec enfants » sont particulièrement dominants dans les communes rurales de cinq cents à deux mille habitants et dans les petites villes de moins de dix mille habitants. Par contre leur poids relatif baisse pour les villes de plus grande taille. La réduction de la taille des logements, ou (et), leur coût prohibitif, sont probablement parmi les causes expliquant cette distribution spatiale. La géographie des « familles mono-parentales » est par contre inverse à la précédente. De façon régulière, le poids de ces familles s'élève quand croît la taille des villes. Doit-on y voir la conséquence d'un accès dissuasif à la « propriété périurbaine », conduisant à se reporter vers le « locatif urbain », ou (et), à une volonté d'accéder aux plus grandes commodités qu'offre la ville. Les implantations de « couples sans enfants », posent par ailleurs d'autres problèmes. Elles semblent évoluer en parallèle de celles des « couples avec enfants ». A l'intérieur de cette population plusieurs groupes pourraient être distingués, que les données statistiques ne nous permettent cependant pas de saisir : « des couples sans enfant », ayant eu des enfants. Ceux-ci partis, la localisation peut conserver trace de choix opérés en amont quand les enfants étaient présents (voir ce que les démographes¹¹⁹ nomment la phase du « nid vide »). Mais peut-être s'agit-il de jeunes couples dont les choix d'implantation s'apparentent plus à ceux des « célibataires ».

Il ne s'agit ici que de mises en concordance, de types de famille et de types de localisation. Il est évidemment envisageable que ces implantations soient la résultante de choix et non du seul hasard. Si l'on dessine à gros traits, se dégage une propension des « célibataires » pour les plus importantes des villes, des « familles avec enfants » pour les petites villes, voire les communes rurales, et des « familles mono-parentales », pour les villes. Ces éléments ressortent d'ailleurs dans les analyses de D.

¹¹⁸ Ibid. [n° 78]. Op. cité p. 50.

¹¹⁹ LE BRAS H. : « Structures de la famille dans la France actuelle », in BONVALET C. et MERLIN P., eds, *Transformation de la famille et habitat*, I.N.E.D., Coll. « Travaux et Documents », n°120. 1988. [n° 177].

Arbonville¹²⁰ : « ..., si un modèle dominant semble émerger fortement des statistiques disponibles, l'analyse plus précise des données fait apparaître une nette opposition entre deux modes de vie : celui des couples mariés avec enfants et celui des jeune, des couples consensuelles, des divorcés ou des familles monoparentales. La multiplication de ces ménages « atypiques », dont la préférence va au secteur locatif des centres-villes, introduit une diversification de plus en plus significative de la demande de logement ». Comment ces dimensions sont-elles intégrées dans les stratégies résidentielles des ménages ? Qu'il s'agisse de « stratégie de mobilité », volonté d'aller vers, ou de « stratégie d'immobilité », volonté de rester à, les spécificités du ménage, appréhendées au travers de la présence ou non d'enfants, ainsi que l'âge de la « personne de référence », seront à garder à l'esprit, lors de la phase d'exploitation de « l'Enquête auprès des nouveaux emménagés ».

c) La répartition des ménages considérés comme « étrangers ».

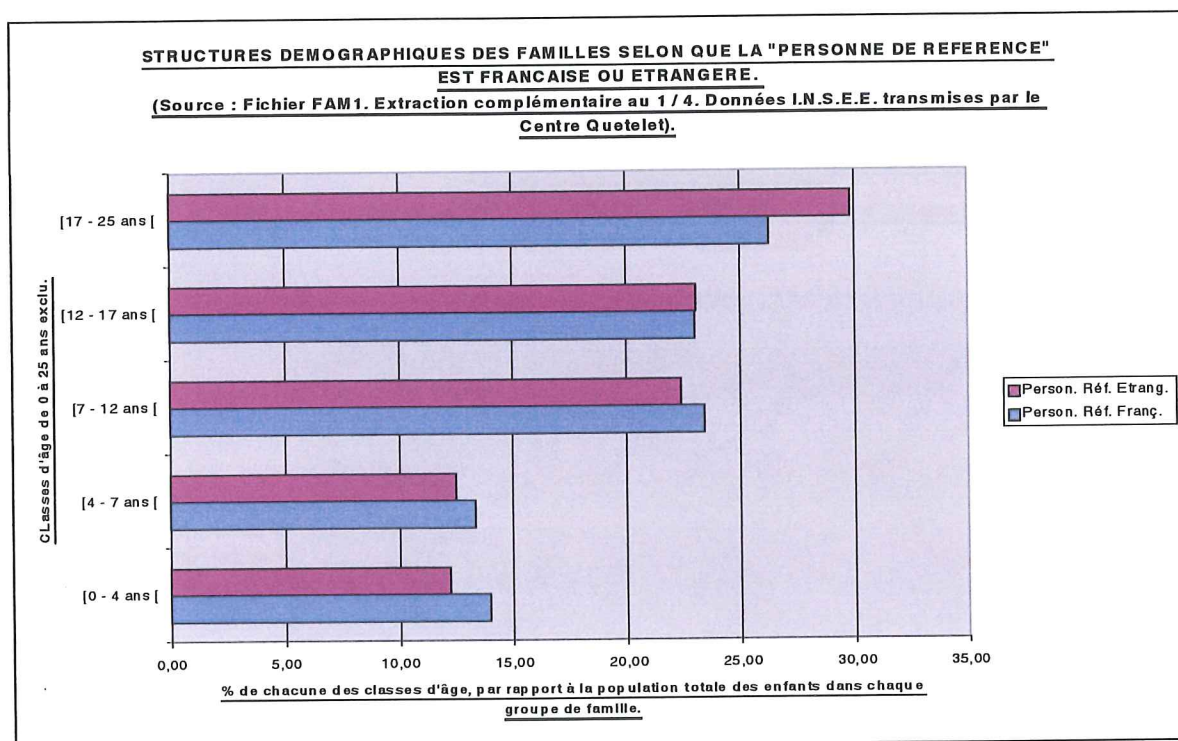
La définition même de la population étrangère s'appuie ici sur les déclarations effectuées lors du recensement de population. Le taux moyen, si l'on prend en compte les données des quatre départements, est de **7,80%**. Sachant que l'information provient du fichier **IRIS-MIG2**, ce sont les « caractéristiques individuelles » qui sont prises en compte. Par contre, pour la réalisation de la **Carte n°54 p. 277**, le fichier **IRIS-FAM1** étant alors exploité, la population étrangère sera évaluée par rapport à la « personne de référence du ménage ». Le taux s'élève légèrement pour atteindre **9,48%** des « familles » (et non des « ménages ») considérées comme de nationalité étrangère. Ce résultat peut a priori surprendre, le nombre d'enfants des « familles étrangères » étant généralement supérieur à celui de leurs homologues françaises, on pouvait s'attendre à des taux inversés.

Une analyse plus complète des sources disponibles s'imposait donc. Premier constat, si l'on prend en compte la totalité des enfants¹²¹, ceux affectés à une famille dont la « personne de référence » est française sont sur les quatre départements, au nombre, de **1 015 978**, quand ceux appartenant à une famille dont la « personne de

¹²⁰ ARBONVILLE D. : « Ménages, familles et modes d'habiter », in Logement et habitat, l'état des savoirs, (sous la direction de SEGAUD M., BONVALET C. et BRUN J. pp. 94-109. [n° 89]. Op. Cité p. 94.

¹²¹ Jusqu'au recensement de 1990, L'I.N.S.E.E. considérait que les enfants devaient être âgés de moins de 25 ans. Après le recensement de 1990, ce critère d'âge disparaît. Evolution de société... Ici, toutefois, pour des raisons de cohérence avec les **Cartes n°51 et n°52**, nous nous contenterons de la prise en compte des « moins de 25 ans », à la condition qu'ils vivent au domicile de leurs parents.

référence » est étrangère, sont **180 293**. Ces derniers représentent donc, **15,07%** de tous les enfants, taux largement supérieur, à celui des personnes considérées, comme étrangères, selon leurs caractéristiques individuelles. Le nombre moyen d'enfants¹²² dans les familles de « personne de référence » française est de **1,08**, quand il atteint **1,84** dans le cas d'une « personne de référence » étrangère. On retrouve ici un contraste conforme aux attentes. Notons à ce propos, que si diffèrent les nombres moyens d'enfants par famille, les structures démographiques tendent plutôt à se rapprocher.



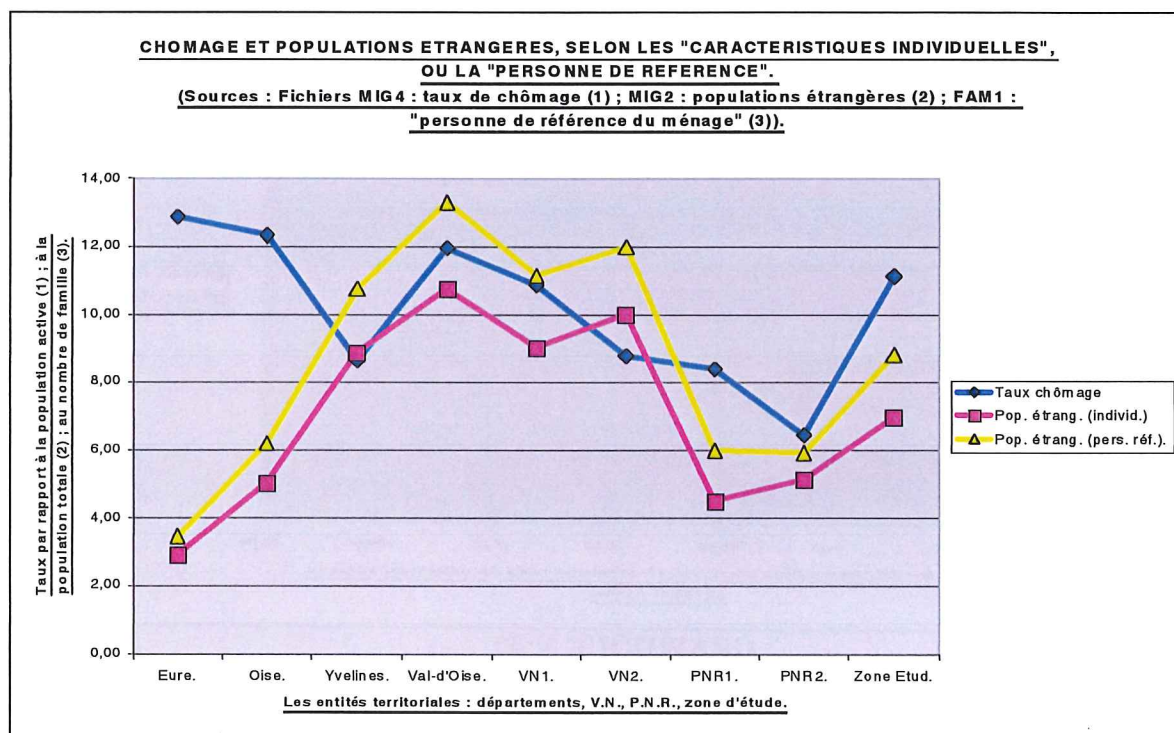
GRAPHIQUE N°47.

Le **Graphique n°47** ci dessus indique ainsi que si les [17 – 25 ans [sont sur-représentés dans les familles de « personne de référence » étrangère, cela est le cas des [0 – 3 ans[, ou des [4 – 7 ans[, dans celles de « personne de référence » française. Autrement formulé, on peut constater que si les jeunes de [12 – 25 ans[sont respectivement au nombre de **0,97** par famille dans le cas d'une « personne de référence » étrangère et de **0,48** par famille dans le cas d'une « personne de référence » française, ces ratios deviennent, **0,86** dans le premier cas et **0,50** dans le second,

¹²² A comparer à la moyenne, déjà signalée de **1,15** enfants pour les familles des quatre départements.

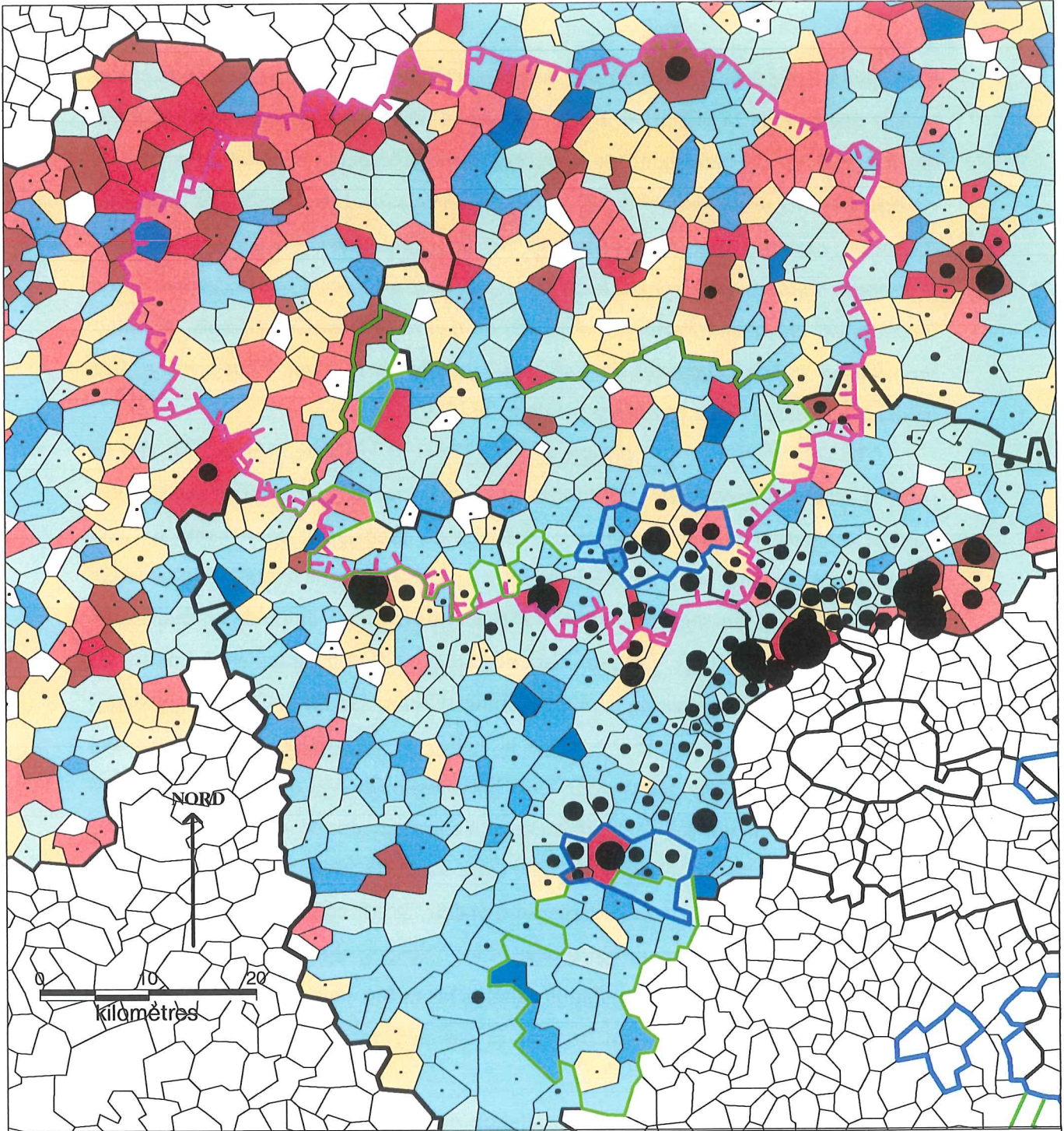
quand on prend en compte la catégorie des [0 - 12 ans]. Indéniablement, les écarts se réduisent.

Revenons maintenant au point de départ, la distorsion entre le taux de population étrangère, selon que sont considérées les « caractéristiques individuelles » ou les « personnes de référence ». La seule explication réside dans le fait qu'au sein d'une famille dont la « personne de référence » est étrangère, une partie des enfants, tout particulièrement ceux nés sur le sol français, sont de nationalité française. Le **Graphique n°48** ci-dessous, parmi d'autres informations laisse clairement apparaître la systématique sur-évaluation des populations étrangères, lorsque celles-ci sont observées au travers du filtre de la « personne de référence du ménage ».



GRAPHIQUE N°48.

Que l'on prenne en compte l'un ou l'autre des critères de définition, se dégagent de profonds contrastes de localisation. La **Carte n°54 p. 277**, le montre distinctement. Val-d'Oise, Yvelines et les deux villes nouvelles, se caractérisent par des taux élevés, à l'inverse de l'Eure, de l'Oise et des P.N.R. Les explications résident dans la proximité des emplois occupés par les actifs de ces populations et dans l'accès



% DE CHOMEURS PAR COMMUNE ET IMPLANTATION DES "PERSONNES DE REFERENCE" ETRANGERES, DANS LES DEPARTEMENTS 27, 60, 78 ET 95, EN 1999.

Sources : RGP 99. Fichier Iris FAM1 ("Perso. de Réf." étrang.) et MIG4 (Chômeurs). Extrac. au 1 / 4. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Outelet.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des V.N.
- : Limites des P.N.R. existants en 1999.
- : Limites de la zone de l'étude approfondie.

- Taux de chômage en 1999, en % de la population active ; discrétisation "égale amplitude" :

- : De 17,5 à 50 %.
- : De 15 à 17,5 %.
- : De 12,5 à 15 %.
- : De 10 à 12,5 %.

- Moyenne pour les 4 départements : Taux de chômage de 10,97 %.

- : De 7,5 à 10 %.
- : De 5 à 7,5 %.
- : De 2,5 à 5 %.
- : De 0 à 2,5 %.

- Nomb. de familles dont la "Personne de Référence" est "étrangère". Au total 98 234 "familles", soit 9,48% de celles-ci. Transformation par les "racines carrées".

- : 4 000 Familles.
- : 2 000 Familles.
- : 400 Familles.

Thèse D. Desponds

à un habitat qui est plus fréquemment de type locatif, et ce, davantage dans sa version sociale que dans le locatif privé. Il ne s'agit pas d'un phénomène nouveau, « L'Atlas des Franciliens »¹²³ correspondant au recensement précédent, signalait ainsi : « ...le caractère moins professionnel et plus familial de l'immigration, depuis une quinzaine d'années, explique que l'augmentation de la population étrangère se focalise désormais dans les secteurs où le parc social, neuf ou ancien, en accession ou en location, est important. Parmi ces secteurs, on trouve la Seine-Saint-Denis, les villes nouvelles et les six communes du Val-d'Oise proche de la Seine-Saint-Denis ». Ces tendances se retrouvent à la vue des résultats de 1999.

La construction du **Graphique n°48 p. 276** et de la **Carte n°54 p. 277**, vise en outre à établir d'éventuelles similitudes entre présence de populations considérées comme étrangères et taux de chômage. Le taux de chômage¹²⁴ dont il sera ici tenu compte a été obtenu à partir des déclarations du recensement. Sa qualité est plus faible que celle résultant des registres de l'A.N.P.E. en raison même du mode de déclaration et de l'absence de contrôle. Les taux varient fortement d'un département à l'autre, les Yvelines étant dans la situation la plus favorable. Ceci se fait sentir à la fois sur Saint-Quentin-en-Yvelines et sur le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse dont les taux sont sensiblement plus faibles que ceux de leurs homologues du Val-d'Oise. Les situations de l'Oise et plus encore de l'Eure apparaissent a contrario plus dégradées.

Une possible corrélation spatiale entre taux de chômage et présence des populations étrangères, semble hasardeuse à établir. Si les courbes évoluent de façon grossièrement parallèle dans le Val-d'Oise et les Yvelines, il n'en est rien dans l'Oise et l'Eure (faible présence de populations étrangères et fort taux de chômage, allant ici de pair). Ceci est tout particulièrement le cas aux marges rurales de ces deux départements.

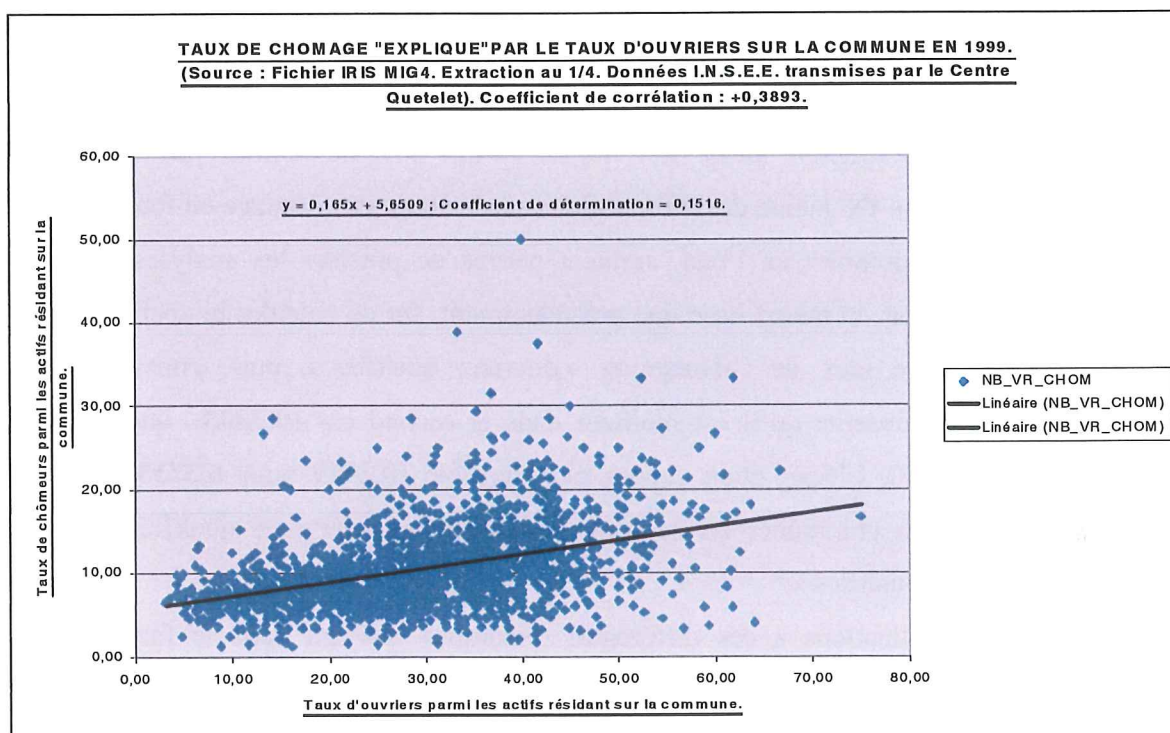
Le test des coefficients de corrélation établis sur la base de la totalité des communes des quatre départements fournit des résultats non satisfaisants. Ainsi, le

¹²³ Ibid. [n° 78]. Op. cité p. 76.

¹²⁴ Le LASMAS signale sur son site Internet que : « Depuis 1975 c'est la définition dite « au sens du BIT » qui sert de référence dans les enquêtes de l'I.N.S.E.E. Cette définition ne fait référence à aucun critère d'ordre juridique ou institutionnel tel que la perception d'allocation ou l'inscription dans un service de placement. Au sein de la population active, les chômeurs PSERE (ou personnes sans emploi à la recherche d'un emploi) comprennent toutes les personnes ayant dépassé 15 ans qui, au cours de la période de référence (la semaine précédant l'enquête), étaient à la fois : « sans travail », c'est à dire qui n'étaient pourvues ni d'un emploi salarié ni d'un emploi non salarié, « disponibles pour travailler » dans un emploi salarié durant la période référence, « à la recherche d'un travail », c'est à dire qui avaient pris des dispositions spécifiques au cours d'une période récente spécifiée pour chercher un emploi salarié ou un emploi non salarié... Depuis le recensement de 1990, les « militaires du contingent » sont décomptés dans la population active occupée ».

coefficient de corrélation entre taux de chômage et populations étrangères totales (soit les valeurs obtenues à partir du fichier IRIS MIG2), est de **-0,0039**. Si l'on ne conserve que les « personnes de référence » étrangères (en utilisant cette fois le fichier IRIS FAM1), les modifications ne conduisent guère à des améliorations significatives ; coefficient de corrélation de **+0,0026**. La carte de l'implantation du chômage révèle des similitudes avec la Carte n°46 p. 241, qui localisait les communes à forte implantation ouvrière. Le coefficient de corrélation cette fois calculé entre taux de chômage et taux « d'ouvriers » est bien meilleur : **+0,3643**. Par contre, entre taux « d'ouvriers » et taux de « personne de référence » étrangère, c'est un coefficient négatif de **-0,1788** qui apparaît.

Afin d'améliorer les résultats, une tentative a été faite, visant à exclure, toutes les communes où l'un ou l'autre des taux étaient nuls. La base ne comprend plus alors 1 817 communes, mais seulement 1 018.

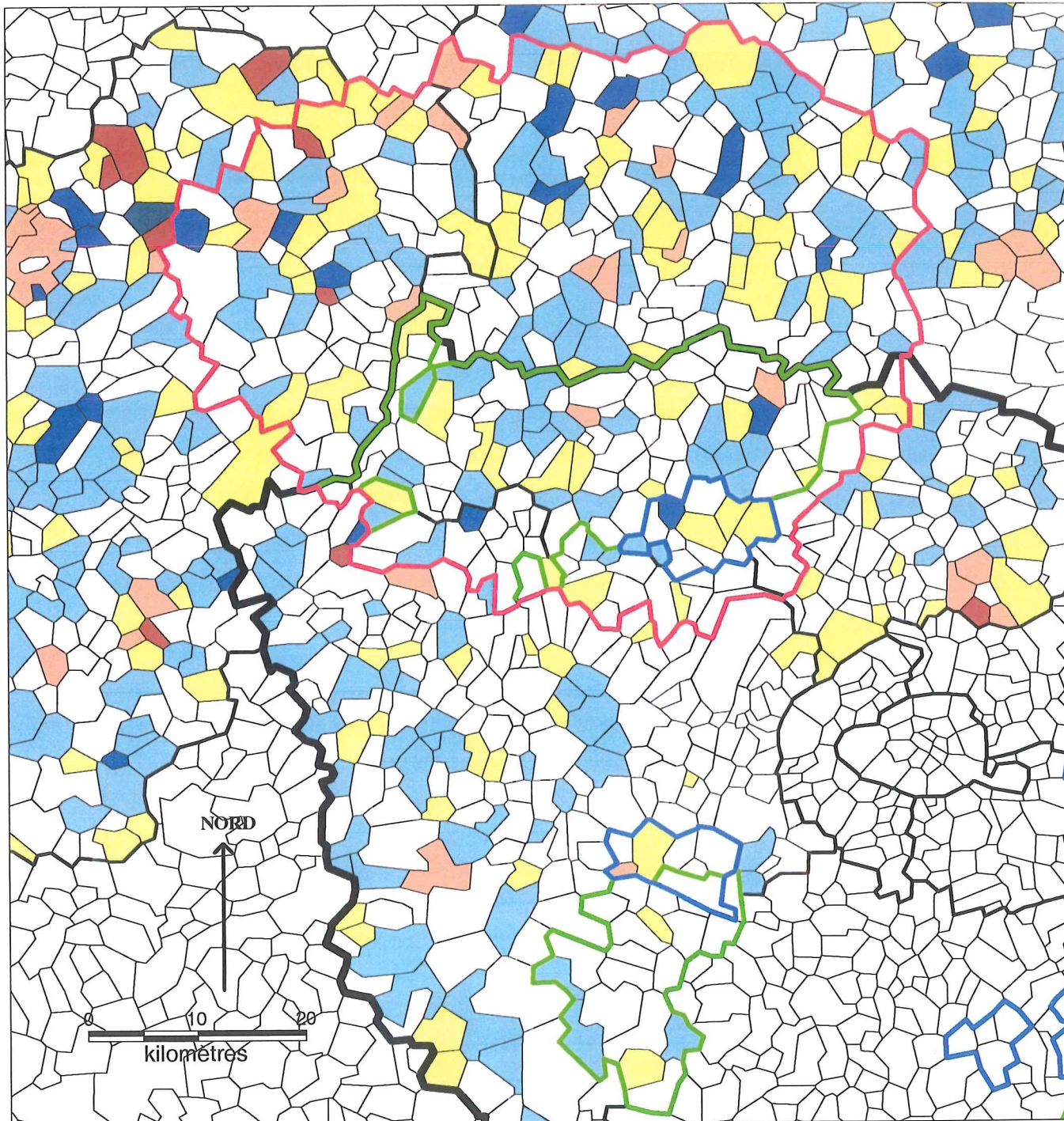


Entre taux de chômage et population étrangère totale, le coefficient devient **+0,1313**, s'élève à **+0,1858** avec les « personnes de référence » étrangères, reste négatif entre « ouvriers » et « populations étrangères », **-0,1951** et « ouvriers » et « personnes de référence étrangères », **-0,1091**. Deux coefficients de corrélation forts

ont par contre pu être obtenus. Le premier, de **+0,8830**, entre populations étrangères et « personnes de référence » étrangères, n'est qu'une confirmation, sans aucun intérêt, par contre, le second de **+0,4516** entre « ouvriers » et taux de chômage, atteste de certaines similitudes géographiques, explicables par les évolutions récentes de nombreuses activités industrielles. Le **Graphique n°49** de la page précédente est destiné à insister sur cet état de fait. Le coefficient de corrélation qui y figure est légèrement différent de celui annoncé, plus haut, car dans ce dernier cas, seules sont intégrées les communes ayant les deux taux (de chômage et d'ouvriers) concernés non nuls. C'est à partir de ces données et de cette équation qu'ont été calculés les résidus ayant permis la réalisation de la **Carte n°55 p. 281**. Les communes figurant dans les couleurs froides sont celles où, compte tenu du taux « d'ouvriers », le taux de chômage est plus faible que la « normale » ; en couleurs chaudes, inversement, celles où il est plus fort. Il est difficile de dégager un ordre de cette carte. Toutefois, au sein de la **R.I.F.**, là où les « ouvriers » sont moins nombreux, la corrélation semble plus affirmée qu'en dehors de celle-ci, le chômage étant le plus souvent plus fort qu'attendu. Les facteurs permettant d'expliquer ces écarts à la « normale » sont à chercher dans la structure locale de l'emploi, ce que nous ne sommes pas en mesure d'approfondir ici. De même des informations sur les taux de chômage en fonction des C.S.P., non disponibles en l'état, auraient permis de préciser les analyses. Si l'on utilise maintenant, la même base que précédemment, fin de calculer le coefficient de corrélation entre taux de chômage et « ouvriers qualifiés », puis « ouvriers non qualifiés », on observe qu'il est meilleur dans le second cas (**0,3203**), que dans le premier (**0,2897**). L'écart étant encore plus sensible (**0,2919** pour **0,3733**), si l'on exclut toutes les communes où ne sont présents ni les « ouvriers qualifiés » ni les « ouvriers non qualifiés ».

Les explications à ces différentes remarques résident dans le fait que les « ouvriers » sont plus fortement touchés par le chômage que la population active dans son ensemble, ceci étant encore plus marqué pour les « ouvriers non qualifiés ». Là où ils sont présents, la probabilité est plus grande de trouver des taux élevés de chômage.

Si la géographie du chômage présente de fortes similitudes avec les implantations d'actifs « ouvriers », il est fort probable que ceci rejaillisse sur le potentiel fiscal des communes, ainsi que sur la part des « ménages non imposés » évaluée en regard de la totalité des ménages. C'est ce que nous allons aborder



RESIDUS DE LA REGRESSION : TAUX DE CHOMAGE, "EXPLIQUE", PAR LE TAUX "D'OUVRIERS".

Source : Fichier IRIS MIG4. Extraction au 1/4. Données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Ouetelet.

: Un écart-type = 4,6122 %.
: Coefficient de corrélation : +0,3893.

- : Plus de 2,5 écarts-types (39)
- : De 1,5 à 2,5 écarts-types (79)
- : De 0,5 à 1,5 écarts-types (297)
- : De +0,5 à -0,5 écarts-types (877)
- : De -0,5 à -1,5 écarts-types (475)
- : De -1,5 à -2,5 écarts-types (65)
- : Moins de -2,5 écarts-types (3)

- : Limites des communes.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Zone d'étude approfondie.

La formule de la Droite de régression est : $y = 0,165x + 5,6509$.
Sont ici prises en compte les communes où les deux taux sont > 0.
Soit 1 721 sur les 1 815 communes.

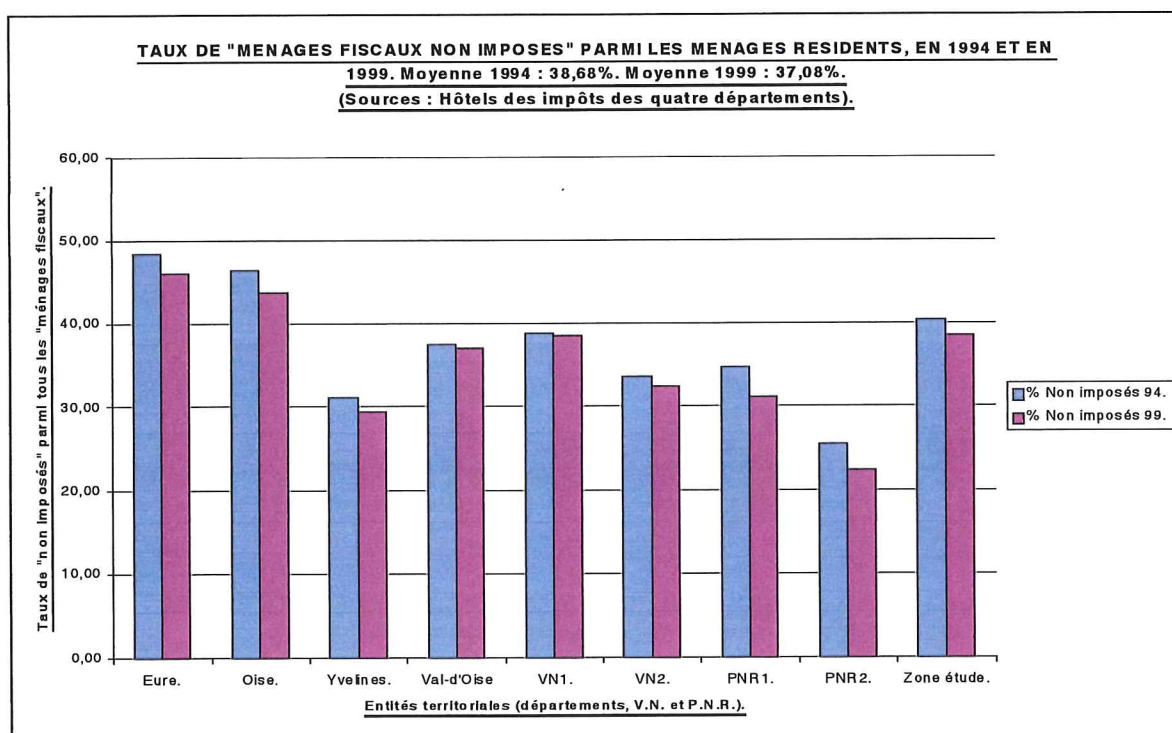
Thèse D. Desponds

maintenant, en exploitant d'autres types de sources que celles provenant de l'I.N.S.E.E.

d) Les inégalités fiscales, un autre indicateur des disparités sociales.

(1) L'évolution des « non imposés ».

Afin d'appréhender cette question les Hôtels des impôts des quatre départements concernés par l'étude approfondie ont été contactés¹²⁵. Les réponses, transmises ont permis la réalisation du chapitre qui suit¹²⁶. Si les données les plus récentes, celles en l'occurrence de 1999, sont directement accessibles depuis le site Internet du Ministère des Finances¹²⁷, il n'en était rien pour les plus anciennes auxquelles il me fût possible d'avoir accès, celles de 1994. A titre d'exemple, celles-ci, uniquement disponibles sous fichier papier dans le département de l'Eure, ont nécessité une saisie informatique avant leur exploitation.



GRAPHIQUE N°50.

¹²⁵ Je dois ici tout particulièrement remercier les responsables des services fiscaux de l'Eure (M. Daniel Bois), des Yvelines (Mme. Agnès Grumiaux-Lefrançois), du Val-d'Oise (Mme Maryvonne Le Ny) et la responsable du service des archives de l'Oise (Mme Ingrid Verstaen).

¹²⁶ Certaines études ont déjà exploitées ces données, en particulier, celles de N. TABARD, Ibid. [n° 171].

¹²⁷ Adresse : www.impots.gouv.fr ; puis opter pour « Documentation », « Statistiques », et enfin « IRCOM. « Données relatives à l'impôt sur le revenu 1999 ».

Parmi les nombreuses informations proposées, certaines m'ont paru offrir un intérêt plus évident, tenant compte de la nature de la recherche en cours. Ainsi, le poids que représentent, au sein de la commune les ménages non imposés, cet indicateur résultant à la fois du montant des revenus déclarés et du quotient familial (nombre de personnes au sein du « ménage fiscal »¹²⁸). Comme l'indique le **Graphique n°50 p. 282**, une tendance générale semble déboucher sur une baisse relative de la part des « non imposés » parmi les « ménages fiscaux », en résultante probablement d'une amélioration de la situation économique. Comparer les déclarations fiscales de 1999 et de 1994, cela revient, il faut le préciser, à comparer les revenus enregistrés par les « ménages fiscaux », les années civiles précédentes, nous ne sommes pas en effet en France, dans un système de retenue à la source comme cela se pratique par exemple en Allemagne. En toute rigueur, établir de telles comparaisons, supposerait une étude plus approfondie sur les règles du jeu en vigueur chacune des deux années, afin de limiter de possibles biais. Parmi lesquels peuvent être cités, des modifications des barèmes de l'impôt, des dégrèvements plus conséquents sur telle ou telle part des revenus, des modifications dans la prise en compte du quotient familial, certains « ménages fiscaux » pouvant ainsi « glisser », d'une année sur l'autre, leurs revenus déclarés demeurant identiques, d'une catégorie avec prélèvements fiscaux à la catégorie des « non imposés », ou inversement. Les responsables des services fiscaux contactés (ceux précédemment nommés, m'ayant transmis les données fiscales), considèrent que les modifications peuvent être négligées. Nous nous en tiendrons à cette appréciation, qui est aussi une approximation.

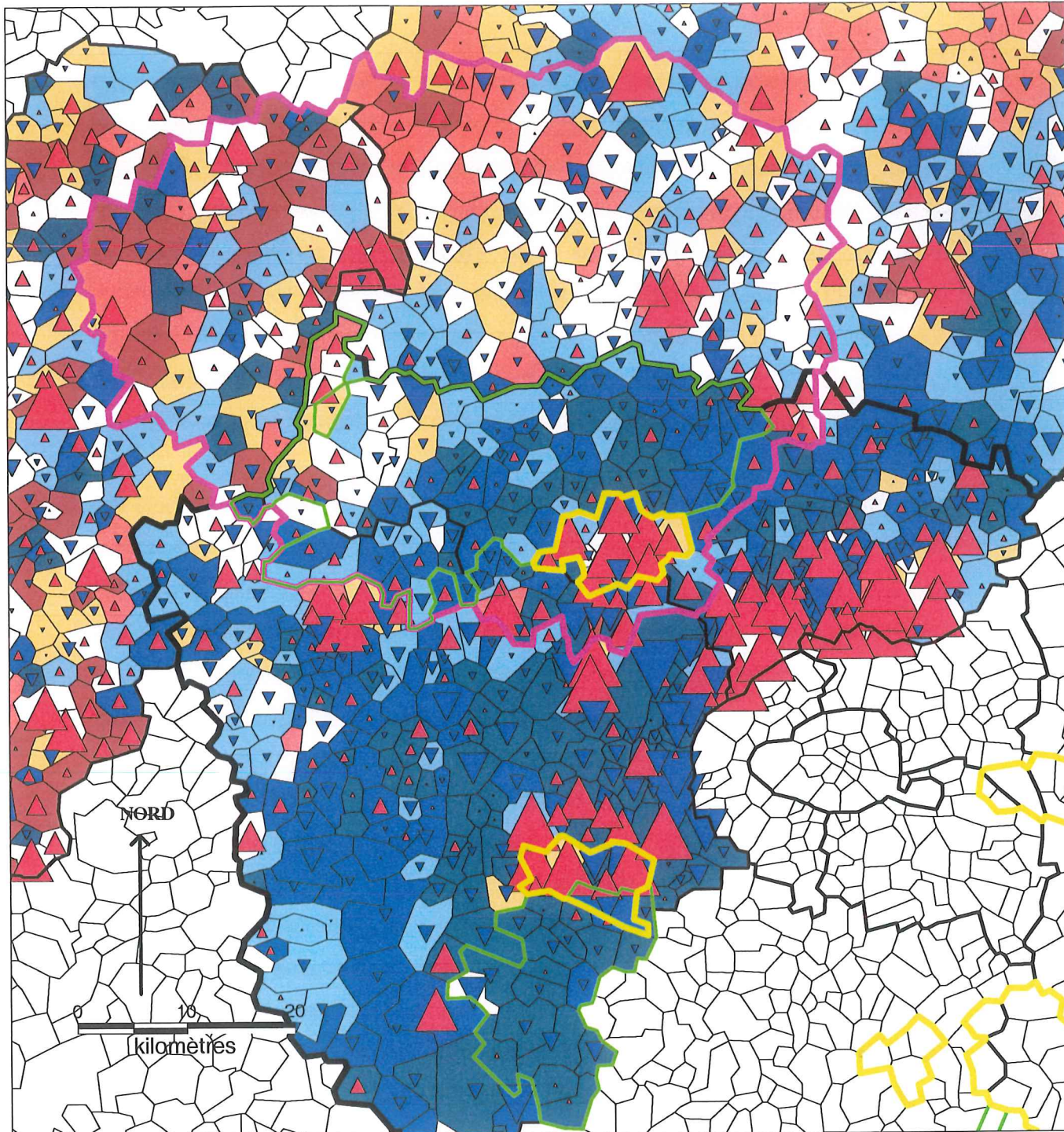
Les taux de « non imposés » varient fortement d'un département à l'autre, les Yvelines ayant des taux sensiblement plus faibles que l'Eure, l'Oise ou le Val-d'Oise. La baisse signalée plus haut du poids relatif des « non imposés » n'affecte pas à l'identique les différents départements. C'est ici le Val-d'Oise qui se particularise avec une stabilité de sa situation, passant de **37,56%** en 1994 à **37,15%** en 1999, tandis que dans les autres départements, les baisses sont de l'ordre de 2% (exactement **-2,45%** dans l'Eure, **-2,68%** dans l'Oise et **-1,73%** dans les Yvelines). La répartition des

¹²⁸ La notion de « ménage fiscal » ne correspond pas à la notion de « ménage » au sens de l'I.N.S.E.E. Ainsi, à titre d'exemple, à Meulan (Yvelines, code I.N.S.E.E. 78401) en 1999, année pour laquelle une comparaison peut être effectuée avec les données du recensement, nous comptons 3 446 ménages au sens I.N.S.E.E., c'est dire, correspondant à autant de « résidences principales », mais 4 672 « foyers fiscaux ». La différence résulte des personnes vivant sous le même toit mais déclarant séparément leurs ressources au fisc.

catégories socio-professionnelles des actifs-résidents et des « personnes de référence » des ménages a une indéniable incidence sur cet état de fait. Les « C.P.I.S. » tout particulièrement sur-représentés dans les Yvelines permettent d'expliquer les taux particulièrement faibles enregistrés dans ce département. Par contre, les baisses plus significatives signalées dans l'Eure et l'Oise mériteraient d'être mises en relation avec d'autres facteurs explicatifs potentiels, certains pouvant résulter de mobilités résidentielles.

Le Graphique n°50 p. 282, permet par ailleurs de mettre l'accent sur les contrastes entre villes nouvelles et P.N.R. Voyons d'abord que Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise ressemblent à leur département d'appartenance, avec un léger « décalage vers le haut », les « non imposés » y étant davantage représentés. A l'inverse, pour les P.N.R., les décalages sont orientés « vers le bas ». C'est d'ailleurs sur ces territoires que sont constatés les plus fortes réductions des taux de « non imposés » : **-3,60%** pour le P.N.R. du Vexin français, **-3,08%** pour celui de la Vallée de Chevreuse. Doit-on voir là un signe supplémentaire du renforcement de la « spécialisation sociale » des territoires ? Probablement. Une forme d'embourgeoisement affecte les P.N.R., la paupérisation se renforçant sur les villes nouvelles, le qualificatif est cependant excessif et ne mérite pas, nous allons le verrons plus loin d'être appliqué à la totalité des territoires des villes nouvelles.

La Carte n°56 p. 285 laisse clairement apparaître les forts contrastes dans les taux et les tendances perceptibles entre 1994 et 1999. Ce sont ici les gains ou les pertes en valeurs absolues de « ménages non imposés » qui sont représentés. L'Eure pour laquelle nous avons noté une baisse sensible du taux de « non imposés », possède par contre une forte majorité de communes où croissent les ménages « non imposés ». Apparent paradoxe, rapidement justifié, par la forte croissance du nombre total de « ménages fiscaux », ceux-ci passant de **260 521** en 1994 à **282 144** en 1999, soit une croissance de **+8,30%** enregistrée dans aucun des trois autres départements. Dans le même temps, les « ménages non imposés » ne passent que de **126 235** à **129 786**, soit une évolution positive certes, mais limitée à **+2,81%**. Ce modèle se retrouve d'une certaine façon dans l'Oise. Les villes nouvelles connaissent, elles, des taux de croissance moins contrastés des « ménages » et des « ménages non imposés », **+9,99%** et **+9,05%** dans le cas de Cergy-Pontoise et, **+8,47%** et **+4,54%** dans celui de Saint-Quentin-en-Yvelines.



MENAGES "NON IMPOSES" PARMI LES "MENAGES FISCAUX" RESIDENTS EN 1994, ET EVOLUTION ENTRE 1994 ET 1999.
Sources : Données transmises par les Hôtels des impôts du 27, du 60, du 78 et du 95.

- Situation en 1994. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- : De 57,1% à 99,2% des ménages (283).
- : De 50,7% à 57,1% des ménages (257).
- : De 45% à 50,7% des ménages (260).
- : De 40% à 45% des ménages (275).
- : De 34,8% à 40% des ménages (262).
- : De 29,7% à 34,8% des ménages (269).
- : De 0,4% à 29,7% des ménages (271).

- Taux moyens en 1994 : 38,68% ; en 1999 : 37,08%.

- Evolution du nombre de "non imposés" entre 94 et 99. Transformation selon les racines carrées.

- ▲ : + 32 ménages "non imposés".
- ▲ : + 16 ménages "non imposés".
- ▲ : + 4 ménages "non imposés".
- ▼ : - 4 ménages "non imposés".
- ▼ : - 16 ménages "non imposés".
- ▼ : - 32 ménages "non imposés".

- 683 400 ménages étaient "non imposés" en 1994.
- 706 106 ménages étaient "non imposés" en 1999.
- Gains de 22 706 ménages (soit croissance de +3,32%)

— : Limites communales.

— : Limites départementales.

— : Limites de la R.I.F.

— : Limites des villes nouvelles.

— : Limites des P.N.R.

— : Limites de la Zone de l'étude approfondie.

—

Thèse D. Desponds

Dans le même temps, les P.N.R. voyaient fortement croître le nombre de « ménages fiscaux », **+7,95%** dans le Vexin français et **+7,91%** dans la Vallée de Chevreuse, quand, les « ménages non imposés » décroissaient, de, respectivement, **-3,23%** et **-5,08%**, argument contribuant à renforcer l'impression d'embourgeoisement de ces territoires. Ces diverses indications et la Carte n°56 précédente, tendraient à accréditer l'idée que les évolutions des « ménages non imposés » entre 1994 et 1999, pourraient se trouver en adéquation avec la situation initiale de 1994. Autrement dit, les communes où les taux étaient déjà faibles, les verraient davantage décroître. Celles où ils étaient forts, les voyant fréquemment croître. Cette logique n'est cependant en aucun cas vérifiée.

Regardons maintenant de plus près les situations des villes nouvelles et des P.N.R. Saisis jusqu'à présent comme des entités globales, ces territoires sont affectés de nuances internes aisément observables qui méritent d'être mises en évidence. Pour Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, c'est la forte croissance des « non imposés » qui prédomine. Quelques communes font cependant exception, Neuville-sur-Oise et Vauréal dans le premier cas, Montigny-le-Bretonneux et Magny-les-Hameaux (qui est d'ailleurs intégrée au P.N.R. de la vallée de Chevreuse). Cette tendance semble fortement liée au périmètre de la ville nouvelle dans le cas de Cergy-Pontoise, moins nettement dans celui de Saint-Quentin-en-Yvelines, une ville comme Versailles connaissant les mêmes évolutions. Quant aux P.N.R. déjà caractérisés par des taux particulièrement faibles en 1994, ils voient se confirmer cette tendance. Si cela est vérifié pour la totalité du P.N.R. de la Vallée de Chevreuse, il n'en va pas de même pour celui du Vexin français. Les taux de « non imposés » les plus faibles étaient enregistrés en 1994 à proximité même de la ville nouvelle. Ces communes ont de plus vu se réduire le nombre de « non imposés », entre 1994 et 1999. Dans le même temps l'Ouest du P.N.R., avec des communes comme Saint-Clair-sur-Epte, était caractérisé par des taux initiaux plus forts, et enregistrait de légers gains de « non imposés ».

Il est hasardeux de tirer des conclusions définitives de ces évolutions, le laps de temps particulièrement bref, incite de plus à la prudence, il est cependant légitime de se demander si ne s'amorce pas (voire ne s'accroît), une différenciation sociale des territoires, en relation avec des offres d'habitat plus ou moins accessibles (ou désirables) pour les ménages, classés selon leur profil social.

(2) L'évolution des « revenus bruts moyens » des « ménages fiscaux ».

Les données transmises par les responsables des Hôtels des impôts étaient généralement¹²⁹ ventilées de la façon suivante : « Total des revenus imposés », « Revenus imposés moyens », « Total impôt net », « Impôt net moyen », « Total des revenus non imposés », « Revenus non imposés moyens »¹³⁰. Une fois résolu le problème du décryptage de cette terminologie, se posait le problème du choix entre des indicateurs présentant chacun un indéniable intérêt. Partant du principe que l'objectif consistait à évaluer les richesses dont disposaient les « ménages fiscaux » résidant sur les communes, il m'a semblé plus pertinent d'opter pour le cumul du « total des revenus imposés » et du « total des revenus non imposés » disponibles sur la commune. Ceci nous fournit ce que l'on nomme le « total des revenus bruts ». « L'impôt net moyen » présentait également un intérêt, mais était par trop dépendant de la structure familiale des communes (par le jeu du « quotient familial ») et occultait de plus les « ménages non imposables » et leurs revenus. Le « total des revenus imposés » devait ensuite être divisé par le nombre total de « ménages fiscaux » résidant sur la commune, afin de fournir le « revenu brut moyen ». C'est cet indicateur qui sera de fait utilisé.

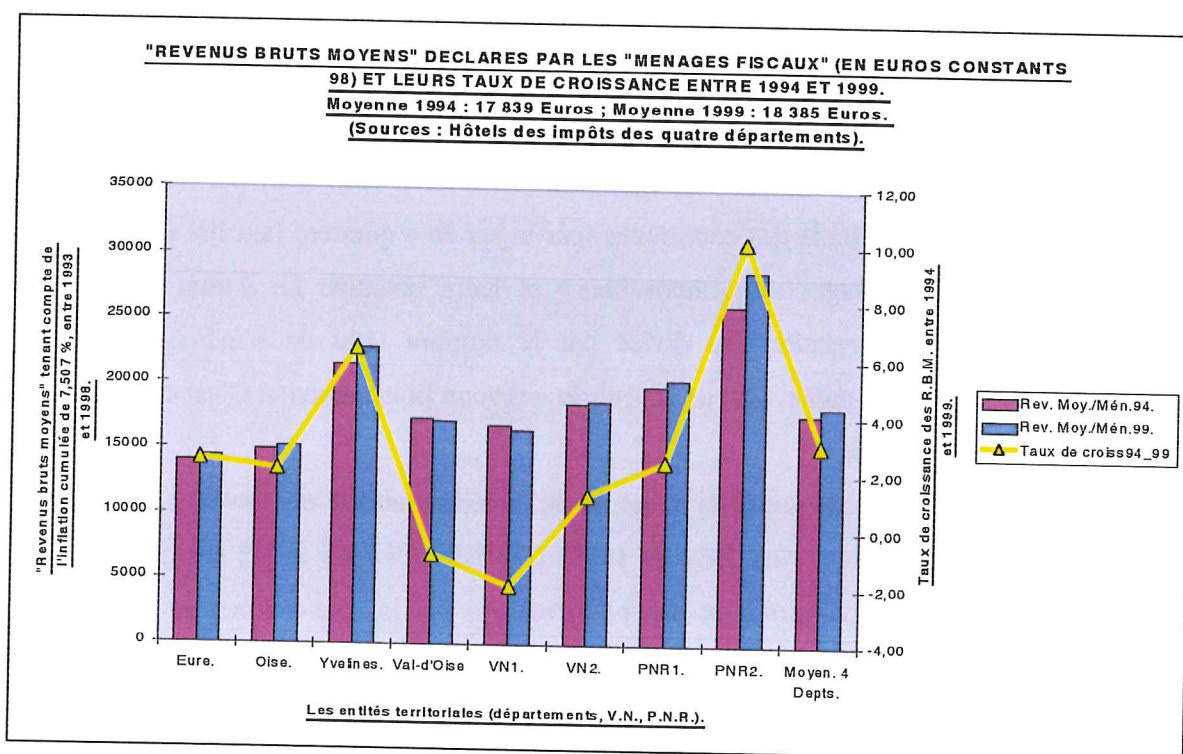
Par ailleurs, se posait la question de la comparabilité des revenus déclarés par les « ménages fiscaux » en 1994 et 1999. L'inflation, certes faible sur cette période, risquait cependant d'introduire des perturbations par la sous-estimation des revenus déclarés en 1994, ou inversement, la sur-estimation de ceux de 1999. L'I.N.S.E.E. fournit des clés permettant de résoudre ce type de problème¹³¹. Une table fournit des paramètres permettant d'obtenir une équivalence entre des prix de 2001 et des prix correspondant aux années 1901 à 2000. A partir de là, il est possible de déduire des concordances d'une année quelconque à une autre année quelconque.

¹²⁹ A l'exception de l'Eure pour les données de 1999, ce qui a empêché, pour des raisons de non compatibilité, la prise en compte des données de ce département, dans la réalisation de la **Carte n°57 p. 289**. Les données fournies faisant apparaître « Revenus des salaires et traitements », « Revenus des pensions et retraites », n'ont pas permis de reconstruire à l'identique les « Revenus bruts ».

¹³⁰ « Total des revenus imposés » : soit la totalité des revenus déclarés par les ménages imposables. « Revenus imposés moyens » : soit le « Total des revenus imposés » divisé par les « ménages imposables ». « Total impôt net » : Soit la part de ces revenus effectivement prélevée par l'Etat. « Impôt net moyen » : soit « Total impôt net » divisé par les « ménages imposables ». « Total revenus non imposés » soit la totalité des revenus déclarés par les « ménages non imposables ». « Revenus non imposés moyens » soit « Total des revenus non imposés » divisé par les « ménages non imposables ».

¹³¹ Voir le site Internet de l'I.N.S.E.E. : www.insee.fr : se rendre à la rubrique « indicateur », puis à celle intitulée « achat franc ».

Les revenus qui nous intéressent ayant été déclarés en 1999 et en 1994, ils correspondent à des revenus obtenus par les « ménages fiscaux » en 1998 et en 1993. C'est donc la mise en conformité soit des revenus de 1998 avec ceux de 1993, soit de ceux de 1993 avec ceux de 1998, qui pouvait être opérée. La première solution imposait de déflater les revenus déclarés en 1999, la seconde, de gonfler de l'inflation cumulée entre 1993 et 1998, ceux déclarés en 1994. C'est cette seconde solution¹³² qui fût adoptée, permettant de comparaisons plus immédiates avec l'actuel. Dans la même logique, les « revenus bruts moyens » furent ensuite convertis en Euros, en appliquant le cours de un Euro pour 6,55957 francs retenu le 1^{er} Janvier 1999.

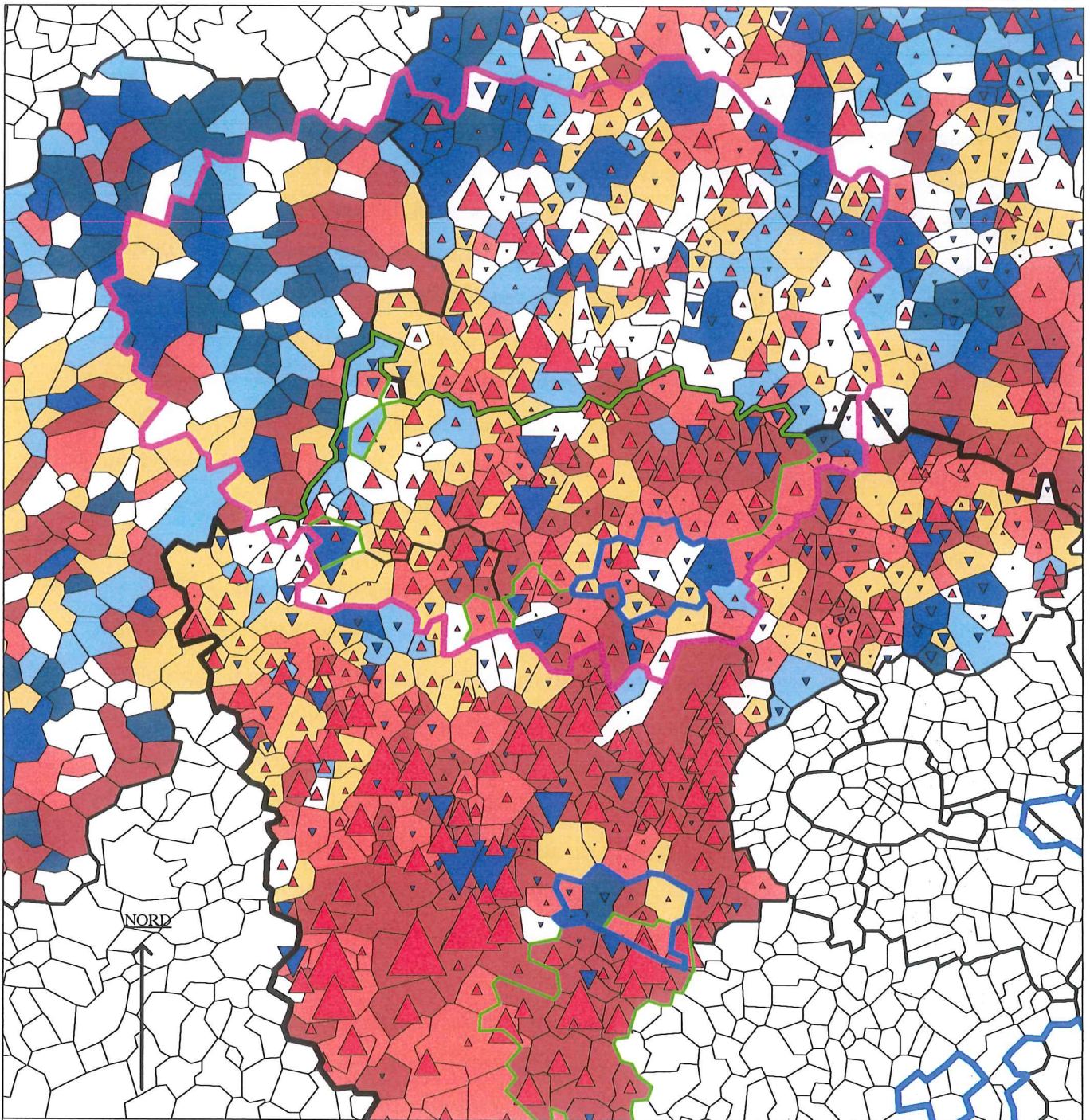


GRAPHIQUE N°51.

Le **Graphique n°51** ci-dessus, permet de suite de confirmer certaines des tendances sur lesquelles nous avons eu l'occasion de nous appesantir : l'écart persistant, voire croissant entre les Yvelines¹³³ et les autres départements, l'Eure et

¹³² La table I.N.S.E.E. indique qu'un franc 2001, valait 1,117 franc 1993 et 1,039 franc 1998. De là, on peut établir que : $A \times 1,117 = B \times 1,039$ (ou A est une somme de l'année 1993 et B une somme de l'année 1998). Si l'on veut connaître la valeur en 1998, de 100 francs de 1993, il suffit d'appliquer : $B = (100 \times 1,117) / 1,039 = 107,507$. Passant de 100 francs en 1993 à 107,507 francs en 1998, on a donc ici une « inflation cumulée » de 7,507 %, que nous arrondirons pour les calculs à **7,51 %**.

¹³³ Dans le cas particulier des Yvelines, le poids fiscal départemental a fait l'objet d'une vérification toute particulière, compte tenu du poids considérable représenté par la seule commune de Versailles.



"REVENUS BRUTS MOYENS" DECLARES PAR LES "MENAGES FISCAUX" EN 1994 ET EVOLUTION ENTRE 1994 ET 1999, EN EUROS CONSTANTS 98.

Sources : Données transmises par les Hôtels des impôts du 27, du 60, du 78 et du 95.

- Situation en 1994. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- : Plus de 21 900 Euros 98 (313).
- : De 18 900 à 21 900 Euros 98 (238).
- : De 16 800 à 18 900 Euros 98 (262).
- : De 15 100 à 16 800 Euros 98 (277).
- : De 13 700 à 15 100 Euros 98 (231).
- : De 11 800 à 13 700 Euros 98 (274).
- : Moins de 11 800 Euros 98 (283).

- Revenus fiscaux bruts moyens en Euros 98 (Eure incluse) : 17 929 en 1994 ; 18 342 en 1999.

- Evolution du "revenu fiscal brut moyen" entre 94 et 99. Transformation selon les racines carrées.

- ▲ : Gain de 10 000 Euros.
- ▲ : Gain de 5 000 Euros.
- ▲ : Gain de 1 000 Euros.
- ▼ : Perte de 1 000 Euros.
- ▼ : Perte de 5 000 Euros.
- ▼ : Perte de 10 000 Euros.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R.
- : Limites de la Zone de l'étude approfondie.

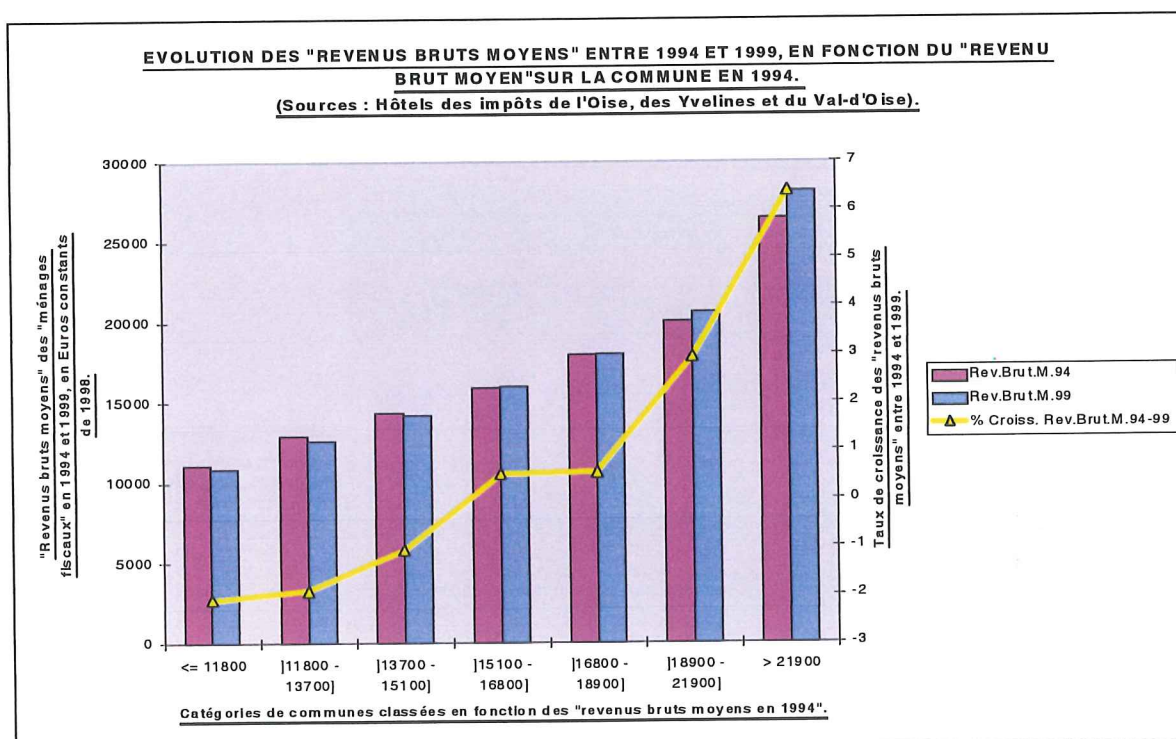
Thèse D. Desponds

L'Oise améliorant cependant leur « revenu brut moyen », à la différence du Val-d'Oise. Le niveau de richesse très élevé du P.N.R. de la Vallée de Chevreuse et dans une moindre mesure du P.N.R. du Vexin français. Le léger appauvrissement de Cergy-Pontoise s'inscrit dans la tendance départementale et l'éloigne de la situation enregistrée à Saint-Quentin-en-Yvelines. Insistons sur le fait que l'évolution de la ville nouvelle est plus négative que celle du département. Aucune conclusion ne devrait cependant être tirée de façon trop hâtive de ces données, les « revenus moyens bruts » des « ménages fiscaux » étant en dépendance de la structure démographique même de ces ménages. Une forte sur-représentation de « ménages jeunes » dans la ville nouvelle, pourrait générer de plus maigres revenus déclarés sans que leur profil fiscal, « toutes choses égales par ailleurs », ne soit sensiblement différent de celui observé sur d'autres territoires. Les données fournies par les Hôtels des impôts ne permettent évidemment pas d'approfondir les analyses dans cette direction.

La Carte n°57 p. 289, permet de visualiser sur fond de la carte de 1994, les pertes ou les gains particuliers enregistrés par les « revenus bruts moyens » des « ménages fiscaux » résidant sur les communes. Des gains très marqués, supérieurs à 10 000 Euros, sont fréquents dans les Yvelines, en particulier là où les « revenus bruts moyens » étaient déjà élevés en 1994. Ceci concerne les communes limitrophes des Hauts-de-Seine, celles du P.N.R. de la Vallée de Chevreuse, mais aussi de très nombreuses communes de l'Ouest du département. Des informations sur l'Eure-et-Loir auraient permis de préciser si cette tendance se poursuit dans la région Centre. De fait, les seuls territoires des Yvelines qui paraissent s'éloigner de cette tendance sont la Vallée de la Seine et dans une moindre mesure Saint-Quentin-en-Yvelines. Dans le Val-d'Oise, la plupart des communes du P.N.R. du Vexin français connaissent des gains substantiels, ceci étant tout particulièrement le cas des communes disposant en 1994 de « revenus bruts moyens élevés ». On retrouve ici, la partie du P.N.R. proche de la ville nouvelle, davantage que les communes situées le plus à l'Ouest. A Cergy-Pontoise même, rares sont les communes connaissant des gains (Neuville-sur-Oise, Osny, et Menucourt, le cas de Puiseux-Pontoise devant être considéré comme particulier du fait de la taille réduite de la population locale). Nouvel argument, renforçant une tendance à la paupérisation de Cergy-Pontoise. Des études plus approfondies, développées à des échelles plus locales, celle du quartier, seraient du plus haut intérêt, mais irréalisable en l'état, les données fiscales ne pouvant être

fournies à une échelle plus fine que communale¹³⁴. Dans la partie Sud du département, peuvent être distinguées, celle de la Vallée de Montmorency, aux évolutions souvent négatives et celles de la butte de Montmorency, où ce sont les gains qui sont les plus fréquents. Ces évolutions seront à mettre en relation avec le tissu social local. L'évolution particulière de celui-ci résultant en partie des départs et des arrivées des ménages.

La relation régulièrement observée sur la Carte n°57 p. 289, entre l'évolution du « revenu brut moyen » entre 1994 et 1999, et la situation qui prévalait en 1994, incite à creuser cet aspect. Si la tentative précédemment évoquée de mise en relation des taux de croissance des « ménages non imposés » avec la situation initiale de la commune n'avait rien donné de significatif, n'ayant pas donc permis de construire un graphique pertinent, il n'en va pas de même des évolutions des « revenus bruts moyens ». Le Graphique n°52 ci dessous, dans la construction duquel n'ont

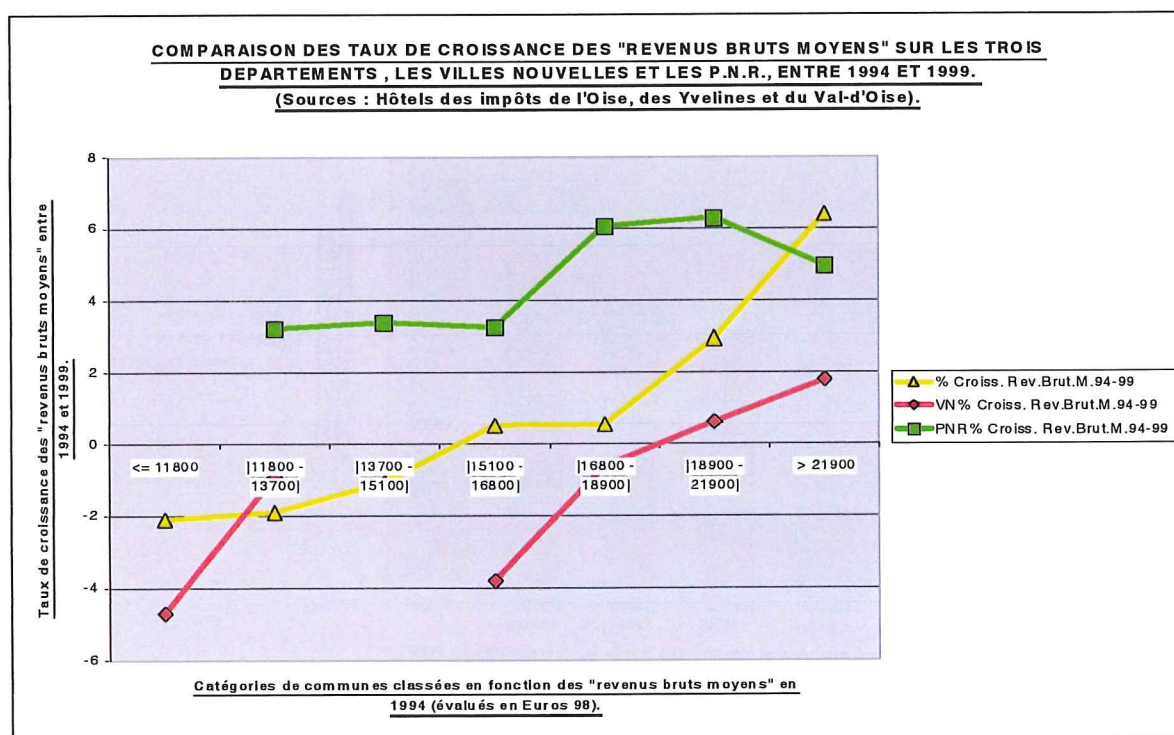


GRAPHIQUE N°52.

¹³⁴ La garantie de la confidentialité des informations, impose il faut le préciser, un certain nombre de limites. Ainsi, certaines communes sont protégées par ce que les services fiscaux nomment le « secret statistique ». Il s'agit de celles ayant moins de onze « foyers fiscaux » imposés, ou de celles pour lesquelles une seule imposition dépasse le seuil de 85% de la matière imposable ou de l'impôt de la commune.

malheureusement pu être intégrées les données de l'Eure¹³⁴, tenant compte des réserves émises concernant la non compatibilité des données parvenues, révèle une tendance particulièrement signifiante. Les catégories de communes, il faut le préciser ont été établies suivant les seuillages fournies par la **Carte n°57 p. 289**.

Les gains enregistrés entre 1994 et 1999 sur les « revenus bruts moyens » sont d'autant plus élevés que la commune disposait initialement d'un « revenu brut moyen » élevé, et inversement pour les « revenus bruts moyens » faibles. Il faut savoir que tenant compte du mode de discrétisation adopté, le nombre de ménages dans chacune des catégories est à chaque fois compris entre 200 000 et 300 000, à l'exception de la catégorie $\leq 11\ 800$ Euros, dans laquelle figurent moins de 100 000 ménages. Si l'on observe les taux de croissance des « revenus moyens bruts », la régularité avec laquelle s'élèvent les taux lorsque l'on se déplace vers les communes où les ménages fiscaux sont les plus riches est surprenante. Il s'agit, j'insiste sur ce point, de données en Euros constants.



GRAPHIQUE N°53.

¹³⁴ Les « ménages fiscaux » des communes de l'Eure étaient au nombre de **281 230** en 1999, ce qui compte tenu du nombre total de « ménages fiscaux » dans les quatre départements à cette date (**1 904 374**) équivaut à **14,77%** de ces « ménages ». Si nous disposons des données globales pour ce département, il n'en va pas de même pour celles concernant les communes.

A contrario, les communes où les ménages fiscaux sont les plus pauvres, non seulement ne suivent pas le rythme des précédentes, mais enregistrent des taux négatifs. On se trouve bien confronté ici à un double effet cumulatif, si l'on observe la réalité sociale au travers du filtre des données fiscales et des « revenus bruts moyens », l'enrichissement des plus riches, l'appauvrissement des plus pauvres et donc de fait la croissance des inégalités entre les communes et ce sur un intervalle de temps particulièrement bref, cinq années seulement. A cet égard et tenant compte des évolutions récentes, c'est plutôt suivant la seconde de ces deux pentes que semblent évoluer les villes nouvelles et Cergy-Pontoise, davantage que Saint-Quentin-en-Yvelines. Les P.N.R. s'inscrivent eux dans la première des logiques. Le **Graphique n°53 p. 292**, permet d'accréditer cette analyse en mettant en lumière les disparités dans les évolutions et la **Carte n°58 p. 294**, de mieux dégager les zones de fortes ou de faibles croissance des « revenus bruts moyens ».

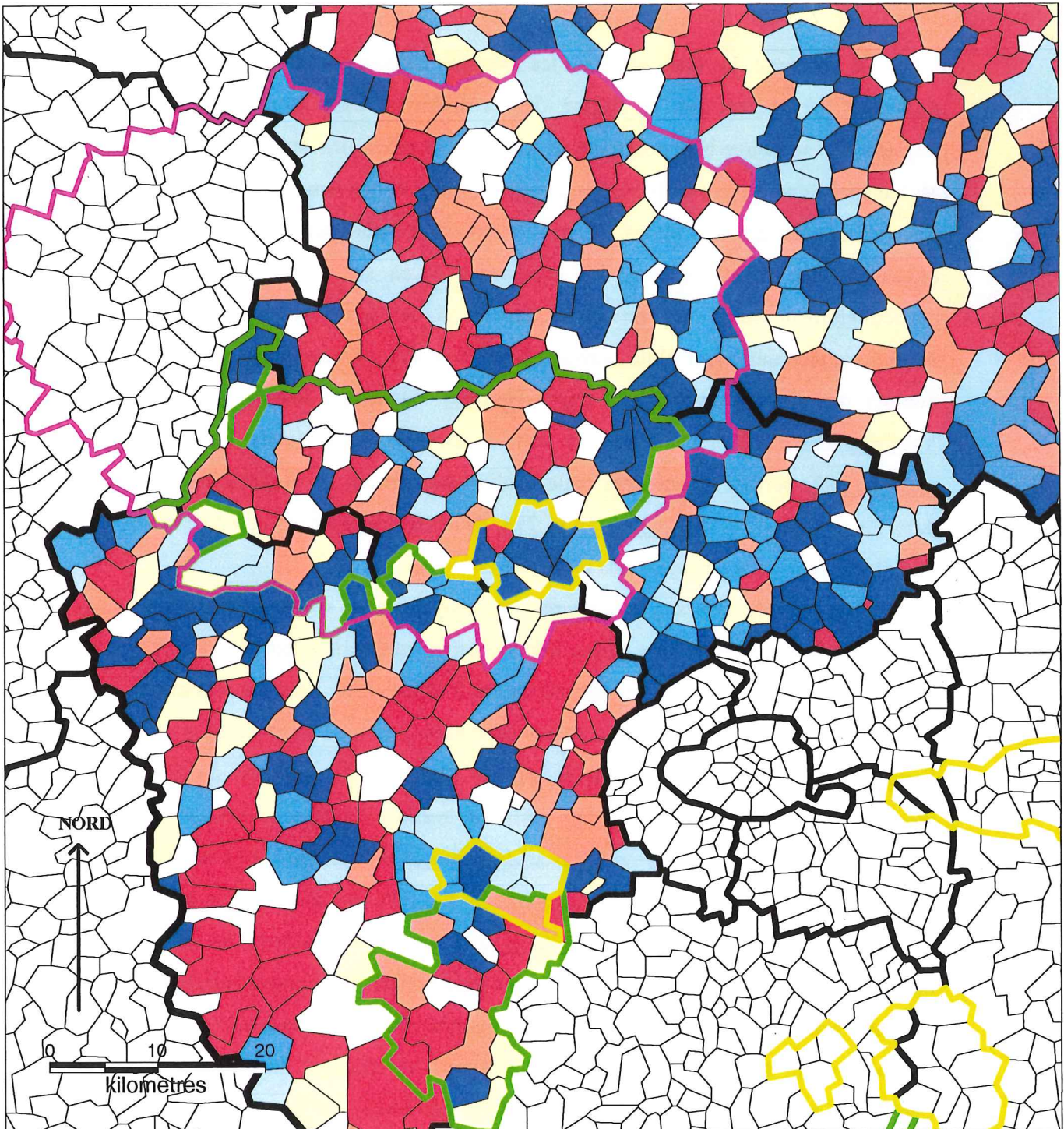
Les taux de croissance des « revenus moyens bruts » sont systématiquement supérieurs à la moyenne des quatre départements, quand il s'agit des P.N.R. et, a contrario, presque systématiquement inférieurs à la moyenne pour les communes des villes nouvelles¹³⁶. Une distinction devant cependant être faite entre Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, comme le signale M. Sagot¹³⁷ : « *Notre dernier zoom, montre que pratiquement toutes les villes nouvelles s'appauvrissent, sauf Saint-Quentin. Evry et Cergy s'écartent le plus de la moyenne régionale. Ces résultats sont basés sur les revenus fiscaux avant impôts...* ». On note par ailleurs, que la tendance générale révélée par le **Graphique n°52 p. 291**, consistant à enregistrer des taux de croissance supérieurs pour les communes les plus riches, et nettement inférieurs, voire négatifs, pour les plus pauvres, se trouve ici confirmée, à quelques nuances près. Sur ce point aussi, M. Sagot¹³⁸ renforce les analyses, en ajoutant des éléments sur les évolutions historiques : « *L'analyse comparée des évolutions sur les deux périodes (croissance et récession¹³⁹) montre que la polarisation de l'espace est surtout intervenue dans les années 80 de 1984 à 1990. De 1990 à 1996, le recul du revenu*

¹³⁶ Voir à ce propos les travaux de E. KORSU, dont : « Les dynamiques d'inégalité et de pauvreté dans les villes nouvelles d'Île-de-France », Pouvoirs locaux, n°45, Juin 2000. [n° 178]. Il ne constate toutefois pas de marquage spécifique par la pauvreté, sur les territoires des villes nouvelles, situées dans le contexte de la région parisienne.

¹³⁷ SAGOT M. : « Les évolutions récentes des inégalités en Ile-de-France », pp. 7-12, in *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 29, Avril 2001. [n° 179]. Op. cité p. 12.

¹³⁸ Ibid. [n° 179]. Op. cité p. 8.

¹³⁹ N.B. : Cette étude portait sur les périodes 1984 – 1990, puis 1990 – 1996.



% DE CROISSANCE DES "REVENUS BRUTS MOYENS" DANS LES TROIS DEPARTEMENTS, ENTRE 94 ET 99.

Sources : Hôtels des impôts de l'Eure (dont les données communales n'ont pu être intégrées), l'Oise, des Yvelines et du Val-d'Oise.

- Références statistiques :

- Pour l'Eure : +2.48%.
- Pour l'Oise : +2.16%.
- Pour les Yvelines : +6.40%.
- Pour le Val-d'Oise : -0.85%.
- Pour la VN1 : -1.91%.
- Pour la VN2 : +1.26%.
- Pour le P.N.R. 1 : +2.44%.
- Pour le P.N.R. 2 : +10.15%.

- Données moyennes pour l'Eure, l'Oise, les Yvelines et le Val-d'Oise : +3.06%.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R.
- : Limites de la Z. étu. approf.

Thèse D. Desponds

réel est général : 95 % des Franciliens vivent dans une commune dont le revenu réel moyen a baissé. Le repli de l'éventail des revenus en haut de la distribution se traduit par un tassement des inégalités compensé, en partie seulement, par un élargissement de cet éventail. Cette période de récession a accentué les difficultés des territoires déjà engagé dans un processus de paupérisation pendant la période d'embellie économique ». Revenons sur notre territoire d'étude plus particulier : la catégorie des communes des P.N.R. dont les « revenus bruts moyens » étaient supérieurs à 21 900 Euros en 1994 connaît une croissance légèrement inférieure à celle des]18 900 Euros – 21 900 Euros], de même les communes des villes nouvelles comprises dans l'intervalle]11 800 Euros – 13 700 Euros], enregistrent des évolutions à la fois supérieures à la moyenne des trois départements et à la catégorie supérieure des villes nouvelles, en l'occurrence, celle des]15 100 Euros – 16 800 Euros]. La catégorie intermédiaire, celle des]13 700 Euros – 15 100 Euros], ne figure pas, aucun individu statistique n'ayant été comptabilisé en 1994¹⁴⁰. Dans le cas des P.N.R., signalons, que les catégories supérieures comprennent de nombreuses communes, quand les catégories correspondant au niveau les plus faibles ne sont constituées que de quelques individus statistiques¹⁴¹.

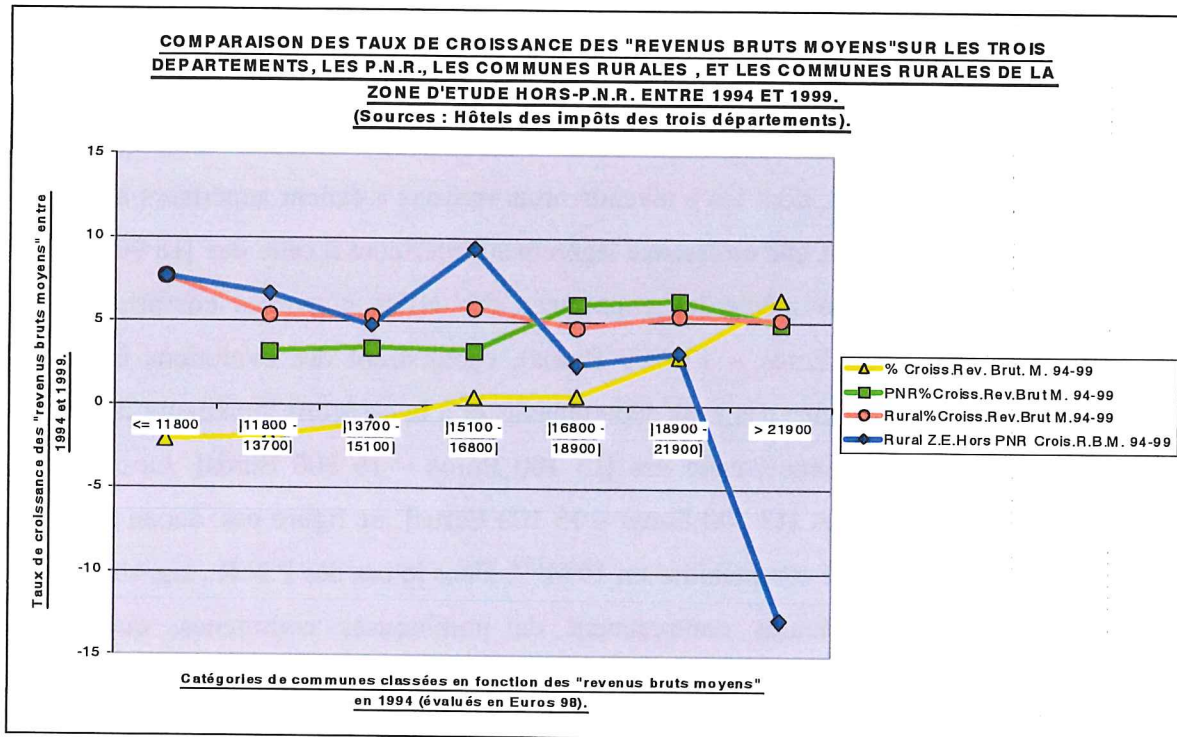
Ces tendances lourdes, mériteraient d'être validées d'une façon plus globale. On pourrait en effet leur prêter un caractère de loi. Si cela se trouvait confirmé, les mécanismes renforçant ces inégalités seraient à analyser de façon rigoureuse. Le renforcement des inégalités entre les populations résidentes des communes pouvant se révéler générateurs de tensions à venir. La « mixité sociale » souvent prôner de façon incantatoire, semble de fait battue en brèche par des mécanismes beaucoup plus puissants.

En ce qui concerne, l'espace d'étude sur lequel notre attention porte plus particulièrement, insistons sur les évolutions particulièrement contrastées des villes nouvelles et des P.N.R. La relative paupérisation des premières ayant comme corollaire, l'embourgeoisement marqué des seconds. S'agit-il d'une dynamique

¹⁴⁰ A ce propos, notons que les catégories de communes étaient ainsi constituées, tenant compte des situations en 1994 : > 21 900 Euros : Neuville-sur-Oise, Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux ;]18 900 – 21 900] : Courdimanche, Elancourt, Magny-les-Hameaux, Osny, Vauréal ;]16 800-18 900] : Eragny-sur-Oise, Guyancourt, Jouy-le-Moutier, Menucourt, Puiseux-Pontoise ;]15 100-16 800] : Cergy, Pontoise ;]11 800 - 13 700] : La Verrière, Saint-Ouen-l'Aumône ; <= 11 800 : Trappes.

¹⁴¹ Ainsi dans la catégorie des]11 800 - 13 700], ne figure que Bray-et-Lu ; dans celle <= 11 800, uniquement Montreuil-sur-Epte. Cette commune étant par ailleurs protégée par le « secret statistique », n'a pu être intégrée au graphique.

affectant de façon spécifique les P.N.R., ou, les mêmes tendances s'observent-elles sur les communes rurales situées à l'extérieur du périmètre des P.N.R. ?



GRAPHIQUE N°54.

Si l'on se réfère au **Graphique n°54**, la réponse semble affirmative. Sont représentées les évolutions des « revenus bruts fiscaux moyens », pour la totalité des communes des trois départements, ce qui nous fournit la tendance générale, et celle des « communes rurales », extraites à partir des « populations sans doubles-comptes » en 1999. Parmi ces communes rurales, ayant donc moins de 2 000 habitants, sont ensuite distinguées celles qui appartiennent à la zone d'étude approfondie, sans appartenir au P.N.R. du Vexin français.

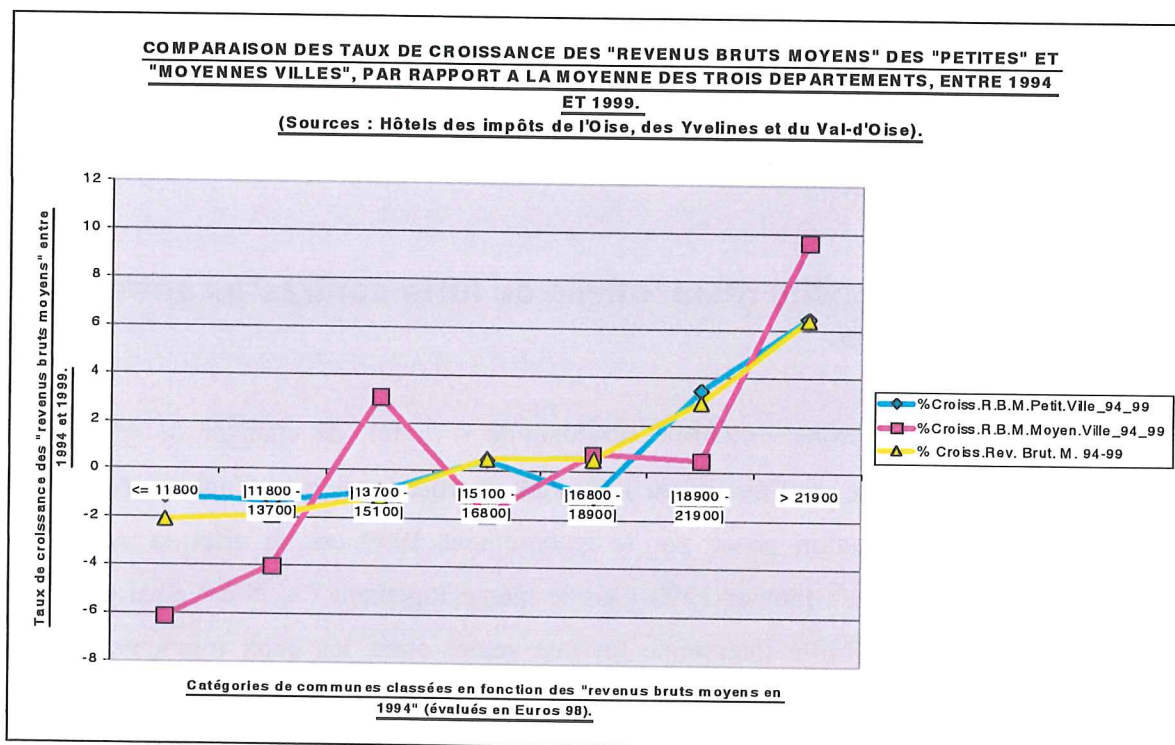
Les « communes rurales » qu'elles fassent, ou ne fassent pas partie d'un P.N.R. se caractérisent par des taux presque systématiquement supérieurs¹⁴² à ceux de la tendance générale. Les communes des P.N.R.¹⁴³ ne semblent pas avoir des évolutions

¹⁴² Signalons le surprenant écart par rapport à la tendance générale, des communes rurales de la « zone d'étude », situées Hors P.N.R. auxquelles n'ont pu, il faut le rappeler, être intégrées les communes de l'Eure. A y regarder de plus près, le taux fortement négatif résulte de l'évolution d'une commune, Mousseaux-sur-Seine qui a perdu la moitié de son revenu total, exprimé en Euros, entre 1994 et 1999. Si l'on exclut cette commune, le taux reste cependant négatif à **-4,46%**.

¹⁴³ Attention toutefois, toutes les communes des P.N.R. ne sont pas des communes rurales, cela est vrai en particulier pour le P.N.R. du Vexin français, avec des communes comme Magny-en-Vexin, Auvers-sur-Oise ou Marines.

singulières en regard des communes rurales en général. Autrement dit, à la première opposition entre des communes initialement riches et d'autres initialement pauvres, doit en être ajoutée une seconde, entre les communes urbaines et les communes rurales. Ces dernières ayant globalement amélioré leur situation, tout du moins selon le critère ici observé, les communes urbaines suivant davantage la tendance générale. Ceci est confirmé, comme le montre le **Graphique n°55**, pour les « petites villes » qui semblent calées sur la courbe moyenne, quand les « villes moyennes » évoluent de façon plus erratique, certaines catégories se détachant sensiblement de la tendance générale. Ceci se constate dans les deux sens : accentuation des hausses pour les communes ayant les ménages les plus riches, des baisses, pour celles ayant les ménages les plus pauvres, autrement dit, l'accentuation des écarts sociaux semblerait davantage marquée entre les « villes moyennes ».

Il va maintenant s'agir d'analyser les mobilités résidentielles en exploitant des données de l'I.N.S.E.E. afin de savoir si les arrivées des individus ou des ménages en fonction de la catégorie sociale à laquelle ils ont été rattachés, contribuent au renforcement des tendances qui viennent d'être dégagées.



GRAPHIQUE N°55.

La redistribution des cartes au profit des communes rurales proches des principales zones urbaines, peut-elle être expliquée, au moins partiellement par l'installation de ménages plus aisés. De même, la relative paupérisation à laquelle semblent confrontées les villes nouvelles, résulte-t-elle du jeu sélectif du choix du lieu de résidence ou bien des effets liés à une structure démographique où les jeunes ménages sont nombreux ? Il serait, notons le de suite, indispensable de ne pas systématiquement appréhender les villes nouvelles comme un tout homogène, mais de nuancer les analyses en fonction des communes, voire, des quartiers de celles-ci. Nous avons pu constater que certaines communes des villes nouvelles, Voisins-le-Bretonneux, par exemple dans le cas de Saint-Quentin-en-Yvelines, ou Neuville-sur-Oise dans celui de Cergy-Pontoise pouvaient avoir des profils assez éloignés du profil moyen de la ville nouvelle dont elles font partie. De la même manière, au sein d'une même commune, peuvent se distinguer des quartiers très contrastés, ainsi des quartiers dits nouveaux et des « vieux villages » formant le tissu résidentiel classique des villes nouvelles. L'échelle à laquelle sont accessibles les données fiscales ne permettent cependant pas d'effectuer de telles nuances. Et, dans le cas où elles l'eussent été, le « secret statistique » aurait probablement empêché une exploitation aussi fine.

F. La mobilité résidentielle dans l'aire d'étude : entre turbulence et stabilité.

1. La mobilité résidentielle de forts contrastes entre les territoires.

Nous appèlerons « mobilité résidentielle », le fait de changer de résidence. Celle-ci n'est saisie, si l'on utilise l'outil du recensement, que d'une manière très imparfaite. La question posée par le recensement 1999 est en effet la suivante : « résidiez-vous au 1^{er} Janvier 1990 dans le même logement ? ». N'est ainsi prise en compte qu'une mobilité intervenue (et une seule) entre les deux moments où les recensement ont été effectués. L'itinéraire résidentiel ne pourra ainsi être connu. Utilisant les données du recensement, nous aurons à garder à l'esprit les limites mêmes de l'outil utilisé.

Certaines mobilités sont effectuées à faible distance, répondant le plus souvent à des volontés d'amélioration du cadre de vie, d'autres se déroulent sur des distances beaucoup plus importantes. Elles sont alors souvent mises en relation avec des motivations d'ordre professionnel¹⁴⁴. Ces aspects qualitatifs, ne peuvent cependant être directement abordés par le recensement. Celui-ci nous fournit par contre des indications sur la « stabilité des ménages ». Sur certaines communes, le poids relatif des ménages n'ayant pas changé de résidence entre 1990 et 1999, est très important, la « turbulence résidentielle » sera donc faible, sur d'autres au contraire, le renouvellement des populations sera beaucoup plus important. La **Carte n°59 p. 301**, cherche à visualiser ces disparités. La stabilité moyenne sur les quatre départements, évaluée à **61,58%**, est définie comme suit : **61,58%** des individus¹⁴⁵ recensés en 1999, ont déclaré résider dans la même commune¹⁴⁶ en 1990. Notons que les personnes réellement stables, c'est à dire, ayant déclaré résidé dans le même domicile en 1990 et 1999, représentent **48,27%** des enquêtés.

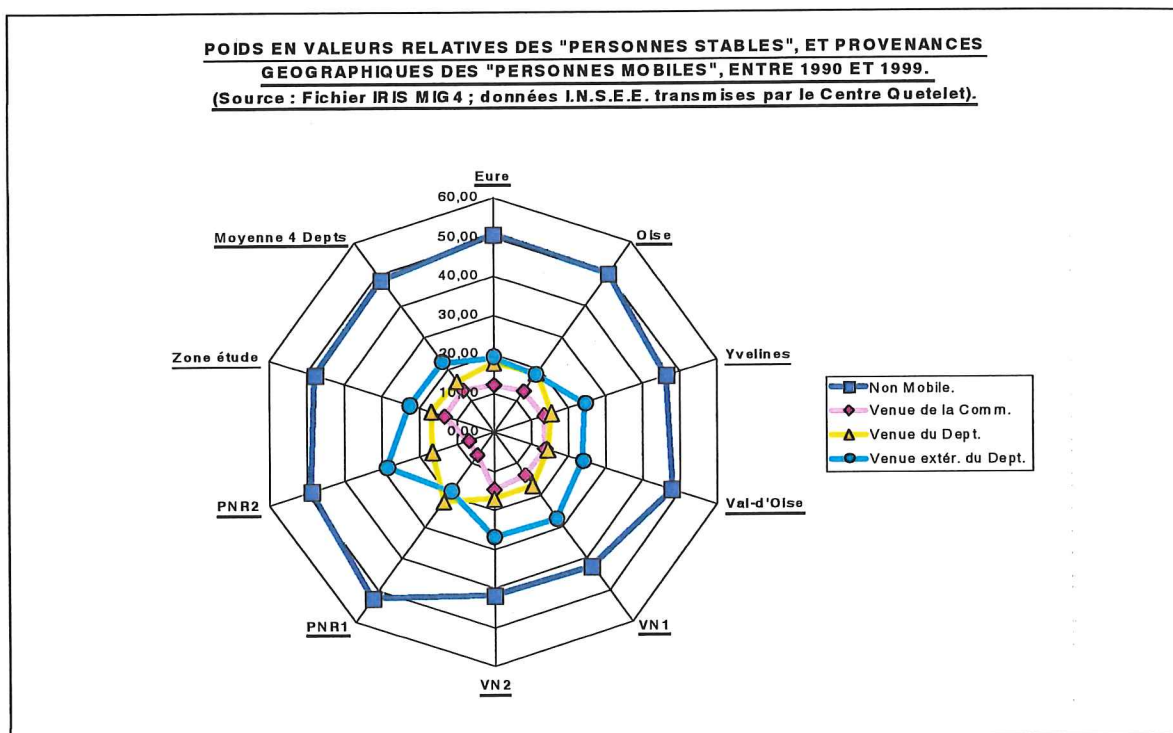
Des écarts peuvent apparaître dans la situation des différentes entités territoriales que nous analysons de façon plus précise. Ainsi, le **Graphique n°56**, ci dessous, permet de dégager quelques spécificités : la forte proportion de « personnes stables », jamais inférieur à 40%, rarement supérieur à 50%¹⁴⁷. Les villes nouvelles enregistrent cependant des taux inférieurs à la moyenne. Un tel graphique réalisé à partir des données du recensement précédent aurait fourni les valeurs encore plus faibles de « stables ». L'arrivée à maturité des villes nouvelles et la fin des grands programmes immobiliers a, là aussi arrêté la pompe qui les alimentait en nouveaux résidents. Pour d'autres raisons, les P.N.R. comme les départements plus ruraux de l'Oise et de l'Eure, connaissent une plus grande stabilité de leurs populations. Les écarts à la moyenne (celle des quatre départements) restent toutefois sur ce point, de faible amplitude.

¹⁴⁴ L'Enquête nationale logement de 1996, nous indique ainsi que dans le cas où la « personne de référence » a déménagé en changeant de région, les « raisons professionnelles » représentent 51,65% des raisons invoquées, les « raisons liées à la taille ou le confort du logement », ne pesant que pour 17,09%. Inversement, dans le cas où la « personne de référence » a déménagé sans changer de région, les raisons précédemment évoquées deviennent respectivement 12,85% et 46,06%. Voir tableaux pp. 252-253. [n° 123].

¹⁴⁵ La **Carte n°58 p. 294** a été conçue à partir des données du fichier **IRIS MIG4**, celui-ci prend en compte les « individus » et non les « ménages ».

¹⁴⁶ Ce qui gomme les mobilités intervenues sur la même commune. Ces « mobilités de proximité » jouent comme l'indique le **Graphique n°55 p. 297**, un rôle important.

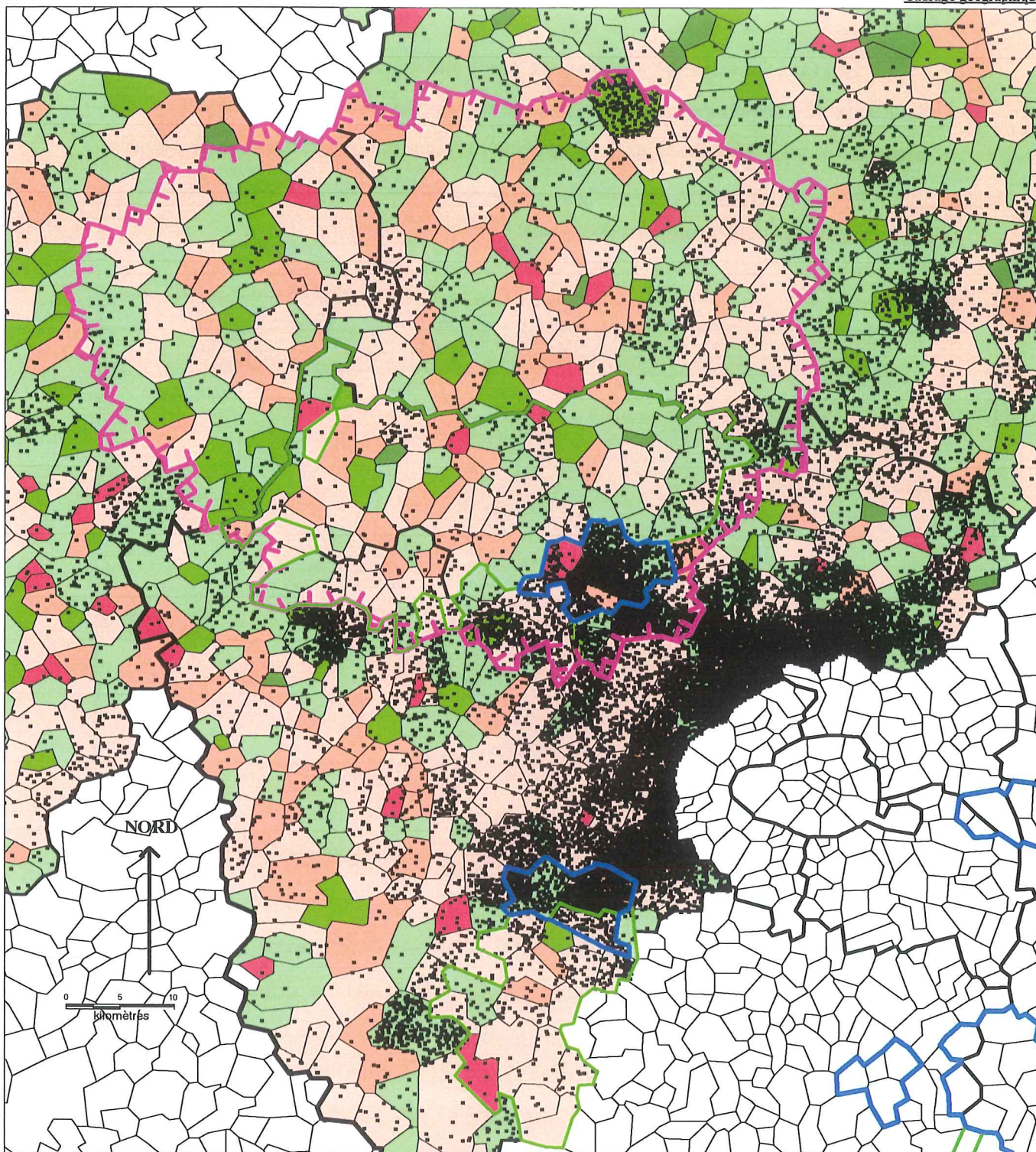
¹⁴⁷ Sur ce point, l'Enquête Nationale Logement, fournit des taux moyens plus élevés de « stables » (69,77%) : Ibid. [n° 123]. Cf. p. 234. Notons toutefois que ces enquêtes sont basées sur la « personne de référence du ménage » et surtout sur des intervalles de temps plus brefs, dans le cas présent, quatre ans (1992-1996).



La comparaison terme à terme entre les départements ne permet guère de discerner de sensibles écarts de structure. Dans l'Eure et dans l'Oise, les « personnes mobiles » proviennent davantage du département que ce qui est observé, dans les deux départements franciliens. La taille de ces départements et leur intégration au « système francilien » exercent probablement à leurs effets.

La stabilité résidentielle, qu'elle concerne stricto sensu le logement, ou d'une manière plus souple la commune, peut se trouver en relation avec le taux de « ménages » (entendu ici au sens de l'I.N.S.E.E.) étant propriétaires de leur logement. C'est la raison qui a conduit à la réalisation du **Graphique n°57 p. 302**, ci-après. Précisons que le choix des seuillages concernant les « propriétaires » a été effectué à partir d'une discrétisation en « même nombre d'enregistrements » réalisée sur les communes des quatre départements.

La relation entre taux de « propriétaires » et « maisons individuelles » avaient déjà été analysée au **Chapitre II(B)4c)**, n'y revenons pas, sauf pour noter la forte amplitude des valeurs enregistrées, selon que les taux de « propriétaires » sont faibles ou forts (environ un ménage sur trois résidant en « maison individuelle » pour la classe [17,5 – 63,2[, à plus de quatre sur cinq, dès la classe [78,7 – 82,5[.

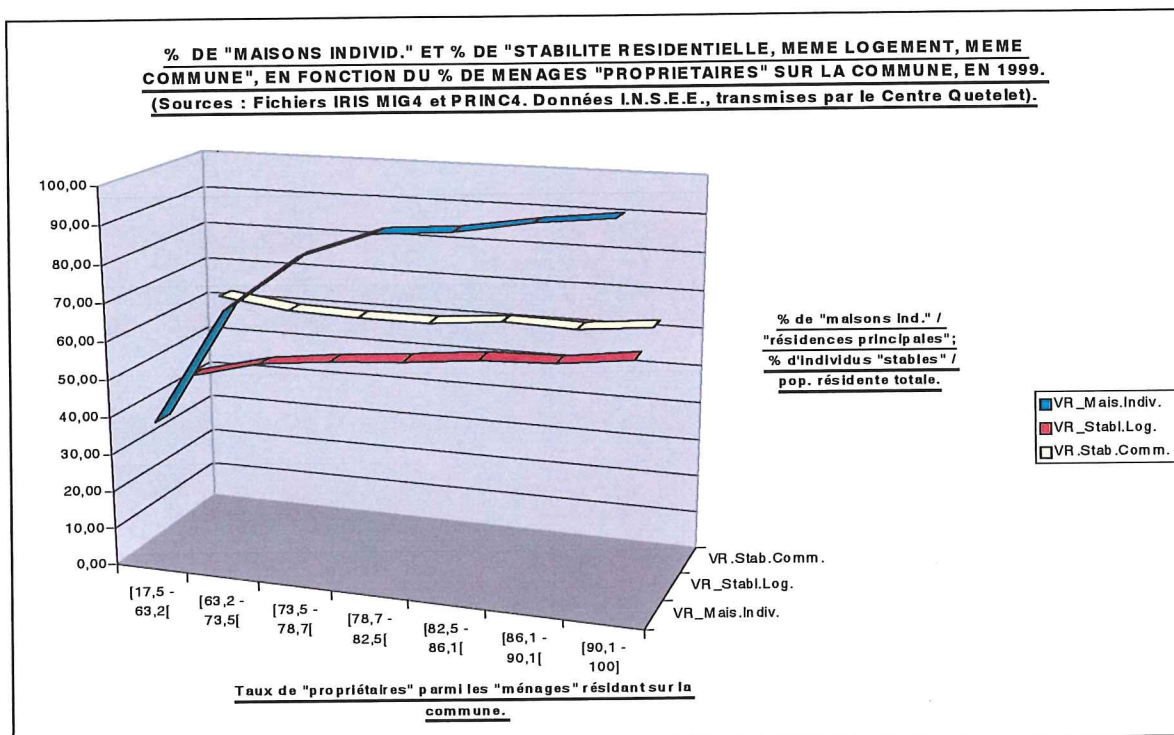


STABILITE OU TURBULENCE RESIDENTIELLES, SUR LES COMMUNES DU 27, 60, 78 ET 95, ENTRE 1990 ET 1999.

Source : RGP 99, Base IRIS, fichier MIG4. Extract. au 1 / 4. Discretisation selon les "écarts-types". Données INSEE, transmises par le Centre Ouetelet.

- | | | |
|---|---|--|
| — : Limites communales. | ■ (red) : De 11,7 à 39,5 % de résidents stables sur la commune. | ↑ : Intabilité plus grande que la moyenne. |
| — : Limites départementales. | ■ (orange) : De 39,5 à 50,1 % de résidents stables sur la commune. | - Stabilité moyenne : 61,58 %. |
| — : Limites de la R.I.F. | ■ (light orange) : De 50,1 à 60,7 % de résidents stables sur la commune. | ↓ : Stabilité plus grande que la moyenne. |
| — : Limites des villes nouvelles. | ■ (green) : De 60,7 à 71,7 % de résidents stables sur la commune. | |
| — (blue) : Limites des P.N.R. | ■ (dark green) : De 71,7 à 81,9 % de résidents stables sur la commune. | |
| — (green) : Limites de la Zone de l'étude approfondie. | ■ (dark green/black) : De 81,9 à 100 % de résidents stables sur la commune. | |
| ■ (black square) : 1 Point noir, correspond à une mobilité de 64 (4 X 16) personnes entre 1990 et 1999. | | |

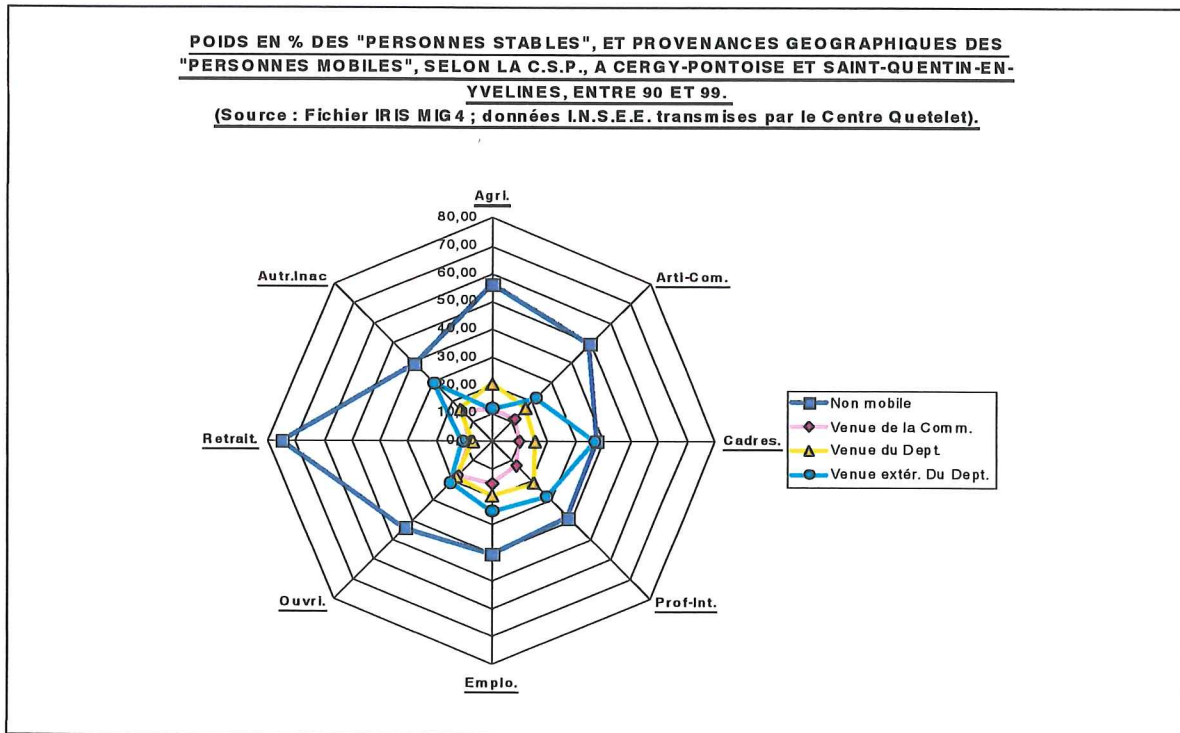
Les taux de « stabilité » n'évoluent pas d'une façon aussi affirmée. Il est même hasardeux de développer un commentaire en ce qui concerne la stabilité « à la commune » qui évolue de façon indépendante du taux de « propriétaires ». Par contre, une tendance à la hausse se distingue, pour la stabilité « au logement » lorsque les « propriétaires » deviennent plus nombreux.



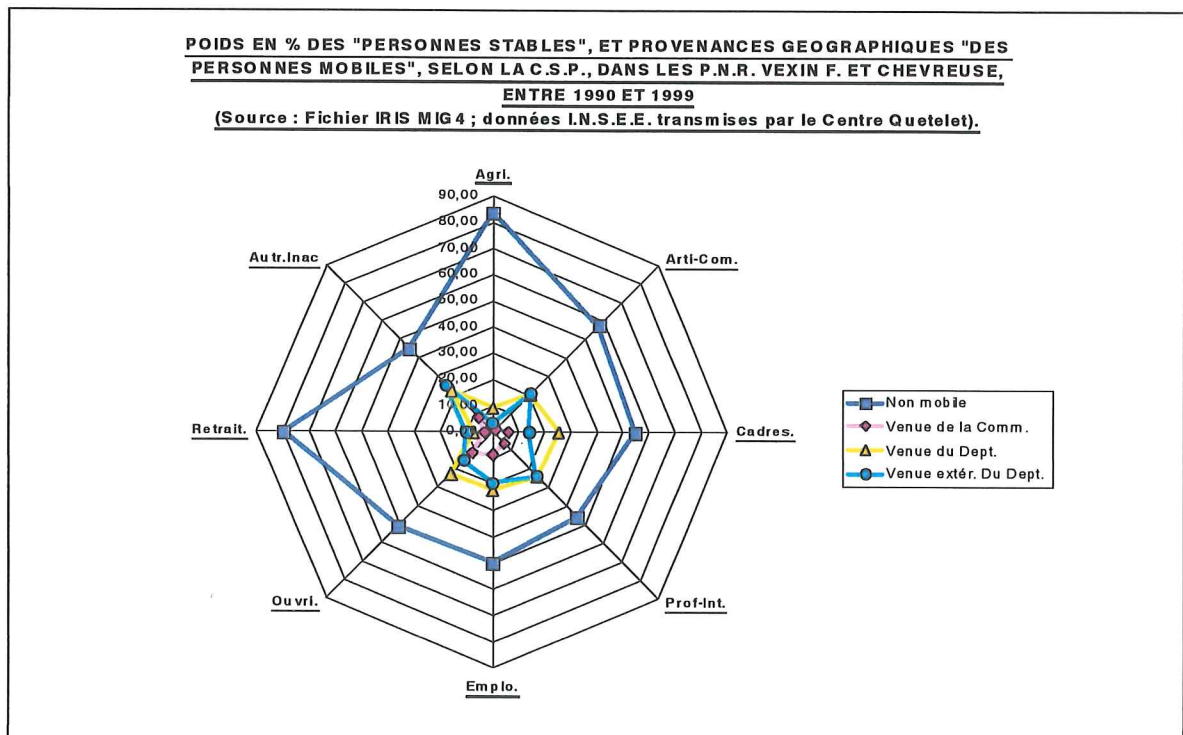
La comparaison entre la « stabilité » ou les « mobilités résidentielles » qu'elles proviennent de la commune, du département ou de l'extérieur de celui-ci comme le montrent les **Graphiques n°58** et **n°59 p. 303**, laisse apparaître des distorsions selon que l'on observe les résidents des villes nouvelles ou ceux des P.N.R. en 1999. Ces tendances correspondent-elles à une opposition plus globale entre les « communes rurales » et les « communes urbaines », au sens large, soit celles ayant moins ou plus de 2 000 habitants agglomérés en 1999. Les **Graphiques n°60** et **n°61 p. 304**, permettent d'établir de telles comparaisons.

Deux catégories socioprofessionnelles (celles-ci sont ici définies en huit postes, puisque ne figurent pas uniquement les « populations actives ») se distinguent par des taux de stabilité élevés, les « agriculteurs » et les « retraités ». Les « artisans,

commerçants et C. E. » pourraient figurer dans la même catégorie, mais à des niveaux plus faibles.



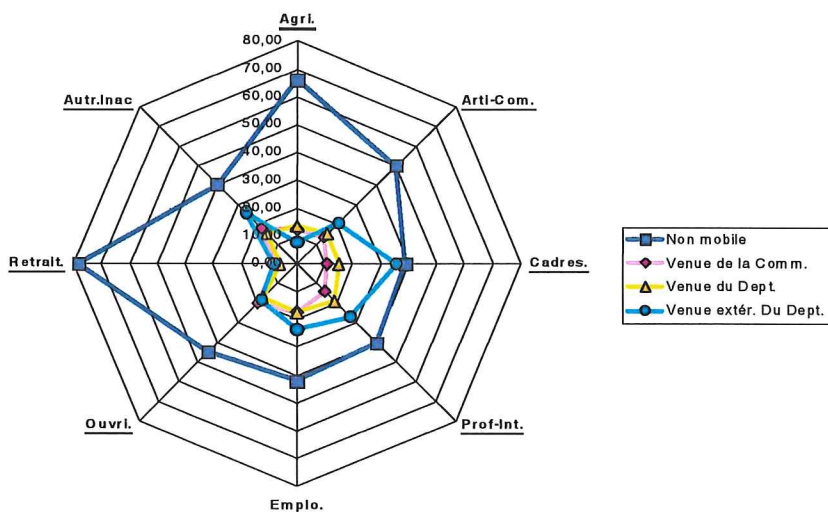
GRAPHIQUE N°58.



GRAPHIQUE N°59.

**POIDS EN % DES "PERSONNES STABLES", ET PROVENANCES GEOGRAPHIQUES DES
"PERSONNES MOBILES", SELON LA C.S.P., DANS LES COMM. URBAIN. DES 4 DEPTS. ENTRE 90
ET 99.**

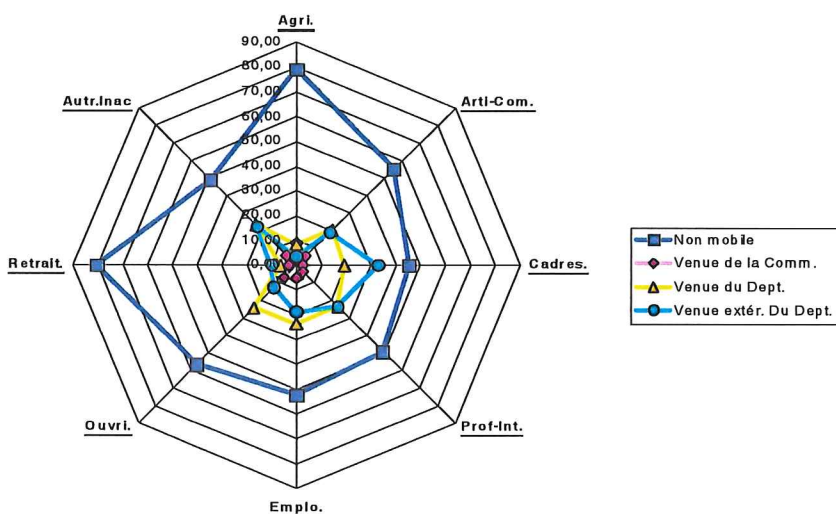
(Source : Fichier IRIS MIG4 ; données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Quetelet).



GRAPHIQUE N°60.

**POIDS EN % DES "PERSONNES STABLES", ET PROVENANCES GEOGRAPHIQUES DES
"PERSONNES MOBILES", SELON LA C.S.P., POUR LES COMM. RURALES DES 4 DEPTS, ENTRE 90
ET 99.**

(Source : Fichier IRIS MIG4 ; données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Quetelet).



GRAPHIQUE N°61.

Le type d'activité économique et la position dans le cycle de vie expliquent grandement ces immobilités plus importantes, si l'on compare celles-ci à celles des autres catégories. Les villes nouvelles ne semblent pas induire ici de forts écarts par

rapport aux chiffres obtenus pour les communes urbaines. Ceci doit-il être interprété comme une entrée de ces territoires dans une « normalité urbaine », la phase pionnière s'étant achevée. Probablement ; les taux moyens de stabilité (entendu ici comme maintien dans le même logement) à Cergy-Pontoise et à Saint-Quentin-en-Yvelines sont respectivement de **42,32%** et de **41,70%**, pas très éloignés de celui obtenu pour les communes urbaines, **46,35%**, quand, les communes rurales enregistrent elles des taux de **55,53%**. Les taux des P.N.R. sont sur ce point de **51,21%**, soit, légèrement plus faibles que le taux moyen des communes rurales.

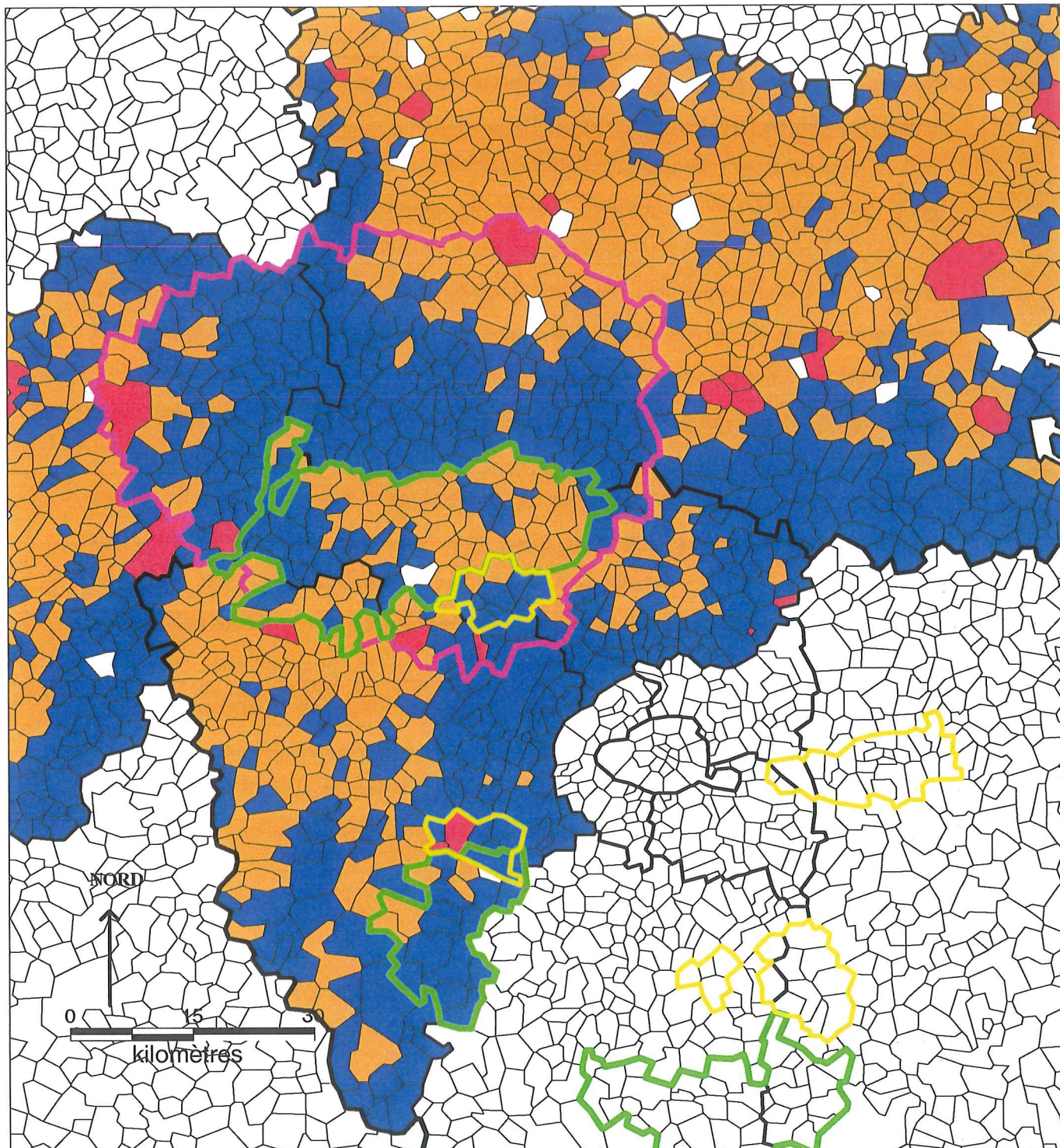
Les « provenances géographiques » des personnes ayant déclaré une mobilité résidentielle entre 1990 et 1999, laissent par contre entrevoir des contrastes, à la fois entre les types de communes et entre les C.S.P. Les « mobilités locales », celles s'étant déroulées sur la même commune, sont beaucoup plus fréquentes sur les communes urbaines (et les villes nouvelles) que sur les communes rurales (et les P.N.R.). L'offre plus réduite de logements disponibles, en nombre et en type, doit dans ce dernier cas inciter les « ménages » à privilégier d'autres destinations. Si l'on se réfère aux seules mobilités, on constate ainsi que les déplacements intervenus au sein de la même commune en représentent, **11,27%** dans les communes rurales, **14,16%** dans les P.N.R., **28,90%** dans les communes urbaines, **23,60%** à Cergy-Pontoise et **25,29%** à Saint-Quentin-en-Yvelines. Sur ce point aussi, les villes nouvelles semblent proches du modèle urbain, environ le quart des individus mobiles de 1990 à 1999, ayant effectué ce déplacement sur leur commune initiale.

Si l'on observe maintenant ces mobilités sous l'angle des C.S.P., ce sont les « C.P.I.S. » qui se distinguent particulièrement. Leur taux de stabilité est légèrement plus faible que celui des autres catégories, mais surtout leur « provenance géographique » est plus fréquemment extérieure au département. Ainsi, si de nouveau ne sont pris en compte que les individus mobiles entre 1990 et 1999, les taux de ceux provenant de l'extérieur du département atteignent **58,30%** pour les « C.P.I.S. », **45,20%** pour les « professions intermédiaires », **40,24%** pour les « employés » et **31,96%** pour les « ouvriers », les autres catégories, très spécifiques ne sont pas ici étudiées. Les « C.P.I.S. » semblent présenter un profil plus mobile et leurs mobilités paraissent moins régies par des logiques de proximité. Cela est valable quel que soit le territoire pris en compte, les « C.P.I.S. » venant de l'extérieur du département étant toujours plus nombreux que ceux qui proviennent du département et ne sont pas restés sur la même commune. Les origines géographiques précises de ces populations, qu'il

s'agisse de mobilités internes au département ou de mobilités plus lointaines, ne peuvent être saisies par l'entremise du Fichier **IRIS MIG4**, par contre la base **CD BIEN** que nous allons exploiter dès le **Chapitre III**, nous fournira des informations intéressantes, limitées il faut de suite le noter aux seuls ménages ayant acquis leur résidence. Les taux de « propriétaires » et de « locataires » n'étant pas similaires sur les communes, ceci entraînera de fait certaines distorsions.

La provenance des individus, lorsqu'une mobilité est intervenue peut aussi faire l'objet d'une cartographie de type qualitatif. Si l'on reprend les données fournies par le fichier précédemment exploité et que l'on observe les communes par rapport au critère : principale provenance géographique des individus s'étant déplacés entre 1990 et 1999, suivant trois modalités : « même commune », « même département » avec changement de commune, « hors département », des types de communes sont censées apparaître, les écarts en valeurs relatives entre les valeurs prises par ces modalités n'étant pas très élevés. Certaines communes seront d'abord concernées par des mobilités de proximité, d'autres par des mouvements de plus grande ampleur. Une nuance doit cependant de suite être apportée, du fait de la construction même de la question lors du recensement, des « effets-frontière » doivent nécessairement apparaître, les communes proches d'un autre département ayant davantage de chances de voir s'installer des personnes provenant du département voisin. C'est ce que montre la **Carte n°60 p. 307**. Ainsi, pour les communes du Val-d'Oise ou des Yvelines limitrophes de la « Première couronne », les mobilités proviennent de façon dominante des autres départements. De même pour l'Oise et l'Eure, en relation avec la proximité du Val-d'Oise ou des Yvelines. Ces indications sont à inscrire dans le contexte de desserrement du vaste espace francilien. La modalité « provenance d'une autre région » aurait théoriquement pu être intégrée, mais la configuration géographique à laquelle nous sommes confronté, lui aurait fait perdre toute signification. Les quatre départements appartenant à trois régions différentes, toute mobilité à l'exception de celles entre le Val-d'Oise et les Yvelines, émanent à la fois d'un autre département et d'une autre région.

Regardons maintenant de plus près les territoires qui nous intéressent tout particulièrement. Parmi les communes des Yvelines et du Val-d'Oise, rares sont celles où les mobilités résidentielles sont d'abord issues de la commune elle-même, mais, dans cette catégorie, se retrouvent Chanteloup-les-Vignes, La Verrière, Les Mureaux,



PROVENANCE PRIORITAIRE DES INDIVIDUS MOBILES ENTRE 1990 ET 1999, COMMUNE, DEPT., HORS DEPT.

Source : Fichier IRIS MIG 4. Données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Quetelet.

— : Limites des communes.

— : Limites des départements.

— : Limites de la R.I.F.

— : Limites des villes nouvelles.

— : Limites des PNR existants en 1990, ou apparus dans la décennie.

— : Zone d'étude approfondie.

- Provenance des résidents-mobiles entre 1990 et 1999.

■ : Mobilités effectuées depuis la commune, dominantes (36).

■ : Mobilités effectuées depuis le département, hors même commune, dominantes (975).

■ : Mobilités provenant de l'extérieur du département, dominantes (876).

□ : Autres cas (exemple : égalité entre les modalités).

Mantes-la-Jolie et Trappes, communes qui par ailleurs se caractérisent par des sur-représentations de populations à revenus fiscaux faibles.

Doit-on y voir un signe de la réduction des « champs migratoires potentiels » pour ces populations ? Autrement formulé, les populations dont les revenus sont faibles sont moins mobiles et leurs déplacements seraient davantage circonscrits au territoire de leur commune. Une explication réside certainement dans l'offre résidentielle liée à l'habitat social. Cette question sera à appréhender par le biais des autres sources à notre disposition.

Concernant Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, elles ne s'inscrivent pas dans une logique dissemblable de celles observée pour les communes plus proches de Paris, les provenances « extérieures au département » dominent. Dans le cas des P.N.R. du Vexin français, notons le grand nombre de communes où dominent les mobilités internes au département, aspect qui n'apparaît pas dans le P.N.R. Vallée de Chevreuse. Ces informations demeurent sommaires, par l'absence même de l'origine géographique précise des mobilités résidentielles. Nous ne pouvons ainsi définir les bassins de recrutement exacts des villes nouvelles, des P.N.R., voire des départements. Par contre, les caractéristiques sociales, voire démographiques des individus ayant effectué un déplacement résidentiel entre 1990 et 1999, peuvent être cernées. Le fichier **IRIS MIG 4** qui a déjà été exploité à plusieurs reprises, fournit ici des indications exploitables, à partir de la situation 1999.

2. Des mobilités différenciées selon les profils sociaux et démographiques.

Connaissant les caractéristiques socio-professionnelles des populations individuelles (et non des « ménages », ni des « familles), des « mobilités résidentielles » se sont-elles déclenchées ? Dans l'affirmative, est-il possible de croiser ces informations avec d'autres précédemment étudiées, comme les ressources fiscales, les tailles des communes, les lieux géographiques d'arrivées préférentielles de telle ou telle type de population ? Ces paramètres contribuent-ils ou non au renforcement des « filtres sociaux » observés sur les territoires ?

a) Quelles mobilités selon les caractéristiques sociales individuelles ?

Dans un premier temps, regardons le poids des individus classés selon leur C.S.P. et les spécificités des mobilités de chacune des catégories. Parmi les huit C.S.P. définies par l'I.N.S.E.E., seules cinq ont ici été prises en compte : les « C.P.I.S. », les « professions intermédiaires », les « employés », les « ouvriers » et les « retraités ». Au total, elles cumulent **2 204 250** personnes, soit **58,53%** de la population totale des quatre départements. La suppression des catégories « agriculteurs exploitants », « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » se justifie par le poids faible de ces catégories et surtout par leur mobilité résidentielle sensiblement moins marquée que les cinq précédentes, à l'exception notable des « retraités » comme les **Graphiques n° 58, 59, 60** et **61 p. 303 - 304** ont pu le montrer. Quant à l'autre catégorie exclue, celle des « inactifs », le choix réside dans son caractère composite. Peuvent à la fois y être intégrés des enfants, des jeunes suivant des études et des personnes n'ayant jamais travaillé.

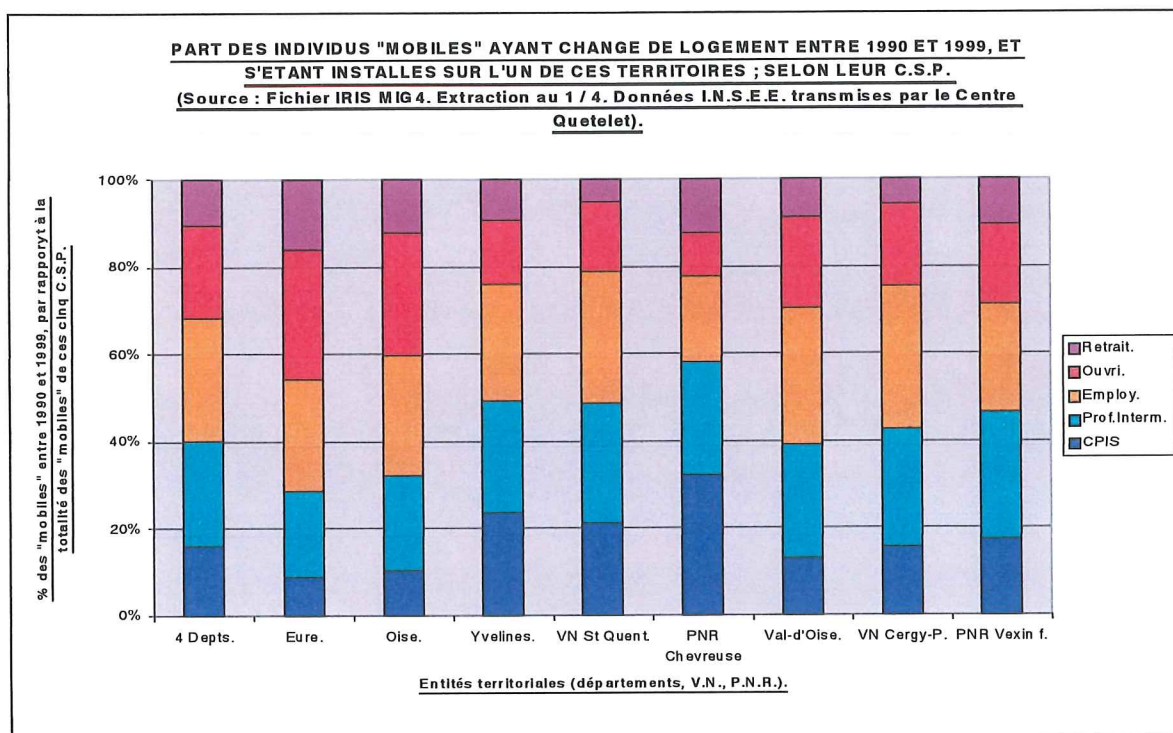
Si l'on se réfère maintenant uniquement aux cinq C.S.P. précédemment mentionnées, leur poids en valeurs relatives en regard de la population totale des ces cinq catégories est de **12,76%** pour les « C.P.I.S. » de **20,09%** pour les « professions intermédiaires », de **24,09%** pour les « employés », de **19,38%** pour les « ouvriers » et de **23,68%** pour les « retraités ». Si l'on regarde maintenant le poids de ces catégories parmi les personnes ne résidant pas en 1999 dans leur domicile de 1990, de légères distorsions apparaissent, confirmant les analyses déjà développées sur cette question. Les « C.P.I.S. » constituent en effet **16,01%** des « mobiles », les « professions intermédiaires », **24,26%** ; les « employés », **28,18%** ; les « ouvriers », **21,08%**, et les « retraités », seulement **10,47%**. Partout, où seront observées des valeurs relatives supérieures ou inférieures à ces valeurs moyennes de référence, il sera possible de parler d'une forme de sur ou de sous-représentation de cette catégorie. Les chiffres précédents ne permettent cependant pas de mettre en lumière des comportements très différents selon les C.S.P., à l'exception encore une fois des « retraités ». Si l'on prend le total de la population d'une C.S.P. donnée, quel pourcentage affirme avoir changé de domicile ? Dans le cas des « C.P.I.S. », les taux sont les plus élevés et atteignent **56,47%**, dans celui des « professions intermédiaires », **54,26%** ; pour les « employés », **50,18%** ; les « ouvriers », **49,13%** et les « retraités », seulement

20,12%. On constate que pour les catégories d'actifs, les taux sont toujours voisins ou supérieurs à 50%. A titre indicatif, les « agriculteurs exploitants » ne sont que **16,17%** à déclarer une mobilité, les « artisans, commerçant et chefs d'entreprise », **42,43%** et les « autres inactifs », **55,29%**, mais ceux-ci ne peuvent être considérés comme résultant de mobilité volontaire (tout particulièrement pour les enfants), à la différence des autres catégories.

Par rapport aux valeurs de référence, énoncées plus haut et figurant sur le **Graphique n°62 p. 311**, des écarts sont visibles lorsque l'on compare les départements. Les arrivées de « C.P.I.S. » (**23,61%** des mobilités pour **16,01%** en moyenne sur les quatre départements), ainsi que, dans une moindre mesure des « professions intermédiaires » (**25,87%** pour **24,26%** en moyenne), sont particulièrement élevées dans les Yvelines, celles de « retraités » (**15,79%** pour **10,47%** en moyenne) et « d'ouvriers » (**30,02%** pour **21,08%**), dans l'Eure, celles « d'ouvriers » dans l'Oise (**28,17%**, pour **21,08%**) et celles « d'employés » dans le Val-d'Oise (**31,63%** pour **28,18%**). Les écarts enregistrés sont dans certains cas de forte amplitude, par exemple pour les « C.P.I.S. » dans les Yvelines ou les « ouvriers » dans l'Eure, parfois, il ne s'agit que de légères distorsions par rapport à la moyenne. On ne peut manquer de voir là un renforcement de l'organisation centre-périphérie dans la ventilation spatiale des C.S.P., analysée plus en amont, au **Chapitre II(E)1) et 2)**, où l'opposition entre les localisations des « C.P.I.S. » et celles des « ouvriers » avaient été tout particulièrement observées.

Les villes nouvelles présentent des profils d'arrivants assez similaires à ceux de leur propre département. Les « professions intermédiaires » et les « employés » ne sont que légèrement sur-représentés à Saint-Quentin-en-Yvelines par rapport aux Yvelines, les « C.P.I.S. », les « professions intermédiaires » et les « employés » étant dans la même situation par rapport au Val-d'Oise dans le cas de Cergy-Pontoise. De quoi fortement nuancer, l'hypothèse initiale d'un flux de départ des villes nouvelles important, des catégories les plus aisées de la population. Les taux d'arrivées de « C.P.I.S. » sont meilleurs à Cergy-Pontoise que pour le Val-d'Oise. Si l'on regarde les P.N.R., ceux-ci se caractérisent, tout du moins par rapport à leur environnement immédiat, par des taux plus élevés de « C.P.I.S. » (ils vont jusqu'à représenter **32,14%** des « mobiles » dans le P.N.R. de la Vallée de Chevreuse), et de « professions intermédiaires ». Si l'on prend l'exemple du Val-d'Oise, les « C.P.I.S. » pèsent **13,28%** des arrivées dans le département, **15,59%** dans la ville nouvelle et **17,25%**

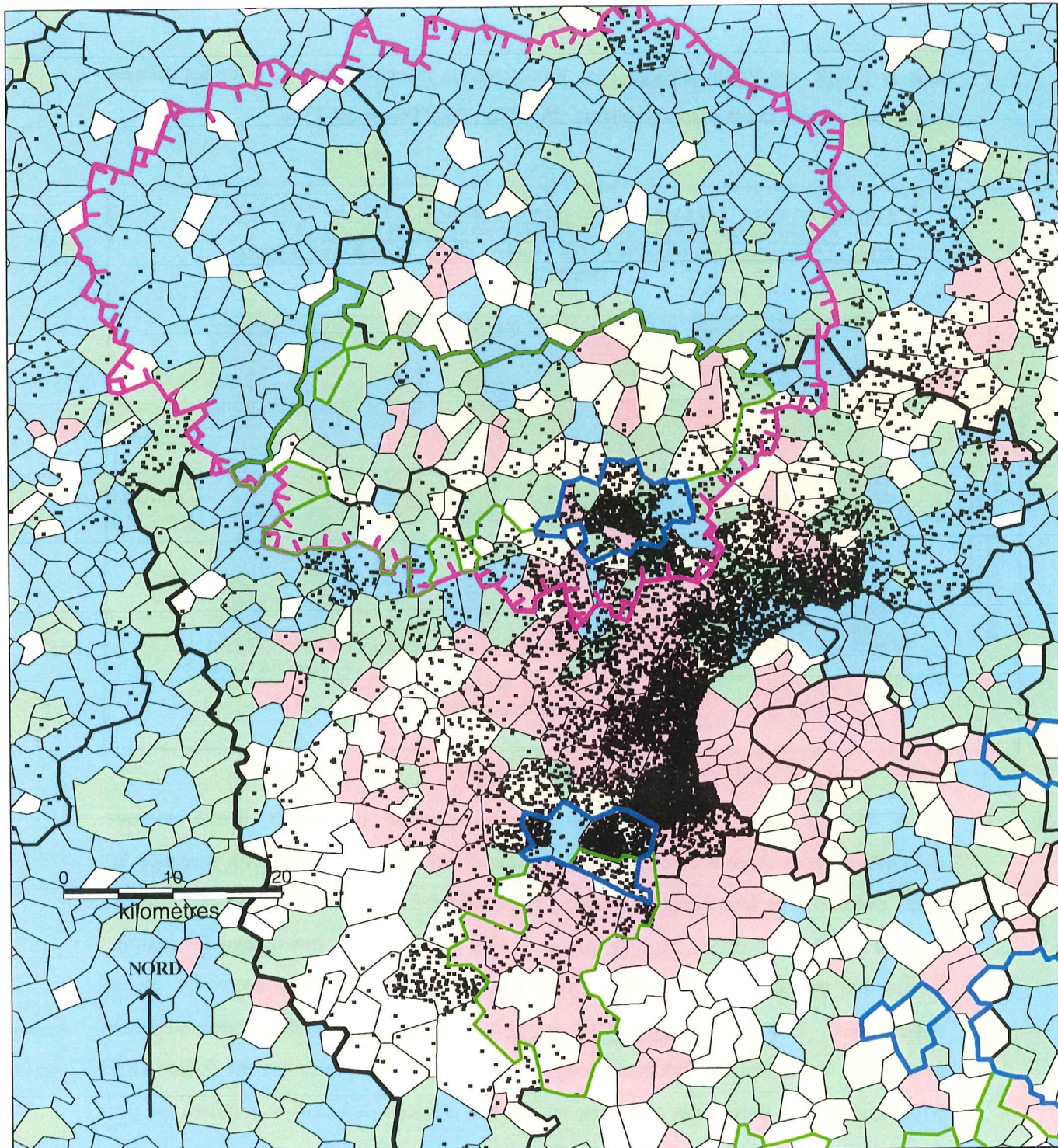
dans le P.N.R. du Vexin français ; les « professions intermédiaires », pour les mêmes territoires, représentant respectivement, 25,83% ; 27,27% et 29,33%.



GRAPHIQUE N°62.

Si à la vue de ces résultats, il semble excessif de parler d'une logique « d'embourgeoisement » et de « paupérisation », qui opposerait de façon marquée les villes nouvelles et leurs marges rurales, il est néanmoins possible d'affirmer que ces marges rurales¹⁴⁸ proches captent une part plus conséquente des catégories les plus aisées des populations résidentes, que l'on se réfère aux villes nouvelles ou au département. Les deux **Cartes n°61 p. 312 et n°62 p. 313**, des pages suivantes permettent de mettre en évidence, toujours à partir de l'exploitation du fichier IRIS MIG4, dans son extraction au quart, les lieux d'arrivées des deux catégories les plus socialement, et spatialement, discriminées, celles des « C.P.I.S. » et des « ouvriers ». Le fond de carte utilisé, bâti sur une trame similaire à la **Carte n°47 p. 250**, n'est pas le plus adéquat possible. Il eût mieux valu en effet faire figurer les répartitions sociales initiales, celles de 1990, afin de mettre en évidence des phénomènes de renforcement, ou d'atténuation des profils sociaux des communes.

¹⁴⁸ Les données de la zone d'étude, pourront nous servir de « variables de contrôle » lors de « L'enquête auprès des nouveaux emménagés ». Les « C.P.I.S. » constituent 13,31% des personnes mobiles des cinq C.P.S. ; les « professions intermédiaires », 25,08% ; les « employés », 29,88% ; les « ouvriers », 22,33%, et les « retraités », 9,40%.



INSTALLATION, DANS LE 27, 60, 78 ET LE 95, ENTRE 1990 ET 1999, DES "CADRES ET PROF. INT.SUP.", SUR FOND DES SPECIFICITES SOCIALES DES COMMUNES EN 1999.

Sources : Fichier Mobilité 99, Base CSP, extraction au 1 / 4 ; IRIS-CSP, Fichier MIG4, Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Ouetelet.

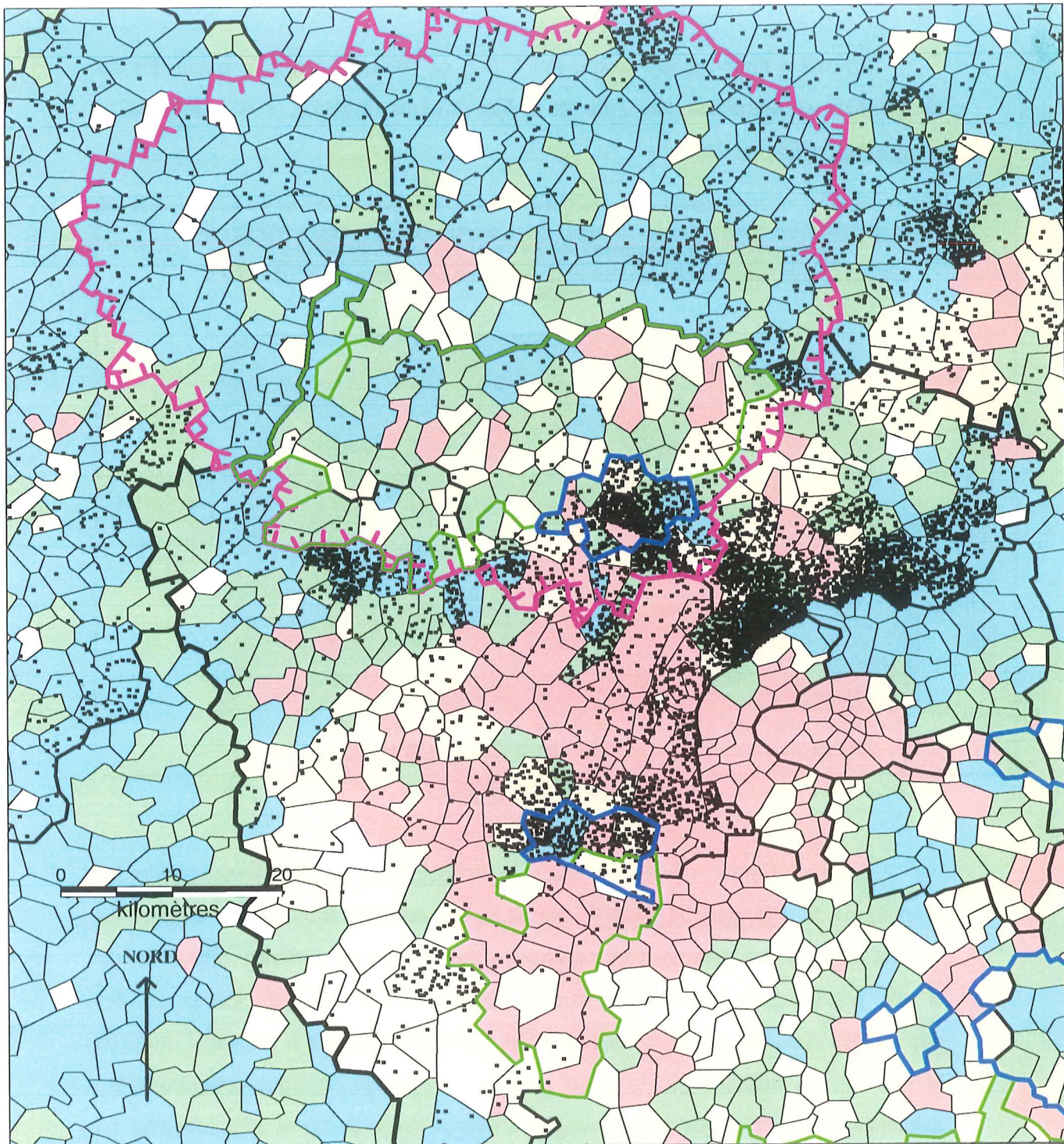
- : Plus de 2 fois plus de "C.P.I.S." que d'"ouvriers".
- : De 1 à 2 fois plus de "C.P.I.S." que d'"ouvriers".
- : De 1 à 2 fois plus d'"ouvriers" que de "C.P.I.S."
- : Plus de 2 fois plus d'"ouvriers" que de "C.P.I.S."

: 1 Point noir : correspond à l'installation de 16 "C.P.I.S."

Sur 281 155 actifs "C.P.I.S.", en 1999, 142 591 ont changé de commune entre 1990 et 1999, soit 50.71 %.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R. existants.
- : Limites de la zone de l'étude approfondie.

Thèse D. Desponds



INSTALLATION, DANS LE 27, 60, 78 ET LE 95, ENTRE 1990 ET 1999, DES "OUVRIERS", SUR FOND DES SPECIFICITES SOCIALES DES COMMUNES EN 1999.

Sources : Fichier Mobilité 99, Base CSP, extraction au 1 / 4 ; IRIS-CSP, Fichier MIG4. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Oуетelet.

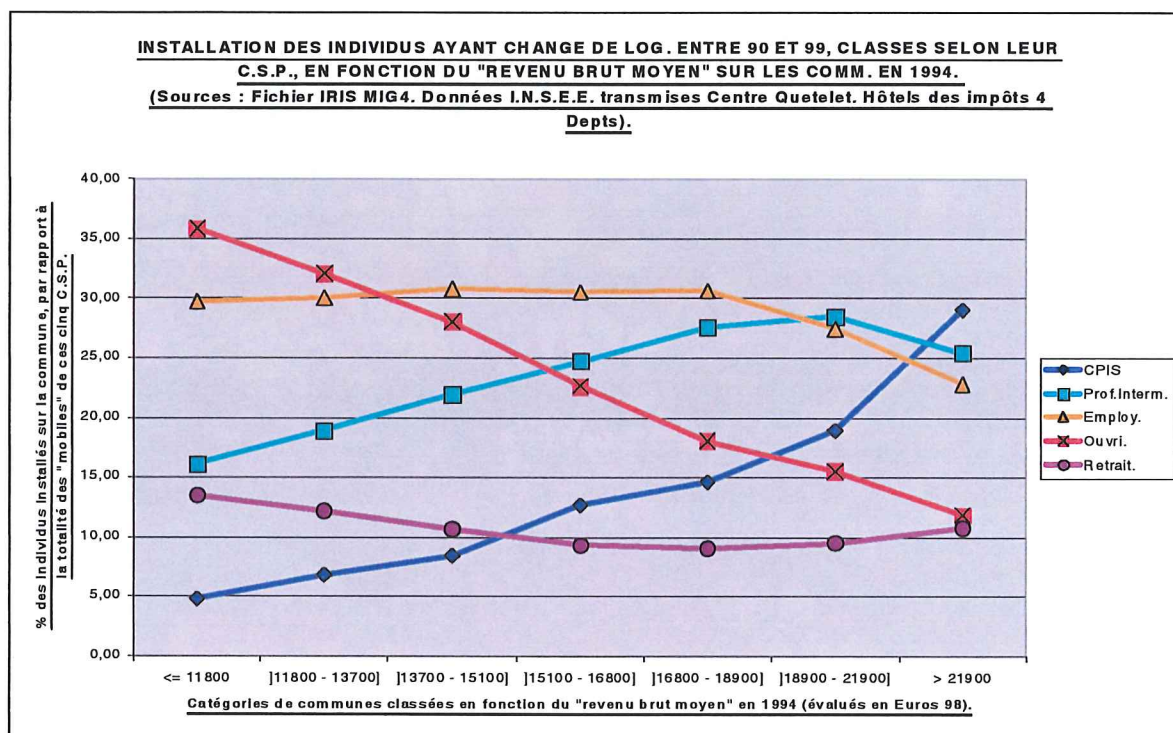
- : Plus de 2 fois plus de "C.P.I.S." que d'"ouvriers".
- : De 1 à 2 fois plus de "C.P.I.S." que d'"ouvriers".
- : De 1 à 2 fois plus d'"ouvriers" que de "C.P.I.S."
- : Plus de 2 fois plus d'"ouvriers" que de "C.P.I.S."
-

: 1 Point noir : correspond à l'installation de 16 "ouvriers".

: Sur 427 240 actifs "ouvriers", en 1999, 152 342 ont changé de commune entre 1990 et 1999, soit 35,66 %.

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR existants.
- : Limites de la zone de l'étude approfondie.

L'accès à l'information désirée (les C.S.P. en 1990, à l'échelle communale), ne fût possible suffisamment tôt. Afin de pallier à cette difficulté, a été construit le **Graphique n°63**, qui suit.



GRAPHIQUE N°63.

La discrétisation opérée en abscisse est identique à celle effectuée pour les graphiques du **Chapitre II(E)3)d)**, exploitant les données fiscales. Ce sont ici les valeurs de 1994 des « revenus bruts moyens » qui servent de référence, afin de savoir si une relation peut-être établie entre le niveau de richesse à un instant (t) des populations résidant sur une commune et les populations venant s'y installer entre (t) et (t + 1). La méthode stricto-sensu manque de rigueur, car nous comparons des instants (t) différents, que nous devrions d'ailleurs nommés (t) et (t'). L'instant (t) correspond à 1990 pour les arrivées de populations en fonction des C.S.P., quand l'instant (t') est l'année 1994, pour les données fiscales. Ceci dit les déclarations effectuées en 1994 correspondent à des revenus de l'année 1993, ce qui réduit d'une année l'écart entre nos deux instants initiaux. Le problème ici soulevé reste cependant anecdotique, car l'idée de base est bien de dégager une tendance. Ceci semble pouvoir être fait : plus les « revenus fiscaux bruts moyens » étaient élevés, plus des populations à revenus potentiellement élevés s'y sont installées, logique s'inscrivant de manière

inversée dans le cas des « revenus fiscaux bruts moyens » initialement faibles. Ces tendances sont particulièrement marquées dans le cas des « C.P.I.S. », voire dans une certaine mesure des « professions intermédiaires » qui évoluent de façon approximativement parallèle et, a contrario, des « ouvriers ». La courbe des « employés » ressemblent, sans la décaler à celle des « ouvriers », quant à celles des « retraités », elle est particulièrement indifférenciée, ce qui ne peut étonner, cette catégorie regroupant d'anciens actifs de diverses C.S.P. En toute rigueur, ce sont les « retraités » de chacune des catégories d'actifs qu'il aurait fallu observer, mais leurs nombres ne représentaient pas des quantités suffisantes pour que cela ait statistiquement un sens.

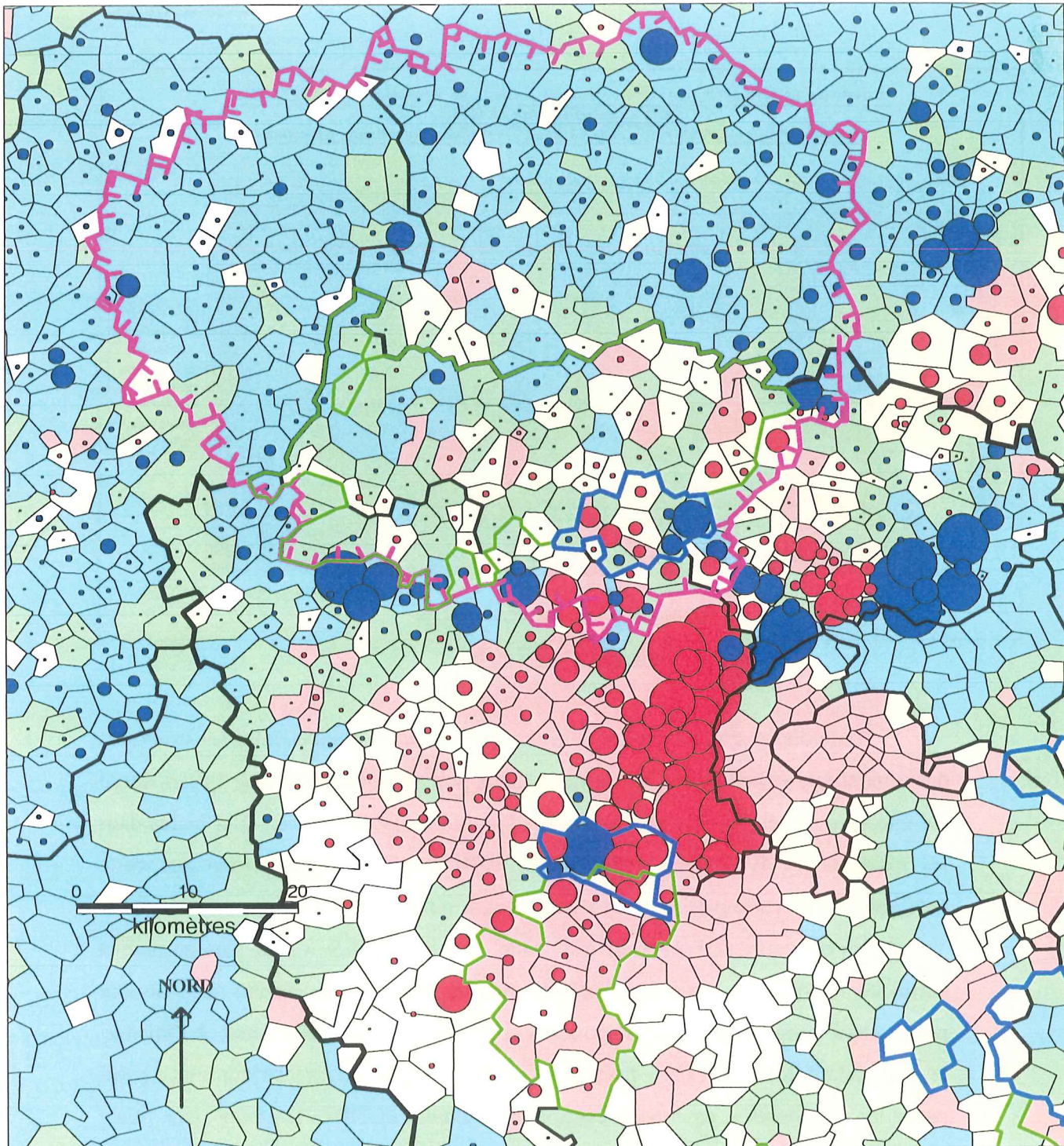
La mise en concordance des arrivées des populations et les profils fiscaux initiaux des communes, nous renvoie au **Graphique n°52 p. 291**. Celui-ci avait permis une mise en évidence d'un renforcement des inégalités entre les communes. C'est bien ce processus que tend à confirmer le **Graphique n°63 p. 314**. Nous avons affaire à une « reproduction¹⁴⁹ » voire à une « accentuation spatiale des inégalités ». Les mobilités résidentielles contribuant à renforcer les profils initiaux des communes. Insistons par ailleurs sur des indications chiffrées figurant sur les **Cartes n°61 et n°62 pp. 312 - 313**. Parmi les « C.P.I.S. » **50,71%** ont changé de communes entre 1990 et 1999, or dans le même temps, **56,47%** d'entre eux avaient changé de logement. Pour les « ouvriers » les chiffres sont de **35,66%** pour les changements de communes et de **49,13%** pour les changements de domicile. On peut confirmer ce qui avait déjà été avancé, les « C.P.I.S. » sont davantage mobiles que les « ouvriers » et ils ont davantage tendance à changer de commune (**5,76%** des « C.P.I.S. se sont déplacés sur la même commune, pour **13,47%** chez les « ouvriers »), voire de département. La géographie des communes où se sont effectuées les implantations préférentielles des uns ou des autres entre 1990 et 1999, est mise en évidence par la **Carte n°63 p. 317**.

Le code des couleurs inversé par rapport à celui utilisé sur les graphiques, ne doit pas induire en erreur. Ce sont bien les communes de l'Ouest parisien qui ont accueilli de nets excédents de « C.P.I.S. » et à l'inverse celles de l'Est du Val-d'Oise ou des franges rurales plus lointaines de l'Eure et des Yvelines, des excédents « d'ouvriers ». Au sein d'un même territoire de forts contrastes peuvent apparaître, il en est ainsi des villes nouvelles. A Saint-Quentin-en-Yvelines, ce sont les communes

¹⁴⁹ Pour plagier P. Bourdieu qui avait mis en évidence les mécanismes de la « reproduction sociale ».

de Trappes ou de La Verrière qui se distinguent nettement des autres. A Cergy-Pontoise, il en va de même de Eragny, Jouy-le-Moutier, Pontoise ou Saint-Ouen-l'Aumône. Les communes des P.N.R. font, systématiquement dans le cas du P.N.R. Vallée de Chevreuse, le plus souvent dans celui du P.N.R. du Vexin français, apparaître des soldes positifs pour les « C.P.I.S. ». Cette logique semble affecter les communes rurales entourant le premier, juste un secteur situé dans l'Oise pour le second. Cette opposition duale, pour significative et fortement contrastée qu'elle soit, ne peut cependant réduire les « mobilités résidentielles » à une compétition pour l'accès aux territoires, entre « C.P.I.S. » et « ouvriers ». C'est la raison pour laquelle les Cartes n°64 p. 320 et n°65 p. 321, sont proposées. Construites à partir de la même base, elles indiquent les lieux d'implantation des « personnes mobiles » des cinq C.S.P. Si la première de ces deux cartes, fournit pour chacune des communes les poids respectifs des « mobiles » de chacune de ces catégories, elle est très informative, mais peu lisible. Ne se dégagent que de grandes tendances, en particulier là où une catégorie domine fortement les autres, voire, là où une association de deux catégories s'impose. La carte suivante ne fournit que la catégorie arrivant première parmi les cinq. Elle simplifie fortement les tendances mais fait disparaître les nuances résultant d'associations possibles entre deux catégories. Une troisième carte aurait été envisageable, prenant en compte les valeurs moyennes d'implantation des cinq catégories et mettant en évidence les sur-représentations de chacune par rapport à ce qui a priori pouvait être attendu. Il est toutefois apparu que, si cette démarche était statistiquement parlant, plus rigoureuse, l'intérêt cartographique n'en sortait pas sensiblement amélioré.

Ce d'autant que les biais induits par l'extraction au 1 / 4, pouvait se révéler lourde d'erreurs pour les petites communes. Le Graphique n°64 p. 318, permettra toutefois de répondre à certaines de ces questions, par la prise en compte d'ensembles spatiaux plus vastes. Sont comparées aux structures des populations résidentes en 1999, celles des « mobiles », entre 1990 et 1999, mais la C.S.P. des « retraités » n'est cette fois pas prise en compte, leur taux de mobilité particulièrement faible, limitant les nuances que l'on souhaitait mettre en évidence entre les quatre autres catégories. Comme il fût souligné précédemment, l'idéal eût été de comparer aux populations résidentes de 1990, ce, afin de mieux dégager les dynamiques tendant à la « spécialisation sociale de certains territoires ».



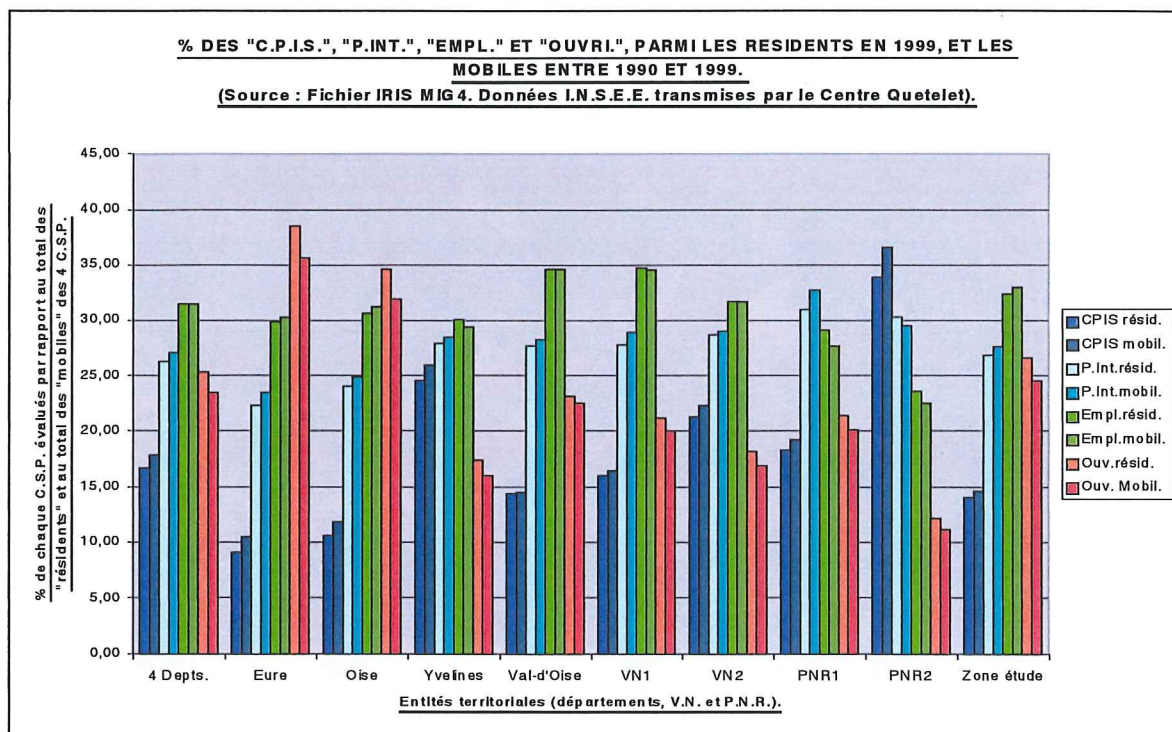
INSTALLATION PLUS IMPORTANTE, DES "CADRES ET PROF. INTELL. SUP." SUR LES COMMUNES, OU, INSTALLATION PLUS IMPORTANTE DES "OUVRIERS", ENTRE 1990 ET 1999.

Source : Fichier IRIS MIG4. Extraction du R.G.P. 99. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Ouetelet.

Installation des "C.P.I.S." moins l'installation des "ouvriers".
(Transformation selon les racines carrées) :

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> — : Limites des communes. — : Limites des départements. — : Limites de la R.I.F. — : Limites des V.N. — : Limites des P.N.R. existants en 1999. — : Limites de la zone de l'étude approfondie. | <p><u>Répartition des "C.P.I.S." et des "ouvriers" en 99.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ : Plus de 2 fois plus de "C.P.I.S.", que d'"ouvriers". ■ : De 1 à 2 fois plus de "C.P.I.S.", que d'"ouvriers". ■ : De 1 à 2 fois plus d'"ouvriers", que de "C.P.I.S." ■ : Plus de 2 fois plus d'"ouvriers" que de "C.P.I.S." | <ul style="list-style-type: none"> ● : 1 000 "C.P.I.S.", en plus. ● : 500 "C.P.I.S.", en plus. ● : 100 "C.P.I.S.", en plus. ● : 100 "ouvriers", en plus. ● : 500 "ouvriers", en plus.. ● : 1 000 "ouvriers", en plus. |
|---|---|---|

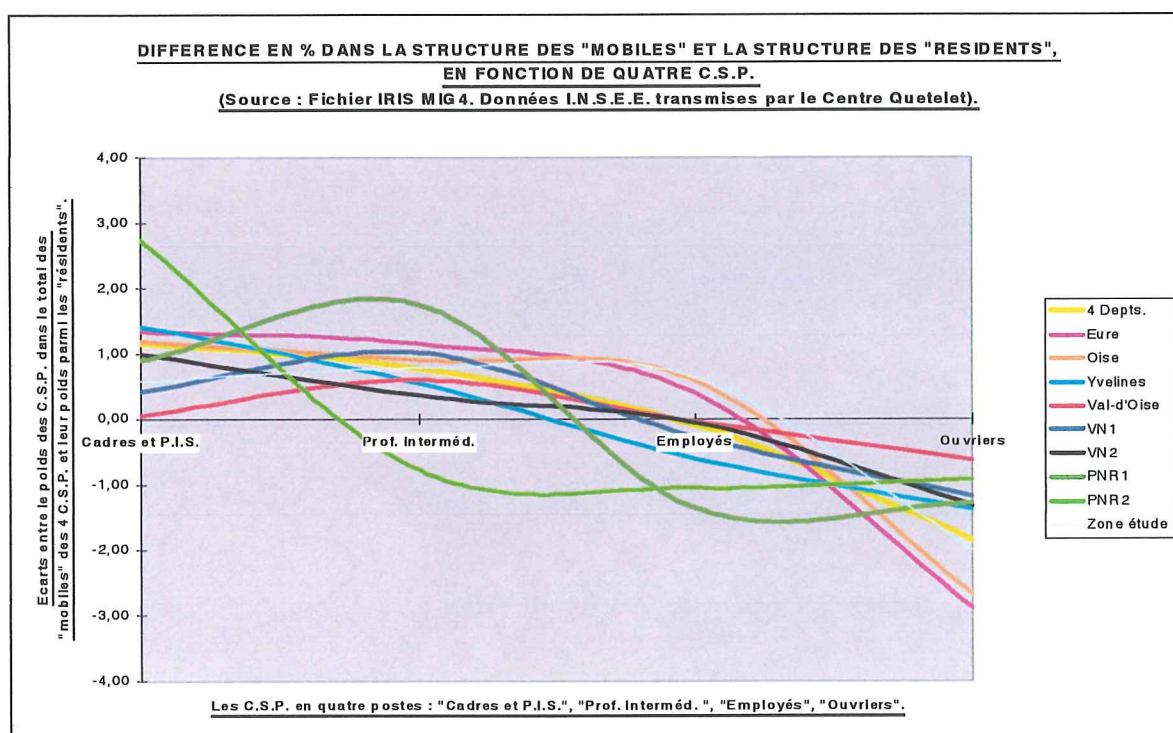
Thèse D. Desponds

**GRAPHIQUE N°64.**

Toutefois, si s'inscrivent sur le graphique des écarts positifs entre les structures des « mobiles » et celles des « résidents », nous pouvons en déduire que l'écart aurait été encore plus net, si nous avions pris les données de 1990. Sont en effet inclus dans les résidents de 1999 ceux arrivés entre 1990 et 1999. Nous notons que cette configuration se retrouve sur tous les territoires, pour les « C.P.I.S. », même dans le Val-d'Oise où pourtant l'écart est très faible. Si les « C.P.I.S. » sont plus nombreux parmi les « mobiles », outre leur mobilité plus importante, cela résulte aussi de leur poids relatif renforcé au sein de la population globale entre ces deux dates. A l'inverse, le poids relatif des « ouvriers » parmi les « mobiles » est toujours inférieur à leur poids parmi les « résidents », en conséquence, d'une moindre mobilité. Toutefois, leur baisse au sein de la population entre 1990 et 1999, a là encore eût pour effet, mais avec des mécanismes inverses à ceux évoqués pour les « C.P.I.S. », d'atténuer les écarts.

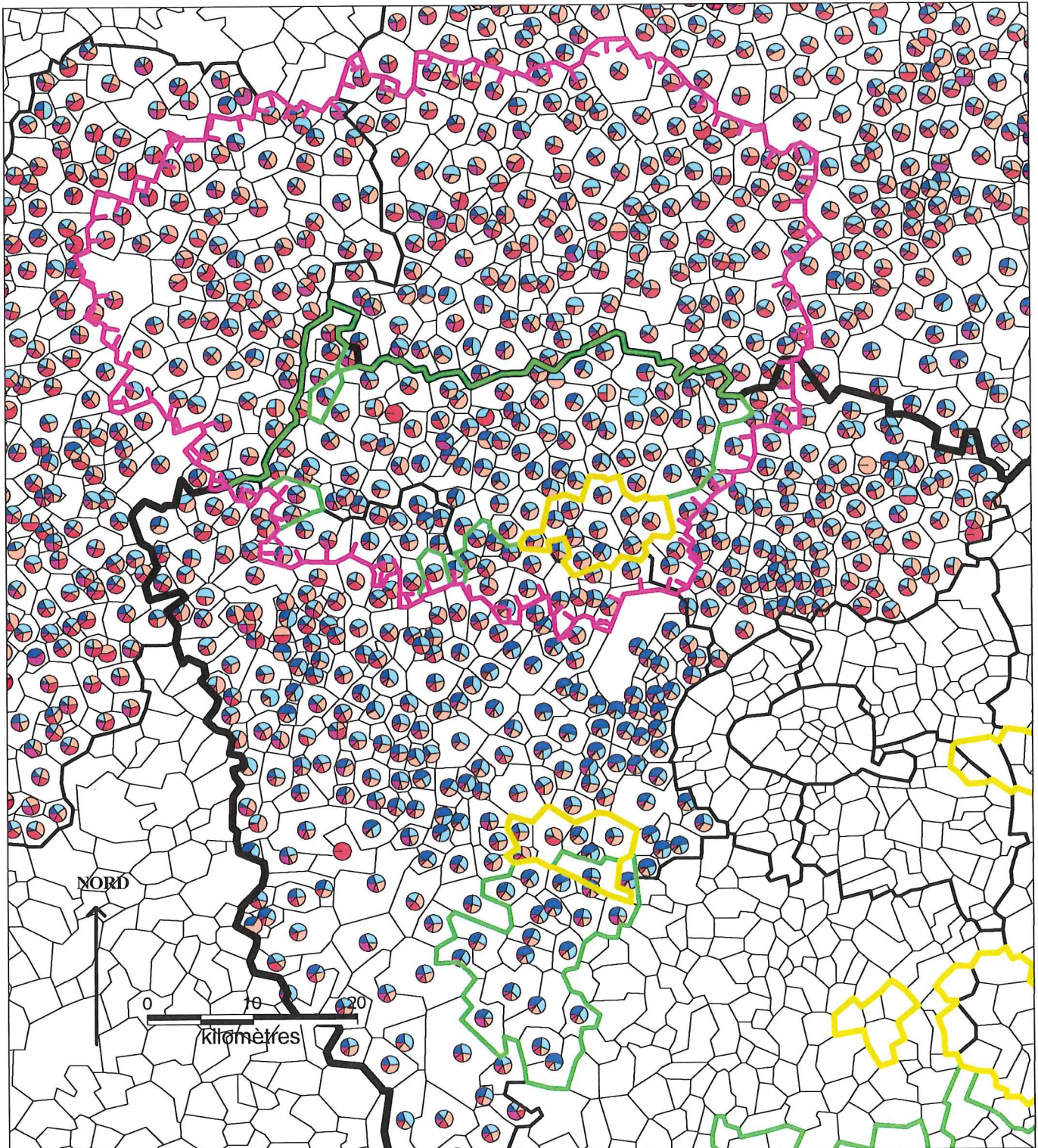
Si l'on observe les écarts entre les valeurs relatives du poids des « mobiles » ventilées selon les quatre C.S.P. et des valeurs relatives des « résidents », et si ces valeurs sont comparées à la moyenne enregistrée sur les quatre départements, il devient possible de « gommer » les perturbations induites par les tailles des populations et par les évolutions spécifique de chacune des C.S.P. entre 1990 et 1999. Autrement dit, sur certains territoires, les écarts vont se révéler supérieurs ou inférieurs

à ce qui pouvait être attendu. Si les écarts sont supérieurs à la courbe moyenne (en jaune), cela signifierait une forte sur-représentation des « mobiles », comparée à la structure des « résidents ». Le poids de cette catégorie aurait donc eu tendance à se renforcer pendant la période 1990-1999. A l'inverse, si les écarts sont négatifs, le poids de la C.S.P. se serait atténuer. Le **Graphique n°65** réserve quelques surprises.



GRAPHIQUE N°65.

Dans l'Oise et dans l'Eure, où le taux des « ouvriers » parmi les résidents est particulièrement élevé (voir **Graphique n°64 p. 318**), ce sont les autres catégories et surtout les « employés » qui ont connu une sur-représentation parmi les « mobiles ». Saint-Quentin-en-Yvelines est assez proche de la moyenne générale et de la tendance de son département, de même que Cergy-Pontoise de celle du Val-d'Oise. Dans ce cas toutefois, les « ouvriers » sont plus représentés parmi les « mobiles » que ne le laisserait supposer la structure des « résidents » et les « C.P.I.S. », l'étant eux, inversement beaucoup moins. C'est ce département qui tend le plus à s'éloigner de la moyenne. Les courbes des P.N.R. révèlent quant à elles une forte sur-représentation des « C.P.I.S. » parmi les « mobiles » pour la Vallée de Chevreuse et des « professions intermédiaires » pour le Vexin français. Il est possible de déduire de ces éléments quelques enseignements, Oise et Eure, tendraient à réduire leur écart de structure,



POIDS RESPECTIFS DES "C.P.I.S.", "PROFESSIONS INT.", "EMPLO.", "OUVRIERS", ET DES "RETRAIT." PARMIS LES RESIDENTS NOUVEAUX ENTRE 1990 ET 1999.

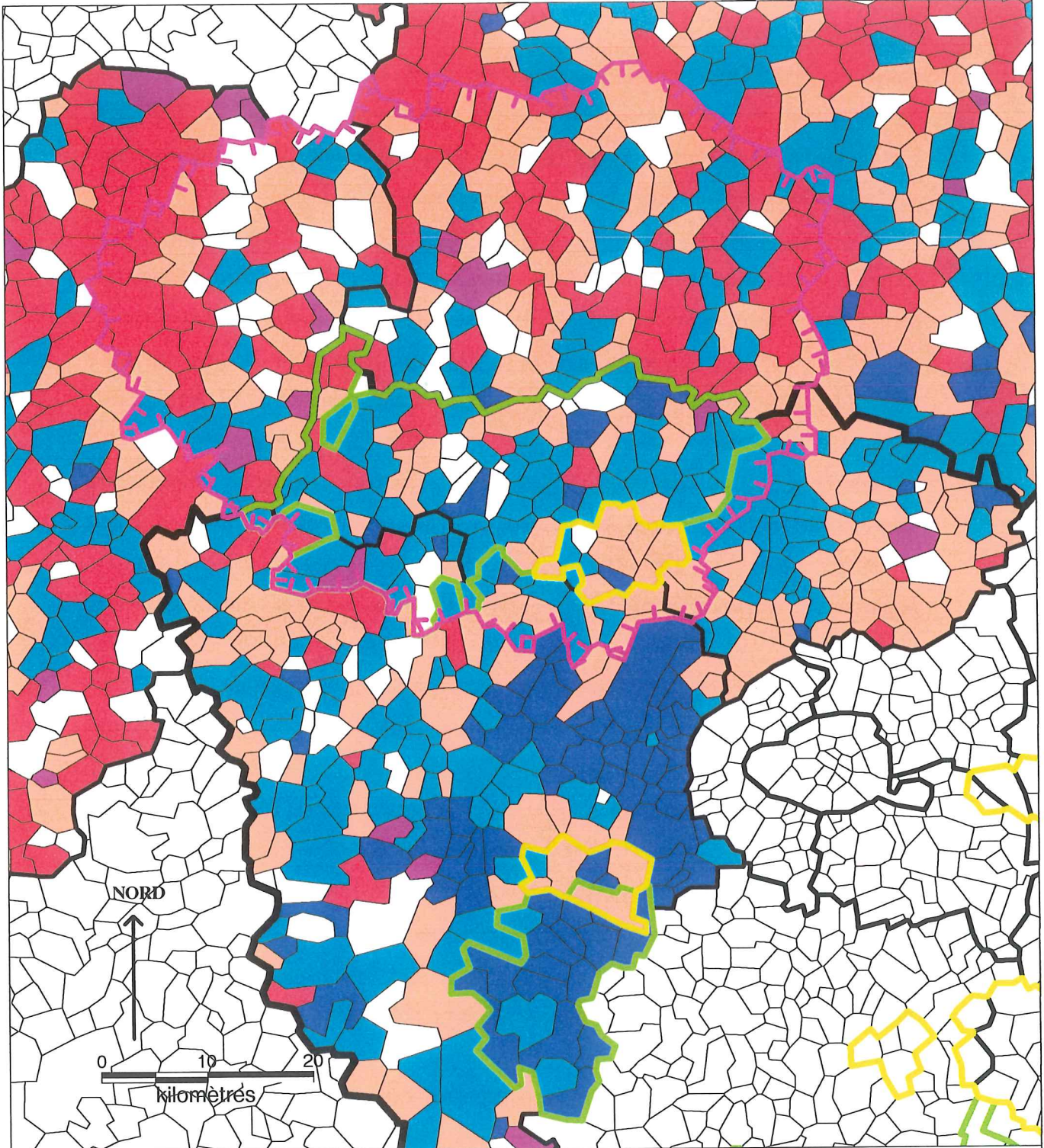
Source : Fichier IRIS MIG4. Extraction au 1/4. Données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Quetelet.

- Le cercle correspond à 100% des individus des cinq C.S.P. ne résidant pas sur la commune en 1990.

- : Poids en % des "C.P.I.S."
- : Poids en % des "Professions intermédiaires".
- : Poids en % des "Employés".
- : Poids en % des "Ouvriers".
- : Poids en % des "Retraités".

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR en 1999.
- : Zone d'étude approfondie.
-

Thèse D. Desponds



C.S.P. LA PLUS REPRESENTEE PARMIS LES NOUVEAUX ARRIVANTS ENTRE 1990 ET 1999. CHOIX POSSIBLE ENTRE "C.P.I.S.", "PROF. INTERM.", "EMPLOYES", "OUVRIERS", "RETRAITES".

Source : Fichier IRIS MIG4. Extraction au 1/4. Données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Ouetelet.

-C.S.P. arrivant en tête parmi les résidents de 1999.
ne résidant pas dans le "même logement" en 1990:

- : "Cadres et professions intellectuelles supérieures"
- : "Professions intermédiaires".
- : "Employés".
- : "Ouvriers".
- : "Retraités".

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR en 1999..
- : Zone d'étude approfondie.

Thèse D. Desponds

quand le Val-d'Oise verrait s'accroître le poids des « ouvriers » et la sous-représentation des « C.P.I.S. ». Comme cette tendance n'affecte pas le P.N.R. du Vexin français et faiblement Cergy-Pontoise, il faut en déduire que ces dynamiques sont particulièrement marquées dans l'Est du département.

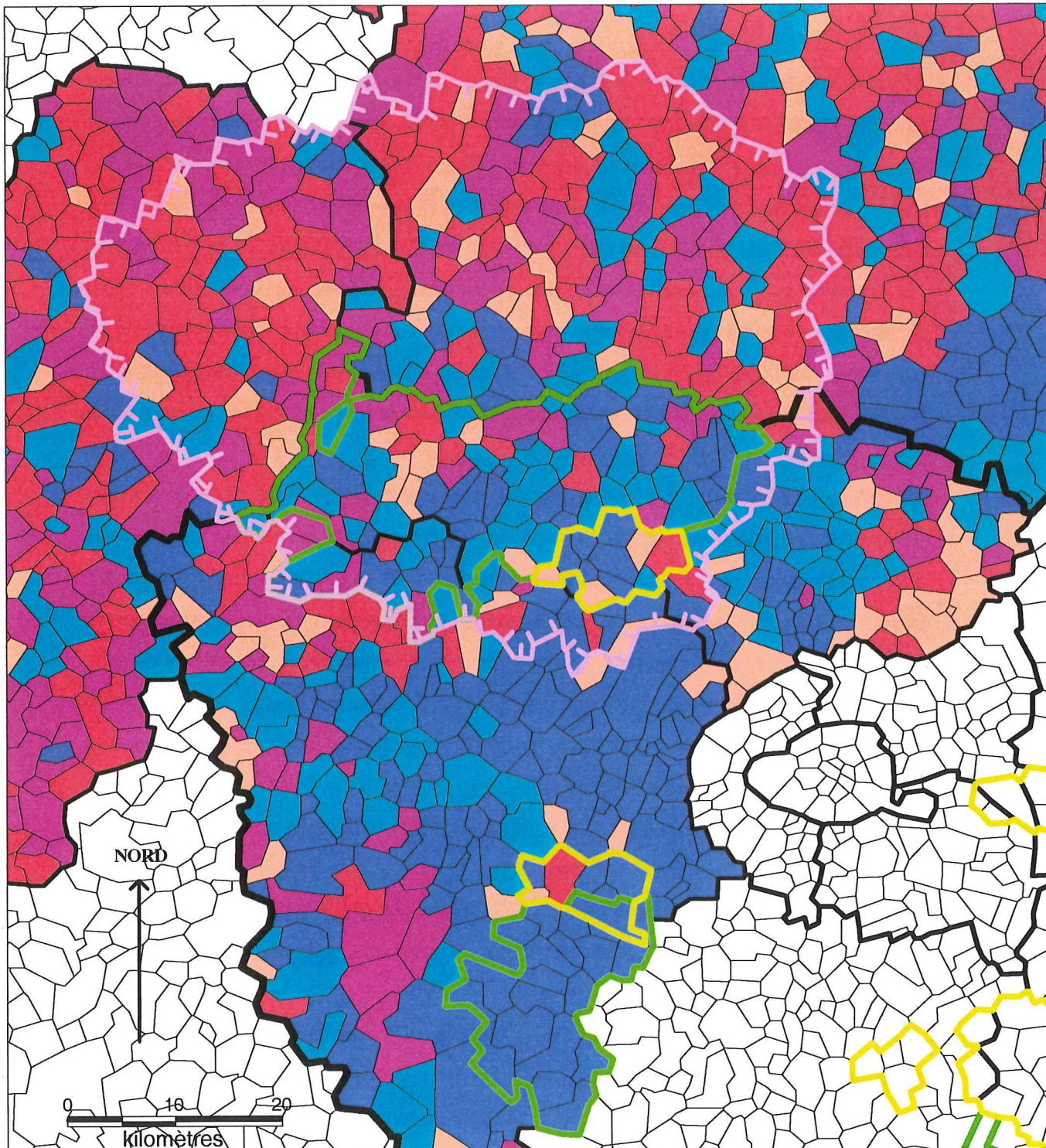
Revenons aux **Cartes n°64 p. 320** et **n°65 p. 321**. À l'opposition frontale entre « C.P.I.S. » et « ouvriers » de l'autre, ces cartes suggèrent des implantations davantage sectorisées et des associations entre C.S.P. Ces informations spatialisées sont à mettre en résonance avec le **Graphique n°63 p. 314**. Les répartitions des « professions intermédiaires » révélaient quelques similitudes avec celles des « C.P.I.S. » De même, d'une façon beaucoup moins marquée que celles des « ouvriers » avec les « employés ». Si dans l'Est du Val-d'Oise, les « employés » constituent fréquemment la première des C.S.P. parmi les « mobiles », c'est en concordance avec les poids élevés des « ouvriers ». Dans les Yvelines, ce sont les « C.P.I.S. » qui ont des taux importants, immédiatement suivis par les « professions intermédiaires ». L'homogénéité du P.N.R. de la Vallée de Chevreuse ressort d'une façon particulièrement claire, la tendance à la spécialisation sociale autour de la C.S.P. « C.P.I.S. » étant confirmée par de multiples indicateurs. Dans le P.N.R. du Vexin français, tout du moins dans sa partie centrale et dans celle proche de Cergy-Pontoise, ce sont les « professions intermédiaires » confirmant ainsi les indications du **Graphique n°65 p. 319** qui forment la première des C.S.P. Les villes nouvelles quant à elles mettent en avant les « employés » de façon majoritaire et dans certains cas (nous retrouvons ici, des communes que nous avons déjà eu l'occasion de caractériser : Neuville-sur-Oise, Courdimanche, Vauréal, Montigny-le-bretonneux, Voisins-le-Bretonneux, ou même Elancourt), les « professions intermédiaires », voire les « C.P.I.S. ».

Ces résultats sont cependant en dépendance des poids variés de chacune des C.S.P. parmi les populations ayant effectué une mobilité, poids lui-même dépendant partiellement de la taille même de cette population au sein de la population totale. Il était donc possible de présenter les « mobilités différenciées » de chacune des C.S.P., en calculant les écarts par rapport à la moyenne des « mobiles » de chacune des C.S.P. sur les quatre départements et de cartographier la C.S.P. présentant l'écart à sa moyenne¹⁵⁰ le plus important. La **Carte n°66 p. 324**, ainsi construite, laisse apparaître

¹⁵⁰ Les moyennes pour chacune des 5 C.S.P. ont été fournies en note infrapaginale p. 311.

de sensibles distorsions avec la Carte n°65 p. 321. Ainsi, les « employés » qui étant souvent classés en tête sur cette carte, car représentant le plus grand nombre de « mobiles » venus s'installer entre 1990 et 1999, s'effacent presque totalement. Ceci résulte du poids à peu près constant de cette C.S.P. parmi les mobiles, les écarts à la moyenne sont donc plus faibles que pour les autres C.S.P. A l'inverse, les « C.P.I.S. », les « professions intermédiaires », les « ouvriers », voire les « retraités » sont dominants sur un très grand nombre de communes. Les contrastes socio-spatiaux n'en ressortent que plus affirmés. Il s'agit bien là d'un signe supplémentaire de la « spécialisation sociale » des territoires. Parmi les surprises, les villes nouvelles, Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines ont capté des « C.P.I.S. » de façon sensiblement supérieure à la moyenne des quatre départements, à deux exceptions près, Saint-Ouen-l'Aumône pour la première et Trappes pour la seconde. La tendance à l'abandon par les « C.P.I.S. » des territoires des villes nouvelles, qui constituait une hypothèse que nous avons préalablement envisagée, ne trouve pas ici de confirmation (le fait de raisonner par rapport à la moyenne des quatre départements et non de celle de la seule R.I.F. contribue probablement à ces résultats). Par contre, les écarts entre les communes de ces villes nouvelles, tendent à se renforcer. Tous ces points seront à étudier au travers des autres sources qu'il nous sera possible d'exploiter. Derrière ces mobilités différenciées selon les C.S.P., il serait possible d'imaginer un effet taille de la commune, de la manière dont fût mis en évidence avec le Graphique n°63 p. 314, un effet « niveau fiscal de la commune ». Le Graphique n°66 p. 325, ci-après a été construit avec une discrétisation identique à celle des graphiques du Chapitre II(E)3)a)b)c.

Les résultats sont beaucoup moins significatifs, plus désordonnés que ceux du Graphique n°63 p. 314. Certes, les « ouvriers » vont plus fortement vers les communes rurales et les « C.P.I.S. » vers les villes moyennes, mais pour chacune des C.S.P., les amplitudes ne sont pas très fortes : de **8,43%** pour les « C.P.I.S. », de **3,54%** pour les « professions intermédiaires », de **6,70%** pour les « employés », de **10,46%** pour les « ouvriers » (plus forte des amplitudes) et de **5,09%** pour les « retraités ». Le critère taille de la commune explique donc plus faiblement la mobilité des individus classés selon leur C.S.P. que le niveau de « revenu brut moyen » enregistré sur la commune. C'est là aussi l'offre d'habitat qui doit « piloter » les mobilités résidentielles. Cette offre ne devant pas être entendue dans le sens restreint de type d'habitat, mais bien davantage comme un faisceau d'indicateurs parmi



C.S.P. PRESENTANT LE PLUS FORT ECART PAR RAPPORT A LA MOYENNE DES "MOBILES" DE SA C.S.P. SUR LES 4 DEPARTEMENTS, PARMI LES NOUVEAUX ARRIVANTS ENTRE 1990 ET 1999.

Source : Fichier IRIS MIG4. Extraction au 1/4. Données I.N.S.E.E. transmises par le Centre Quetelet.

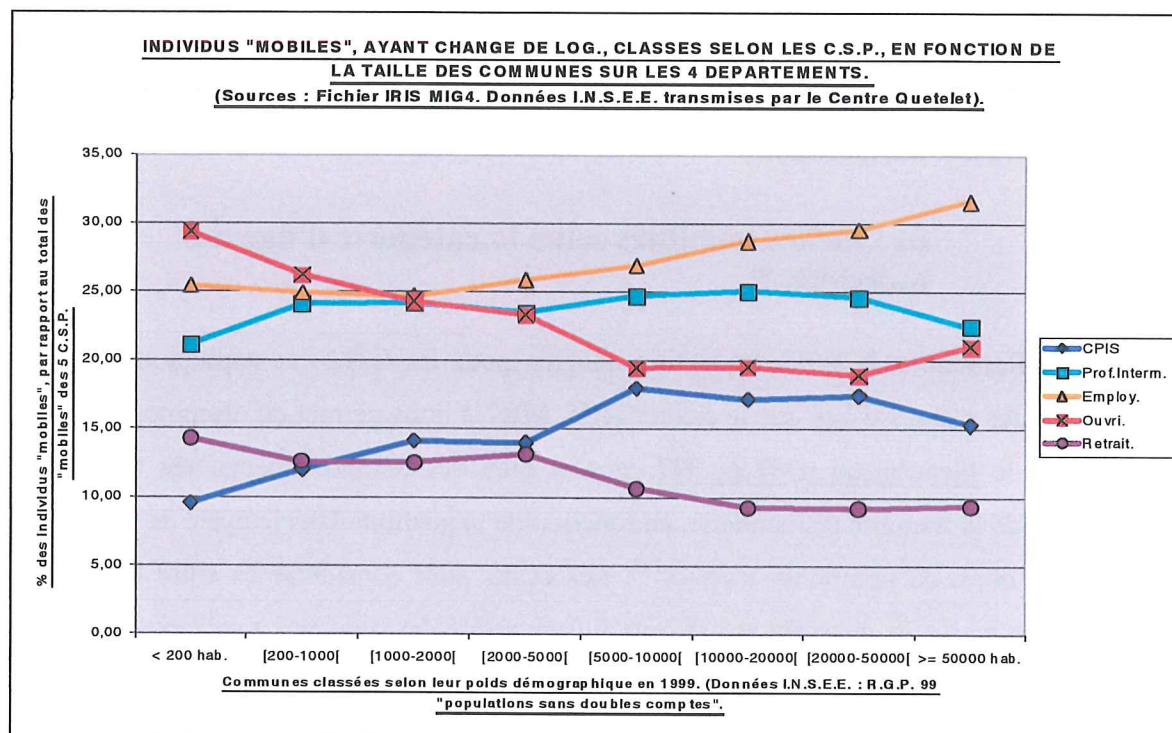
- C.S.P. ayant le plus grand écart par rapport à la moyenne de sa classe. Parmi les "mobiles" de ces 5 C.S.P. : "C.P.I.S." : 13,31% ; "Prof. Interm." : 25,08% ; "Employ." : 29,88% ; "Ouvri." : 22,33% ; "Retrait." : 9,40%

- : "Cadres et Professions intellectuelles supérieures"
- : "Professions intermédiaires".
- : "Employés".
- : "Ouvriers".
- : "Retraités".

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des PNR en 1999..
- : Zone d'étude approfondie.

Thèse D. Desponds

parmi lesquels pourrait être intégrés, le « niveau social » de la commune, son « image », le potentiel d'équipements pouvant devenir accessibles et d'autres critères que nous aurons plus avant à prendre en compte.



GRAPHIQUE N°66.

La variable coût rendant possible ou dissuadant de telles mobilités. L'impression qui se dégage de ces multiples indications conduit à postuler à un accroissement des phénomènes ségrégatifs. Nous retrouvons ici, des tendances mises en évidence par de multiples autres travaux. J. Brun et C. Bonvalet¹⁵¹ notent ainsi : « *Cependant, chez certains professionnels, politiques et chercheurs, prédomine l'idée que les écarts se creusent et que, pour les plus défavorisés, la marginalisation spatiale redouble les effets de l'exclusion sociale. Cette idée a été confortée par la théorie selon laquelle la division internationale du travail entraîne dans les grandes métropoles, une polarisation aux extrêmes de la hiérarchie sociale, se traduisant par une polarisation de l'habitat* ». Relation, entre des mécanismes globaux et leurs implications à des échelles plus locales, c'est en partie de cela dont il s'agit. Notre angle d'approche a permis de saisir de façon partielle, certains de ces effets. Les

¹⁵¹ BONVALET C. et BRUN J. : « Logement et division sociale de l'espace », pp. 319-326, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 1998. [n° 131]. Op. cité p. 324.

analyses développées ultérieurement, à partir des enquêtes réalisées auprès des ménages, nous permettront d'appréhender de façon plus qualitative et plus personnalisée, certains des ressorts de ces dynamiques.

C'est maintenant aux mobilités perçues au travers du filtre démographique auxquelles nous allons nous intéresser, en cherchant à mettre en évidence, les disparités des mobilités selon l'âge, non de la « personne de référence », mais comme précédemment des individus.

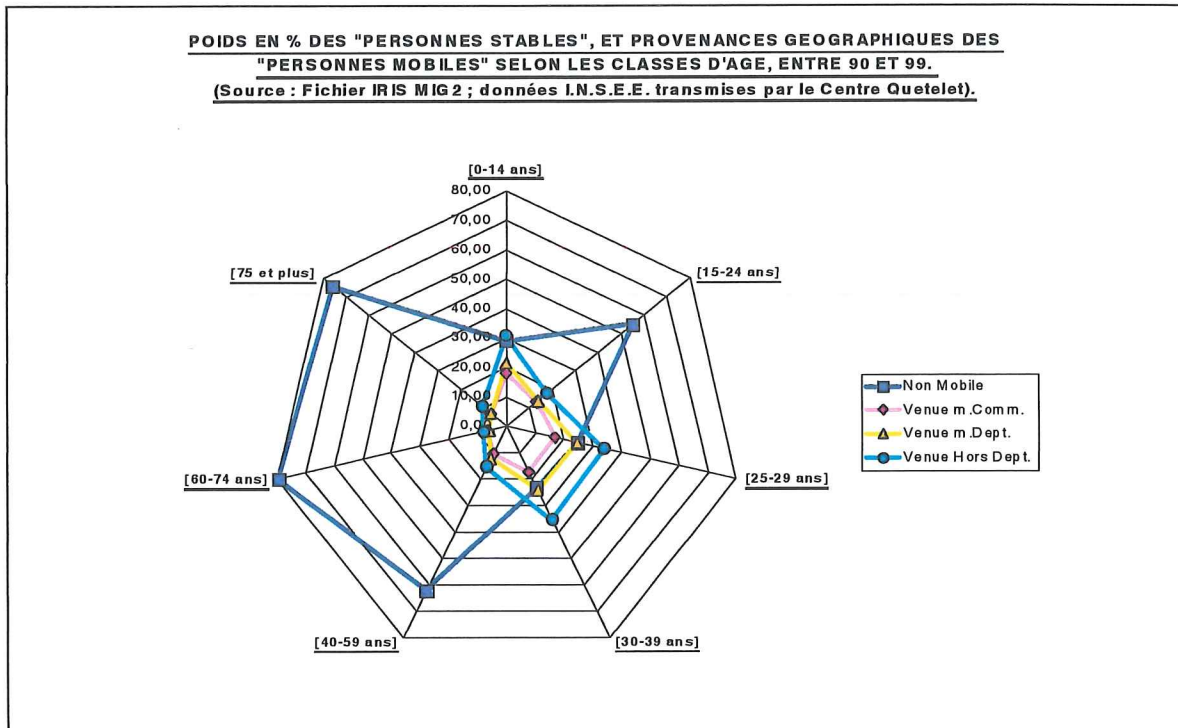
b) Quelles mobilités selon la catégorie d'âge des individus ?

Reprenons la grille de lecture adoptée pour les C.S.P. et appliquons là aux différentes classes d'âge que le fichier **IRIS MIG 2** nous permet de discerner. Ce que montre le **Graphique n°67 p. 327** ce sont bien des comportements très variés à l'égard de la mobilité résidentielle, en fonction de la position dans le cycle de vie. Ceci a fait l'objet de nombreux travaux¹⁵². Les écarts sont considérables entre les actifs âgés de moins de quarante ans et ceux faisant partie des quarante à soixante ans. Les taux de stabilité sont ainsi de **24,83%** pour les [25-29 ans], de **23,24%** pour les [30-39 ans], mais de **62,05%** pour les [40-59 ans] et de **79,48%** pour les [60-74 ans]. Ne sont pris en compte que ceux pour lesquels les mobilités ou les non mobilités peuvent être considérées comme « autonomes ». Ils n'en est pas ainsi pour les [0-14 ans], et d'une façon relative, difficile à évaluer pour les [15-24 ans] ou les [75 ans et plus].

Outre ces écarts dans les taux de mobilité, étant entendu que les classes d'âges ici prises en compte, sont celles de 1999, autrement dit les mobilités effectuées l'ont été lorsque les individus enquêtés avaient de quelques semaines à neuf ans de moins¹⁵³, des nettes distorsions apparaissent dans la géographie de la mobilité. Celles des [24-29 ans] et des [30-39 ans], proviennent d'abord de l'extérieur du département. A l'intérieur de ces catégories d'âges priment les logiques professionnelles et aussi, les logiques de formation. Pour les catégories d'âge plus élevés, les provenances extérieurs au département s'effritent fortement.

¹⁵² Voir en particulier ceux de F. CRIBIER et de son équipe « Géographie sociale et gérontologie » [n° 110], [n° 148], de D. COURGEAU [n° 108], de C. TAFFIN [n° 109], de M. MURPHY [n° 178].

¹⁵³ Les limites des données disponibles font ici aussi sentir leurs effets. On sait uniquement que le logement de résidence de 1999, (ou la commune, ou le département, ou la région,...), n'est pas celui de 1990. Sans indication supplémentaire sur l'itinéraire résidentiel, la provenance géographique, ni le moment de déclenchement du changement de résidence.

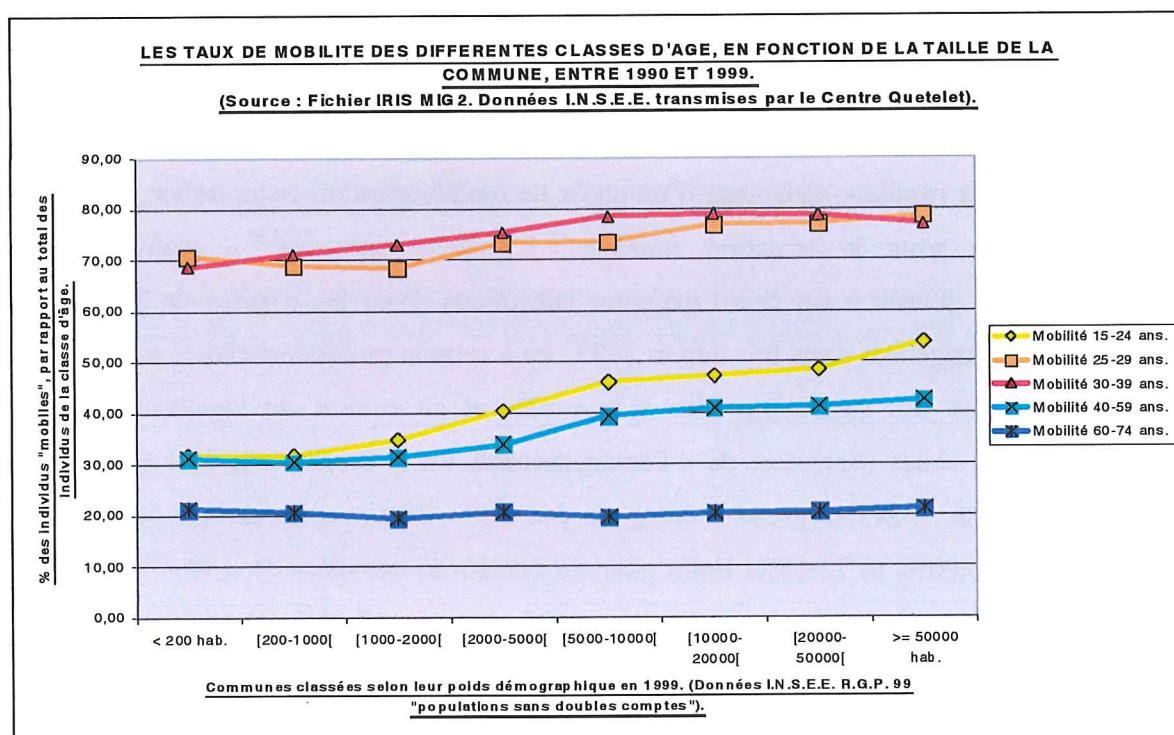
**GRAPHIQUE N°67.**

Doit-on y voir le reflet, la formation étant achevée et la situation professionnelle davantage stabilisée, d'un enracinement croissant. Les mobilités résidentielles résultant davantage d'un choix de modification du cadre de vie, souvent en relation avec la structure familiale. « L'enquête ménages¹⁵⁴ » réalisées par l'I.N.S.E.E. fournit à cet égard quelques indications. Pour les « moins de 30 ans », ayant déménagé une seule fois depuis 1992, les « raisons professionnelles » sont citées dans 21,04% des cas, celles liées à la « taille et au confort du logement », dans 51,67%, et celles dépendant de « l'environnement ou la localisation du logement », dans 22,50%¹⁵⁵. Si l'on prend la catégorie des « 30 - 39 ans », les chiffres deviennent 16,74%, 50,00%, et 22,15%. Enfin pour les catégories cumulées des [40 - 49 ans] et des [50 - 64 ans], les résultats suivants ont été obtenus : 12,46%, 31,57% et 18,68%. Les raisons professionnelles baisseraient donc régulièrement avec l'élévation en âge ; celles liées à la taille du logement seraient particulièrement déterminantes pour les « ménages » de moins de quarante ans, ceci étant à mettre en relation avec la structure familiale et le fait d'élever des enfants. Le critère « environnement ou localisation du logement » semblant quant à lui davantage rester stable.

¹⁵⁴ Ibid. [n° 123]. Op. cité. p. 254.

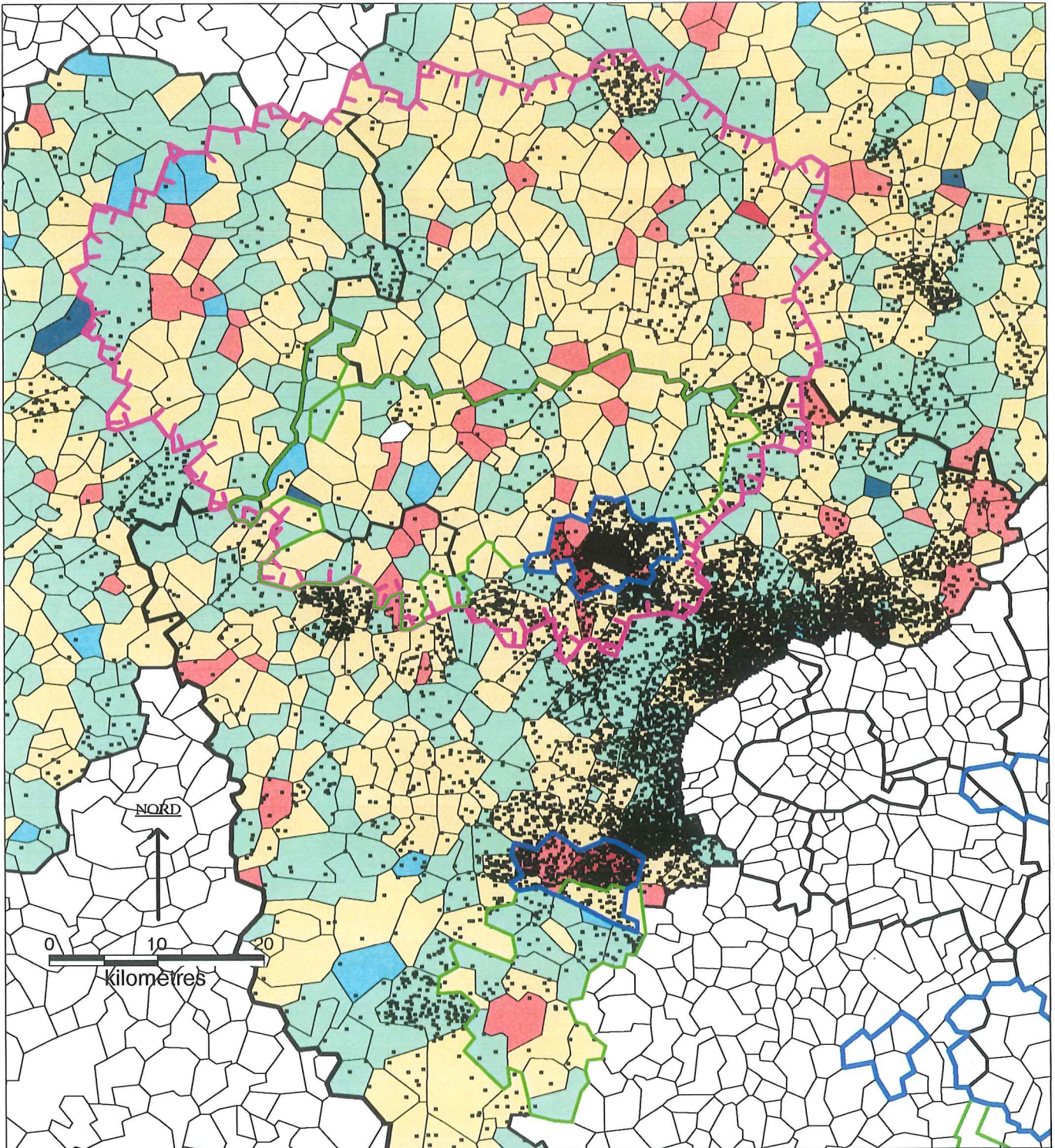
¹⁵⁵ Les enquêtés pouvaient fournir plusieurs raisons explicatives.

Si l'on regarde les implantations spécifiques des populations classées suivant leur âge (voir **Carte n°51 p. 265**), et que l'on intègre les arrivées respectives des « plus jeunes » et celles des « plus âgées », de fortes polarisations peuvent être distinguées. Les **Cartes n°67 p. 329** et **n°68 p. 330**, permettent de les mettre en évidence. Notons de suite, que seules les mobilités des [15 – 24 ans] sont prises en compte. Elles peuvent correspondre à des déplacements non autonomes, dépendant du choix des parents, mais également, pour les plus âgés de cette catégorie, à des déplacements autonomes, qu'ils résultent de raisons professionnelles ou soient liés à une formation. Parmi cette population de **512 292** personnes en 1999, moins mobiles que les [25 – 29 ans] ou que les [30 – 39 ans], **31,71%** sont considérés comme ayant changé de commune. Les changements de logement qui correspondent à la mobilité réelle, s'élevant eux à **44,82%**. Pour les [plus de 60 ans], ce ne sont que **15,11%** des personnes qui déclarent changé de commune (**21,74%** ayant changé de logement).



GRAPHIQUE N°68.

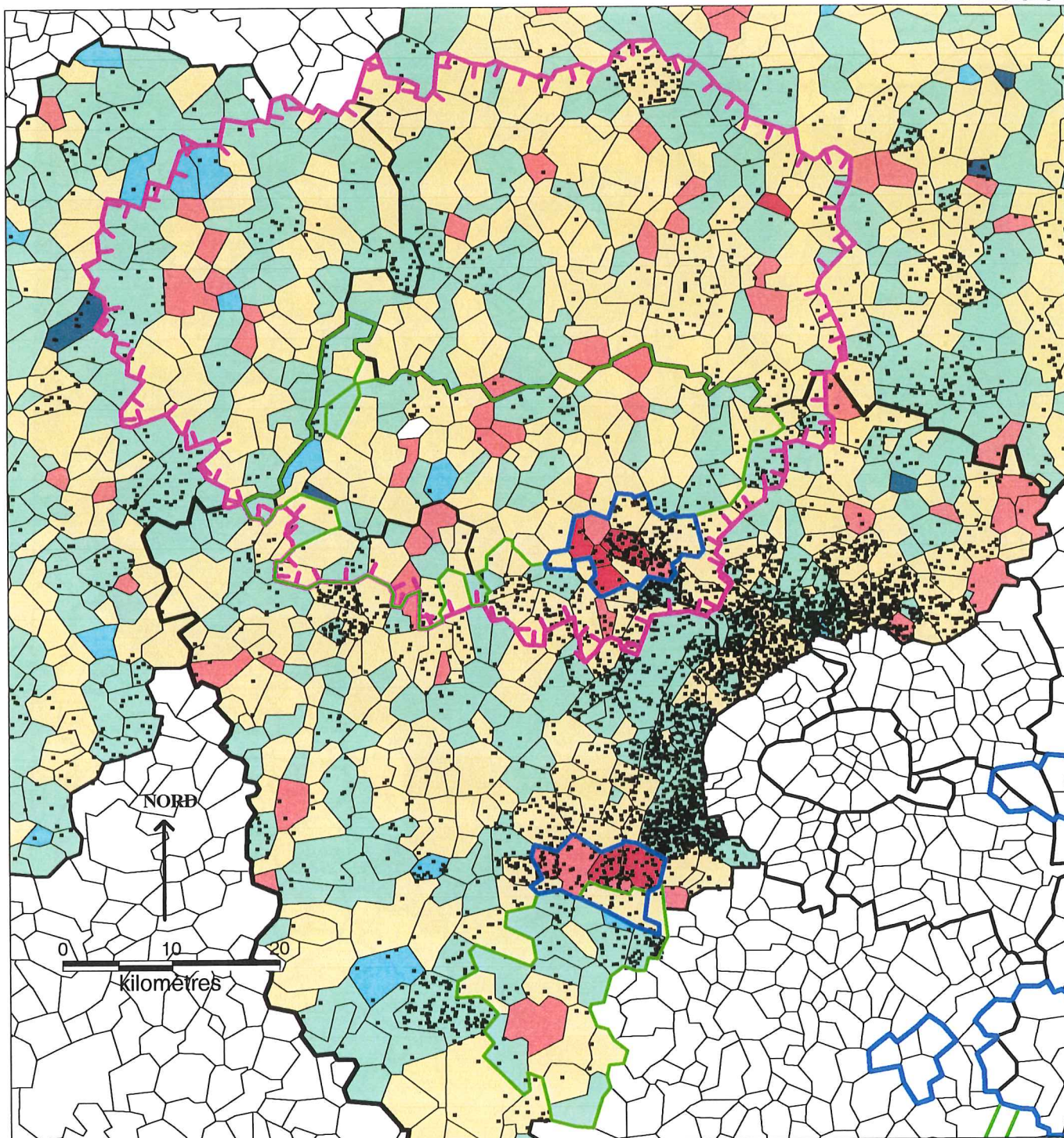
Les mobilités des [15 – 24 ans] semblent fortement orientées vers les espaces les plus urbanisés, qu'il s'agisse des communes proches de la « Première couronne », des communes des villes nouvelles ou des principaux centres urbains



INSTALLATION ENTRE ET 1999, DE "POPULATIONS JEUNES" (15-24 ANS), SUR LES COMMUNES DU 27, 60, 78 ET 95.
 Source : Fichier R.G.P. 99. Données IRIS BASE MIG2. Données INSEE, transmises par le Centre Quetelet.

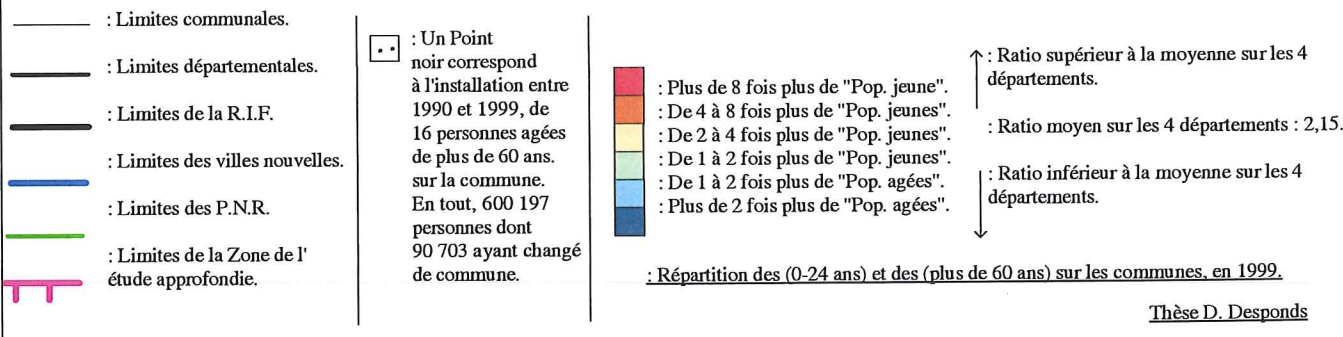
<ul style="list-style-type: none"> — : Limites communales. — : Limites départementales. — : Limites de la R.I.F. — : Limites des villes nouvelles. — : Limites des P.N.R. — : Limites de la Zone de l'étude approfondie. 	<ul style="list-style-type: none"> • : Un Point noir correspond à l'installation entre 1990 et 1999, de 16 personnes âgées de 15 à 24 ans sur la commune. Sur une population en 1999 de 512 292 personnes, 162 470 ont changé de commune entre 1990 et 1999. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ : Plus de 8 fois plus de "Pop. jeune". ■ : De 4 à 8 fois plus de "Pop. jeunes". ■ : De 2 à 4 fois plus de "Pop. jeunes". ■ : De 1 à 2 fois plus de "Pop. jeunes". ■ : De 1 à 2 fois plus de "Pop. âgées". ■ : Plus de 2 fois plus de "Pop. âgées". 	<ul style="list-style-type: none"> ↑ : Ratio supérieur à la moyenne sur les 4 départements. Ratio moyen sur les 4 départements : 2,15. ↓ : Ratio inférieur à la moyenne sur les 4 départements.
--	---	---	--

: Répartition des (0-24 ans) et des (plus de 60 ans) sur les communes, en 1999.



INSTALLATION ENTRE 1990 ET 1999, DE POPULATIONS AGEES (PLUS DE 60 ANS), SUR LES COMMUNES DU 27, 60, 78 ET 95.

Source : Fichier R.G.P. 99. Données IRIS BASE MIG2. Données INSEE, transmises par le Centre Quetelet.

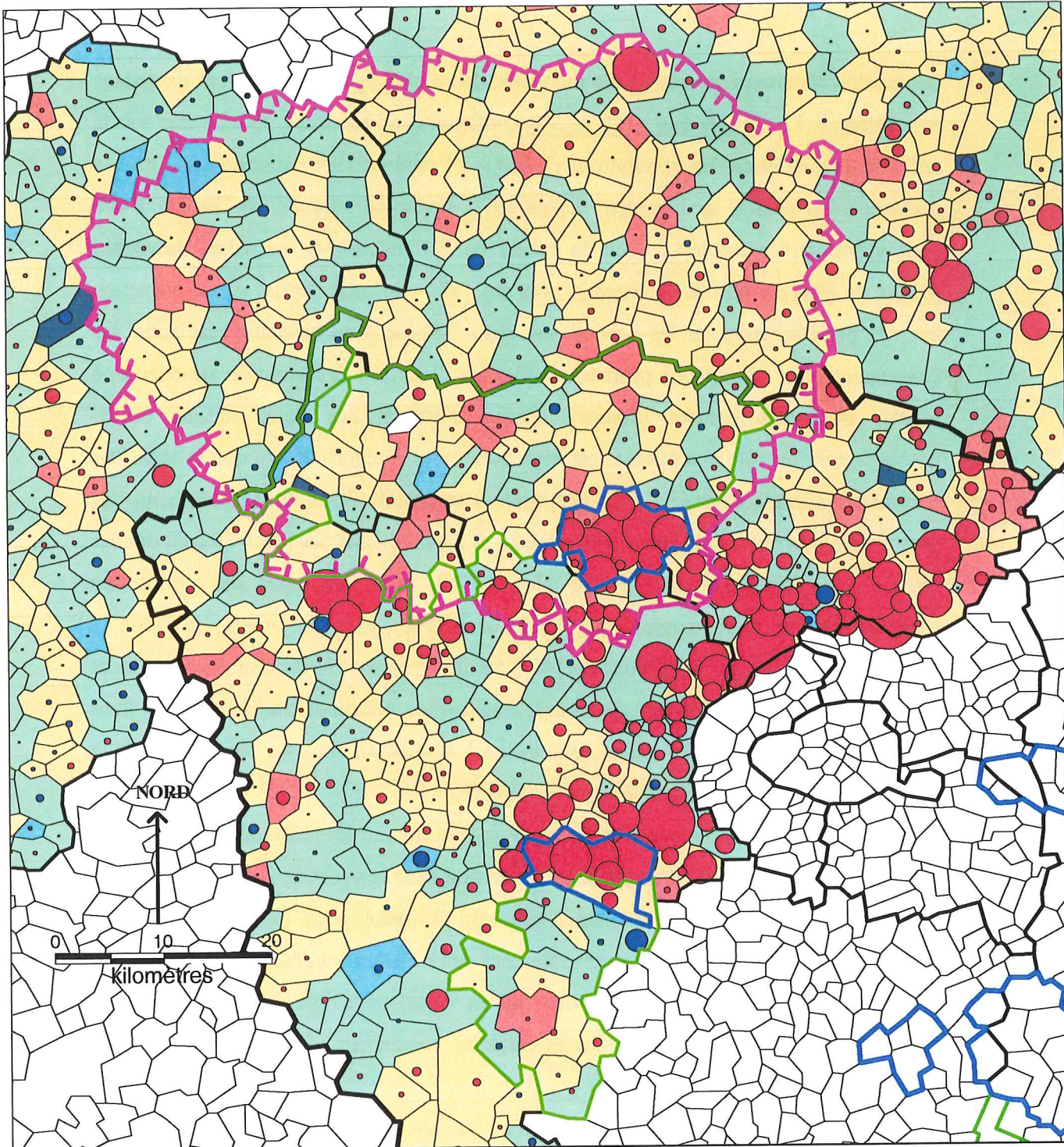


Thèse D. Desponds

des quatre départements quand les mobilités des « plus âgés » y semblent davantage indifférentes. Le **Graphique n°68 p. 328** confirme cette tendance. Quelle que soit la taille de la commune, les populations de [60 – 74 ans] en 1999, sont environ 20 % à déclarer avoir changé de logement depuis 1990, quand ce taux s'élève fortement des petites communes rurales (celles de moins de 200 habitants), au villes moyennes (celles de plus de 20 000 habitants), pour les [15 – 24 ans]. Reflet d'une attraction exercée par l'urbanité sur les « jeunes adultes » ? Phase d'un itinéraire résidentiel les conduisant pour des raisons professionnelles ou d'accès à la formation supérieure, à résider dans des centres urbains ? Parmi d'autres, ces deux raisons jouent probablement un rôle essentiel. C'est bien pour cette catégorie d'âge que la taille des communes semble exercée l'effet maximal. L'amplitude étant de **22,20%** entre les taux maximaux et les taux minimaux atteints. A titre indicatif, les [25 – 29 ans] ont des taux de mobilité systématiquement plus élevés, mais les types des communes n'exercent qu'un effet marginal (amplitude de **9,71%**). De même pour, les [30 – 39 ans] (amplitude de **10,29%**). Pour les [40 – 59 ans], par contre, les mobilités déclinent dans toutes les catégories de communes, l'amplitude restant faible, à **11,86%**. Sans surprise, chez les «60 – 74 ans », nous avons à la fois des taux de mobilité faible et une amplitude faible entre les communes, **1,61%**.

Ceci conduit à intégrer dans les analyses portant sur les mobilités résidentielles, une très forte composante dépendant de la position dans le cycle de vie. Aux mobilités croissantes des jeunes adultes les conduisant à opter pour les centres urbains, succèdent des mobilités élevés et spatialement très diversifiées des adultes actifs ayant des enfants, puis des mobilités déclinantes pour ceux qui achèvent leur vie professionnelle, le temps de la retraite étant lui caractérisé par de faibles mobilités résidentielles.

Ceci transparait si l'on oppose, de façon duale les mobilités des [15 – 24 ans] à celles des [60 ans et plus] comme le montre la **Carte n°69 p. 332**. les forts soldes positifs de « jeunes » sont observés pour les communes urbaines et les villes nouvelles. L'attractivité exercée auprès de ces populations par Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, ne peut plus ici s'expliquer par les grands programmes d'urbanisme, mais bien davantage par une concentration d'équipements structurants, comme les universités ou d'autres centres de formation (à titre d'exemples, l'E.S.S.E.C. où l'I.U.F.M. à Cergy-Pontoise).



INSTALLATION PLUS IMPORTANTE DES "15-24 ANS", OU DES "60 ANS ET PLUS", SUR LES COMMUNES ENTRE 1990 ET 1999.

Source : Fichier IRIS MIG2. Extraction du R.G.P. 1999. Données I.N.S.E.E., transmises par le Centre Quetelet.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des villes nouvelles.
- : Limites des P.N.R.
- : Limites de la Zone de l'étude approfondie.

- : 1 000 "15-24 ans", en plus.
- : 500 "15-24 ans.", en plus.
- : 100 "15-24 ans", en plus.
- : 100 "60 ans et plus", en plus.
- : 500 "60 ans et plus", en plus..
- : 1 000 "60 ans et plus", en plus.

- : Plus de 8 fois plus de "Pop. jeune".
- : De 4 à 8 fois plus de "Pop. jeunes".
- : De 2 à 4 fois plus de "Pop. jeunes".
- : De 1 à 2 fois plus de "Pop. jeunes".
- : De 1 à 2 fois plus de "Pop. âgées".
- : Plus de 2 fois plus de "Pop. âgées".

↑ : Ratio supérieur à la moyenne sur les 4 départements.

→ : Ratio moyen sur les 4 départements : 2,15.

↓ : Ratio inférieur à la moyenne sur les 4 départements.

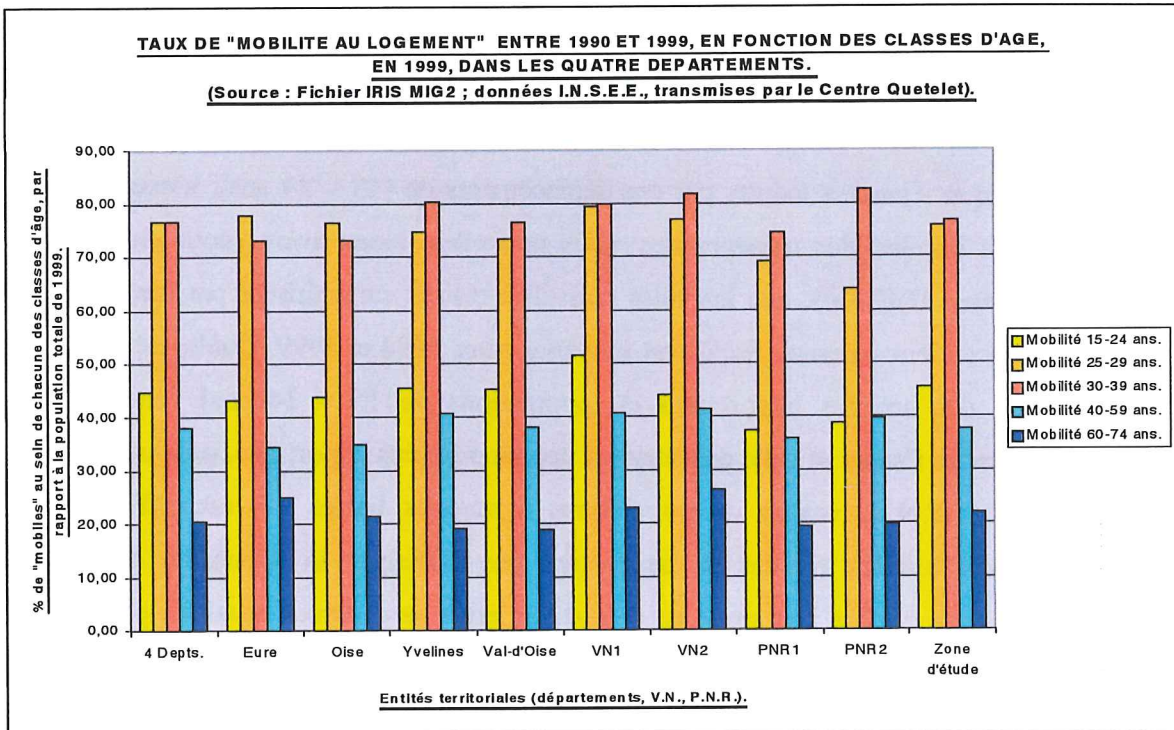
■ : Répartition des (0-24 ans) et des (plus de 60 ans) sur les communes, en 1999.

Thèse D. Desponds

■ : Transformation selon les racines carrées.

Ne s'agit-il que d'un effet momentané lié au temps de la formation, ou ceci conduit-il à un enracinement de plus longue durée ? Rien ne permet à ce niveau de le dire, dans un sens comme dans l'autre. Il est probable, que cette structure démographique « jeune » induite par ces déplacements de [15 – 24 ans], n'exerce ses effets sur la fiscalité des ménages des villes nouvelles. Nous avons noté plus haut (voir **Chapitre II**)E)3)d), que les villes nouvelles étaient caractérisées par une baisse significative de leur « revenu fiscal brut moyen » entre 1994 et 1999. Quelle est la part qui résulte des arrivées importantes de populations de [15 – 24 ans] venues s'y installer pour se former et celle provenant d'une arrivée plus importante, surtout si l'on compare aux P.N.R. voisins de populations à revenus faibles ? Il est difficile de l'évaluer, les données fiscales ne permettant pas d'intégrer la dimension âge des personnes ayant déclaré leur revenus, à ce stade, nous ne pourrions conduire plus loin les analyses. Par ailleurs, les communes où les [plus de 60 ans] sont davantage venus s'installer que les [15 – 24 ans] sont extrêmement rares. En résultante, à la fois des plus faibles mobilités de ces populations et également du fait que les territoires que nous observons ici, ne sont pas considérés comme des « destination de retraite » privilégiée, à la différence de certaines communes littorales. Il serait judicieux par ailleurs de vérifier si les soldes positifs de [plus de 60 ans] ne sont pas la conséquence de la présence sur le territoire communale d'une maison de retraite (ceci est le cas à titre indicatif de la commune de Ennery dans le Val-d'Oise).

Si l'on raisonne maintenant par rapport aux territoires, peut-on constater de fortes dissemblances en regard des taux de mobilité observés pour chacune des classes d'âge ? Le **Graphique n°69 p. 334**, ci dessous révèle des structures toujours voisines de la moyenne. Il s'agit bien d'évaluer pour chaque entité, le poids des « mobiles » au sein des populations résidentes en 1999, classées selon leur appartenance à une classe d'âge. Les distorsions entre les départements paraissent faibles, en valeur comme en structure. Dans les Yvelines et le Val-d'Oise toutefois les [30-39 ans] sont davantage mobiles que les [25 – 29 ans], à la différence de l'Oise et de l'Eure, sans qu'une explication puisse être suggérée. Les situations des villes nouvelles confirment une de leurs spécificités, les fortes mobilités d'une façon générale (Cergy-Pontoise a des taux supérieurs au Val-d'Oise dans toutes les catégories d'âge ; la même remarque pourrait être faite pour Saint-Quentin-en-Yvelines avec les Yvelines, si l'on exceptait les [15 – 24 ans]).

**GRAPHIQUE N°69.**

Les contrastes sont assez nets avec les P.N.R. voisins, où quasiment toutes les catégories d'âges ont été entre 1990 et 1999, moins mobiles que dans les villes nouvelles. Là encore, quelques exceptions peuvent être distinguées : les « plus de 60 ans » de Cergy-Pontoise ont été plus mobiles que ceux du P.N.R. du Vexin français et les « 30 – 39 ans » du P.N.R. Vallée de Chevreuse sont eux, plus mobiles que ceux de Saint-Quentin-en-Yvelines.

G. Bilan sur le Cadrage géographique.

Un certain nombre de tendances, comme autant de pistes partiellement défrichées peuvent être tirées de l'exploitation des données statistiques auxquelles il fut possible d'avoir accès. Elles se trouvent grandement en résonance avec les conclusions qui furent tirées lors du débat organisé par l'I.A.U.R.I.F. en 2001, sur le thème la « *mixité sociale et de la ségrégation : réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques* »¹⁵⁶. L'accroissement des inégalités sociales entre les communes, semble une réalité grandement établie, tout du moins sur le vaste territoire polarisé par l'agglomération parisienne, qui fait l'objet de cette étude. L'installation de catégories

¹⁵⁶ Cahiers de l'habitat n° 29 [n° 180], mais débat également reproduit sur le Site Internet de l'I.A.U.R.I.F. : www.iaurif.org/fr, voir en particulier les pages : http://www.iaurif.org/fr/savoirfaire/etudesenligne/mixite_sociale_segregation/debat.htm

plus aisées de la population sur des communes disposant au préalable d'un niveau social plus élevé contribue à accroître le « différentiel social » avec les communes plus populaires. Ce fait est en résultante de la liberté de choisir son lieu de résidence. Cette liberté théorique n'étant pas également accessible à tous. Les catégories aisées sont à la fois plus mobiles, et mobiles sur des distances plus grandes, moins dépendantes de fait d'une offre spécialisée d'habitat. Cette plus grande « volatilité » des catégories aisées, rend aléatoire l'objectif d'une « mixité sociale ». P. Dugny¹⁵⁷ a utilisé une formule explicite permettant de clarifier les défis qui se posent aux urbanistes et autres responsables de la politique de la ville : *« Notre 'Liberté, Egalité, Fraternité' bien français, est censé évoquer la notion de choix individuel et non l'imposition des lieux de résidence. Mettre des gens à des endroits où ils n'ont pas souhaité aller, c'est faire de la ségrégation, et surtout pas de la mixité sociale. La mixité sociale, à la limite, est une chose relativement facile à faire. Installer des pauvres au milieu des riches, on sait le faire, mais garder les riches au milieu des pauvres, on ne sait pas »*. Ce constat n'est pas sans incidences sur le potentiel économique, le potentiel de développement des territoires locaux. L. Davezies¹⁵⁸ précise : *« ... sur le plan social, le fait d'agrèger des gens se caractérisant par leurs bas revenus, ayant été plutôt pénalisés, quand d'autres ont été avantagés, a des effets directs sur l'économie. Un territoire 'fonctionne' aujourd'hui si les redistributions majeures se font, s'il y a un revenu qui génère du travail localement »*, et plus loin : *« La différence de dynamisme ne réside pas dans le système productif mais dans la nature des habitants, qui a des effets keynésiens plus ou moins importants. Sans émettre de jugement de valeur, on peut rappeler que le simple fait d'avoir des populations regroupées et spécialisées sur le plan social, a pour effet de bloquer ce mécanisme d'activité domestique locale »*. Ce processus de segmentation sociale croissante des populations se déroule en dépit d'une volonté politiquement affichée d'en limiter les effets les plus négatifs. Les enjeux liés à la distribution sociale des populations sur les territoires, sont à situer sur de multiples plans, fonctionnement de la société, solidarité entre les populations, impact économique. Si aucun projet explicitement établi ne prône une plus grande ségrégation entre les populations, ségrégation observée sous l'angle du lieu de résidence, sans oublier que d'autres approches pourraient être suivies, en particulier celle concernant

¹⁵⁷ DUGNY P. : « Débat » au Colloque de l'I.A.U.R.I.F. : « Mixité sociale et ségrégation ... », pp. 34-39, in Les Cahiers de l'Habitat n°29, Avril 2001. [n° 180]. Op.cité p.35

¹⁵⁸ DAVEZIES L., Ibid. [n° 180]. Op.cité, p. 35.

l'accès aux équipements, le « droit à la ville », pour reprendre l'expression de H. Lefebvre, il n'empêche que c'est à ce processus de renforcement de la ségrégation que l'on assiste. M. Berger¹⁵⁹, distingue une cause majeure à ce phénomène: « *J'ai quand même l'impression qu'il y a eu un accélérateur formidable aux inégalités en Île-de-France, c'est le phénomène de périurbanisation, de l'étalement urbain* ». Si l'on observe la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et ses marges rurales, plusieurs enseignements peuvent être tirés de l'exploitation des données statistiques: le renforcement de son attractivité économique (l'attractivité culturelle elle, ne pouvant guère être saisie par les outils auxquels nous avons eu recours), la paupérisation de la ville nouvelle par rapport aux marges rurales proches du P.N.R. du Vexin français, il ne serait par contre guère possible d'en dire autant pour les marges rurales plus lointaines. Des réserves doivent cependant être renouvelées. Cette paupérisation entrevue par les données fiscales, est partiellement contrebalancée par la structure démographique de la ville nouvelle, elle est donc seulement relative. Dans le Val-d'Oise, les territoires marqués par la paupérisation la plus forte ne sont d'ailleurs pas dans la ville nouvelle, mais bien davantage dans l'Est du département. Le fait que la ville nouvelle réussisse malgré tout à capter des catégories aisées en nombre conséquent apporte d'autres éléments contradictoires. Ne serait-il pas envisageable de lier ces diverses informations, en considérant la ville nouvelle (voire, les villes nouvelles), comme des « étapes » au sein d'un « itinéraire résidentiel ». L'enjeu pour elles ne serait plus tant d'attirer des populations aisées que de parvenir à les maintenir sur leur territoire le plus longtemps possible.

De nombreux aspects n'ont pu être abordés par les sources qui viennent d'être exploitées, en particulier tout ce qui a trait aux origines géographiques précises des « personnes mobiles », à leur destination. C'est ce que nous allons maintenant nous efforcer de faire, au travers d'une base d'un type nouveau : la base **CD BIEN** résultant des enregistrements effectués par les notaires lorsqu'une transaction immobilière sous forme d'achat, a été effectuée. Au delà même des éléments précédemment évoqués, elle devrait permettre d'élucider certaines des hypothèses que nous avons eu l'occasion d'émettre, voire de dégager des pistes de réflexion nouvelles, en particulier celles portant sur la valorisation ou la dévalorisation des lieux, observées par le jeu des prix de l'immobilier.

¹⁵⁹ BERGER M. [n° 180]. Op. cité p. 38.

BIBLIOGRAPHIE CADRAGE GEOGRAPHIQUE :

- **ALLARD M., BEAUCIRE F. et EMANGARD P.-H.** : « L'archipel nantais ; les déplacements domicile-travail dans l'aire d'influence de Nantes », D.D.E. Loire-Atlantique, 1996. [n° 59].
- **ALVERGNE C. et TAULELLE F.** : « Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire », 304 p., Presses Universitaires de France, Paris, 2002. [n° 47].
- **ARBONVILLE D.** : « Ménages, familles et modes d'habiter », pp.94-109, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 89].
- **ASCHER F.** : « Prospective de l'habiter », pp.397-403, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 79].
- **AUTHIER J.-Y.** (Sous la direction de, avec des contributions de BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P. et alii...) : « Du domicile à la ville », 209 p., Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2001.
- **BASSAND M.** : « Métropolisation et inégalités sociales », 245 p., Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1997.
- **BASTIE J.** : « La croissance de la banlieue parisienne », 624 p., Presses Universitaires de France, Paris, 1964. [n° 164].
- **BATHELLIER V. et BIRCHEN J.-P.** : « Migrations alternantes en villes nouvelles », 87 p., D.R.E.I.F.-S.G.G.C.V.N., Paris, 1993. [n° 162].
- **BAUER G. et ROUX J.-M.** : « La rurbanisation ou la ville éparpillée », 189 p., Ed. du Seuil, Paris, 1976. [n° 58].
- **BEAUCIRE F.** : « Paris : les limites d'un aménagement spatial contrôlé », pp. 393-399, in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 88].
- **BECKOUCHE P.** : « Pour une métropolisation raisonnée : diagnostic socio-économique de l'Île-de-France et du bassin parisien », 140 p., P.R.I.F., La Documentation française, Paris, 1999.
- **BECKOUCHE P.** : « Une région parisienne à deux vitesses. L'accroissement des disparités spatiales dans l'Île-de-France des années quatre-vingt », in *STRATES n°7*, C.N.R.S., Paris, 1992.
- **BEGUIN M. et PUMAIN D.** : « La représentation des données géographiques », 192 p., A. Colin, Paris, 2000.
- **BEHAR D.** : « En finir avec la politique de la ville ? », *Esprit*, n°258, Novembre 1999.
- **BEHAR D.** : « Question urbaine et question sociale : quel lien pour quelle politique publique ? », pp. 1-5, *Problèmes économiques*, n°2574, Juin 1998.
- **BEHAR D.** : « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée », pp. 6-14, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, 1995.
- **BEHAR D.** : « Ville et pauvreté, note et essai bibliographique », Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, Paris, 1995.
- **BERGER M.** : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », pp. 207-217, in *Espace, Populations, Sociétés*, n°2, 1999. [n° 155].
- **BERGER M.** : « Les périurbains d'Île-de-France, stratégie de localisation », in *Stratégies résidentielles*, (BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. eds), Actes du séminaire de 1988, 459 p. I.N.E.D., Paris, 1990. [n° 114].
- **BERGER M. et SAINT-GERAND T.** : « Entre ville et campagne : les mobilités des périurbains », Janv. 1999. [n° 156].
- **BERGER M. et SAINT-GERAND T.** : « La division sociale de l'espace périurbain en Île-de-France », in *STRATES n°7*, C.N.R.S., Paris, 1992.
- **BERGER M., BEAUCIRE F. et SAINT-GERAND T.** : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », in *Entreprendre la ville*, 462 p. (sous la direction de A. OBADIA), Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1997. [n° 107].
- **BERTIN J.** : « Sémiologie graphique », 431 p. Ed. E.H.E.S.S., Paris, 1999.
- **BONNIN P. et VILLANOVA R. (sous la direction de)** : « D'une maison à l'autre. Parcours et mobilités résidentielles », 371 p., Créaphis, Paris, 1999. [n° 112].
- **BONVALET C.** : « Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales », in *Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, (BONVALET C., GOTMAN A.), 167 p., L'Harmattan, Paris, 1993. [n° 182].
- **BONVALET C. et BRUN J.** : « Logement, mobilités et trajectoires résidentielles », pp. 312-318, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 31].
- **BONVALET C. et BRUN J.** : « Logement et division sociale dans l'espace », pp. 319-326, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 131].

- **BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. (sous la direction de)** : « Stratégies résidentielles. Actes du séminaire de 1988 », 459 p., I.N.E.D., Paris, 1990. [n°115].
- **BONVALET C. et GOTMAN A.** : « Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels », 167 p., L'Harmattan, Paris, 1993. [n° 95].
- **BONVALET C. et MERLIN P.** : « Transformation de la famille et habitat », Ed. sur microforme, La Documentation française, Paris, 1988. [n° 91].
- **BOURDIEU P.** : « Effets de lieu », pp. 249-262, in *La misère du monde*, 1460 p., Ed. du Seuil, Paris, 1993. [n° 125].
- **BOURDIEU P.** : « Le sens pratique », 474 p., Coll. le sens commun, Ed. de Minuit, Paris, 1980.
- **BOURDIEU P.** : « La distinction », 670 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, 1979. [n° 126].
- **BOURDIEU P. et PASSERON J.-C.** : « La reproduction, éléments pour une théorie du système d'enseignement », 283 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, Paris, 1970.
- **BOYER J.-C.** : « Les banlieues en France. Territoires et sociétés », 206 p., Coll. U., A. Colin, 2000. [n° 53].
- **BOZON M. et THIESSE A.-M.** : « La terre promise, gens du pays et nouveaux habitants dans le Valois », Fondation de Royaumont, 1986. [n° 163].
- **BRUN J.** : « La mobilité résidentielle et les sciences sociales. Transferts de concept et questions de méthodes », pp. 3-14, in *Les Annales de la recherche urbaine*, n°59-60, Juin – Septembre 1993. [n° 174].
- **BRUN J. et FAGNANI J.** : « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie », pp. 92-99 in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50. 1991. [n° 76].
- **BRUNET J.-P.** : « La fin des banlieues rouges », pp. 48-56, l'Histoire n° 164, Mars 1993. [n° 169].
- **BRUNET R.** : « La ZPIU est morte, vive le ZAU ! », pp. 18-21, in *Mappemonde* n°3. 1997. [n°100].
- **BRUNET R. (sous la direction de)** : « La carte mode d'emploi », 269 p., Fayard, Paris, 1987.
- **CAHIERS DE L'HABITAT (Les)** : « Mixité sociale et ségrégation : Les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques, Actes de la table ronde du 12 Décembre 2000 organisée par l'I.A.U.R.I.F. », 40 p., n° 29, Avril 2001. [n° 180].
- **CARMONA M.** : « Le Grand Paris : l'évolution de l'idée d'aménagement de la région parisienne », 1042 p., Ed. 92 Bagneux, Imp. Girotypo, 1979. [n° 175].
- **CASTELLS M. et GODARD F.** : « Monopolville. L'entreprise, l'Etat, l'urbain », 496 p., Coll. Recherche urbaine, Ecoles Pratique des Hautes Etudes, Paris, 1974. [n° 125].
- **CHADULE GROUPE** : « Initiation aux pratiques statistiques en géographie », 2ème éd., 189 p., Coll. Géographie, Masson, Paris, 1987.
- **CHAMBOREDON J.-C. et LEMAIRE M.** : « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, XI, 1971. [n° 103].
- **CHATELAIN P. et BROWAEYS X.** : « La France des 36 000 communes », 345 p., Masson, Paris, 1992. [n° 167].
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Périphérie des villes et crise de civilisation », pp. 303-316, in *La banlieue aujourd'hui*, 316 p., L'Harmattan, Paris, 1982. [n° 48].
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Famille et habitation », 221 p., C.N.R.S., Chambéry, 1959. [n° 70].
- **CLANCHE F. et FRIBOURG A.-M.** : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », pp.77-85, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 90].
- **CLERC P.** : « Grands ensembles, banlieues nouvelles », 471 p., Presses Universitaires de France, Paris, 1967. [n° 93].
- **CRIBIER F.** : « Itinéraires résidentiels et stratégies d'une génération de Parisiens à deux périodes de leur vie », pp. 42-50, *Annales de la Recherche urbaine*, n°41, Mars-Avril 1989 [n° 148].
- **CRIBIER F.** : « Suivi d'une génération de retraités parisiens », 120 p., C.N.R.S., Paris, 1983. [n° 110].
- **CROZET Y., BONNEL P., JOLY I., RAUX C.** : « La 'loi' de Zahavi, quelle pertinence pour comprendre la contraction ou la dilatation des espaces-temps de la ville ? », Rapport pour le Plan Urbanisme Construction Architecture, pôle sociétés urbaines, Habitat et territoire, M. Bonnet, 2002. [n° 159].
- **CLUZET A.** : « Au bonheur des villes », 179 p., Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2002.
- **COURGEAU D.** : « Mobilité géographique, nuptialité et fécondité », *Population*, n°4-5, I.N.E.D., Paris, 1976. [n°108].
- **CUTURELLO P. et GODARD F.** : « Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages », 242 p., Plan Construction, Paris, 1982. [n° 124].

- **DAMAIS J.-P.** : « Pour le retour à la liberté d'accès aux données statistiques à échelle fine », pp.2-8, in *L'espace géographique* n°1. 2000. [n° 102].
- **DAMAIS J.-P. et GUERMOND Y.** : « Un recensement top secret pour les chercheurs ? », in *Le Monde* du 28 Janvier 1999. [n° 103].
- **DAMETTE F. et BECKOUCHE P.** : « La métropole parisienne. Système productif et organisation de l'espace », 1990. [n° 161].
- **D.A.T.A.R.** : « Les territoires du futurs », 182 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1993. [n° 154].
- **DAVEZIES L.** : « L'action des pouvoirs publics : transferts sociaux ou politiques territorialisées ? », pp. 27-31, in *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Paris, Avril 2001.
- **DAVEZIES L. et KORSU E.** : « L'articulation entre espace économique et espace résidentiel, une analyse comparative entre la Plaine de France, la Seine-Amont et la Boucle Nord », Rapport rédigé pour la Direction Régional de l'Équipement de l'Île-de-France, Institut d'urbanisme de Paris, Créteil, 2000.
- **DESPONDS D.** : « La mobilité résidentielle et ses incertitudes : choisir une ville nouvelle ou sa périphérie ? », pp. 114-137, in *Les périurbains de Paris, Villes en Parallèle* n°19. 1992. [n°64].
- **DI MEO G. (sous la direction de)** : « Les territoires du quotidien », 207 p., Coll. Géographie sociale, L'Harmattan. Paris. 1996.
- **DRIANT J.-C.** : « Information statistique et marchés du logement », pp. 128-135, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 144].
- **DUBET F.** : « Sociologie de l'expérience », 273 p., Ed. du Seuil, Paris. 1994.
- **DUNCAN O.D. et DUNCAN B.** : « Residential distribution and occupational stratification », in *American Journal of Sociology*, LX. pp. 493-503, 1955. [n° 172].
- **FREMONT A.** : « La région, espace vécu », 223 p., Presses Universitaire de France, Paris, 1976. [n° 121].
- **FOUCHIER V.** : « Les densités de la ville nouvelle d'Evry : du projet au concret », 320 p., Coll. Villes, Anthropos, Paris, 2000. [n° 153].
- **FOURCAUT A. (sous la direction de)** : « Un siècle d'aménagement de la banlieue parisienne, 1859-1964 », Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 1988. [n° 176].
- **FOURNY M.-C. et MICOUD A.** : « Représentations et nouvelles territorialités : à la recherche du territoire perdu », pp. 31-51 In *Ces territorialités qui se dessinent*, (sous la direction de J.-L. GUIGOU), 2001. [n° 61].
- **GOLLAIN V. et SALLEZ A.** : « Emploi et territoire en Île-de-France. Prospective », 265 p., l'Aube, Paris, 1999. [n° 160].
- **GOTMAN A.** : « Familles, générations, patrimoine, une question urbaine ? », pp. 87-96, in *Annales de la Recherche urbaine* n°41. 1989. [n°82].
- **GREFFE X.** : « Le développement local », 1999 p., Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2002.
- **GRAFMEYER Y.** : « Habiter Lyon, milieux et quartier du centre-ville », 219 p., Ed. C.N.R.S., Paris, 1991. [n°113].
- **GREMION C.** : « Une compétence partagée, ou les stratégies d'acteurs entre déconcentration et décentralisation », pp. 264-271, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. 1998. [n°72].
- **GRIBAUDI M.** : « Itinéraires personnels et stratégies familiales », in *Population* n°6. 1987. [n° 81].
- **GUERMOND Y. (sous la direction de)** : « Analyse de système en géographie », 324 p., Presses Universitaires de Lyon, 1984.
- **JOUSSELIN B.** : « La mobilité résidentielle des ménages en 1994 », pp.120-127, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, , 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 62].
- **HAUMONT A., HAUMONT N., RAYMOND H. et RAYMOND M.-G.** : « Les pavillonnaires », (1^{ère} éd. 1966), 2^{ème} éd, 247 p., C.R.U., Paris, 1975. [n°71].
- **HENRY . L.** : « Perspectives relatives aux besoins de logements », *Population*, n°3, I.N.E.D., 1950. [n°104].
- **HERMEL L., LOUPPE A., et MUSY M.** : « Banlieue 2015 : pour une véritable stratégie du suburbain », 157 p., L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 54].
- **HIRSCHORN M. et BERTHELOT J.-M.** : « Mobilités et ancrages. vers un nouveau mode de spatialisation ? », 157 p., Coll. Villes et Entreprises, L'Harmattan, Paris, 1996.
- **I.A.U.R.I.F.** : « Les ménages pauvres franciliens et leurs conditions de logement », 63 p., Paris, Mars 2001.
- **I.A.U.R.I.F.** : « L'évolution des disparités sociales entre les communes de l'Île-de-France », 70 p., Paris, Novembre 2001.

- **I.A.U.R.I.F.** : « La mobilité résidentielle des Franciliens au regard du revenu, de l'espace et du logement », 92 p., Paris, Janvier 2002.
- **I.A.U.R.I.F.** : « Estimation d'un indicateur de richesse des ménages à une échelle infracommunale (étude exploratoire) », 37 p., Paris, Mars 2002.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 1 Recensement de 1990 : Population et logements, 80 p., I.N.S.E.E., Paris, 1991.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 2 Recensement de 1990 : Age, emploi, modes de vie ..., 160 p., I.N.S.E.E., Paris, 1992.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 1 Recensement de 1999 : Territoire et population, 84 p., I.N.S.E.E., Paris, 2000. [n° 150].
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 2 Recensement de 1999 : Logement, 116 p., I.N.S.E.E., Paris, 2001. [n° 78].
- **JOUSSELIN B.** : « La mobilité résidentielle des ménages en 1994 », pp.120-127, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 62].
- **KNAFOU R. (sous la direction de)** : « La planète 'nomade'. Les mobilités géographiques d'aujourd'hui », 247 p., Ed. Belin, Paris, 1998.
- **KORSU E.** : « Les dynamiques d'inégalités et de pauvreté dans les villes nouvelles en Île-de-France », 178 p., EPA Marne, I.A.U.R.I.F., 2001. [n° 178].
- **LE BRAS H.** : « Structures de la famille dans la France actuelle », in *Transformation de la famille et habitat* (BONVALET C. et MERLIN P. éd.), Coll. Travaux et Documents, n° 120, 1988. [n° 177].
- **LECAILLON J. et LABROUSSE C.** : « Statistique descriptive », 374 p., Ed. Cujas, Paris, 1975.
- **LEGER J.-M.** : « Mode, genre, manière, style (de vie, d'habiter) », pp. 365-373, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 39].
- **LEFEBVRE H.** : « La production de l'espace », (1^{ère} éd. 1974), 485 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} éd. 2000. 174 p. [n° 5].
- **LEFEBVRE H.** : « Espace et politique – Le droit à la ville II », (1^{ère} éd. 1972), 174 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} ed., 2000. [n° 4].
- **LEFEBVRE H.** : « Le droit à la ville », 166 p., Ed. Anthropos, Economica, 1968. [n° 25].
- **LELEVRIER C.** : « Mixité et politique de la ville », pp. 23-26, in *Cahiers de l'habitat (Les)*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Avril 2001.
- **LELIEVRE E.** : « Mobilités résidentielles en France : observation et analyse, le point de vue du démographe », in *La ville en mouvement* (LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C.), 357 p., l'Harmattan, Paris, 1992. [n° 111].
- **LEVY J.** : « Le tournant géographique. Penser l'espace pour lire le monde », 400 p., Mappemonde-Belin, Paris, 1999. [n° 75].
- **LEVY J.** : « L'espace légitime : sur la dimension géographique de la fonction politique », 442 p., Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1994.
- **LEVY J., LUSSAULT M. (sous la direction de)** : « Logiques de l'espace, esprits des lieux. Géographies à Cerisy ». Mappemonde. Belin. 350 p. Paris. 2000. [n°145].
- **LEVY J.-P.** : « Dynamiques du parc immobilier et mobilité résidentielle », pp. 336-344, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 94].
- **LEVY J.-P.** : « L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? », pp. 33-44, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 59-60, juin – Septembre 1993.
- **LOUCHART P.** : « Influence du parc de logements sur la structure et la dynamique par âge des populations à l'échelon local », 114 p., I.A.U.R.I.F., Paris, 1997. [n° 63].
- **LOUCHART P., SAGOT M. et TIRATAY L.** : « Géographie sociale et pauvreté », I.A.U.R.I.F., Paris, 2002.
- **MAISON D.** : « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété », pp. in *Le logement, une affaire de famille*, (sous la direction de BONVALET C. et GOTMAN A.). 1993. [n° 83].
- **MERLIN P.** : « Les banlieues des villes françaises », 210 p., La Documentation française, Paris, 1998. [n° 52].
- **MERLIN P.** : « La famille éclate, le logement s'adapte », 223 p., Syros-Alternatives, Paris, 1990. [n° 116].
- **MERLIN P.** : « L'aménagement de la région parisienne et les villes nouvelles d'Île-de-France », 212 p., La Documentation française, Paris, 1982. [n° 3].
- **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME** : « Les villes nouvelles dans le système métropolitain francilien », in *Compte rendu synthétique des séances du 29 / 04 / 2002 et du 09 / 02 / 2002*, (réalisé sous la direction de J.-E. ROULLIER), 2002. [n° 157].

- **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME** : « Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France. Evolutions 1968-1993 », 103 p. (réalisé sous la direction de J.-E. ROULLIER), 1996. [n° 143].
- **MORICONI-EBRARD F.** : « Géopolis, pour comparer les villes du monde », 246 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, Paris, 1994. [n° 50].
- **MOUILLART M.** : « Le logement comme catégorie économique », pp. 59-67, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 35].
- **MURPHY M.** : « The influence of fertility, earli housing-career and socio-economics factors on tenure determination in contemporary Britain », *Environment and Planning A*, Vol. 16, n° 10, 1984. [n° 178].
- **OMALEK L., LAFERRERE A., LE BLANC D., CHERRIER F. et GUYOT D.** : « Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête Logement 1996-1997 », 292 p., I.N.S.E.E., Paris, 1998. [n° 123].
- **ORFEUIL J.-P.** : « Stratégies de localisation des ménages et des services dans l'espace urbain », 75 p., PREDIT, La Documentation française, Paris, 2000.
- **PAQUOT T., LUSSAULT M. et BODY-GENDROT S. (sous la direcion de)** : « La ville et l'urbain, l'état des savoirs », 441 p., Ed. La découverte, Paris, 2000.
- **PEILLON** : « Utopie et désordre », 282 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 2001.
- **PENVEN A.** : « Territoires rebelles. Intégration – ségrégation dans l'agglomération rennais », 254 p., Coll. Villes, Anthropos, Economica, 1998. [n° 36].
- **PINCON-CHARLOT M.** : « Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie française », pp. 101-107, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, (sous la direction de HAUMONT N.), 1996. [n° 136].
- **PINCON M. et PINCON-CHARLOT M.** : « Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires », 334 p., Payot, Paris, 1992. [n° 135].
- **PINCON M. et PINCON-CHARLOT M.** : « Dans les beaux quartiers », 254 p., Ed. du Seuil, Paris, 1989. [n° 137].
- **PINCON-CHARLOT M., PRECETEILLE E., et RENDU P.** : « Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne », 291 p., Anthropos, Paris, 1986. [n° 133].
- **PINOL J.-L.** : « Les mobilités de la grande ville », 431 p., Presses de la Fondation des Sciences Politiques, Paris, 1991. [n° 32].
- **PINSON D.** : « Formes architecturales et urbaines de l'habitat », pp. 298-304, in *Logement et habitat. L'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 84].
- **PINSON D.** : « Du logement pour tous aux maisons en tout genre », 207 p., Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, Paris, 1988. [n° 86].
- **P.N.R. du Vexin français** : « Charte du Parc », 104 p. 1995, 9 Mai 1995. [n°40].
- **P.N.R. du Vexin français et S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise** : « Convention Ville-Porte », 6 p., 2 Février 1999. [n° 149].
- **RACINE J.-B.** : « La ville entre Dieu et les Hommes », 354 p., Anthropos, Economica, Paris, 1993.
- **RAYMOND H.** : « Habiter et vie quotidienne », pp.390-396, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 92].
- **RAYMOND H.** : « Préface », p.9-11, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, 219 p. (Sous la direction de HAUMONT N.), L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 134].
- **RESEAU SOCIO-ECONOMIE DE L'HABITAT** : « La ségrégation dans la ville : concepts et mesures », 258 p., L'Harmattan, Paris, 1994. [n° 129].
- **RHEIN C.** : « Ségrégation et mobilité différentielle. La diffusion des couches moyennes », pp. 65-72, in *Annales de la Recherche urbaine. n°50*, 1991. [n° 80].
- **RONCAYOLO M. (sous la direction de)** : « Histoire de la France urbaine », Tome V, 898 p., Ed du Seuil, Paris, 2001. [n° 170].
- **RONCAYOLO M.** : « La ville et ses territoires », 285 p., Gallimard, Paris, 1997.
- **SAGOT M.** : « Les évolutions récentes des inégalités en Île-de-France », pp. 7-12, in *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Paris, Avril 2001. [n° 179].
- **S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise** : « S.D.A.U. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise », Approuvé le 6 Juillet 2000. [n° 168].
- **SECHET R.** : « Espaces et pauvretés : la géographie interrogée », 213 p., L'Harmattan, Paris, 1996.
- **SEGAUD M., BONVALET C. et BRUN J.** : « Introduction », pp. 5-8, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 67].
- **SIMON P.** : « Exemples d'ailleurs », pp. 13-22, in *Cahiers de l'habitat (Les)*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Avril 2001.

- **SIMON P.** : « La division sociale et ethnique de l'espace parisien », pp. 299-309, , in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 27].
- **SIMON P.** : « La politique de la ville contre la ségrégation », pp. 26-33, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, 1995.
- **SOULIGNAC F.** : « La banlieue parisienne, cent cinquante ans de transformations », La Documentation française, Paris, 1993. [n° 166].
- **STEINBERG J.** : « Les villes nouvelles d'Île-de-France », 780 p., Masson, Paris, 1981. [n° 2].
- **TABARD N.** : « L'évolution des inégalités territoriales du revenu des salariés de 1984 à 1996 », in *Revenus et patrimoine des ménages*, Synthèse n°28, I.N.S.E.E., 1999.
- **TABARD N.** : « Les inégalités territoriales de niveau de vie », *I.N.S.E.E. Première*, n° 614, Oct. 1998.
- **TABARD N.** : « Les inégalités géographiques de revenu », in *Revenus et patrimoine des ménages*, Synthèse n°19, I.N.S.E.E., 1998.
- **TABARD N.** : « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », *Economie et statistique* n°270, Novembre 1993.
- **TABARD N.** : « Les transformations de la morphologie sociale en Région Île-de-France », in *L'Île-de-France en mouvement*, (sous la coordination de LAKOTA A.-M., et MILELLI C.), 1990. [n° 173].
- **TABARD N.** : « Espaces et classes sociales », *Données sociales*, I.N.S.E.E., 1987. [n° 171].
- **TAFFIN C.** : « Les vecteurs de l'aide publique au logement », pp. 273-279, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 69].
- **TAFFIN C.** : « Mobilités résidentielles de 1973 à 1978 », *Archives et Documents*, n°95 I.N.E.D., 1983. [n° 109].
- **TOPALOV C.** : « Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible », 437 p., Presses de la Fondation des Sciences Politiques, Paris, 1987.
- **VIEILLARD-BARON H.** : « La politique de la ville : Histoire et organisation », 159 p., Ed. A.S.H., Paris, 2000.
- **VIEILLARD-BARON H.** : « Les banlieues, ghetto impossible », 169 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1996. [n° 51].
- **ZAHAVI J.** : "The TT-Relationship : an unified approach to transportation Planning", in *Traffic Engineering and Control*, Vol. 15, n°4 + 5, pp. 205-212, 1973. [n° 158].
- **ZANINETTI J.-M.** : « Les déplacements domicile-travail au sein du Bassin parisien . Une approche statistique », pp. 219-231, in *Espaces Populations Sociétés*, n°2, 1999. [n° 151].
- **ZANINETTI J.-M.** : « Roissy et Cergy, pôles structurants au nord de l'Île-de-France : l'emploi salarié et les déplacements domicile-travail », pp.198-211, in *Annales de géographie*, n° 612, Mars-Avril 2000. [n° 152].

CHAPITRE III)

DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.

III.DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.

A. Les prix de l'immobilier, une variable déterminante ?

1. Les spécificités de la BASE CD-BIEN¹ : péripéties pour l'obtention d'une source originale.

Après diverses tentatives infructueuses visant à obtenir auprès d'agences immobilières² des informations sur les caractéristiques des acheteurs et des vendeurs, ainsi que sur les montants des transactions. Après des contacts, positifs cette fois, avec l'Hôtel des impôts du Val-d'Oise afin d'obtenir accès à la base **CEIL**³, j'ai eu connaissance, de l'existence de la Base **CD-BIEN**⁴. Des contacts furent pris dès Mai 2001 avec le Bureau Van Dijk⁵. Cette société dispose d'un contrat avec les Chambres des notaires de la région Île-de-France lui permettant de collecter les fiches remplies par les notaires lorsque qu'une transaction (l'achat d'un bien), vient d'être opérée. Les informations sont accessibles pour la « Petite couronne » et Paris depuis 1990, pour la « Grande couronne » depuis 1996.

Les informations contenues dans cette base concerne⁶ le « type d'habitat⁷ », le « mois et l'année de la mutation », la « situation géographique » (le détail allant jusqu'à pointer le quartier et la rue⁸), les « caractéristiques de la vente⁹ », les

¹ Ce qui signifie Base d'Informations Economiques Notariales.

² Toute démarche dans ce sens est perçue avec défiance car pouvant résulter de l'action d'un concurrent. La présentation d'une carte professionnelle d'enseignant et d'une carte d'inscription en Thèse, ne sont parvenues qu'une fois (sur dix tentatives) à faire tomber les réticences. Ce qui comme résultat, est maigre...

³ Base de l'Hôtel des impôts, pour laquelle j'avais obtenu une autorisation de consultation. Celle-ci ne tenait compte que des communes de plus de 5 000 habitants, générant quelques soucis pour une étude portant sur les marges périurbaines...

⁴ Elle me fût indiquée par A. Massot qui avait effectué des extractions au 1 / 4, à partir de la base des notaires dans le cadre de son étude : « Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Île-de-France. 1993 – 1995 », 1999. [N° 181]. Nous ferons à plusieurs reprises référence à ce travail.

⁵ Ses coordonnées sont les suivantes : Bureau Van Dijk : 92 rue de Richelieu. 75002 Paris. Tel : 01.53.45.46.00. Fax : 01.53.45.46.28.

⁶ Je prends appui ici sur la plaquette diffusée par le cabinet Van Dijk afin de présenter sa base.

⁷ Les modalités sont : appartement, chambre de service, garage, immeuble entier, local d'activité, maison, terrain.

⁸ La C.N.I.L. ayant rendu impossible (?) l'accès aux caractéristiques individuelles, le n° dans la rue ne figure pas, mais les références de la parcelle cadastrée si... La Base **CD-BIEN** est donc en conformité avec la loi n°78/17 du 6 Janvier 1978.

⁹ Les sous-variables sont : type de propriété, type de mutation, usage, état d'occupation, origine et durée de propriété, caractère neuf ou ancien.

« variables économiques¹⁰ ». Des variables de description du bien¹¹ figurent également, ainsi que ce qui est intéressant au plus haut point dans le cadre de cette étude, les informations suivantes : les profils socio-économiques des acheteurs et des vendeurs. C'est à dire, leur « qualité » (particulier ou société), avec dans le cas des « particuliers », la C.S.P., l'âge, le statut matrimonial, la région d'origine et l'origine de propriété du bien. Il faut maintenant préciser que les informations contenues dans la base ne sont pas exhaustives. Elles ne prennent en compte que les transactions réalisées en région Île-de-France¹² par les notaires affiliés aux chambres notariales de l'Île-de-France. Concrètement cela signifie qu'une opération réalisée par un notaire de province ne sera pas prise en compte. Les responsables du Bureau Van Dijk estiment que la sous-estimation induite est très faible. Par contre, que la transaction ait eu lieu de « particulier à particulier », par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou résulte d'un autre cheminement (par exemple une donation), elle sera toujours soumise à enregistrement notarié.

Suite à des négociations, un contrat fût envisagé en Décembre 2001 entre le laboratoire M.R.T.E. et le Bureau Van Dijk. Il portait sur l'obtention des informations de tous les départements de la région Île-de-France moins Paris. Malgré les conditions exceptionnelles¹³ acceptées par le Bureau Van Dijk, au titre de recherches conduites dans un cadre universitaire, il fût impossible de débloquer de telles sommes. Cette source a priori très riche, s'éloignait donc et ce, de façon définitive. Au final, c'est un appel téléphonique en Septembre 2002 du commercial¹⁴ du Bureau Van Dijk qui s'occupait du dossier depuis l'origine qui débloqua la situation. Il acceptait que nous ayons accès gratuitement à cette base, à la condition qu'un de leurs clients récents, domicilié sur le Val-d'Oise, en l'occurrence l'A.D.I.L.¹⁵ 95, nous donne accès aux informations. La responsable de l'A.D.I.L. 95¹⁶ accepta le marché, en envisageant

¹⁰ Les sous-variables sont : montant de la transaction, prix au m², fiscalité, montant du crédit, montant de l'acquisition précédente.

¹¹ C'est à dire, pour les logements, les locaux professionnels et les immeubles : époque de construction, catégorie, taille et surface. Pour les garages : époque de construction, type de garage, nombre de places. Pour les terrains : viabilité, zonage du P.O.S., état d'encombrement de la surface.

¹² A titre indicatif, cette base contient plus d'un million d'informations. Pour le seul Val-d'Oise, de Janvier 1996 à Mars 2002, il y en a exactement 60 899.

¹³ Les chiffres qui suivent valaient pour sept départements : 18 420 Euros Hors taxes. A comparer au montant d'un département pris seul : 8 625 Euros Hors taxes pour les Yvelines, 8 025 Euros Hors taxes pour le Val-d'Oise.

¹⁴ Mes remerciements vont ici, de la façon la plus sincère, à Ludovic Contin.

¹⁵ A.D.I.L. : sigle correspondant à Centre d'Information sur l'Habitat.

¹⁶ Mes remerciements vont maintenant à Sabine Vanlehrberge qui accepta immédiatement la proposition de Ludovic Contin.

dans le même temps un partenariat avec l'Université de Cergy-Pontoise. C'est pour cette raison que figure, sur tous les graphiques et cartes réalisés à partir des données de cette base, l'indication : « *CD BIEN mis à disposition gracieusement par l'ADIL 95* ».

Tenant compte de la construction même de la base **CD-BIEN**, les seules données accessibles le sont dans un cadre départemental. Nous allons donc modifier ici l'approche qui prévalait précédemment et consistait à travailler sur quatre départements. L'opposition ou (et) la complémentarité entre la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et ses marges rurales proches, qu'il s'agisse des populations venant s'installer, de celles qui quittent ces territoires, ou des montants des transactions effectuées par les acheteurs et les vendeurs, resteront globalement circonscrites à ce département. Ceci n'est cependant pas tout à fait exact, il nous sera possible de connaître les origines géographiques des acheteurs et les destinations (avec une moindre fiabilité) des vendeurs, même extra-départementales. Notons enfin que l'angle d'approche élimine ici de fait la connaissance du marché locatif, seuls les achats de biens seront pris en compte.

2. Les origines des flux migratoires.

a) Aspects généraux et limites des la base CD-BIEN.

Pour les territoires qui nous concernent tout particulièrement, celui de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et celui du P.N.R. du Vexin français, qui sera dans le cadre de cette étude, limité aux seules communes appartenant au Val-d'Oise¹⁷, les communes des Yvelines n'étant pas intégrées à la base **CD-BIEN** du Val-d'Oise, nous disposons, sur la période 1996-2001, d'un nombre conséquent d'informations exploitables. Précisément **8 491** pour Cergy-Pontoise et **4 013** pour le P.N.R. (95). Par « informations exploitables », il faut entendre, « transactions suffisamment (et nous l'espérons, correctement) informées », en regard du critère qui nous intéresse. Ceci pourra cependant dépendre du critère observé. Ainsi, certaines transactions sont informées pour les prix d'achat et les surfaces, permettant le calcul de prix au m², mais pas pour les C.S.P. des acheteurs, ou pour les destinations des vendeurs, empêchant

¹⁷ C'est la raison pour laquelle, chaque fois qu'il y sera fait référence, sera stipulé : P.N.R. (95).

toute prise en compte de ces aspects. Les limites mêmes de la base exploitée seront signalées lorsque cela s'avèrera nécessaire.

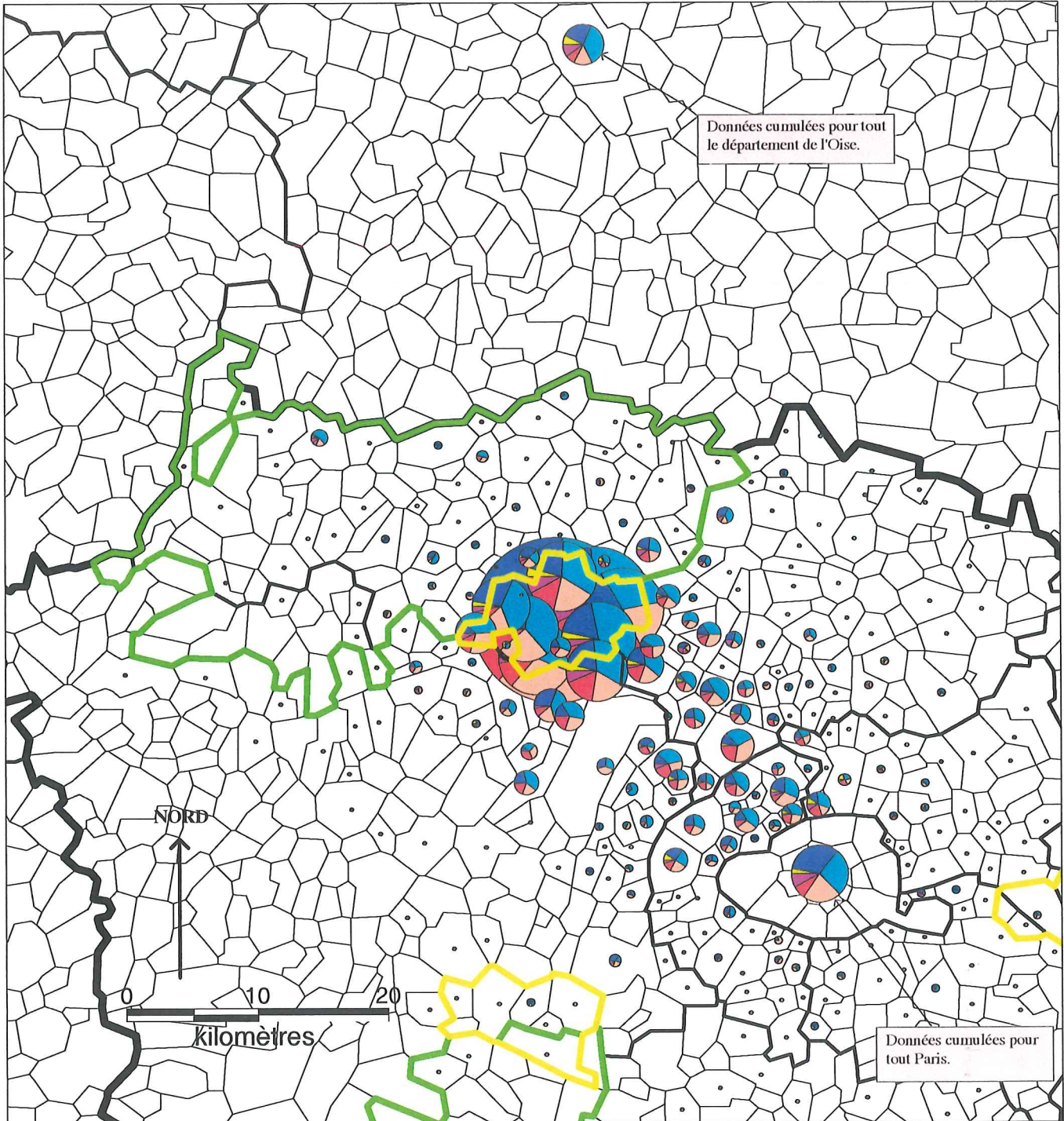
Insistons par ailleurs, sur une autre des spécificités de la Base **CD-BIEN**, elle nous permet des analyses fines, mais sur une partie seulement de la population globale qui jusqu'à présent, avait fait l'objet de l'étude. Les fichiers **IRIS MIG 4** ou **IRIS MIG 2**, permettaient d'appréhender les mobilités, selon les C.S.P. ou selon les critères d'âge, des individus eux mêmes, et ce, qu'ils soient locataires ou propriétaires de leur résidence principale. Avec la Base **CD-BIEN**, rien de tel, seuls les « mobiles » venant d'acquérir leur résidence principale seront observés. Lorsque seront fournies des informations sur la C.S.P. ou l'âge de l'acquéreur (ou du vendeur), elles pourront être assimilées à celles concernant la « personne de référence du ménage ». Sans garantie absolue toutefois, que les notaires aient enregistré cette information de façon similaire à l'I.N.S.E.E. Nous ne raisonnons donc ici que sur un sous-ensemble de population, appréhendé aux travers de critères non identiques, et selon des modalités probablement légèrement différentes. Les distorsions générées par ces différentes sources, sont représentées par le **Tableau n°1 p. 347**. Pour cent individus mobiles, venus s'installer sur l'un de ces trois territoires (P.N.R. du Vexin français, ville nouvelle de Cergy-Pontoise, et Val-d'Oise), combien sont affectés à chacune des C.S.P. selon le fichier **IRIS MIG4** et selon **CD-BIEN** ? Les périodes prises en compte sont 1990-1999, dans le premier cas et 1996-2001, dans le second. Autre source de distorsion possible.

TAUX DE MOBILITE ENREGISTRES SELON DEUX SOURCES STATISTIQUES (FICHIER IRIS MIG4 ET FICHIER CD-BIEN), POUR LES POPULATIONS VENUES S'INSTALLER, DANS TROIS TERRITOIRES.

	<u>P.N.R. (95) CD-Bien</u>	<u>P.N.R. Iris MIG4</u>	<u>V.N. CD-BIEN</u>	<u>V.N. Iris MIG4</u>	<u>Dept. CD-BIEN</u>	<u>Dept. Iris MIG4</u>
<u>C.P.I.S.</u>	23,28	17,25	22,74	15,59	18,26	13,28
<u>Prof. Int.</u>	35,86	29,33	36,00	27,27	33,69	25,83
<u>Empl.</u>	18,28	24,86	22,89	32,59	22,70	31,63
<u>Ouvri.</u>	16,30	18,11	12,61	18,95	17,54	20,55
<u>Retrait.</u>	6,28	10,45	5,76	5,60	7,81	8,71
Total :	100	100	100	100	100	100

Tableau n°1.

Dans chacun des trois cas de figure, les « C.P.I.S. », ainsi que les « professions intermédiaires », se trouvent sur-représentés par la source **CD-BIEN**. L'inverse s'observant avec les fichiers **IRIS MIG4**, pour les « employés » et les « ouvriers ».



Données cumulées pour tout le département de l'Oise.

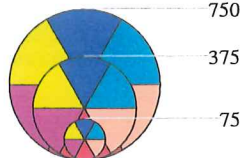
Données cumulées pour tout Paris.

AIRE DE RECRUTEMENT ET C.S.P. DES ACHETEURS DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001.

Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

- Sur 8 491 transactions enregistrées, les C.S.P. étaient ainsi ventilées :

- Arti. Com. : 2,67 %.
- C.P.I.S. : 19,39 %.
- Prof. intern. : 30,69 %.
- Employ. : 19,51 %.
- Ouvri. : 10,75 %.
- Retrait. : 4,91 %.
- Autres : 12,08 %.



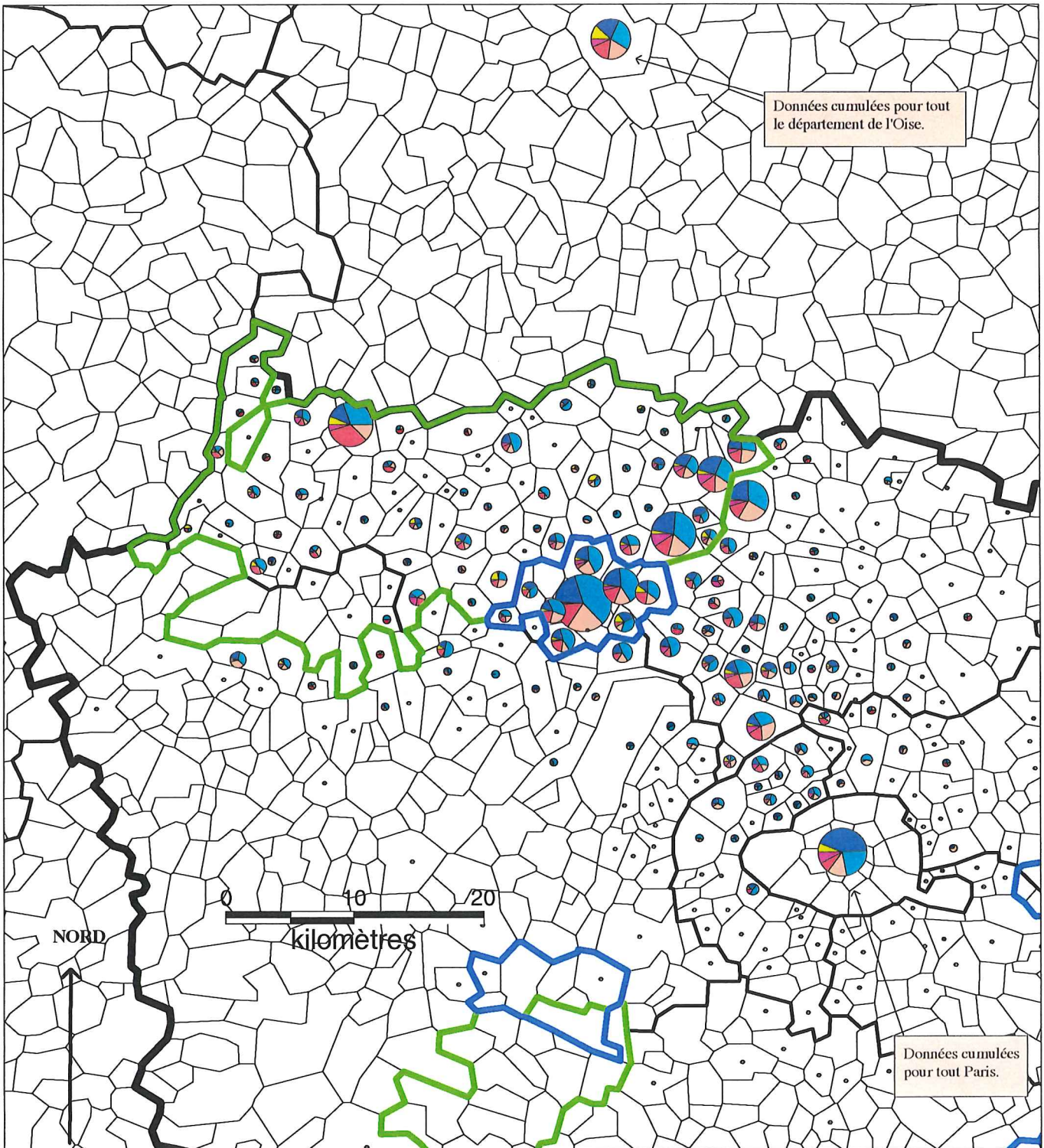
- Sur les 7 466 transactions, les provenances étaient les suivantes : le 27 : 0,60 % ; le 60 : 1,62 % ; le 75 : 2,83 % ; le 78 : 10,97 % ; le 92 : 6,08 % ; le 93 : 2,38 % ; le 95 : 67,60 %.

Le P.N.R. : 4,03 % ; la V.N. elle même : 52,73 %.

- : Acheteur : "Artisan, commerçant, chef d'entreprise".
- : Acheteur : "Cadre et profession intellectuelle supérieure".
- : Acheteur : "Profession intermédiaire".
- : Acheteur : "Employé".
- : Acheteur : "Ouvrier".
- : Acheteur : "Retraité".

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites régionales.
- : Limites villes nouvelles.
- : Limites P.N.R.

- 7 466 transactions ont fait l'objet de la cartographie.



AIRE DE RECRUTEMENT ET C.S.P. DES ACHETEURS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS (95) DE 1996 A 2001.

Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

- Sur 4 013 transactions enregistrées, les C.S.P. étaient ainsi ventilées :

- Arti. Com. : 4,46 %.
- C.P.I.S. : 19,46 %.
- Prof. interm. : 29,98 %.
- Employ. : 15,28 %.
- Ouvri. : 13,63 %.
- Retraités : 5,25 %.
- Autres : 11,94 %.

- 3 534 transactions ont fait l'objet de la cartographie.



750
375
75

- Sur les 3 534 transactions, les provenances sont les suivantes : le 27 : 1,05 % ; le 60 : 3,48 % ; le 75 : 4,36 % ; le 78 : 7,33 % ; le 92 : 4,98 % ; le 93 : 3,20 % ; le 95 : 68,53 %.

Le P.N.R. lui-même : 31,55 % ; la V.N. : 16,38 %.

- Acheteur : "Artisan, commerçant, chef d'entreprise".
- Acheteur : "Cadre et profession intellectuelle supérieure".
- Acheteur : "Profession intermédiaire".
- Acheteur : "Employé".
- Acheteur : "Ouvrier".
- Acheteur : "Retraité".

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites régionales.
- : Limites villes nouvelles.
- : Limites P.N.R.

Thèse D. Desponds.

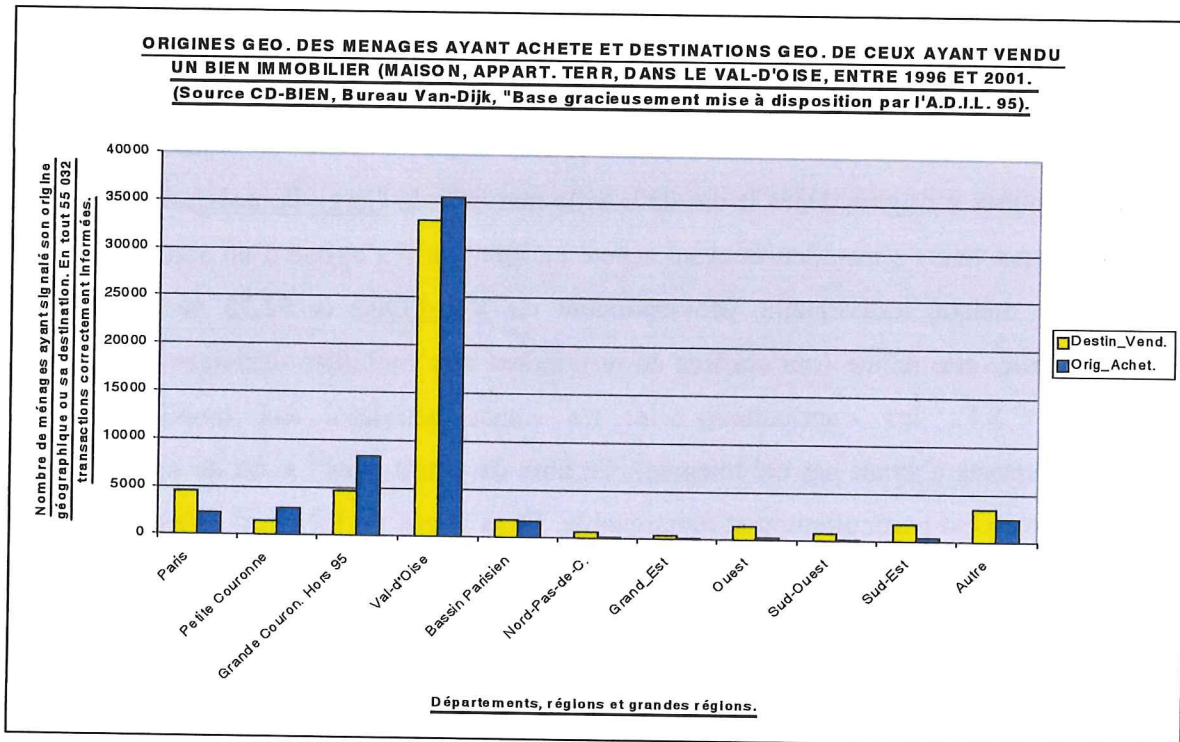
Les explications sont d'abord à chercher dans l'inégal accès à la propriété de ces populations. La Base **CD-BIEN**, mécaniquement, sur-représentera les populations pour lesquelles les statuts d'occupation « propriétaires » présentent des taux élevés (voir **Graphique n°7 p. 132**).

Les provenances géographiques des nouveaux résidents auxquelles **CD-BIEN**, nous permet d'avoir accès, révèlent un certain nombre de mouvements de fond. Les deux cartes, **n°70 p. 348** et **n°71 p. 349**, font à la fois apparaître, les quantités de ménage venant de telle ou telle commune, mais aussi les C.S.P. dominantes selon les communes d'origine. Dans le cas de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, **67,60 %** des ménages venus s'installer, et ayant acheté un bien, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison individuelle, proviendraient du Val-d'Oise et **52,73 %** de la ville nouvelle, elle-même (ces chiffres correspondent aux mobilités déclarées par six des huit C.S.P., les « agriculteurs » et les « sans activité » aux mobilités moins nombreuses n'ayant pas été intégrés). Ce taux de « turn-over¹⁸ », ou de « mobilité de rotation » est particulièrement remarquable. Dans le cas du P.N.R. du Vexin français, les « mobilités de rotation » sont moins fréquentes : **31,55 %**, le Val-d'Oise jouant un rôle encore plus important que dans le cas de la ville nouvelle : **68,53 %**. Si l'on ne prend en compte que l'habitat ancien de la ville nouvelle, soit **6 012** transactions, les provenances de la ville nouvelle sont de **51,78 %**. Dans le cas de l'habitat récent (**2 079** transactions), les taux tombent, légèrement à **48,05 %**. Le taux de **52,73 %** référerait lui à toutes les transactions enregistrées sur la ville nouvelle (certaines concernant même des terrains constructibles). Dans le cas du P.N.R., sur les **3 083** transactions dans de l'ancien, **30,42 %** correspondaient à des acheteurs provenant du P.N.R., et le taux descendait à **28,41 %** en ce qui concerne les **116** transactions dans du neuf.

Le **Graphique n°70 p. 351**, ci-après permet de distinguer pour l'ensemble du département, les origines géographiques des acheteurs de biens immobiliers. Le poids Val-d'Oise y apparaît comme prépondérant. Par ailleurs, la base **CD-BIEN**, fournit des indications sur les destinations géographiques affichées par les vendeurs. Elles figurent également sur le graphique. Seuls la « Petite couronne », le Val-d'Oise et la « Grande couronne » à l'exception du Val-d'Oise présentent des excédents d'acheteurs sur les vendeurs. Ainsi, pour Paris, les vendeurs seraient plus nombreux à aller s'y

¹⁸ Cet anglicisme fréquemment utilisé dans la littérature sur les mobilités résidentielles, pourrait se voir substituer celui de « mobilité de rotation ». C'est ce que nous allons dorénavant adopter, tout du moins pour le texte.

installer que les acheteurs à en provenir. Ceci doit-il être interprété comme un phénomène de retour vers le centre ? Si la fiabilité de l'information était forte, probablement, or, certains indices permettent d'en douter. Prenons, les ménages de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.



GRAPHIQUE N° 70.

Sur les **6 012** transactions (déjà mentionnées plus haut) correspondant à de l'habitat ancien, **3 693** ménages vendeurs déclarent rester en ville nouvelle, soit **61,43 %**. Quand on compare les taux d'acquéreurs provenant de la ville nouvelle et les taux de vendeurs restant dans la ville nouvelle, un écart se dégage : **51,78 %** dans un cas, **61,43 %** dans l'autre. Parmi ces vendeurs, certains sont des acquéreurs, et doivent donc figurer deux fois, à des titres distincts dans la base. Rien ne permet cependant de les distinguer, les informations nominatives ne figurant pas. Parmi les acquéreurs certains proviennent du secteur locatif et n'étaient donc pas intégrés précédemment à la base. Parmi les vendeurs, certains vont acquérir des logements neufs et n'ont donc pu être pris en compte dans le calcul, le sous ensemble étudié se limitant à des logements anciens pour lesquels existent à la fois un acquéreur et un vendeur. Autrement dit, le taux plus élevé de ménages de vendeurs affirmant continuer à résider en ville nouvelle, correspond peut-être à une réalité. Ceci tendrait à confirmer

L'importance des « mobilités de rotation » et le glissement possible de ménages de l'ancien vers le neuf. Evidemment, on désirerait en savoir davantage sur les itinéraires résidentiels, sans que la base **CD-BIEN** ne puisse nous éclairer : les ménages passent-ils de l'habitat en secteur nouveau de la ville nouvelle, vers de l'habitat situé dans des quartiers anciens et inversement de l'ancien vers le neuf ? Des mouvements existent-ils du locatif vers l'individuel ? La taille des logements achetés tend-elle à s'accroître ? Les prix d'achat tendent-ils à s'élever ? Autant de questions que seul le « *Questionnaire auprès des nouveaux emménagés* » nous permettra, pour certains aspects seulement, de cerner.

Les doutes sur la fiabilité de l'information résultent davantage des données concernant le P.N.R. du Vexin français. Nous avons en effet vu que **30,42 %** des acquéreurs ayant effectué des transactions dans de l'ancien, sur les **3 083** transactions totales correspondant à ce critère, provenaient du P.N.R. lui même (**31,55 %** quand on ne prend que les cinq C.S.P. des Cartes n°70 et n°71). Or les vendeurs correspondant à ces mêmes transactions seraient **1 953** (soit **63,35 %**) à aller s'installer dans le P.N.R. L'écart entre les deux taux est bien supérieur à celui enregistré dans la ville nouvelle et ne peut cette fois être expliqué par le grand nombre de vendeurs achetant un logement neuf. Les logements de ce type sont évalués à **116**.

De fait, nous sommes ici confrontés à un problème de chaîne, certains liens entre les éléments faisant défaut. L'idéal serait qu'un vendeur de bien ancien devenant, sur le même territoire, un acquéreur de bien ancien, puisse être identifié et que des itinéraires de remplacement successifs soient mis en évidence. Ceci n'est pas le cas. Si toutes les transactions s'effectuaient dans de l'ancien et que toutes se soient déroulées à l'intérieur du même territoire, nous aurions autant de vendeurs se dirigeant vers lui, que d'acheteurs en provenant. Cette situation idéalement simpliste, nous donnerait 100 % de vendeurs s'installant sur le territoire donné et 100 % d'acquéreurs provenant de ce même territoire. Ce système en boucle n'existe pas. Si, autre cas de figure simplifié, tous les vendeurs dans de l'ancien achetaient du neuf, voire se dirigeaient vers du locatif, en continuant à demeurer sur le même territoire et vendaient leur ancienne résidence à des acquéreurs provenant de l'extérieur, nous n'aurions aucune substitution possible, le chaînage aval s'interromprait. Par contre 100 % des vendeurs se seraient dirigés vers le territoire, quand 0 % des acquéreurs en seraient originaires. De même, peuvent être envisagées des situations où 100 % des acquéreurs proviennent du territoire et 0 % des vendeurs s'y dirigeant : si tous les

acquéreurs viennent du locatif et étaient des résidents du territoire donné, quand aucun vendeur ne continuera à y résider. Dans ce cas, ce sont les chaînages amont qui s'interrompent.

Sans dissenter davantage sur ces divers cas de figure, la mise en relation de ces deux informations semble complexe, certains éléments faisant défaut. L'interprétation des deux taux très dissemblables enregistrées pour le P.N.R. du Vexin français est, en l'absence d'un nombre important de résidences neuves, difficile à expliquer. Il est probable qu'il faille davantage tenir compte des chaînes amont que des chaînes aval. Les acquéreurs indiquant de façon plus rigoureuse leur lieu antérieur de résidence, quand des biais nombreux apparaissent dans le cas des résidences futures des vendeurs. Ce point a d'ailleurs été souligné par les responsables du bureau Van-Dijk. Les **Cartes n°70** et **n°71** sont donc plus fiables dans leur construction que le **Graphique n°70 p. 351**.

b) Provenances des acheteurs dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et dans le P.N.R. du Vexin français.

L'aspect précédemment évoqué concernant l'importance remarquable des « mobilités de rotation » dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise avait été mis en évidence par l'étude de A. Massot¹⁹, dans son étude comparative sur les villes nouvelles d'Île-de-France : « *Le constat de base est le caractère local de la clientèle : 25 % habite déjà la même commune, 17 % dans une autre commune de la ville nouvelle, soit 46 % qui respectent une mobilité dans la ville nouvelle. 16 % viennent de la périphérie de la ville nouvelle et 9 % de l'axe de la ville nouvelle vers Paris. A peine un acquéreur sur quatre vient d'un site sans aucun rapport avec la ville nouvelle en Île-de-France, et 5 % de province* ». Plus loin, il ajoute que parmi les villes nouvelles, c'est Cergy-Pontoise qui se signale par des taux particulièrement élevés : 52,6 % (quasi similaire à celui que nous obtenons pour 1996 – 2001) ; à comparer aux 47,3 % de Saint-Quentin-en-Yvelines, aux 46,1 % de Marne-la-Vallée, aux 41,9 % de Evry et aux 35,5 % de Sénart. La **Carte n°70 p. 348** fait distinctement apparaître l'espace intermédiaire entre Paris et Cergy-Pontoise, qu'il s'agisse de communes des Hauts-de Seine ou de communes du Val-d'Oise appartenant à la Vallée de Montmorency, comme « bassin d'alimentation » important de la ville nouvelle. Si la Base **CD-BIEN**, l'avait permis, il eût probablement été possible de distinguer au sein

¹⁹ Ibid. [n° 181]. Op. Cité p. 221.

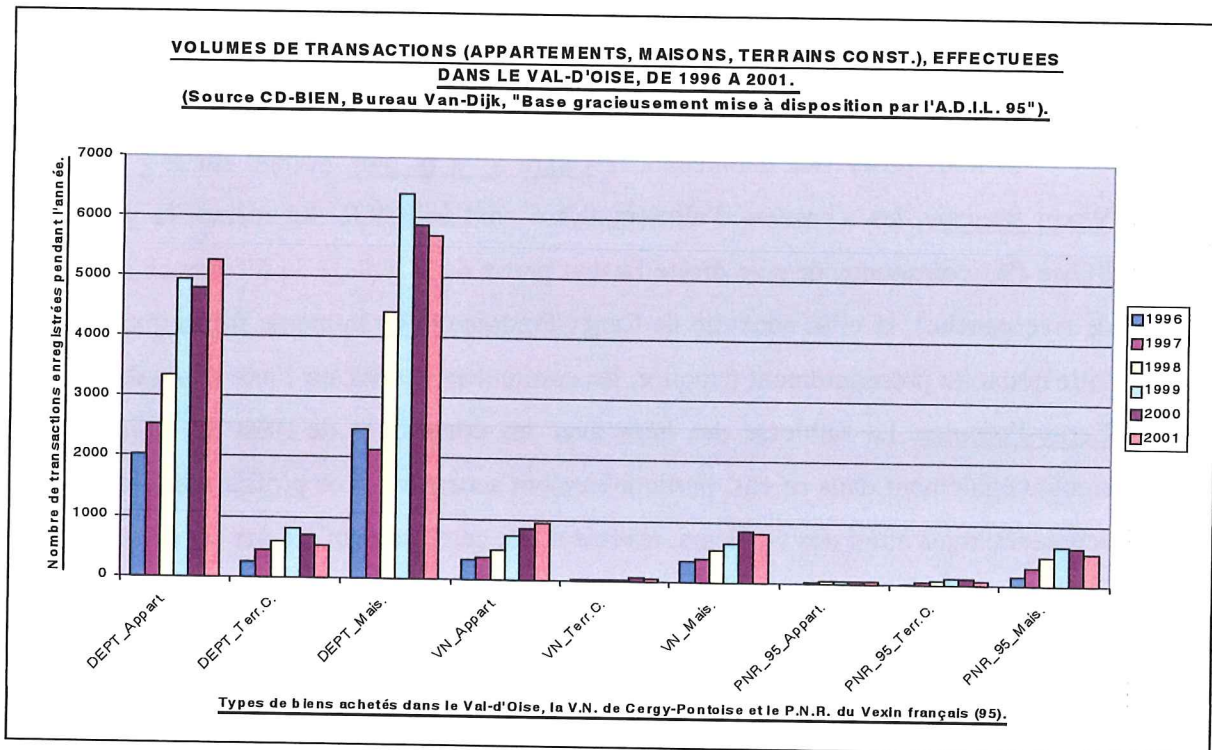
même de Paris, des arrondissements approvisionnant davantage que d'autres Cergy-Pontoise en nouveaux résidents. Cette logique axiale met en lumière une sorte de déconnexion entre l'Est et l'Ouest du Val-d'Oise. Le premier ne contribuant que marginalement aux flux résidentiels tournés vers Cergy-Pontoise, tout du moins, pour ceux correspondant à des achats de biens immobiliers.

Si nous observons maintenant la Carte n°71 p. 349, portant sur le P.N.R. du Vexin français, les « bassins d'alimentation » sont le P.N.R. lui même, la vallée de l'Oise (les communes de rive droite faisant partie du P.N.R., à la différence de celles de rive gauche), la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et de la même façon que pour la ville nouvelle précédemment évoquée, les communes situées sur l'axe allant de Paris à Cergy-Pontoise. La faiblesse des liens avec les communes de l'Est du département semble également dans ce cas, particulièrement accentuée. Les profils spécifiques des acheteurs, mais aussi des vendeurs, révélés d'une certaine manière par les deux Cartes n°70 p. et n°71, feront l'objet d'analyses plus avant.

3. Des volumes de transactions très contrastés.

Les transactions peuvent être étudiées par rapport aux types de bien. La base CD-BIEN permet de distinguer les appartements des maisons, mais aussi le neuf de l'ancien et les terrains qu'ils soient destinés à la construction ou non. Dans ce dernier cas, l'information, peu pertinente par rapport à notre sujet, ne sera pas exploitée. Le Graphique n°71 p. 355, permet de cerner ces évolutions, à la fois pour le département, la ville nouvelle et le P.N.R. dans sa partie Val-d'Oise. La première surprise provient des écarts entre les situations annuelles. Entre 1996, année d'étiage et 1999, 2000, ou 2001, en fonction des biens et des territoires, l'amplitude peut être considérable. Ont été achetés **5 267** appartements dans le Val-d'Oise en 2001, pour seulement **2 026** en 1996, soit une multiplication par **2,60**. Ont été achetées, plus de **5 712** maisons dans le Val-d'Oise en 2001, pour plus de **2 476** en 1996, soit une multiplication par **2,31** (l'année modale pour les maisons n'était d'ailleurs pas 2001, mais 1999). Pour les terrains à construire, la même tendance s'observe : de **252** en 1996 à **536** en 2001, soit une multiplication par **2,13**. La reprise du marché immobilier, après une période de latence au milieu des années 90, a donc été particulièrement vive à la fin de la décennie. Des relations existent indéniablement entre ce marché spécifique et la situation économique plus globale auquel le pays était confronté, elles

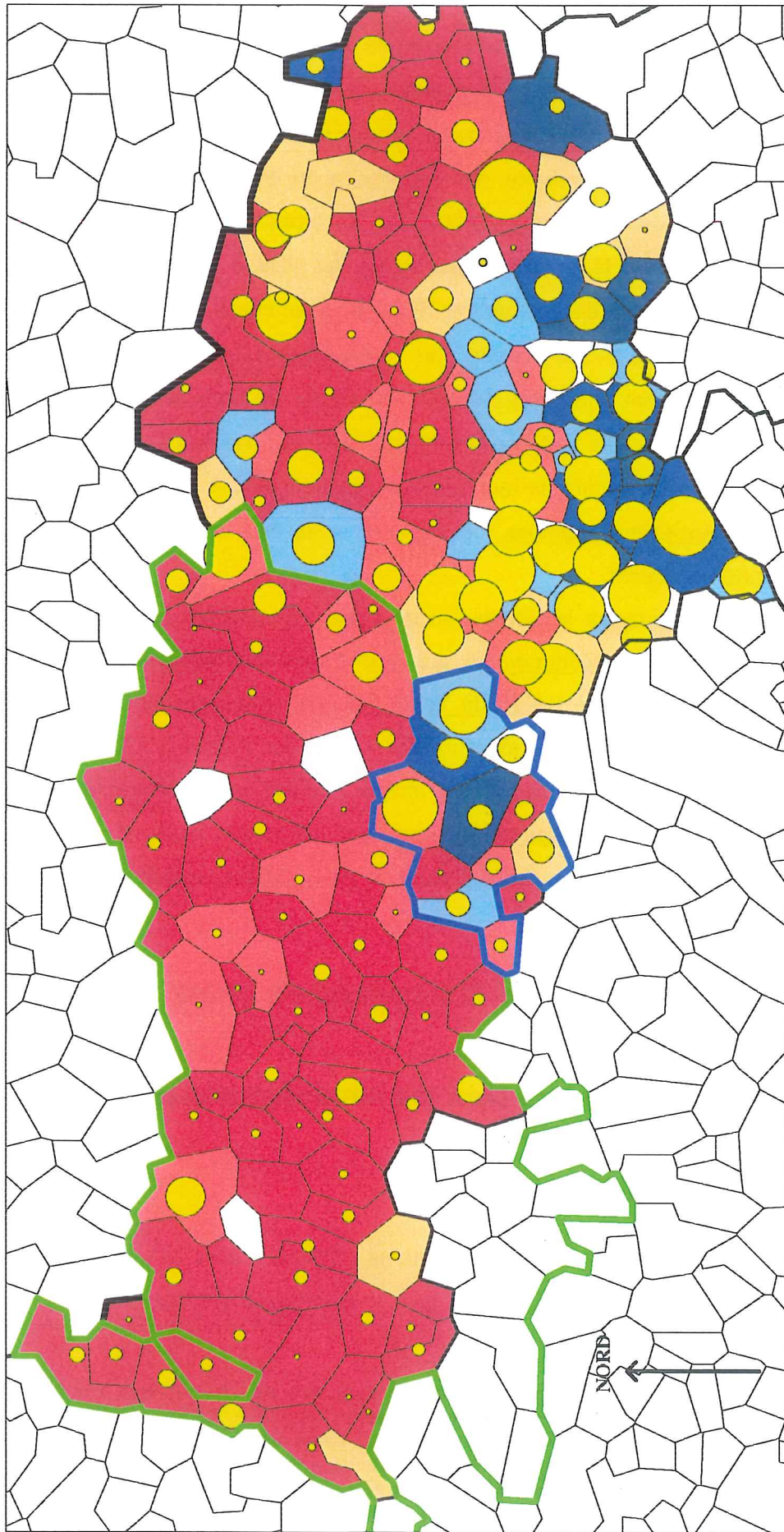
ne peuvent qu'être signalées dans le cadre de cette recherche. Des effets sont à attendre sur les prix moyens enregistrés lors des transactions.



GRAPHIQUE N°71.

La seconde surprise réside dans les non similitudes entre le marché des appartements et celui des maisons individuelles. La classe modale correspond à l'année 1999 pour les maisons, mais à 2001 pour les appartements, tout du moins pour le Val-d'Oise saisi globalement, des nuances devant être apportées pour les territoires de la ville nouvelle ou celui du P.N.R. Ces segments de marché ne fonctionnent pas sur les mêmes rythmes.

La troisième surprise, mais en est-ce vraiment une, concerne les évolutions spécifiques des transactions sur chacun des territoires de l'étude. Dans le P.N.R. du Vexin français, où les transactions liées aux appartements sont peu nombreuses et où l'habitat locatif est faiblement représenté, on note une forte croissance des ventes de maison, de **161** à **535**, soit une multiplication de **3,32**, plus forte que la moyenne départementale. Dans la ville nouvelle, les mêmes indicateurs ne donnent que les valeurs suivantes, de **347** en 1996 à **818** en 2001, soit une multiplication par seulement **2,36**, quasiment similaire à la moyenne départementale, autre signe de la fin des grandes opérations immobilières dans la ville nouvelle. Lors des phases de fortes constructions, la multiplication du nombre d'achats,



VOLUMES DE TRANSACTIONS EFFECTUEES ENTRE 1996 ET 2001, DANS LE VAL-D'OISE : ACHATS D'APPARTEMENTS OU ACHATS DE MAISONS, ACHATS DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, "base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

- % d'achats de "maisons individuelles" par rapport à la totalité des achats de "maisons individuelles" et "d'appartements" sur la commune.

- Nombre de "terrains constructibles" achetés sur la commune. Transformation par les racines carrées.

- : De 88,6 % à 100 % (113 communes).
- : De 77 % à 88,6 % (37 communes).
- : De 65,4 % à 77 % (18 communes).
- : De 53,8 % à 65,4 % (13 communes).
- : De 42,2 % à 53,8 % (17 communes).
- : De 30,6 % à 42,2 % (10 communes).
- : De 19 % à 30,6 % (9 communes).

- : 50 "terrains constructibles".
- : 25 "terrains constructibles".
- : 5 "terrains constructibles".

- : Limites des communes.
- : Limites des départements.
- : Limites de la Région Île-de-France.
- : Limites de l'agglomération de Cergy-Pontoise.
- : Limites du P.N.R. du Vexin français

résultant des transactions dans le neuf, prises en compte dans les données précédentes, aurait été bien supérieure à la moyenne du département.

La Carte n°72 p. 356, qui en raison des formes spécifiques du Val-d'Oise, département pour lequel nous disposons des données, a du être mise en page au format paysage²⁰, permet de bien mettre en évidence les types des biens acquis en fonction des lieux. Dans le P.N.R. du Vexin français, les ventes de maisons sont systématiquement majoritaires, dans la partie Sud du département, proche de la « Petite couronne », ce sont par contre les appartements. Connaissant les caractéristiques des logement implantés sur ces territoires, ceci ne pourra guère surprendre. Dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, les achats dominants varient en fonction de la commune : les maisons individuelles généralement, à l'exception de Courdimanche, de Saint-Ouen-l'Aumône, de Pontoise et surtout de Cergy, où les appartements sont excédentaires.

Si l'on regarde maintenant les achats (ou les ventes) de terrains destinés à la construction, c'est la vallée de Montmorency qui se distingue tout particulièrement. Des ventes ont été opérées dans le P.N.R. du Vexin français, mais, en volume, elles apparaissent faibles. S'agit-il d'une conséquence des restrictions liées à la Charte du P.N.R. à laquelle il a déjà été fait allusion ? Les images satellites panchromatiques et XS qui seront exploitées dans le Chapitre IV) permettront de pointer les lieux où des constructions nouvelles ont été implantées, dans le tissu urbain existant, ou en prolongement de celui-ci.

B. Quelles spécificités pour les acheteurs et les vendeurs ?

1. Profils des acheteurs pour les appartements et pour les maisons individuelles.

a) Profils selon les C.S.P.

D'une manière générale, pour les transactions effectuées dans la totalité du département, est-il possible de distinguer des profils spécifiques en fonction de la

²⁰ Il en sera de même par la suite, pour presque toutes les cartes réalisées à partir de la Base **CD-BIEN**. Je signale par ailleurs que en résultante d'un contrat obtenu auprès du Conseil Général du Val-d'Oise, j'ai été amené à exploiter ces cartes pour la réalisation d'un Atlas des mobilités résidentielles. La somme de 2 500 Euros ainsi obtenue, a permis le lancement de « *l'Enquête auprès des nouveaux emménagés* ». Je tiens ici à remercier mes interlocuteurs au sein du Conseil Général du Val-d'Oise et en particulier, Mme Bannerman, Chef du Service des Etudes et de la prospective.

C.S.P. de l'acheteur, telle qu'elle figure dans la Base **CD-BIEN**, avec toutes les nuances déjà émises sur les biais possibles ? Ce sont les huit C.S.P. qui figurent sur les deux **Graphiques n°72 et n°73**, mis en regard à la **p. 347**. Les « personnes morales » et autres « marchands de biens » pourtant explicitement caractérisés par la Base **CD-BIEN**, n'ont pas été intégrés au calcul dans ce cas. Ils correspondent à des professionnels de l'immobilier et non à des particuliers achetant un bien en vue d'une occupation en tant que résidence principale, or, ce sont les ménages qui se trouvent au cœur des préoccupations de cette étude.

Les rythmes d'achat précédemment évoqués se retrouvent distinctement sur ces deux graphiques, qu'il s'agisse de la multiplication par **2,60** des achats d'appartements entre 1996 et 2001, ou par **2,31** pour les maisons sur la même période. La distribution des C.S.P. pour ces deux types d'achat, qui doivent impérativement être dissociés, laisse apparaître des distorsions dans la « hiérarchie des C.S.P. ». Si les « professions intermédiaires » constituent toujours les premiers acheteurs, elles sont suivies dans le cas des maisons individuelles, par les « C.P.I.S. », les « employés », et les « ouvriers », ces trois catégories enregistrant des résultats quasi similaires. Par contre, pour les appartements, ce sont les « employés » qui arrivent seuls en deuxième position, avec une évolution qui se cale sur la courbe des « professions intermédiaires ». Regardons les quantités et les types de biens achetés par les différentes C.S.P. et calculons le ratio « **M / A** », c'est à dire nombre de maisons achetées de 1996 à 2001, divisé par le nombre d'appartements achetés sur la même période.

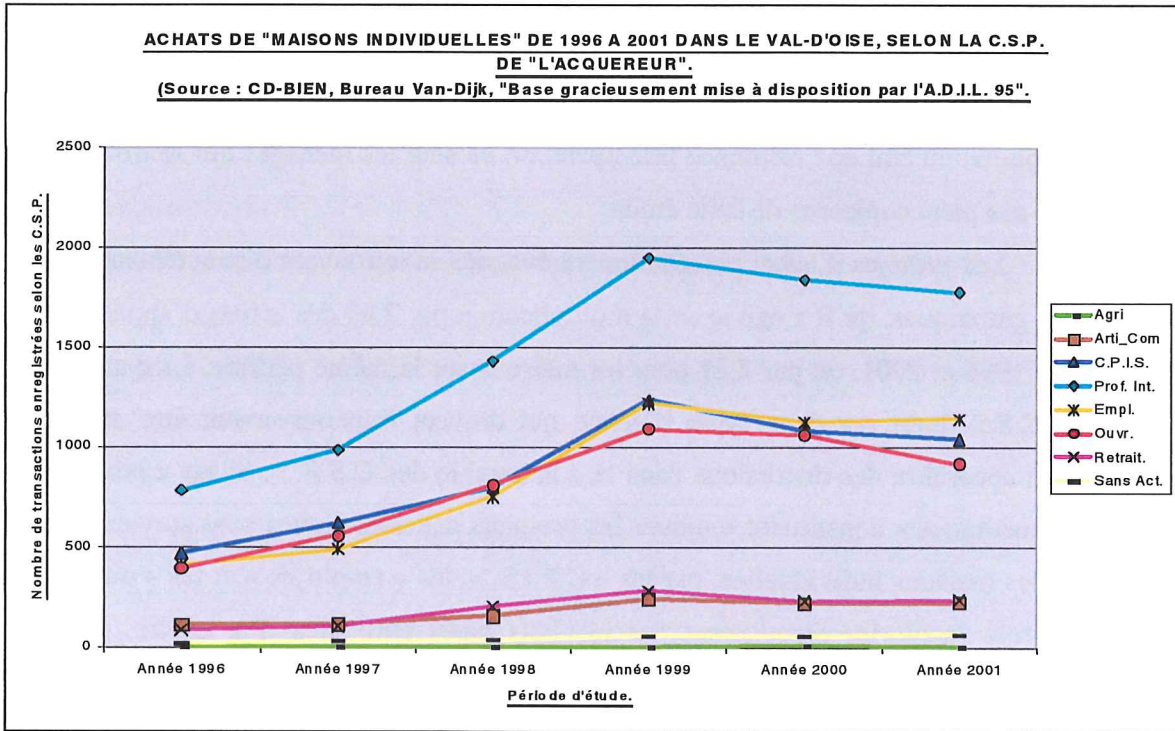
TYPES DE BIENS IMOBILIERS ACHETES DE 1996 A 2001 DANS LE VAL-D'OISE ET RATIO MAISONS / APPARTEMENTS, SELON LES C.S.P.

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

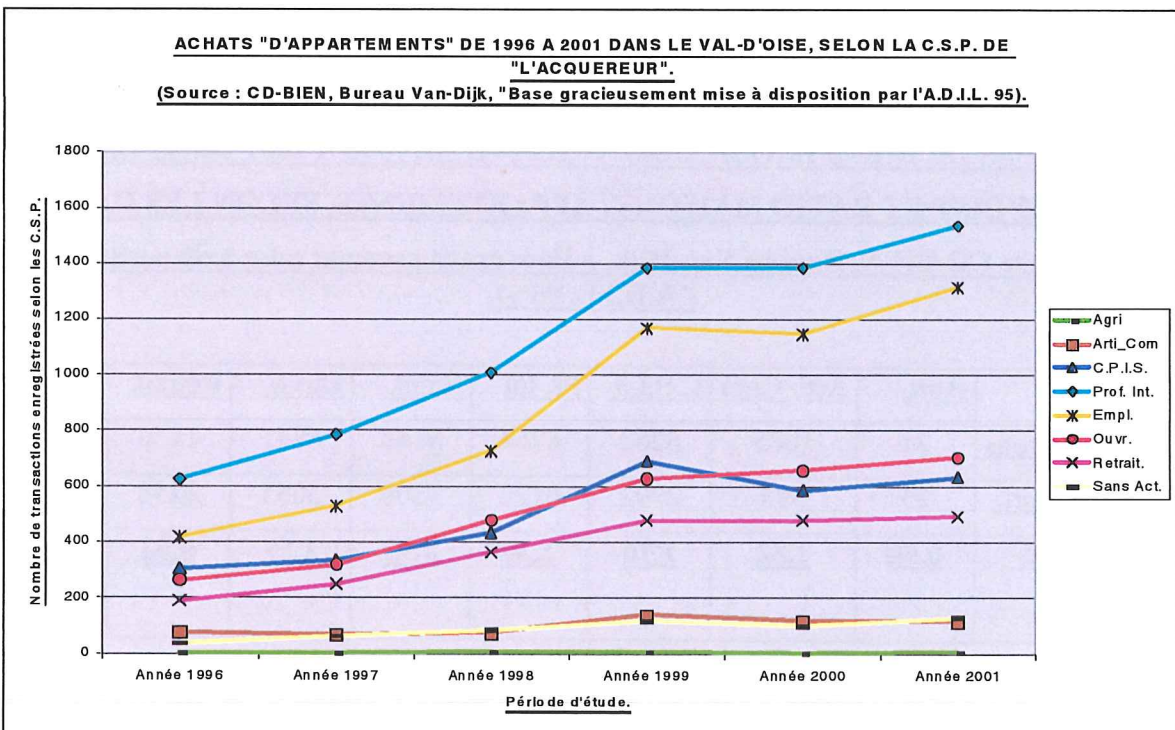
	<u>Agri.</u>	<u>Arti Com</u>	<u>C.P.I.S.</u>	<u>Pr. Int</u>	<u>Empl.</u>	<u>Ouvri.</u>	<u>Retrait.</u>	<u>S. Act</u>
<u>Maisons</u>	24	1085	5262	8764	5143	4841	1156	283
<u>Appart.</u>	25	595	2992	6725	5306	3053	2258	537
<u>Ratio</u>	<u>0,96</u>	<u>1,82</u>	<u>1,76</u>	<u>1,30</u>	<u>0,97</u>	<u>1,59</u>	<u>0,52</u>	<u>0,53</u>
<u>M/A</u>								

Tableau n°2.

Les spécificités des « artisans, commerçants et c.e. » ainsi que des « C.P.I.S. » au fort tropisme pour la maison individuelle n'en ressortent que plus distinctement, de même que celui des « retraités », ou des « sans activité » pour les appartements.



GRAPHIQUE N°72.



GRAPHIQUE N°73.

A ce stade, des explications pourraient être avancées, certaines prenant en compte le coût de la transaction, ainsi pour les catégories les plus aisées qui s'orientent vers les biens les plus onéreux, mais d'autres, devant tenir compte des modes de vie, ainsi pour les « retraités » qui semblent fortement opter pour les appartements.

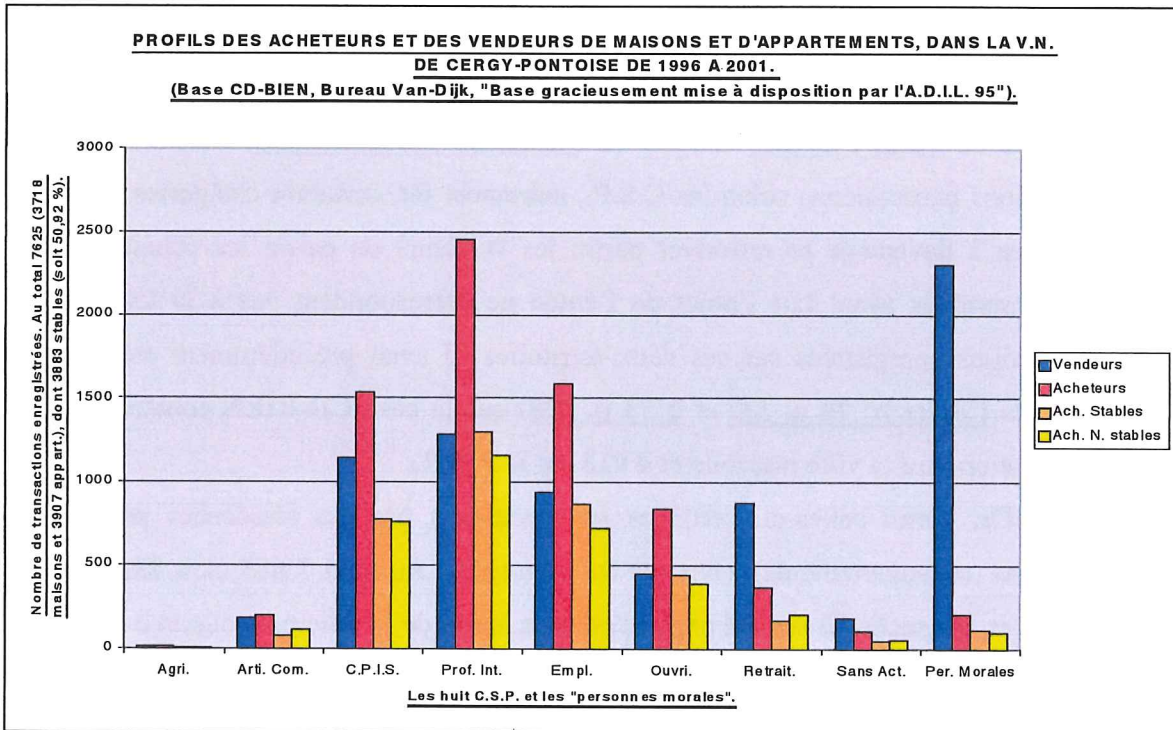
Si l'on regarde maintenant de façon plus détaillée les territoires de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et celui du P.N.R. du Vexin français, constate-t-on des distorsions particulières, selon les C.S.P., autrement dit, certaines catégories ont-elles tendance à davantage se retrouver parmi les vendeurs ou parmi les acheteurs. Les sous-ensembles ayant fait l'objet de l'étude ne correspondent pas à la totalité des transactions enregistrées sur ces deux territoires. Il avait précédemment été indiqué (voir les Cartes n° 70 p. 337 et n°71 p. 338) que la base **CD-BIEN** contenait **8 491** informations sur la ville nouvelle et **4 013** sur le P.N.R.

Or, parmi celles-ci, certaines ne concernent pas des résidences principales (maisons ou appartements), elles ont été expurgées. Au total **7 625** (soit **89,80 %** de toutes les transactions) ont été exploitées dans le cas de la ville nouvelle et **3 093** (soit **77,07 %**), dans celui du P.N.R. En outre, la distinction a été faite pour les acheteurs, entre ceux qui proviennent du territoire d'étude (les acheteurs stables) et ceux de l'extérieur (les acheteurs non stables). Tenant compte des restrictions déjà formulées concernant les destinations des vendeurs, le même travail n'a pas été effectué dans leur cas.

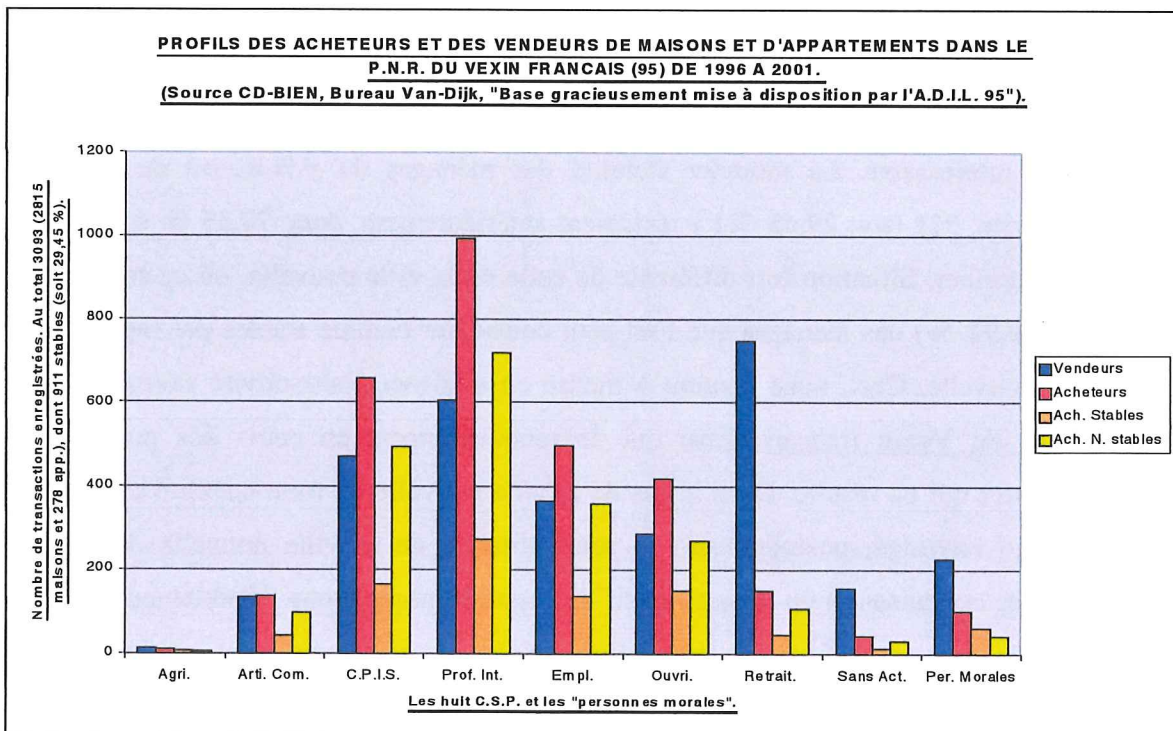
Les Graphiques n°74 et n°75 de la page suivante permettent de discerner des points intéressants. La moindre stabilité des ménages du P.N.R. est de nouveau confirmée, **911** (soit **29,45 %**) y résidaient antérieurement, donc **70,55 %** sont venus de l'extérieur. Situation fort différente de celle de la ville nouvelle, où ce sont **3 883** (soit **50,92 %**) des ménages que l'on peut considérer comme stables par rapport à la ville nouvelle. Ceci, nous conduit à mettre en évidence l'attractivité exercée par le P.N.R. du Vexin français, ainsi que le renouvellement en cours des populations résidentes qui en résulte. Dans le cas de la ville nouvelle, la forte stabilité invalide le scénario envisagé, postulant sur un rejet possible de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise conduisant à un départ massif de certaines populations. Visiblement, la ville nouvelle parvient à fixer ses populations, mais, pas nécessairement sur les mêmes territoires, la mobilité interne étant forte.

Si l'on compare de C.S.P. à C.S.P., les profils des populations d'acheteurs et de vendeurs, on constate que, dans la ville nouvelle, toutes les C.S.P. d'actifs (les

« personnes morales » n'étant pas ici prises en compte), à l'exception des « agriculteurs », les acheteurs sont plus nombreux que les vendeurs.



GRAPHIQUE N°74.



GRAPHIQUE N°75.

**ACHETEURS, VENDEURS SELON LES C.S.P. ET RATIO ACH / VEN
(ACHETEURS / VENDEURS) DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE.**

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	<u>Agri.</u>	<u>Arti Com</u>	<u>C.P.I.S.</u>	<u>Pr. Int</u>	<u>Empl.</u>	<u>Ouvri.</u>	<u>Retrait.</u>	<u>S. Act</u>
<u>Acheteurs</u>	9	196	1537	2456	1591	841	371	105
<u>Vendeurs</u>	10	187	1146	1285	940	448	877	181
<u>Ratio Ach/Ven</u>	<u>0,90</u>	<u>1,05</u>	<u>1,34</u>	<u>1,91</u>	<u>1,69</u>	<u>1,88</u>	<u>0,42</u>	<u>0,58</u>

Tableau n°3.

Ceci, est particulièrement marqué pour les « ouvriers », les « employés » et les « professions intermédiaires » qui semblent avoir été des acheteurs actifs lors de cette période. Si l'on prend en compte, pour les seuls acheteurs le ratio « (« C.P.I.S. ») / (« employés » + « ouvriers ») », que l'on peut considérer comme représentatif d'une tendance à l'attraction des catégories aisées ou des catégories plus populaires, on obtient un résultat de 0,632. A titre indicatif, le même calcul effectué par A. Massot²¹ sur la période 1993 – 1996, fournissait un résultat de **0,741** dans le cas de Cergy-Pontoise²². S'agit-il d'un signe du renforcement de la présence des « employés » et des « ouvriers », au sein de la ville nouvelle, au travers de l'accès à la propriété ?

Par ailleurs, dans le cas des « retraités », les vendeurs sont beaucoup plus nombreux que les acheteurs. Ceci ne doit pas mécaniquement être interprété comme une volonté de quitter les villes nouvelles de la part des « retraités », mais plutôt comme un phénomène de lente substitution des populations en fonction de leur position dans le cycle de vie. A. Massot²³ qui avait observé le phénomène avait d'ailleurs signalé : *« Apparemment, la plupart des catégories socioprofessionnelles actives progressent et les retraités régressent fortement. Cela ne signifie pas que les propriétaires âgées déserteraient les villes nouvelles : dans toutes les études sur les ventes de logements, les acquéreurs sont plus jeunes que les vendeurs. Ainsi, les cadres supérieurs fournissent-ils 26 % des vendeurs et 28,3 % des acquéreurs, les professions intermédiaires 22,4 % des vendeurs et 27,5 % des acquéreurs, etc... »*. On

²¹ Ibid. [n° 181]. Cf. p. 151.

²² Dans cette même étude, les chiffres des autres villes nouvelles étaient respectivement de 1,701 (Saint-Quentin-en-Yvelines) ; de 0,688 (Evry) ; de 0,558 (Sénart) ; et de 0,913 (Marne-la-Vallée).

²³ Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 150.

note d'ailleurs avec intérêt que cette situation se retrouve également dans le cas du P.N.R. du Vexin français, comme le met en évidence le **Tableau n°4** ci-dessous, et ce, de façon beaucoup plus accentuée. Les C.S.P. correspondant aux actifs s'y renforcent très sensiblement.

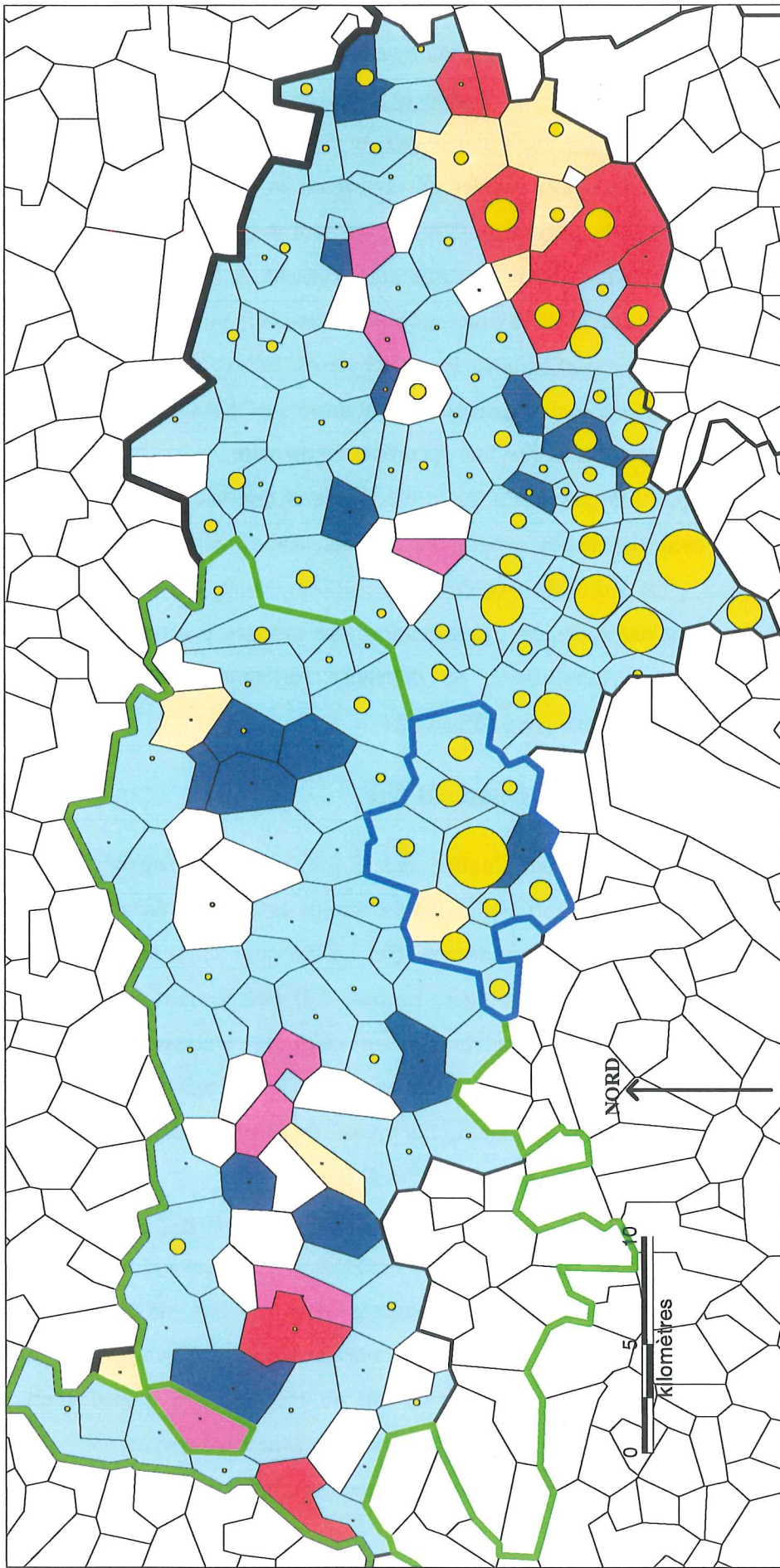
Le P.N.R. se caractérise en outre, par le solde positif des acheteurs non stables par rapport aux acheteurs stables. Les non stables constituent **69,57 %** des acheteurs pour les « artisans, commerçants, chefs d'entreprise », **75,00%** des acheteurs pour la catégorie « C.P.I.S. », **72,48 %** pour les « professions intermédiaires », **72,29 %** pour les « employés » et **64,29 %** pour les « ouvriers ». Autrement dit, ce sont bien toutes les C.S.P. d'actifs qui se renforcent, à l'exception, une fois encore des « agriculteurs ». Le ratio utilisé plus haut, dans le cas de la ville nouvelle et tendant à évaluer parmi les acheteurs, le poids respectif des catégories aisées (en l'occurrence, les seules « C.P.I.S. ») et celui des catégories plus populaires (« employés » + « ouvriers »), est de **0,719**, légèrement supérieur à celui de la ville nouvelle. Si un tel calcul avait été effectué sur la totalité des populations résidentes (propriétaires et locataires), les résultats, compte tenu du poids important du locatif et de l'habitat social dans la ville nouvelle, auraient été beaucoup plus contrastés. La comparaison entre ville nouvelle et P.N.R. s'effectue, j'insiste sur ce point, sur des sous-ensembles, ne pesant pas de manière identique par rapport à la population totale de ces territoires. L'affaiblissement fiscal des villes nouvelles que nous avons eu l'occasion de signaler (voir par en particulier le **Graphique n°53 p. 292**), ne semble guère pouvoir être expliquée par des implantations différenciées des ménages ayant acquis leur résidence principale.

**ACHETEURS, VENDEURS SELON LES C.S.P. ET RATIO ACH / VEN
(ACHETEURS / VENDEURS) DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS.**

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	<u>Agri.</u>	<u>Arti Com</u>	<u>C.P.I.S.</u>	<u>Pr. Int</u>	<u>Empl.</u>	<u>Ouvri.</u>	<u>Retrait.</u>	<u>S. Act</u>
<u>Acheteurs</u>	10	138	660	992	498	420	152	43
<u>Vendeurs</u>	12	133	472	606	366	288	749	156
<u>Ratio Ach/Ven</u>	<u>0,83</u>	<u>1,04</u>	<u>1,40</u>	<u>1,64</u>	<u>1,36</u>	<u>1,46</u>	<u>0,20</u>	<u>0,28</u>

Tableau n°4.



C.S.P. DOMINANTE PARMI LES ACHETEURS SUR LES COMMUNES DU VAL-D'OISE, ENTRE 1996 ET 2001, ET TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR DES "PERSONNES MORALES". Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

- : Limites communales.
 - : Limites départementales.
 - : Limites de la Région Île-de-France.
 - : Limites de la V.N. de Cergy-Pontoise.
 - : Limites du P.N.R. Vexin français.
- Parmi les huit C.S.P. de la "personne de référence du ménage", celle dont les membres ont effectué le plus d'achats sur la commune.
 - : "Cadres et prof. intellect. supér." (20 communes).
 - : "Professions intermédiaires" (148 communes).
 - : "Employés" (10 communes)
 - : "Ouvriers" (12 communes).
 - : "Retraités" (7 communes).
 - Les "Agriculteurs exploitants", les "Artisans, commerçants, chefs d'entre." et les "Autres inactifs", n'arrivent en tête sur aucune des communes.
- Nombre de "transactions" effectuées sur la commune, par des "personnes morales". Transformation par les racines carrées.
 - : 300 "transactions effectuées".
 - : 150 "transactions effectuées".
 - : 30 "transactions effectuées".

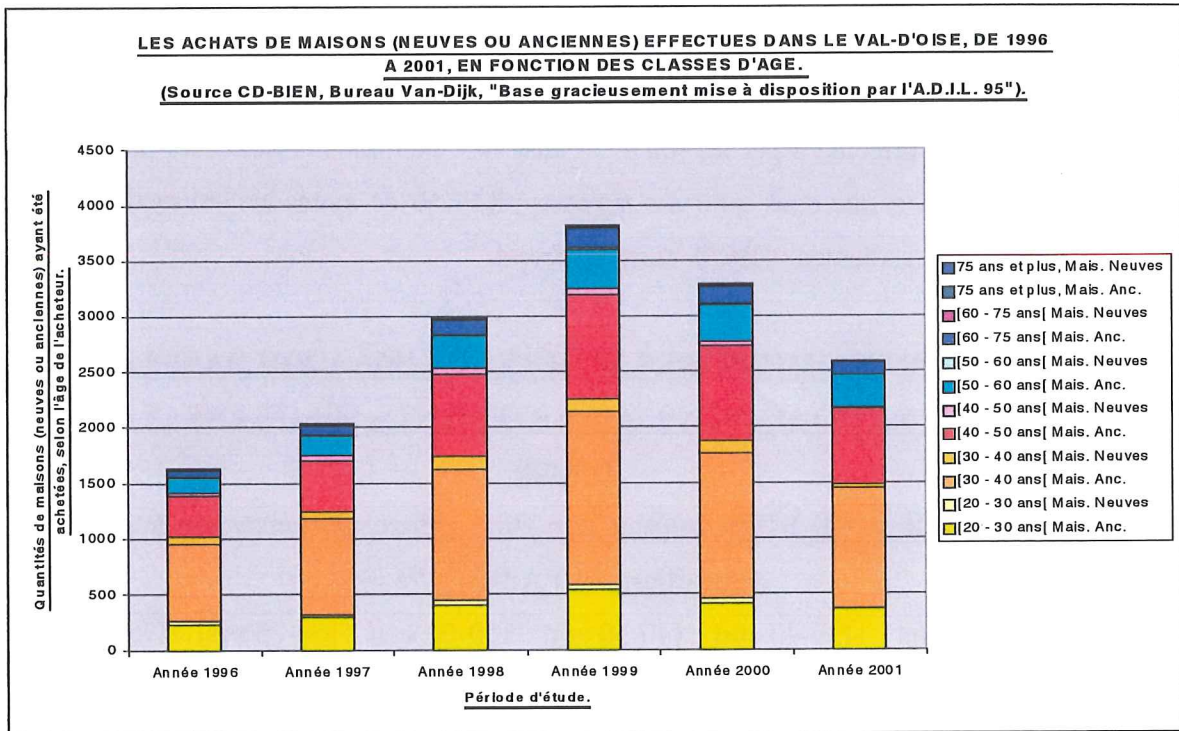
Afin de mieux cerner ces questions dans leur dimension spatiale, revenons au territoire plus global du Val-d'Oise. La **Carte n°73 p. 364**, dans une perspective similaire à la **Carte n°65 p. 321**, mais en présentant cette fois, les seuls ménages mobiles ayant acquis leur résidence, permet de distinguer la C.S.P. fournissant le principal flux d'acheteurs sur la commune. Comme on peut le constater, ce sont les « professions intermédiaires » qui s'imposent très massivement. A la différence de la **Carte n°65**, où figuraient tous les individus mobiles, beaucoup plus rares sont les communes où les « employés » sont les principaux acheteurs. Celles où ils arrivent en tête, de même que les « ouvriers », sont essentiellement situées à l'Est du département. Cette opposition déjà signalée ressort une fois encore de façon nette.

Un point sur lequel l'attention n'a guère été portée et que la carte précédente permet de mettre en évidence, est la géographie des transactions effectuées par des « personnes morales », c'est à dire des sociétés immobilières, voire, des « marchands de biens », ceux-ci ayant par souci de simplification, été intégrés à cette catégorie. Deux espaces, d'ailleurs en continuité, se dégagent fortement : la Vallée de Montmorency et la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

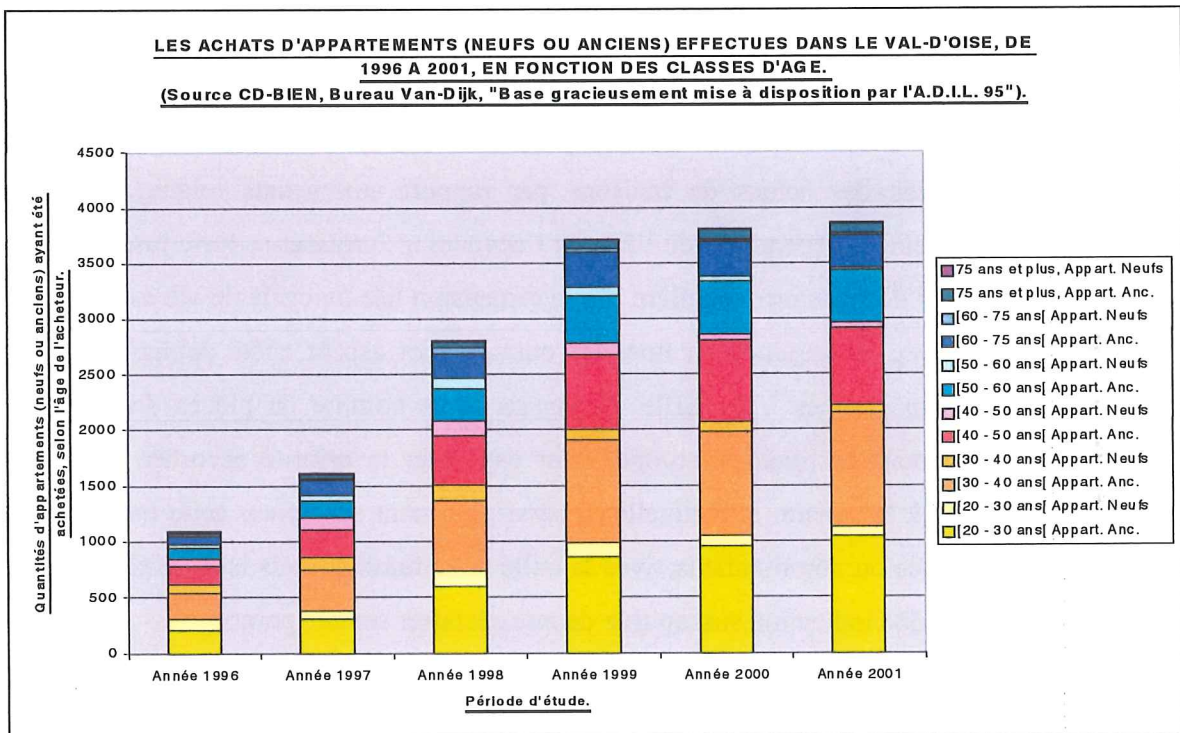
b) Profils selon les classes d'âge.

Si l'analyse des mobilités par l'entrée des C.S.P. se révèle souvent riche d'enseignements, celle par les catégories n'en est pas moins essentielle, devant même souvent être croisée avec l'approche précédente. Qui achète quoi selon son âge, qui s'installe ici plutôt qu'ailleurs selon son âge ? La base **CD-BIEN**, nous fournit des indications précises sur l'âge de l'acquéreur et sur celui du vendeur. Réfère-t-il systématiquement à l'âge de la « personne de référence » du ménage, on peut l'imaginer, sans en être absolument certain. La même remarque critique avait été formulée dans le cas des informations concernant les C.S.P.

Si l'on distingue, comme le montrent les **Graphiques n°76 et n°77 p. 366**, les achats effectués de 1996 à 2001, par les différentes classes d'âge, plusieurs remarques s'imposent. Là aussi, la dissociation des marchés des maisons de celui des appartements apparaît indispensable. Les rythmes concernant ces différents types de transactions sont clairement différents : classe modale en 1999 pour les maisons, en 2001 pour les appartements. Pour les maisons, les premiers acheteurs sont les [30 – 40 ans], quelle que soit l'année d'observation, et ce, de façon très nette.



GRAPHIQUE N°76.



GRAPHIQUE N°77.

Le Tableau n°5 p. 367, nous fournit l'information : **43,82 %** des transactions concernant des maisons sont l'apanage des [30 – 40 ans[. Par contre, en ce qui

concerne les appartements, les [20 – 30 ans[, les [30 – 40 ans[, et les [40 – 50 ans[, font jeu sensiblement égal. Respectivement, **27,29 %**, **27,61 %** et **20,51 %**. En outre, les opérations effectuées par les [60 – 75 ans[sont bien plus nombreuses dans le cas des appartements que dans celui des maisons ; **8,91 %** de toutes les transactions dans le premier cas, seulement **4,36 %** dans le second.

TYPES DE BIENS IMOBILIERS ACHETES DE 1996 A 2001 DANS LE VAL-D'OISE ET RATIO MAISONS / APPARTEMENTS, SELON LES CLASSES D'ÂGE.

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	[20-30 ans [	[30-40 ans[	[40-50 ans[	[50-60 ans[	[60-75 ans[	[75 et plus[
<u>Maisons</u>	2462	7174	4300	1624	713	98
<u>Appart.</u>	4616	4670	3469	2234	1507	417
<u>Ratio M/A</u>	<u>0,53</u>	<u>1,54</u>	<u>1,24</u>	<u>0,73</u>	<u>0,47</u>	<u>0,24</u>

Tableau n°5.

Le poids des achats de maisons par rapport aux achats totaux, suit une évolution fortement dépendante de l'âge de l'acquéreur : croissance forte jusqu'au [20 – 30 ans[, puis décroissance régulière. Cette dimension liée au cycle de vie est à mettre en relation avec la présence ou non des enfants. Cet aspect a été souligné par de nombreux démographes²⁴. La taille du logement, le nombre de pièces disponibles, entrent largement en ligne de compte pour expliquer la priorité accordée par cette classes d'âge à la maison individuelle. Il serait pertinent de croiser cette information avec la présence ou non d'enfants, avec la taille de la famille, mais la Base **CD-BIEN**, ne fournit aucune indication susceptible de nous éclairer sur ces points.

Si maintenant, est calculé le ratio des acheteurs par rapport aux vendeurs, comme nous l'indique le **Tableau n°6 p. 368**, l'influence de la classe d'âge est particulièrement déterminante. Forte présence d'acheteurs chez les [20 – 30 ans[, les

²⁴ Par exemple ARBONVILLE D. : « Ménages, familles et modes d'habiter » in *Logement et habitat l'état des savoirs*, 1998 [n° 89] ; BONVALET C. : « Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales », 1993. [n° 182] ; LE BRAS H. : « Structure de la famille dans la France actuelle », in *Transformation de la famille et habitat*, (BONVALET C. et MERLIN P. éd.), 1988 [n° 177].

[30 – 40 ans[, voire dans une moindre mesure les [40 – 50 ans[, prédominance des vendeurs par la suite. L'amplitude ici observée entre les ratios est bien plus élevée que celle constatée dans le cas des C.S.P. Ce critère joue donc un rôle plus déterminant dans le pilotage des mobilités résidentielles et dans les stratégies mises en œuvre par les ménages. Par ailleurs, ces données sont valables pour l'ensemble du Val-d'Oise, elles mériteront ultérieurement d'être comparées à des entités spatiales plus réduites, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et le P.N.R. du Vexin français (95). Au sein de chacune de ces classes d'âge peuvent figurer des ménages opérant une double transaction, à la fois vendeur d'un bien immobilier et, acquéreur d'un autre. La Base **CD-BIEN**, cela avait été signalé, ne permet pas de les identifier, ni par conséquent de les quantifier.

ACHETEURS, VENDEURS SELON LES CLASSES D'ÂGE ET RATIO ACH / VEN (ACHETEURS / VENDEURS) DANS LE VAL-D'OISE.

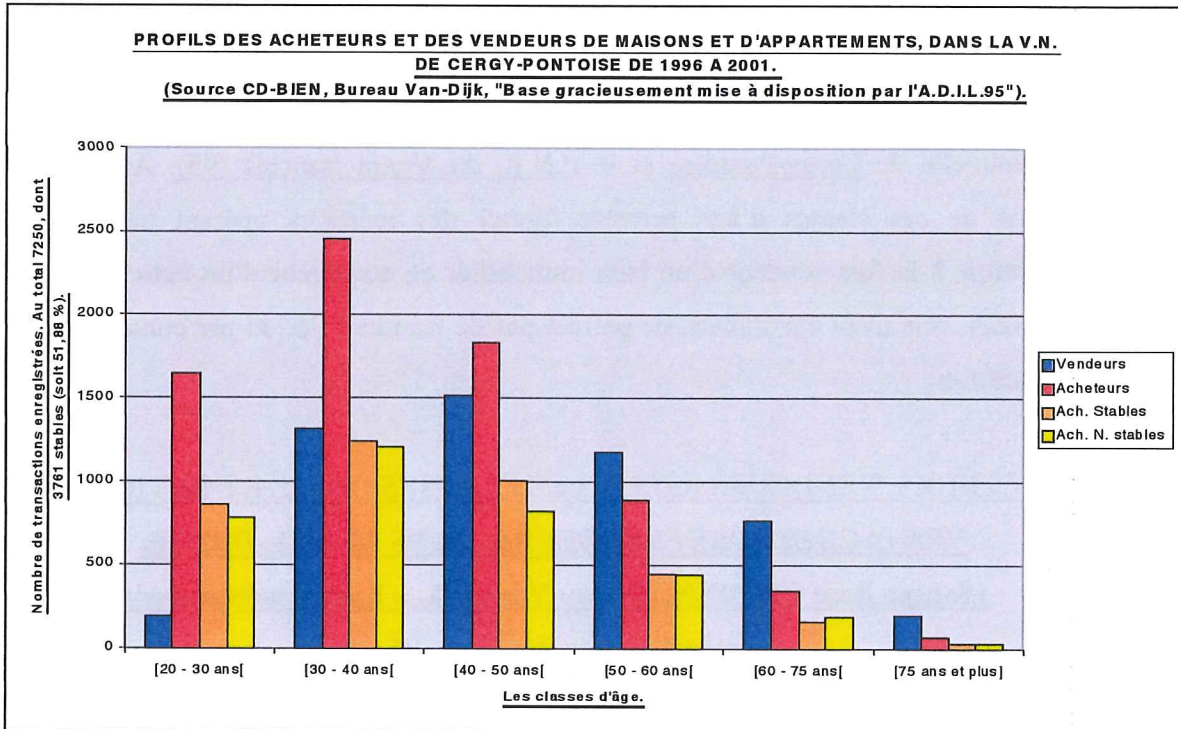
(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	<u>[20-30 ans[</u>	<u>[30-40 ans[</u>	<u>[40-50 ans[</u>	<u>[50-60 ans[</u>	<u>[60-75 ans[</u>	<u>[75 et plus[</u>
<u>Acheteurs</u>	10171	18282	12054	5757	3129	687
<u>Vendeurs</u>	1242	9807	10496	8707	9584	3453
<u>Ratio Ach/Ven</u>	<u>8,19</u>	<u>1,86</u>	<u>1,15</u>	<u>0,66</u>	<u>0,33</u>	<u>0,11</u>

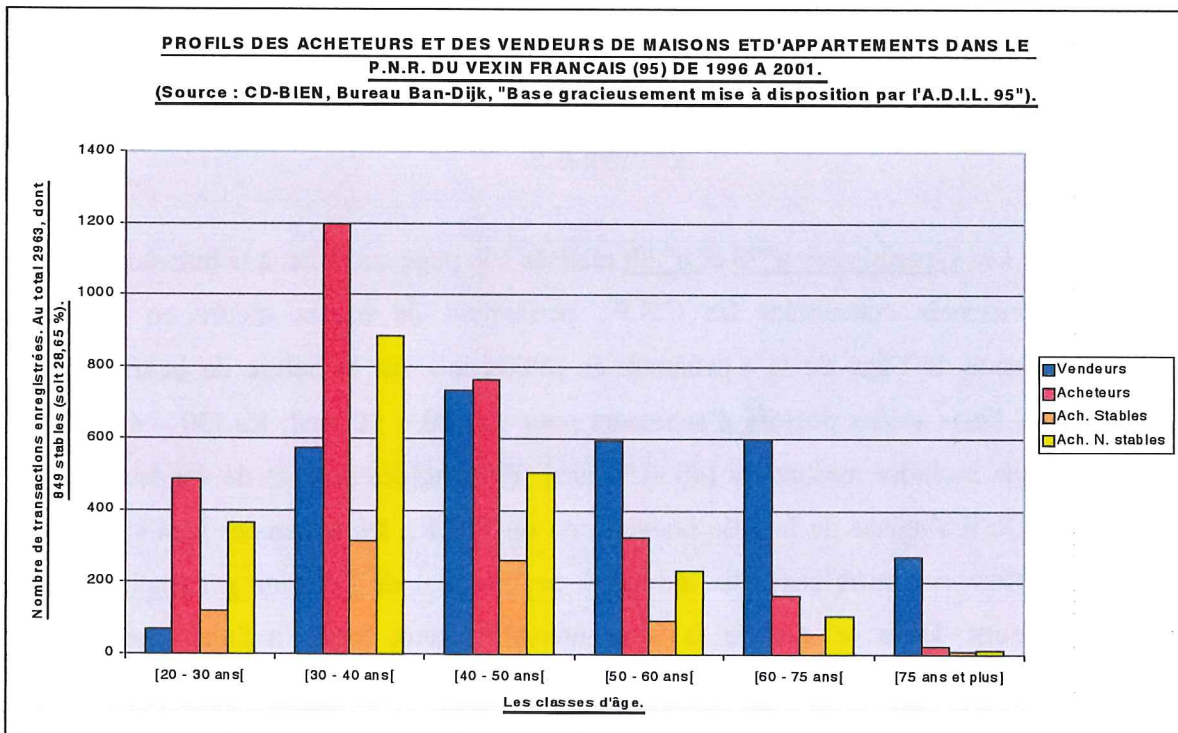
Tableau n°6.

Les **Graphiques n°78** et **n° 79** réalisés à la page suivante, à la manière de ceux déjà présentés concernant les C.S.P., permettent de mieux mettre en évidence l'incidence de l'âge de la « personne de référence » sur la nature de la transaction opérée. Forts soldes positifs d'acheteurs pour les [20 – 30 ans[, les [30 – 40 ans[et dans une moindre mesure les [40 – 50 ans[. Forts soldes positifs de vendeurs par la suite. Qu'il s'agisse de la ville nouvelle ou du P.N.R., les tendances sont similaires. Les différences entre ces deux territoires proviennent de l'origine géographique des acquéreurs. Dans le cas de la ville nouvelle, ceux ayant indiqué une origine géographique dans la ville nouvelle sont aussi nombreux que ceux venant de l'extérieur, et ce, de façon presque uniforme pour toutes les classes d'âge. Par contre,

dans le cas, du P.N.R., les non stables sont au moins deux fois plus nombreux. Regardons, les ratios des « non stables » sur les « stables », pour ces deux territoires et pour chacune des classes d'âge. Chez les [20 – 30 ans[, nous obtenons **0,88**



GRAPHIQUE N°78.



GRAPHIQUE N°79.

dans le cas de la ville nouvelle et 3,24 dans celui du P.N.R. ; pour les [30 – 40 ans[, 0,97 et 2,83 ; pour les [40 – 50 ans[, 0,82 et 1,95 ; pour les [50 – 60 ans[, 0,99 et 2,53 ; pour les [60 – 75 ans[, 1,21 et 1,89 et enfin, pour les [75 ans et plus[, 0,97 et 1,62. De cela, peuvent être tirées quelques réflexions. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise parvient à fixer sur son territoire un nombre conséquent de personnes y résidant précédemment. La répulsivité globale de la ville nouvelle, ne peut donc à ce stade être déduite, ce qui ne présume en rien de tels phénomènes à des échelles plus locales.

ACHETEURS, VENDEURS SELON LES CLASSES D'ÂGE ET RATIO ACH / VEN (ACHETEURS / VENDEURS) DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE.

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	[20-30 ans [	[30-40 ans[	[40-50 ans[	[50-60 ans[	[60-75 ans[	[75 et plus[
<u>Acheteurs</u>	1650	2456	1834	892	351	67
<u>Vendeurs</u>	188	1318	1519	1180	771	201
<u>Ratio Ach/Ven</u>	<u>8,78</u>	<u>1,86</u>	<u>1,21</u>	<u>0,76</u>	<u>0,46</u>	<u>0,33</u>

Tableau n°7.

ACHETEURS, VENDEURS SELON LES CLASSES D'ÂGE ET RATIO ACH / VEN (ACHETEURS / VENDEURS) DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANÇAIS.

(Source Base CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).

	[20-30 ans [	[30-40 ans[	[40-50 ans[	[50-60 ans[	[60-75 ans[	[75 et plus[
<u>Acheteurs</u>	485	1200	767	325	165	21
<u>Vendeurs</u>	68	574	736	593	599	270
<u>Ratio Ach/Ven</u>	<u>7,13</u>	<u>2,09</u>	<u>1,04</u>	<u>0,55</u>	<u>0,28</u>	<u>0,08</u>

Tableau n°8.

Comme le laissent apparaître, les deux **Tableaux n° 7** et **n°8**, ci-dessus, ce ne sont pas tant les ratios « Ach / Ven », qui distinguent la ville nouvelle du P.N.R., (la baisse suivant une pente régulière, des plus jeunes, vers les plus âgés), que le poids de

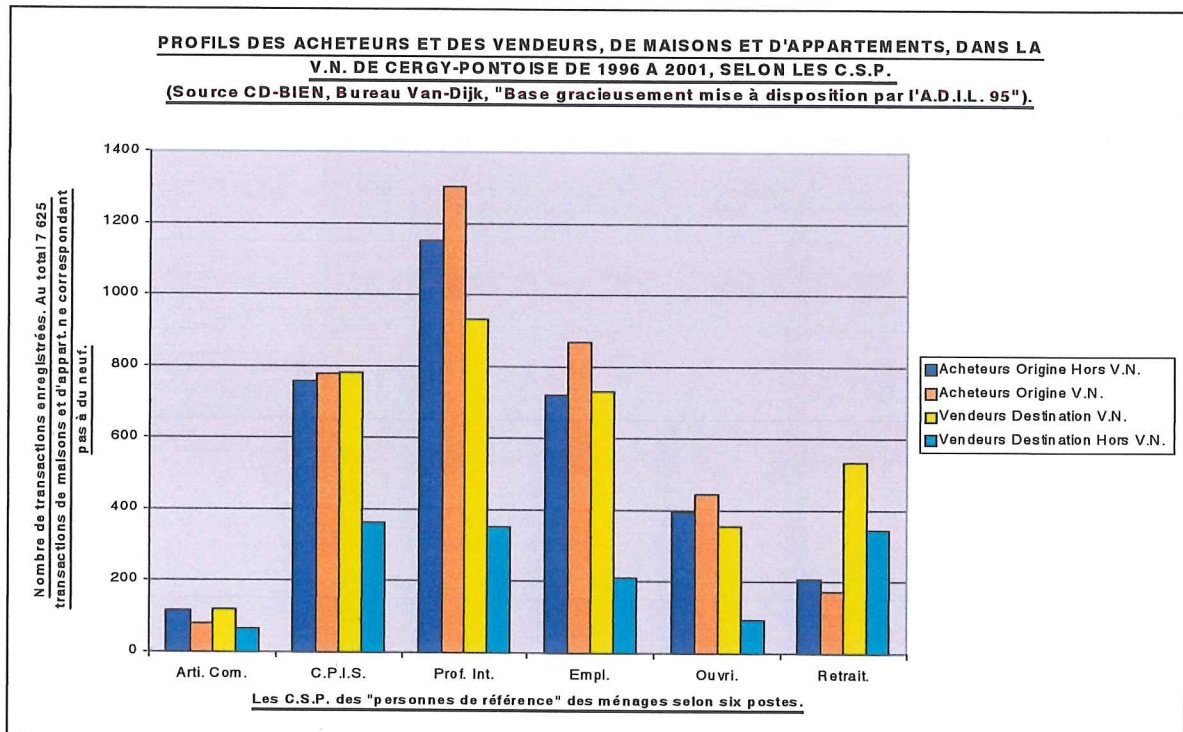
ceux qui viennent d'autres territoires. D'une certaine manière, on obtient ici une explication aux soldes migratoires très dissemblables observés pour la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et le P.N.R. du Vexin français (95) (voir Cartes n°5 et n°6 p. 114 et 115). Ces mouvements ne peuvent être sans incidences sur les structures démographiques enregistrées sur les communes appartenant à ces territoires. La Carte n°69 p. 331, nous avait bien montré le poids important des [0 – 24 ans[, dans un grand nombre de communes de la ville nouvelle, mais aussi dans celles du P.N.R. du Vexin-français (95). Les arrivées des [15 – 24 ans[étant excédentaires par rapport aux [60 ans et plus], dans la quasi totalité des communes de ces deux territoires. Une structure démographique jeune n'est donc plus l'apanage des villes nouvelles, le clivage avec les marges rurales proches semblant plus difficile distinguer.

2. « Entrants », « mobiles internes » et « sortants », quels profils particuliers, selon les C.S.P. et selon l'âge ?

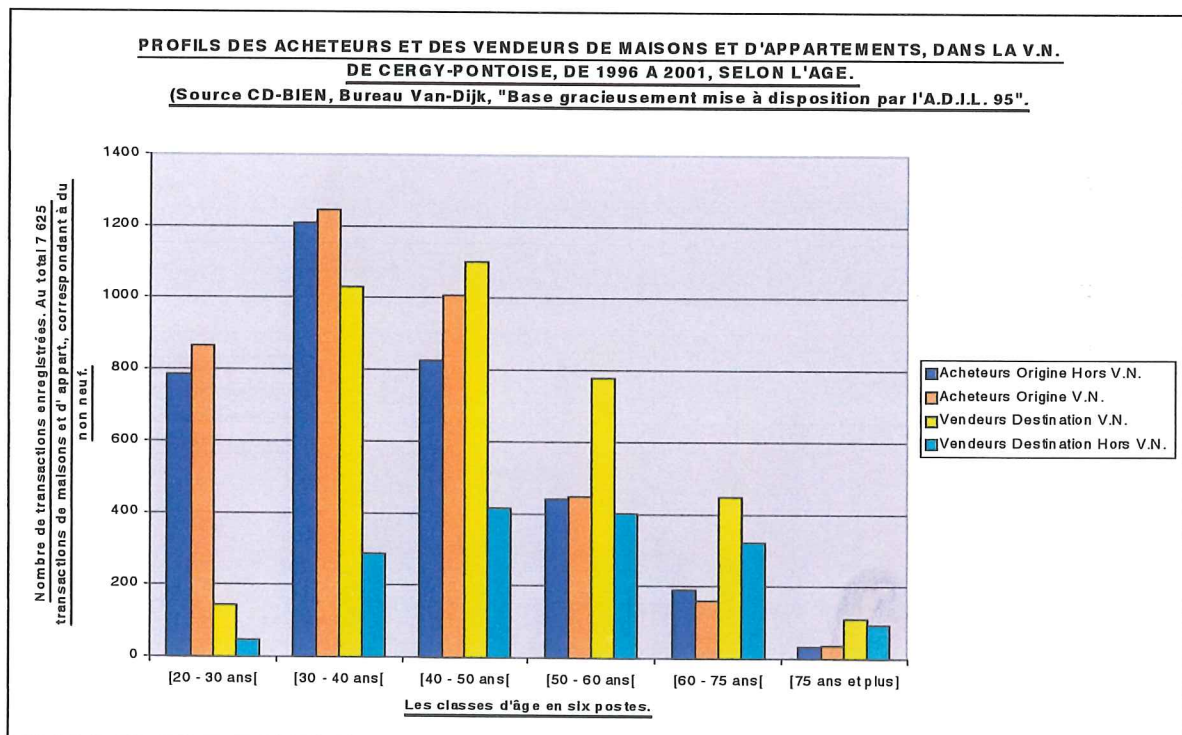
Il s'agit en fait ici de cerner les spécificités de ceux qui sont, entrés sur les territoires de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise ou du P.N.R. du Vexin français (95), ont effectué une mobilité interne, ou sont sortis. A priori, il semblait aisé de pouvoir dégager trois sous-populations et ensuite de connaître leurs spécificités. Chercher à aborder cette question directement à partir de la Base **CD-BIEN**, a cependant posé un certain nombre de difficultés, cela a déjà été souligné. C'est la raison pour laquelle, après avoir extrait les transactions correspondant à des achats de maisons individuelles et d'appartements (en tout **7 625** informations exploitables dans le cas de Cergy-Pontoise et **3 093** dans celui du P.N.R. du Vexin français (95)), vont être étudiées de façon distincte, les acquéreurs et les vendeurs.

Si l'on ne prend que les acheteurs en ville nouvelle et que l'on observe les C.S.P., ce ne sont plus **7 625** informations qui seront exploitées et représentées sur le Graphique n°80 p. 371, mais seulement **7 002** (soit **91,83 %**). Ceci résulte du fait que toutes les C.S.P. n'ont pas été prises en compte, font défaut les « agriculteurs », les « sans activité », les « autres », mais aussi les « personnes morales ». Dans le cas des vendeurs, le biais est encore plus saisissant, seules **4 883** informations ont pu être utilisées (soit **64,04 %** des informations). La cause de la perte de tant de vendeurs est connue. Le Graphique n°74 p. 361, nous en fournit l'explication. Parmi, les vendeurs en ville nouvelle, un grand nombre (très exactement **2 302** des **7 625** transactions, soit **30,19 %**) sont des « personnes morales ». Si l'on considère les âges pour la ville

nouvelle, voir **Graphique n°81**, ci-dessous, ce sont **95,08 %** des informations qui figurent pour les acheteurs, mais seulement **67,90 %** pour les vendeurs, légèrement

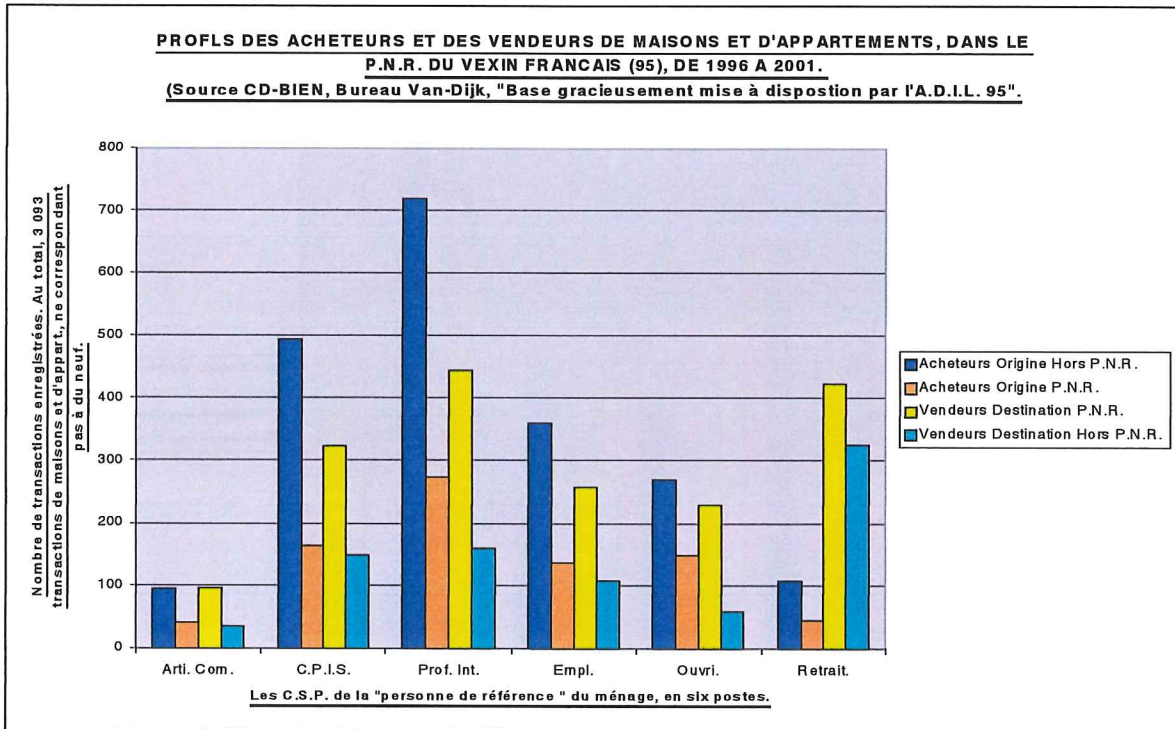


GRAPHIQUE N°80.

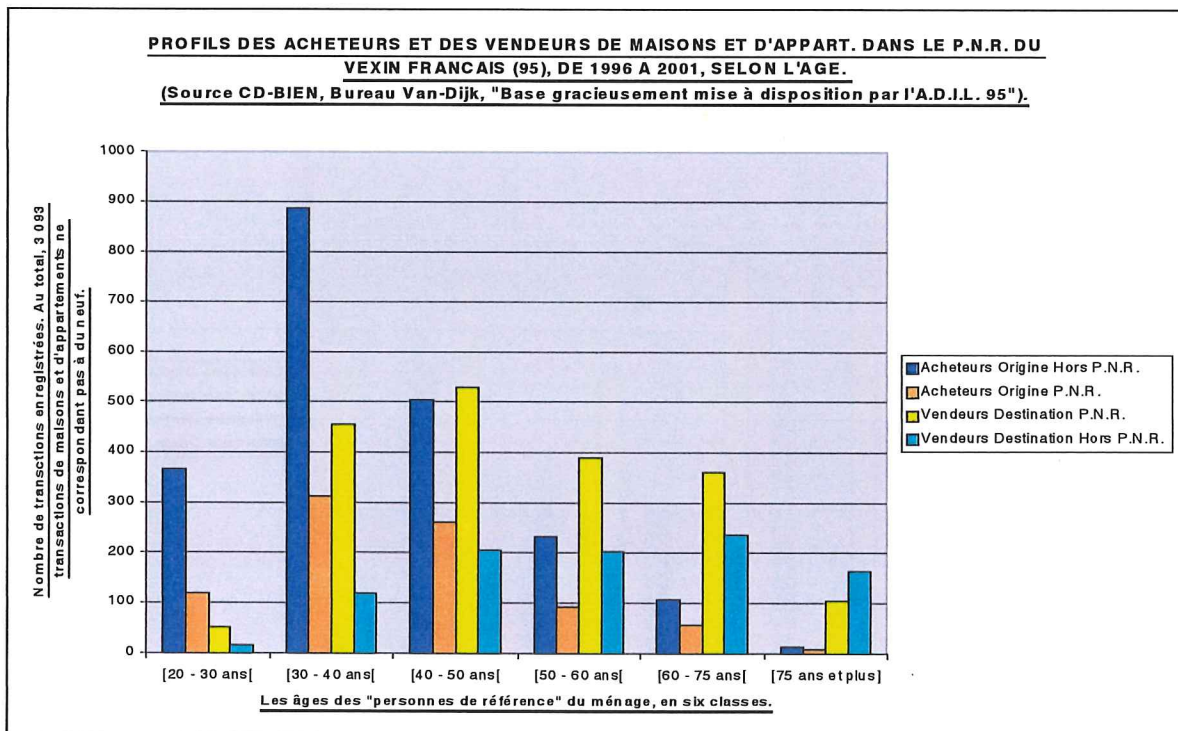


GRAPHIQUE N°81.

supérieurs aux **64,04 %** précédemment mentionnés, les pertes résultant presque uniquement des « Personnes morales » pour lesquelles l'âge n'est pas spécifié.



GRAPHIQUE N°82.



GRAPHIQUE N°83.

Dans le cas du P.N.R., les pourcentages obtenus sont plus satisfaisants : **92,56 %** dans le cas des C.S.P. des acheteurs, et **84,51 %** dans celui des vendeurs. Les ventes effectuées par les « personnes morales » sont moins fréquentes dans le P.N.R. (**227** cas enregistrés, soit **7,34 %** des **3 093** transactions).

Si l'on regarde les classes d'âge. Les taux pour le P.N.R. sont de **95,80 %** pour les acheteurs et de **91,82 %** pour les vendeurs, du fait, là aussi du poids plus important des « personnes morales » parmi les vendeurs.

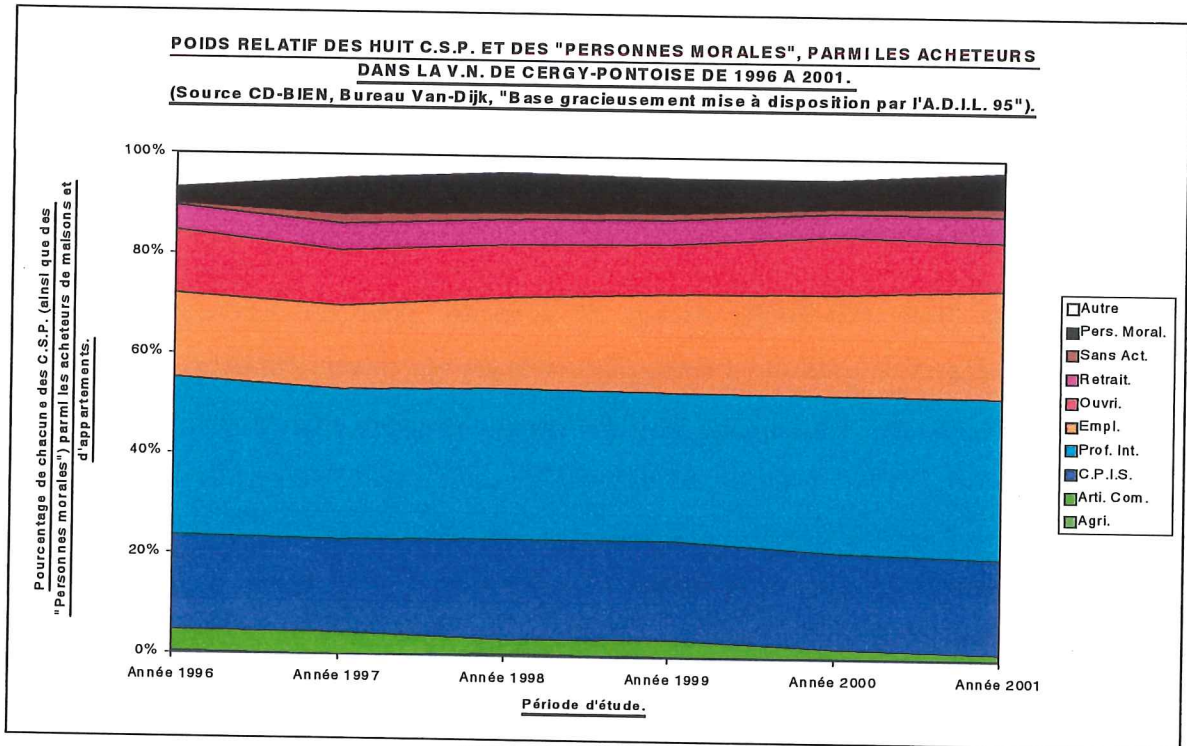
Avant de tirer des enseignements de ce jeu de quatre graphiques, rappelons les réserves dont il va falloir tenir compte. Les comparaisons peuvent être effectuées entre, d'un côté les acheteurs et de l'autre les vendeurs, par contre, du fait des réserves précédemment émises, il est difficile de comparer terme à terme les acheteurs et les vendeurs. Par ailleurs, comme il avait déjà été signalé, les destinations annoncées par les vendeurs, ne sont pas d'une absolue fiabilité. Ceci étant signalé, les acheteurs originaires de la ville nouvelle, ont dans presque tous les cas de figure, des poids similaires à ceux qui proviennent de l'extérieur. A quelques nuances près toutefois, les « professions intermédiaires » et les « employés » semblent davantage venir de la ville nouvelle elle-même, de même pour la catégorie d'âge des [40 – 50 ans[. Dans le cas de la ville nouvelle, ce sont surtout les destinations des vendeurs qui présentent un intérêt. Le ratio des vendeurs se dirigeant vers la ville nouvelle, divisés par les vendeurs se dirigeant vers le hors ville nouvelle, fournit des résultats contrastés en fonction des C.S.P. : les « artisans, commerçants et chef d'entreprise » sont, **1,83** fois plus nombreux à opter pour la ville nouvelle, les « C.P.I.S. », **2,16** fois ; les « professions intermédiaires », **2,65** fois ; les « employés », **3,50** fois ; les « ouvriers », **3,87** fois et les « retraités » seulement **1,55** fois. Si aucune catégorie ne fournit un résultat inférieur à 1, ce qui aurait été le signe d'une plus forte attraction exercée par l'extérieur de la ville nouvelle, le tropisme semble plus affirmé pour les « employés » et les « ouvriers ». De la même façon, pour les catégories d'âge, les mêmes ratios sont de **3,27** pour les [20 – 30 ans[; de **3,59** pour les [30 – 40 ans[; de **2,64** pour les [50 – 60 ans[; de **1,94** pour les [50 – 60 ans[et de **1,39** pour les [75 ans et plus]. Si les soldes les plus positifs pour les acheteurs venant de la ville nouvelle sont obtenus par les [40 – 50 ans[, ce sont plutôt les [30 – 40[qui se distinguent parmi les vendeurs, comme ceux qui opéreraient préférentiellement pour la ville nouvelle.

En ce qui concerne le P.N.R. du Vexin français (95), dans tous les cas de figure, les acheteurs viennent plus nombreux de l'extérieur et les destinations sont plus fréquemment tournées vers le P.N.R. Une exception toutefois, les [75 ans et plus], d'ailleurs peu nombreux (13 achats Hors P.N.R. pour 8 achats à l'intérieur), qui signalent davantage de transactions vers l'extérieur. Il semble que l'information la plus intéressante soit celle correspondant aux provenances des acheteurs. C'est la raison pour laquelle, les ratios « **acheteurs venant de l'extérieur / acheteurs venant du P.N.R.** » ont été calculés, ceci afin de discerner les catégories qui ont le plus tendance à venir s'installer. Les résultats pour les « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » sont de **2,29** ; pour les « C.P.I.S. », de **3,00** ; pour les « professions intermédiaires » de **2,63** ; pour les « employés » de **2,61** ; pour les « ouvriers », de **1,80** et pour les « retraités » de **2,37**. Si la C.S.P. « professions intermédiaires » est la plus représentée parmi ceux qui s'installent sur les communes du P.N.R. à l'exception toutefois de celles qui sont situées les plus à l'Ouest (voir la Carte n°73 p. 364), la présence des « C.P.I.S. » est probablement amenée à se renforcer.

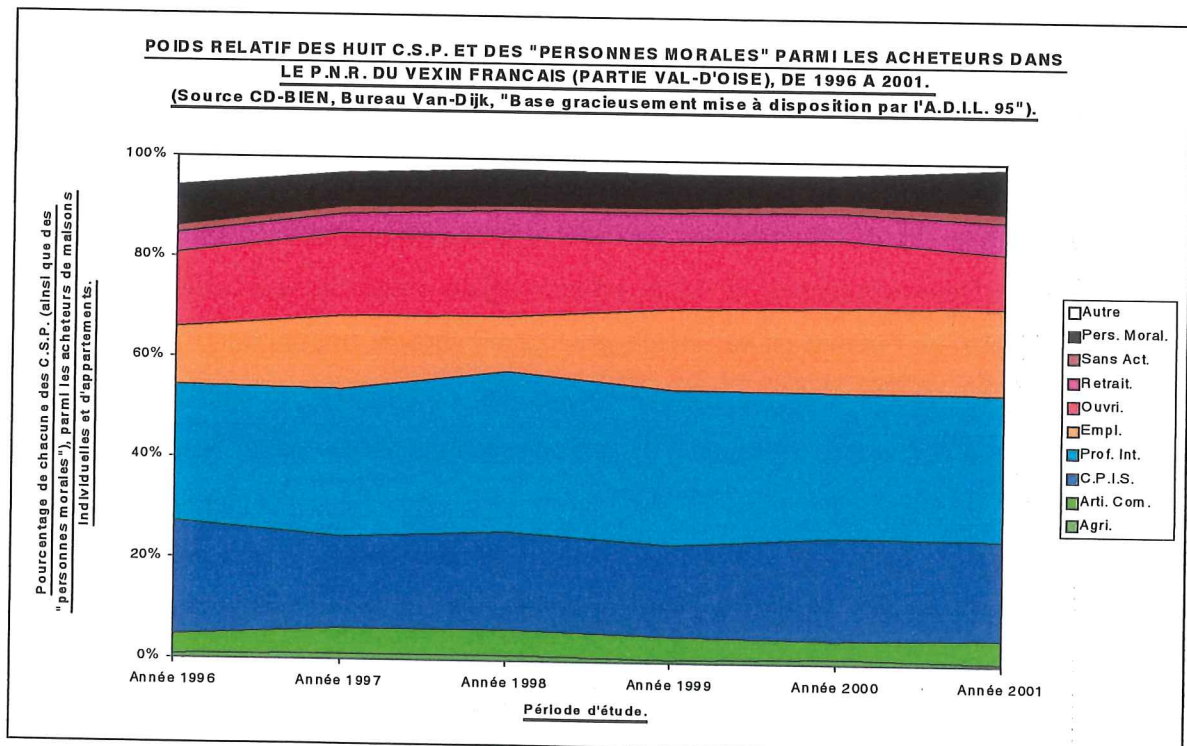
Pour les catégories d'âge, le ratio précédent fournit les résultats suivants, toujours pour les acheteurs : **3,08** pour les [20 – 30 ans[; **2,83** pour les [30 – 40 ans[; **1,95** pour les [40 – 50ans[; **2,53** pour les [50 – 60 ans[; **1,89** pour les [60 – 75 ans[et **1,60** pour les [75 ans et plus]. C'est davantage par les valeurs absolues que par les ratios que le rajeunissement de la population du P.N.R. semble devoir s'effectuer.

Afin de rendre compte du poids relatif de chacune des C.S.P. parmi les acheteurs, ont été réalisés les deux Graphiques n°84 et n°85 p. 376. Aucune distinction n'a ici été faite dans l'origine géographique des acheteurs, par contre le temps a été intégré. Certes, la période couverte est brève, seulement six ans, mais peut éventuellement suffire à distinguer des renforcements, des inflexions. Qu'il s'agisse de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise ou le P.N.R. du Vexin français (95), rien de tel ne semble cependant s'affirmer de façon nette. A quelques nuances près : le renforcement des « employés » dans la ville nouvelle, la baisse des « ouvriers » dans le P.N.R., de même que celles des « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » dans la ville nouvelle. Des fluctuations annuelles se dessinent, par exemple, celle des « professions intermédiaires » dans le P.N.R., sans qu'il soit possible de les qualifier de tendance. En l'absence de vastes programmes de construction, susceptibles de capter des populations nombreuses au profil relativement homogène, comme cela fût le cas lors du démarrage des villes nouvelles, les recomposition sociale en cours ne résultent que

de lents phénomènes de percolation, certains ménages s'installant au fur et à mesure des transactions rendues possibles par la libération d'un logement. Le profil des nouveaux arrivants, peut être similaire, ou différent du profil du ceux qui partent,



GRAPHIQUE N°84.



GRAPHIQUE N°85.

tendant ou non à faire évoluer le profil initial. C'est la raison pour laquelle, les « logiques de substitution », qu'elles soient observées au travers des C.S.P. ou des classes d'âge, me paraissent particulièrement intéressantes à décrypter.

C. Les logiques de substitution, révélatrices des dynamiques sociales en cours sur les territoires ?

1. Spécificités des substitutions acheteurs-vendeurs, selon les C.S.P.

La Base **CD-BIEN**, permet de connaître pour un acheteur donné, les caractéristiques de celui qui a vendu. Les tableaux qui suivent ont été construits avec la volonté de saisir les logiques de transmission des biens immobiliers. Observe-t-on comme cela pourrait a priori semblé crédible, une reproduction sociale, voire une reproduction démographique (ce qui est plus hasardeux à légitimer²⁵), ou au contraire, des glissements s'opèrent-ils, certaines catégories de population se substituant à d'autres ? Ce sont les données du Val-d'Oise qui vont, dans un premier temps, être étudiées, afin de nous fournir un cadre, les informations concernant les appartements ayant été dissociées de celles concernant les maisons, puis, celles de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et du P.N.R. du Vexin français (95).

Seront systématiquement distinguées, les ventilations des transactions « selon les vendeurs » et « selon les acheteurs ». Pour les premières, nous regardons pour cent vendeurs de telle ou telle C.S.P. (ou plus loin, de telle ou telle catégorie d'âge), quels furent les acheteurs ; pour les secondes, il s'agira d'observer pour cent acheteurs de telle ou telle C.S.P. (ou plus loin, de telle ou telle catégorie d'âge), quels furent les vendeurs. Dans tous les cas, la C.S.P., ou la catégorie d'âge, arrivant en tête, sera mise en évidence, en figurant en caractères gras. Le nombre de transactions ayant été à la base de cette étude, n'est pas identique selon que l'on s'intéresse aux C.S.P ou aux catégories d'âge, à titre d'exemple, **41 095** transactions ont été prises en compte pour les C.S.P. du Val-d'Oise, mais **42 032** pour les catégories d'âge. Ce léger écart ne doit pas surprendre. La C.S.P. « agriculteurs » est trop peu nombreuse pour déboucher sur des analyses satisfaisantes, seules **110** transactions intègrent un « agriculteur » comme

²⁵ A. MASSOT signalait à ce propos, dans le cadre de son étude comparative sur les villes nouvelles que : « L'âge des vendeurs est plus élevé que celui des acquéreurs, 46 ans contre 38 ans », Ibid. [n°181]. Op. cité p. 5.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 41 095 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	6,25	19,27	30,19	19,34	16,02	7,40	1,53	100
<u>V. CPIS.</u>	2,94	23,80	33,34	20,24	11,53	6,30	1,86	100
<u>V. Pr. In</u>	3,12	16,53	34,94	21,91	15,31	6,72	1,47	100
<u>V. Empl.</u>	2,66	13,71	30,98	26,56	17,29	6,97	1,83	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,92	10,99	30,84	24,08	23,64	5,99	1,55	100
<u>V. Retr.</u>	4,16	15,94	30,28	19,95	19,22	8,60	1,84	100
<u>V. S act.</u>	4,51	14,47	29,87	19,97	19,86	8,58	2,75	100

TABLEAU N°9.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 4 835 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	5,20	24,86	31,79	15,61	14,45	6,36	1,73	100
<u>V. CPIS.</u>	3,11	26,90	34,22	21,32	8,05	4,85	1,56	100
<u>V. Pr. In</u>	2,10	21,61	34,92	22,26	12,26	5,16	1,69	100
<u>V. Empl.</u>	2,12	15,92	34,97	26,50	13,25	5,68	1,56	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,07	11,29	32,95	25,12	20,05	5,99	2,53	100
<u>V. Retr.</u>	2,79	20,12	31,27	18,67	16,12	8,97	2,06	100
<u>V. S act.</u>	4,07	17,44	35,47	22,09	13,95	5,81	1,16	100

TABLEAU N°10.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 2 648 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	4,10	26,23	32,79	15,57	15,57	4,92	0,82	100
<u>V. CPIS.</u>	4,87	31,86	34,29	14,60	8,19	4,20	1,99	100
<u>V. Pr. In</u>	4,24	23,90	34,58	18,64	12,71	4,41	1,53	100
<u>V. Empl.</u>	3,92	21,85	32,49	22,13	14,29	4,20	1,12	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,86	16,79	35,36	19,64	19,29	5,00	1,07	100
<u>V. Retr.</u>	6,69	18,78	32,86	16,22	16,07	7,68	1,71	100
<u>V. S act.</u>	5,56	16,67	36,11	10,42	24,31	6,25	0,69	100

TABLEAU N°11.

vendeur ou comme acheteur. De même, les transactions correspondant à des « personnes morales » ont été exclues. Le fait de ne pas prendre en compte l'habitat neuf a limité l'incidence de ce choix. Enfin, la catégorie « autres », correspondant à une absence d'information dans la Base **CD-BIEN**, n'a, logiquement, pas été retenue.

La comparaison précédente, des trois **Tableaux, n°10, n°11 et n°12 p. 378**, confirme l'importance des « professions intermédiaires » parmi les acheteurs. Ceci avait déjà été mis en évidence par les **Cartes n°65 p. 321** (concernant toutes les actifs ayant changé de domicile entre 1990 et 1999) et **n°73 p. 364**, limitée aux populations ayant effectué l'acquisition d'un bien immobilier. Qu'il s'agisse du Val-d'Oise, de la V.N. de Cergy-Pontoise ou du P.N.R. du Vexin français, les situations varient faiblement en fonction de la C.S.P. du vendeur, dans tous les cas, les « professions intermédiaires » constituent les premiers acheteurs, avec respectivement **32,01 %** ; **33,88 %** et **33,87 %** des acheteurs. La situation est similaire dans la ville nouvelle et dans le P.N.R.

Des écarts par contre, se font sentir pour les autres C.S.P. Les « C.P.I.S. » sont sur-représentés dans le cas de la ville nouvelle (**20,54 %** des acheteurs) , et plus encore du P.N.R. (**22,58 %**), si on les compare au département, où ils ne pèsent que pour **16,63 %** des transactions. A contrario, les « ouvriers » sont davantage représentés dans le Val-d'Oise qu'ils ne le sont dans la ville nouvelle ou le P.N.R. (successivement **17,06 %** ; **12,99 %** et **14,50 %**). C'est à Cergy-Pontoise que leur poids parmi les acheteurs seraient donc le plus faible.

Les ventes opérées laissent apparaître une forte dimension de « *décalque social* », ou de « *continuité sociale* »²⁶. Ainsi, dans le cas du Val-d'Oise, lorsque les vendeurs sont des C.P.I.S., les acheteurs sont à **31,77 %** des « employés » ou des « ouvriers », mais à **57,14 %** des « C.P.I.S. » ou des « professions intermédiaires ». A l'inverse, lorsque les « ouvriers » sont les vendeurs, les « ouvriers » et « employés » sont à **47,72 %** les acheteurs, devançant les « C.P.I.S. » et « professions intermédiaires », à **41,83 %**. Dans la ville nouvelle, les « C.P.I.S. » vendent d'abord au « professions intermédiaires » et ensuite aux « C.P.I.S. », dans le P.N.R. on retrouve la même situation, mais les « C.P.I.S. » sont très voisins des « professions intermédiaires ». C'est d'ailleurs l'une des spécificités du P.N.R. Quelque soit la

²⁶ Pour ne pas utiliser le concept de « *reproduction sociale* », forgé par P. BOURDIEU et J.C. PASSERON, davantage lié à la notion de transmission d'un patrimoine culturel, ou économique, d'une génération à une autre. Voir, « La reproduction », 1970. [n° 183].

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 16 773 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	3,39	13,56	30,13	21,47	16,01	12,81	2,64	100
<u>V. CPIS.</u>	2,26	15,78	32,64	24,18	11,87	10,37	2,91	100
<u>V. Pr. In</u>	2,59	12,30	33,52	25,51	13,81	10,11	2,17	100
<u>V. Empl.</u>	1,85	10,79	30,38	29,54	14,08	10,28	3,09	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,17	8,68	29,87	26,12	22,50	8,55	2,11	100
<u>V. Retr.</u>	3,28	12,13	28,39	22,93	16,50	13,96	2,82	100
<u>V. S act.</u>	2,98	10,21	28,09	24,68	15,60	13,76	4,68	100

TABLEAU N°12.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 1 986 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	4,76	22,22	28,57	17,46	9,52	12,70	4,76	100
<u>V. CPIS.</u>	3,21	18,35	35,55	24,54	7,57	8,03	2,75	100
<u>V. Pr. In</u>	2,67	17,33	34,86	25,71	9,33	7,43	2,67	100
<u>V. Empl.</u>	2,34	12,21	36,62	26,49	10,13	9,35	2,86	100
<u>V. Ouvr.</u>	0,60	13,86	31,33	27,11	15,66	7,83	3,61	100
<u>V. Retr.</u>	2,05	16,13	30,50	19,94	12,61	14,96	3,81	100
<u>V. S act.</u>	1,43	17,14	40,00	22,86	8,57	7,14	2,86	100

TABLEAU N°13.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 195 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	0,00	20,00	60,00	0,00	0,00	20,00	0,00	100
<u>V. CPIS.</u>	3,85	15,38	30,77	19,23	19,23	7,69	3,85	100
<u>V. Pr. In</u>	0,00	15,56	26,67	33,33	11,11	6,67	6,67	100
<u>V. Empl.</u>	0,00	4,26	34,04	27,66	19,15	8,51	6,38	100
<u>V. Ouvr.</u>	4,00	8,00	36,00	28,00	16,00	8,00	0,00	100
<u>V. Retr.</u>	2,63	18,42	28,95	7,89	21,05	21,05	0,00	100
<u>V. S act.</u>	0,00	11,11	22,22	22,22	44,44	0,00	0,00	100

TABLEAU N°14.

C.S.P. du vendeur, les taux atteints par les « C.P.I.S. » sont supérieurs à ceux enregistrés dans le Val-d'Oise, de même si l'on compare le P.N.R. à la ville nouvelle (à l'exception des catégories « retraités » et « sans activité »). Ainsi, lorsque les vendeurs sont des « ouvriers », les acheteurs ne sont que pour **10,99 %** des C.P.I.S dans le Val-d'Oise, **11,29 %** dans la ville nouvelle, mais, **16,79 %** dans le P.N.R. La même logique se retrouve lorsque les acheteurs sont des « professions intermédiaires », **30,84 %**, **32,95 %** et **35,36 %**.

De même, lorsque les vendeurs sont des « employés », les acheteurs sont pour **13,71 %** des C.P.I.S. dans le Val-d'Oise, mais **15,92 %** dans la ville nouvelle et jusqu'à **21,85 %** dans le P.N.R. A l'inverse, lorsque les vendeurs sont des « C.P.I.S. », les acheteurs sont plus nombreux à être des « ouvriers » dans le Val-d'Oise (**11,53 %**), qu'ils ne le sont dans la ville nouvelle (**8,05 %**), ou dans le P.N.R. (**8,19 %**). Lorsqu'il s'agit de vendeurs « C.P.I.S. » et d'acheteurs « employés », de même on trouve, **20,24 %** dans le Val-d'Oise, **21,32 %** dans la ville nouvelle et seulement **14,60 %** dans le P.N.R. Ceci semble fournir les premiers éléments concrets d'une modification sociale du P.N.R. Là où les « C.P.I.S. » achètent nombreux aux « employés » et aux « ouvriers », s'amorcent une « *substitution sociale* » conduisant à une forme d'embourgeoisement, à l'inverse, là où les « employés » et les « ouvriers » achètent nombreux aux « C.P.I.S. » et aux « professions intermédiaires », c'est une certaine « prolétarianisation » qui se dessine. La logique d'embourgeoisement déjà perçue par l'entremise des données fiscales semble se confirmer pour le P.N.R. du Vexin français, tout du moins saisi dans sa globalité, des disparités internes existant nécessairement. Concernant la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, rien à ce stade ne valide l'hypothèse de « prolétarianisation », les évolutions semblent par certains aspects plus proches du P.N.R. que du Val-d'Oise.

Des distinctions doivent maintenant être opérées en fonction des types de biens acquis, les marchés étant, cela a déjà été montré, dissemblables sur de nombreux points. Les Tableaux n°12, n°13 et n°14 p. 380, dressent le bilan des substitutions sociales pour les appartements et les Tableaux n°15, n°16 et n°17 p. 382, font de même pour les maisons. Rappelons dans un premier temps les éléments de dissymétrie de ces deux marchés.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 24 391 ACHATS DE MAISONS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	7,72	22,20	30,21	18,24	16,02	4,63	0,97	100
<u>V. CPIS.</u>	3,40	29,31	33,83	17,53	11,29	3,50	1,13	100
<u>V. Pr. In</u>	3,56	20,00	36,11	18,95	16,54	3,94	0,90	100
<u>V. Empl.</u>	3,38	16,29	31,52	23,93	20,11	4,06	0,71	100
<u>V. Ouvr.</u>	3,40	12,48	31,46	22,76	24,31	4,33	1,19	100
<u>V. Retr.</u>	4,65	18,03	31,31	18,32	20,72	5,66	1,31	100
<u>V. S act.</u>	5,48	17,16	31,00	16,98	22,55	5,30	1,53	100

TABLEAU N°15.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 2 849 ACHATS DE MAISONS DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	5,45	26,36	33,64	14,55	17,27	2,73	0,00	100
<u>V. CPIS.</u>	3,04	32,57	33,33	19,18	8,37	2,74	0,76	100
<u>V. Pr. In</u>	1,68	24,76	34,97	19,72	14,41	3,50	0,98	100
<u>V. Empl.</u>	1,95	18,71	33,72	26,51	15,59	2,92	0,58	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,99	9,70	33,96	23,88	22,76	4,85	1,87	100
<u>V. Retr.</u>	3,31	22,93	31,82	17,77	18,60	4,75	0,83	100
<u>V. S act.</u>	5,88	17,65	32,35	21,57	17,65	4,90	0,00	100

TABLEAU N°16.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 2 453 ACHATS DE MAISONS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>	<u>Total</u>
<u>V. Arti.</u>	4,27	26,50	31,62	16,24	16,24	4,27	0,85	100
<u>V. CPIS.</u>	4,93	32,86	34,51	14,32	7,51	3,99	1,88	100
<u>V. Pr. In</u>	4,59	24,59	35,23	17,43	12,84	4,22	1,10	100
<u>V. Empl.</u>	4,52	24,52	32,26	21,29	13,55	3,55	0,32	100
<u>V. Ouvr.</u>	2,75	17,65	35,29	18,82	19,61	4,71	1,18	100
<u>V. Retr.</u>	6,92	18,80	33,08	16,69	15,79	6,92	1,80	100
<u>V. S act.</u>	5,93	17,04	37,04	9,63	22,96	6,67	0,74	100

TABLEAU N°17.

Quand les C.P.I.S. constituent dans le Val-d'Oise **19,69 %** des acquéreurs de maisons (non neuves²⁷), ils ne sont plus que **12,19 %** pour les appartements (non neufs), les données concernant les « professions intermédiaires », sont de **32,74 %** et de **30,94 %**, celles des « employés » de **19,47 %** et de **25,29 %** et enfin, celles des « ouvriers » de **18,40 %** et de **15,10 %**. Les acquisitions d'appartements sont fortement sur-représentées chez les « employés », celles de maisons chez les « C.P.I.S. ». Ceci avait précédemment été mis en évidence par le **Tableau n°2 p. 358**. Ces écarts se retrouvent de manière significative dans les différentes lignes des tableaux concernant la situation du Val-d'Oise. Les acquéreurs C.P.I.S. sont compris, pour les achats de maisons entre **12,48 %** (cas de la vente par des « ouvriers ») à **29,31 %** (cas de la vente par des « C.P.I.S. »), les acquéreurs « employés » sont compris, pour les appartements, entre **17,46 %** (cas de la vente par des « artisans, commerçants et chefs d'entreprise »), à **26,49 %** (cas de la vente par des « employés »). Une certaine amplitude apparaît dans la distribution des acheteurs, en fonction du profil du vendeur. Deux dimensions sont à prendre en compte : l'une réfère au tropisme de telle ou telle catégorie sociale pour tel type de bien immobilier, l'autre aux mécanismes de la reproduction sociale. Ainsi, lorsque les « C.P.I.S. » vendent des appartements dans le Val-d'Oise, ils le font d'abord à des « professions intermédiaires » (**32,64 %**), puis à des « employés » (**24,18 %**), et ensuite à des « C.P.I.S. » (**15,78 %**). Par contre, lorsqu'il s'agit de maisons, sur ce même territoire du Val-d'Oise, les « C.P.I.S. », les vendent à des « professions intermédiaires » (**33,83 %**), à des « C.P.I.S. » (**29,31 %**) et, loin derrière à des « employés » (**17,53 %**). On notera, que des effets de lieu se font par ailleurs sentir car, dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, les « C.P.I.S. » vendent davantage leurs appartements aux C.P.I.S. (**18,35 %** pour les **15,78 %** de moyenne départementale indiqués plus haut). De même, pour les ventes de maisons : les « C.P.I.S. » vendent pour **32,57 %** à des « C.P.I.S. » dans la ville nouvelle et pour **32,86 %** dans le P.N.R. (à comparer aux **29,31 %** de moyenne départementale). Dans le cas des ventes d'appartements effectuées dans le Val-d'Oise par des « employés », celles-ci sont, pour **30,38 %** à destination des « professions intermédiaires », pour **29,54 %** aux « employés » et pour **14,08 %** aux « ouvriers ». Les « employés » vendent peu aux « C.P.I.S. ». Le « *décalque social* » se fait donc ici sentir.

²⁷ « Non neuves » ne signifient pas nécessairement anciennes par l'âge, mais référant en l'occurrence à l'achat d'un bien immobilier ne venant pas d'être achevé. Ceci suppose donc l'existence d'un acquéreur antérieur. Pour cette étude, n'ont été conservées que les transactions pour lesquelles existaient un vendeur et un acquéreur pouvant être qualifiés par leur C.S.P.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 41 095 ACHATS DE MAISONS ET D'APPART. DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	6,89	4,42	3,60	3,38	3,58	3,90	3,32
<u>V. CPIS.</u>	14,13	23,83	17,35	15,43	11,26	14,49	17,59
<u>V. Pr. In</u>	20,87	23,01	25,29	23,23	20,78	21,52	19,39
<u>V. Empl.</u>	11,88	12,74	14,96	18,80	15,66	14,90	16,07
<u>V. Ouvr.</u>	7,94	6,23	9,08	10,40	13,07	7,80	8,31
<u>V. Retr.</u>	32,54	25,93	25,60	24,72	30,50	32,15	28,39
<u>V. S act.</u>	5,76	3,85	4,13	4,04	5,15	5,25	6,93
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°18.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 4 835 ACHATS DE MAISONS ET D'APPART. DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	7,09	4,33	3,36	2,51	3,98	3,81	3,53
<u>V. CPIS.</u>	26,77	29,61	22,83	21,67	14,01	18,34	20,00
<u>V. Pr. In</u>	20,47	26,99	26,43	25,67	24,20	22,15	24,71
<u>V. Empl.</u>	14,96	14,40	19,17	22,14	18,95	17,65	16,47
<u>V. Ouvr.</u>	7,09	4,93	8,73	10,14	13,85	9,00	12,94
<u>V. Retr.</u>	18,11	16,72	15,75	14,33	21,18	25,61	20,00
<u>V. S act.</u>	5,51	3,02	3,72	3,53	3,82	3,46	2,35
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°19.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 2 648 ACHATS DE MAISONS ET D'APPART. DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS (95), DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	3,88	5,35	4,46	4,15	4,95	4,20	2,56
<u>V. CPIS.</u>	17,05	24,08	17,28	14,41	9,64	13,29	23,08
<u>V. Pr. In</u>	19,38	23,58	22,74	24,02	19,53	18,18	23,08
<u>V. Empl.</u>	10,85	13,04	12,93	17,25	13,28	10,49	10,26
<u>V. Ouvr.</u>	6,20	7,86	11,04	12,01	14,06	9,79	7,69
<u>V. Retr.</u>	36,43	22,07	25,75	24,89	29,43	37,76	30,77
<u>V. S act.</u>	6,20	4,01	5,80	3,28	9,11	6,29	2,56
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°20.

Quand les « employés » vendent des maisons, la même hiérarchie se retrouve, les acheteurs sont pour **31,52 %** des « professions intermédiaires », pour **23,93 %** des « employés » et pour **20,11 %** des « ouvriers », arrivant devant les « C.P.I.S. » (**16,29 %**). Par contre, les effets de lieu sont toujours à prendre en compte ; lorsque les ventes opérées par des « employés » interviennent dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, les acquisitions de maisons effectuées par les « C.P.I.S. » s'élèvent à **18,71 %** et si l'on se situe dans le P.N.R., à **24,52 %**.

Derrière ces chiffres, plusieurs types de réalités font sentir leurs effets. Le rôle des prix des transactions, spatialement inégaux, ils contribuent à faciliter, ou à freiner l'installation en certains types de lieu, de certains types de population, ces aspects seront abordés au chapitre suivant ; le jeu des inter-connaissances, le fait que des ménages d'une certaine C.S.P. vendent fréquemment à des ménages de la même C.S.P. (derrière les « professions intermédiaires » qui systématiquement arrivent en tête), cela résulte en partie des filières d'accès au logement, des processus développés lors de la phase de prospection, des transactions effectuées de « *bouche à oreille* » ; la valorisation (ou la dévalorisation) de certains types d'habitat ou de certains types de lieu par les populations appartenant à un type de catégorie sociale. Ces deux derniers aspects seront tout particulièrement traités par les biais de « *L'enquête auprès des nouveaux emménagés* ».

Les mécanismes de la substitution sociale peuvent également être appréhendés du point de vue des acheteurs, comme nous le montrent les **Tableaux** généraux **n°18**, **n°19** et **n°20 p. 384**, ainsi que ceux concernant plus particulièrement les appartements, **n°21**, **n°22**, et **n°23 p. 386** et enfin, les maisons, **n°24**, **n°25** et **n°26 p. 388**. A qui achète-t-on plus particulièrement lorsque l'on fait partie de telle ou telle C.S.P. ? Un premier enseignement est à dégager du **Tableau n°18** présentant toutes les transactions du Val-d'Oise. Quelle que soit la C.S.P. de l'acheteur, de l'ordre du quart au tiers des transactions sont effectuées auprès de « retraités », ceci aura mécaniquement des conséquences sur le profil démographique des populations résidentes. Une règle peut ensuite être observée : le plus fort taux d'une catégorie donnée de vendeurs est atteint auprès de sa propre C.S.P. ce qui ne signifie pas que celle-ci arrive en tête. Ainsi, c'est lorsque des « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » achètent que les plus forts taux sont atteints par les vendeurs de cette C.S.P. (**6,89 %**) ; de la même façon pour les « C.P.I.S. », **23,83 %** ; pour les « professions intermédiaires », **25,29 %** ; pour les « employés », **18,80 %** ;

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 16 773 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	4,19	3,53	3,09	2,69	3,36	3,63	3,07
<u>V. CPIS.</u>	14,65	21,55	17,56	15,91	13,09	15,43	17,76
<u>V. Pr. In</u>	25,81	25,86	27,77	25,86	23,45	23,17	20,39
<u>V. Empl.</u>	12,79	15,72	17,45	20,76	16,57	16,34	20,18
<u>V. Ouvr.</u>	7,67	6,46	8,76	9,37	13,52	6,94	7,02
<u>V. Retr.</u>	30,00	23,36	21,56	21,30	25,66	29,31	24,34
<u>V. S act.</u>	4,88	3,53	3,82	4,11	4,35	5,18	7,24
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°21.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 1 986 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	6,12	4,35	2,64	2,27	2,97	4,28	4,92
<u>V. CPIS.</u>	28,57	24,84	22,76	22,11	16,34	18,72	19,67
<u>V. Pr. In</u>	28,57	28,26	26,87	27,89	24,26	20,86	22,95
<u>V. Empl.</u>	18,37	14,60	20,70	21,07	19,31	19,25	18,03
<u>V. Ouvr.</u>	2,04	7,14	7,64	9,30	12,87	6,95	9,84
<u>V. Retr.</u>	14,29	17,08	15,27	14,05	21,29	27,27	21,31
<u>V. S act.</u>	2,04	3,73	4,11	3,31	2,97	2,67	3,28
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°22.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 195 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	0,00	4,17	4,92	0,00	0,00	5,00	0,00
<u>V. CPIS.</u>	33,33	16,67	13,11	11,11	14,29	10,00	14,29
<u>V. Pr. In</u>	0,00	29,17	19,67	33,33	14,29	15,00	42,86
<u>V. Empl.</u>	0,00	8,33	26,23	28,89	25,71	20,00	42,86
<u>V. Ouvr.</u>	33,33	8,33	14,75	15,56	11,43	10,00	0,00
<u>V. Retr.</u>	33,33	29,17	18,03	6,67	22,86	40,00	0,00
<u>V. S act.</u>	0,00	4,17	3,28	4,44	11,43	0,00	0,00
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°23.

pour les « ouvriers », **13,07 %** ; pour les « sans activité », **6,93 %**. On a donc, dans tous les cas de figure, à l'exception des « retraités », pour lesquels les plus forts taux sont atteints auprès des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » (**32,54 %**), d'autant plus de probabilités de trouver un taux élevé d'une C.S.P. donnée parmi les vendeurs, que ce sont des représentants de cette C.S.P. qui achètent. Les résultats obtenus sur le territoire du P.N.R. du Vexin français, confirment globalement les tendances du département, à la nuance près que les « C.P.I.S. » y achètent davantage auprès des « C.P.I.S. » qu'auprès des « retraités ». Par contre, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise présente un tableau tout différent. Les « retraités » y jouent un rôle de vendeur moins déterminant. La structure démographique même des populations résidant sur ces territoires induit ces résultats.

Si l'on analyse maintenant les tableaux intégrant le type de bien faisant l'objet de la transaction, certaines précautions sont à prendre. Les quantités d'appartements achetés par les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, ou dans le P.N.R. du Vexin français, de même que les appartements achetés par les « retraités » ou les « sans activité » dans le P.N.R. sont trop peu nombreux pour que l'on puisse attribuer un quelconque crédit aux résultats obtenus.

Parmi les informations qui ressortent, l'importance des achats d'appartements effectués auprès des « professions intermédiaires ». Le nombre de ménages de cette C.S.P. achetant des appartements est particulièrement élevé et fourni **30,94 %** des acheteurs. Ils constituent par ailleurs la première des C.S.P. pour les vendeurs d'appartements (**25,63 %** des transactions). Dans le cas des achats de maisons, les « professions intermédiaires » constituent également la première C.S.P. d'acheteurs (**32,74 %**), mais la seconde parmi les vendeurs (**21,46 %**) dépassée par les « retraités », avec **29,52 %** des transactions. Il n'est donc pas surprenant de constater que les appartements achetés l'ont souvent été auprès de « professions intermédiaires ». Cette C.S.P. arrive en tête lorsque les achats sont effectués par des « C.P.I.S. », des « professions intermédiaires » et des « employés », par contre, dans le cas des acheteurs « ouvriers » ou « retraités » ce sont les « retraités » qui dominent. Les maisons fournissent quant à elles de tout autre résultats. Les principaux vendeurs dans le Val-d'Oise sont les « retraités », si l'on excepte les « C.P.I.S. » qui achètent, ceci avait déjà été signalé dans le cadre de l'analyse générale, davantage auprès des « C.P.I.S. ». Ces tendances départementales sont à peu près confirmées dans le P.N.R., mais absolument pas dans la ville nouvelle. Là, pour chacune des C.S.P.,

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 24 391 ACHATS DE MAISONS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	8,06	4,80	3,93	3,99	3,70	4,36	3,76
<u>V. CPIS.</u>	13,90	24,80	17,21	15,00	10,22	12,90	17,29
<u>V. Pr. In</u>	18,73	21,79	23,67	20,89	19,28	18,71	17,67
<u>V. Empl.</u>	11,48	11,47	13,35	17,05	15,15	12,44	9,02
<u>V. Ouvr.</u>	8,06	6,13	9,30	11,31	12,81	9,26	10,53
<u>V. Retr.</u>	33,64	27,03	28,22	27,78	33,23	36,97	35,34
<u>V. S act.</u>	6,14	3,98	4,33	3,99	5,60	5,36	6,39
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°24.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 2 849 ACHATS DE MAISONS DANS LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	7,69	4,32	3,87	2,71	4,46	2,94	0,00
<u>V. CPIS.</u>	25,64	31,89	22,88	21,32	12,91	17,65	20,83
<u>V. Pr. In</u>	15,38	26,38	26,12	23,86	24,18	24,51	29,17
<u>V. Empl.</u>	12,82	14,31	18,08	23,01	18,78	14,71	12,50
<u>V. Ouvr.</u>	10,26	3,87	9,51	10,83	14,32	12,75	20,83
<u>V. Retr.</u>	20,51	16,54	16,09	14,55	21,13	22,55	16,67
<u>V. S act.</u>	7,69	2,68	3,45	3,72	4,23	4,90	0,00
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°25.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 2 453 ACHATS DE MAISONS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS. (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A. Arti.</u>	<u>A. CPIS</u>	<u>A.Pr. In</u>	<u>A. Empl</u>	<u>A. Ouvr</u>	<u>A. Retrai</u>	<u>A. S Act</u>
<u>V. Arti.</u>	3,97	5,40	4,43	4,60	5,44	4,07	3,13
<u>V. CPIS.</u>	16,67	24,39	17,58	14,77	9,17	13,82	25,00
<u>V. Pr. In</u>	19,84	23,34	22,97	23,00	20,06	18,70	18,75
<u>V. Empl.</u>	11,11	13,24	11,96	15,98	12,03	8,94	3,13
<u>V. Ouvr.</u>	5,56	7,84	10,77	11,62	14,33	9,76	9,38
<u>V. Retr.</u>	36,51	21,78	26,32	26,88	30,09	37,40	37,50
<u>V. S act.</u>	6,35	4,01	5,98	3,15	8,88	7,32	3,13
Total	100	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°26.

ce sont des C.S.P. d'actifs qui sont les premiers vendeurs, avec une forte tendance à la « continuité sociale ». Voyons si dans le cadre du P.N.R. s'observent les substitutions conduisant à un embourgeoisement relatif auxquelles nous avons fait allusion plus haut ? Lorsque les « C.P.I.S. » y achètent des maisons, c'est d'abord auprès des « C.P.I.S. » (24,39 %), des « professions intermédiaires (23,34 %), puis « retraités » (21,78 %). Les achats effectués auprès des « employés » (13,24 %) ou des « ouvriers » (7,84 %), y pèsent peu, mais sont supérieurs à ce qui est observé dans le Val-d'Oise (11,47 % et 6,13 %), confirmant d'une certaine manière les remarques précédemment émises. De la même manière, dans le P.N.R., les « employés » et les « ouvriers » achètent moins fréquemment auprès des « C.P.I.S. » que ce qui est enregistré à la fois dans le Val-d'Oise (15,00 % et 10,22 %) et dans la ville nouvelle. Celle-ci se caractérisant d'ailleurs par une part élevée des achats de maisons opérés par les « employés » (21,32 %), ou par les « ouvriers » (12,91 %), auprès des « C.P.I.S. ». Doit-on y voir un signe de mutation interne en train de s'opérer au sein de la ville nouvelle, avec un transfert de maison des catégories les plus aisées, vers des catégories plus populaires ? Probablement.

La règle qui avait été évoquée plus avant et qui tendait à observer une régularité entre les C.S.P. des acheteurs et celle des vendeurs, se lit aussi dans les divers tableaux précédents. Pour une C.S.P. de vendeurs donnée, les plus forts taux d'achat sont atteints lorsque les acheteurs sont issus de cette même C.S.P. à quelques nuances près cependant. Ainsi dans le cas du Val-d'Oise et pour les achats de maisons et d'appartements, les vendeurs « C.P.I.S. » obtiennent leur meilleur score (23,83 %) lorsque les « C.P.I.S. » achètent. De même, autre exemple, pour les « ouvriers » vendeurs, lorsque les « ouvriers » achètent, avec 13,07 %. Les nuances résultent surtout du type de bien acheté.

Si des mécanismes de reproduction à l'identique de la structure existante ont pu être mis en évidence, c'est d'abord parce que les acheteurs et les vendeurs semblent offrir une sorte « d'avantage » à leur propre C.S.P. Cependant, en parallèle à ce processus, des mécanismes de mutation des tissus sociaux ont aussi pu être distingués. Phénomènes lents, certes, mais probablement cumulatifs, ils contribuent à faire évoluer les populations résidant sur un territoire dans un sens de plus grand « embourgeoisement », ou, de plus grande « paupérisation ». Ces mutations mériteraient de davantage être spatialisées, sachant que l'échelle communale peut masquer des transformations plus fines, à l'échelle du quartier. Derrière ces mutations

transparaissent des phénomènes de société, dans la relation que les populations tissent avec leur territoire.

Nous nous sommes contentés précédemment de réfléchir sur de vastes entités, Val-d'Oise, ville nouvelle de Cergy-Pontoise, P.N.R. du Vexin français, si ceci pose un certain nombre de problèmes, comme il vient d'être signalé, sont aussi évités les risques liés à la maigreur des données disponibles pour certains territoires. Analyser les substitutions de C.S.P. à C.S.P., ou de catégorie d'âge à catégorie d'âge, nécessite de disposer d'un nombre conséquent d'informations afin de limiter les biais statistiques. Il serait toutefois sensé de conduire une telle analyse à plus grande échelle, sur des communes du type de Cergy (606 maisons non neuves et 1 840 appartements non neufs, ayant fait l'objet de transactions entre 1996 et 2001) ou d'Argenteuil (les chiffres étant de 1 153 et de 1 581), pour lesquelles, le nombre de transactions enregistrées sur la période a été suffisamment élevé.

Le rôle particulier joué par les « retraités », leur poids parmi les vendeurs, incitent maintenant à regarder de plus près les substitutions liées à l'âge des vendeurs et des acquéreurs. Qui transmet à qui ? Qui acquiert auprès de qui ?

2. Spécificités des substitutions acheteurs-vendeurs, selon les catégories d'âge.

Les comparaisons ici développées, s'inspirent du modèle précédent, mais, ne seront pas distingués, dans le cas de la V.N., ni dans celui du P.N.R., les achats de maisons, de ceux d'appartements. Les Tableaux n°27, 28 et 29, p. 391, fournissent les premières confirmations. C'est bien chez les [30 – 40 ans[que se situent les principaux contingents d'acheteurs, et ce, quel que soit l'âge du vendeur, si l'on excepte les jeunes vendeurs [20 – 30 ans[qui vendent davantage à leur classe d'âge. Plus du tiers des transactions est effectué par les [30 – 40 ans[. Les écarts entre le P.N.R. et le Val-d'Oise, ne sont guère sensibles, par contre, dans le cas de la V.N., les taux de jeunes acheteurs sont à la fois plus élevés que dans le département et dans le P.N.R. Ainsi, tous biens confondus, les [20 – 30 ans[constituent 21,45 % des acheteurs dans la ville nouvelle, mais 19,81 % dans le Val-d'Oise et seulement 16,57 % dans le P.N.R. Par contre, les [30 – 40 ans[, ne sont que 35,53 % dans la ville nouvelle, pour 43,87 % dans le Val-d'Oise et 40,88 % dans le P.N.R. Ceci peut

**TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES ÂGES DES VENDEURS (V) ET DES
ACHETEURS (A) POUR LES 42 032 ACHATS DE MAISONS ET
D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.**
(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par
l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A.[20-30 ans]</u>	<u>A. [30 – 40 ans]</u>	<u>A.[40 – 50 ans]</u>	<u>A. [50 – 60 ans]</u>	<u>A. [60 75 ans]</u>	<u>A. [75 ans et plus]</u>	<u>Total</u>
<u>V.[20-30]</u>	31,96	29,56	20,40	10,82	5,78	1,49	100
<u>V.[30-40]</u>	26,19	37,37	19,63	9,83	5,77	1,21	100
<u>V.[40-50]</u>	18,32	40,73	24,94	10,16	4,72	1,12	100
<u>V.[50-60]</u>	16,57	37,07	26,14	12,06	6,65	1,50	100
<u>V.[60-75]</u>	16,70	36,35	25,67	12,05	7,57	1,65	100
<u>V.[>=75]</u>	18,23	34,20	23,89	13,34	8,50	1,84	100

TABLEAU N°27.

**TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES ÂGES DES VENDEURS (V) ET DES
ACHETEURS (A) POUR LES 5 007 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS
DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.**
(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par
l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A.[20-30 ans]</u>	<u>A. [30 – 40 ans]</u>	<u>A.[40 – 50 ans]</u>	<u>A. [50 – 60 ans]</u>	<u>A. [60 75 ans]</u>	<u>A. [75 ans et plus]</u>	<u>Total</u>
<u>V.[20-30]</u>	37,70	24,04	21,31	13,66	2,19	1,09	100
<u>V.[30-40]</u>	27,46	36,07	20,02	9,93	5,43	1,09	100
<u>V.[40-50]</u>	18,65	39,75	26,34	10,69	4,02	0,54	100
<u>V.[50-60]</u>	18,29	34,67	27,44	13,24	5,23	1,13	100
<u>V.[60-75]</u>	17,96	31,70	27,21	13,47	8,30	1,36	100
<u>V.[>=75]</u>	19,13	30,05	26,23	14,21	8,74	1,64	100

TABLEAU N°28.

**TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES ÂGES DES VENDEURS (V) ET DES
ACHETEURS (A) POUR LES 2 752 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS
DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.**
(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par
l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A.[20-30 ans]</u>	<u>A. [30 – 40 ans]</u>	<u>A.[40 – 50 ans]</u>	<u>A. [50 – 60 ans]</u>	<u>A. [60 75 ans]</u>	<u>A. [75 ans et plus]</u>	<u>Total</u>
<u>V.[20-30]</u>	17,91	43,28	20,90	7,46	8,96	1,49	100
<u>V.[30-40]</u>	22,98	38,60	24,74	9,47	3,86	0,35	100
<u>V.[40-50]</u>	15,21	46,47	24,34	8,99	4,29	0,69	100
<u>V.[50-60]</u>	15,91	41,08	25,00	12,06	5,24	0,70	100
<u>V.[60-75]</u>	13,20	37,68	28,87	12,32	7,04	0,88	100
<u>V.[>=75]</u>	14,68	36,11	23,41	15,48	9,13	1,19	100

TABLEAU N°29.

contribuer à expliquer les évolutions dissemblables de la ville nouvelle et du P.N.R. sur le plan de la fiscalité.

Une forte distorsion apparaît en outre concernant le type de bien acquis en fonction de l'âge, comme l'indiquent les deux **Tableaux n°30** et **n°31** ci-dessous. Ainsi, dans le Val-d'Oise, toutes classes d'âge confondues, les [20 – 30 ans[constituent **28,01 %** des acquéreurs d'appartements non neufs, mais seulement **14,28 %** des maisons acquises non neuves. Les [30 – 40 ans[, par contre, représentent **28,01 %** des acquéreurs d'appartements, mais montent à **43,87 %** lorsqu'il s'agit de maisons. Quelle que soit la classe d'âge du vendeur, ce sont les [30 – 40 ans[qui sont les premiers acheteurs de maisons. Le phénomène par contre ne se lit pas à l'identique pour les appartements, les [20 – 30 ans[et les [30 – 40 ans[arrivant alternativement en tête.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES ÂGES DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 24 951 ACHATS DE MAISONS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A.[20-30 ans]</u>	<u>A.[30 – 40 ans[</u>	<u>A.[40 – 50 ans[</u>	<u>A.[50 – 60 ans[</u>	<u>A.[60 75 ans]</u>	<u>A.[75 ans et plus[</u>	<u>Total</u>
<u>V.[20-30[</u>	23,33	41,28	21,03	8,97	4,36	1,03	100
<u>V.[30-40[</u>	19,02	46,76	21,99	8,31	3,49	0,42	100
<u>V.[40-50[</u>	13,82	46,12	27,56	9,14	2,92	0,45	100
<u>V.[50-60[</u>	12,35	42,46	28,30	11,38	4,86	0,66	100
<u>V.[60-75[</u>	12,41	41,68	28,63	11,05	5,58	0,65	100
<u>V.[>=75]</u>	14,26	40,87	26,01	12,11	5,95	0,80	100

TABLEAU N°30.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES ÂGES DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A) POUR LES 17 077 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES VENTES.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	<u>A.[20-30 ans]</u>	<u>A.[30 – 40 ans[</u>	<u>A.[40 – 50 ans[</u>	<u>A.[50 – 60 ans[</u>	<u>A.[60 75 ans]</u>	<u>A.[75 ans et plus[</u>	<u>Total</u>
<u>V.[20-30[</u>	36,05	24,00	20,10	11,69	6,46	1,71	100
<u>V.[30-40[</u>	32,42	29,19	17,60	11,14	7,76	1,90	100
<u>V.[40-50[</u>	26,61	30,82	20,12	12,06	8,04	2,36	100
<u>V.[50-60[</u>	24,79	26,60	21,93	13,39	10,15	3,14	100
<u>V.[60-75[</u>	24,22	27,01	20,48	13,80	11,08	3,41	100
<u>V.[>=75]</u>	24,49	23,70	20,55	15,28	12,52	3,46	100

TABLEAU N°31.

Les substitutions selon l'âge que mettent bien en évidence les **Tableaux n°32, n°33 et n°34 p. 394**, laissent entrevoir un processus de rajeunissement de la population par le biais des acquisitions de biens immobiliers. Les acheteurs d'une classe d'âge donnée, ont tendance à acheter à la classe d'âge supérieure. Ainsi, dans le Val-d'Oise, les [20 – 30 ans[acquiert d'abord auprès des [30 – 40 ans[; les [30 – 40 ans[d'abord auprès des [40 – 50 ans[; les [50 – 60 ans[auprès des [60 – 75 ans[. La tendance est lourde, sans avoir de caractère général. Derrière cette logique se cache en partie l'évolution des besoins en fonction des âges. Un cheminement non systématique, mais fréquent pouvant être évoqué, qui conduit de l'acquisition de l'appartement par de jeunes adultes, à celui d'une maison lorsque les enfants apparaissent. Le capital immobilier acquis pouvant ensuite être transféré vers des acquisitions de plus grande taille. Des informations sur l'itinéraire résidentiel seraient évidemment du plus grand intérêt, mais la Base **CD-BIEN**, ne fournit d'indications ni sur le statut d'occupation antérieur, ni sur le type initial de logement de l'acquéreur. Par certains aspects **P.E.N.L.** a abordé ces sujets²⁸, en indiquant que, pour les « ménages permanents mobiles » dont la « personne de référence » a déménagé une seule fois entre 1992 et 1996, **89,8 %** des [30 – 40 ans[ont exprimé, parmi les « raisons liées aux conditions d'occupation du logement », le « *souhait de devenir propriétaires lorsqu'ils étaient locataires* » et à **98,3 %** parmi les « raisons liées au type de logement », le « *souhait de vivre en maison individuelle lorsqu'ils habitaient en collectif* ». Les taux concernant le type d'habitat sont du même ordre chez les [20 – 30 ans[et les [40 – 50 ans[, par contre, ceux liés au statut d'occupation ne sont jamais aussi forts que chez les [30 – 40 ans[. Une autre de leur spécificité concerne, parmi les « raisons liées à la taille ou le confort du logement », le « *souhait d'un logement plus grand, (indépendamment ou en relation avec des événements familiaux)* », pour **85,3 %**. Toujours avec la même logique en dépendance de la position dans le cycle de vie, **P.E.N.L.** distingue les [65 ans et plus[, dont **54,2 %** « *habitaient en maison individuelle et souhaitaient vivre en collectif* », **47,9%** « *souhaitaient un logement plus petit (indépendamment ou en liaison avec des événements familiaux)* ». Ce sont, d'une certaine manière, ces mouvements que traduisent les **Tableaux n°32, n°33 et n°34 p. 394**, de la substitution selon les âges, les besoins évoluent et des transferts s'opèrent de classe d'âge à classe d'âge.

²⁸ OMALEK L., LAFFERRERE A., LE BLANC D. GUYOT D. : E.N.L. : « Les conditions de logement des ménages ». Exploitation de l'enquête logement 1996-1997, I.N.S.E.E., 1998. [n° 123]. Op. cité p. 258.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES AGES DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 42 032 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS.
 (Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	A. [20 – 30 ans]	A. [30 – 40 ans]	A.[40 – 50 ans]	A. [50 – 60 ans]	A. [60 – 75 ans]	A. [75 ans et plus]
V.[20–30]	4,65	2,28	2,46	2,80	2,64	3,06
V.[30-40]	30,35	22,91	18,85	20,23	21,03	19,86
V.[40–50]	22,56	26,54	25,44	22,24	18,28	19,52
V.[50–60]	16,82	19,90	21,97	21,75	21,22	21,56
V. [60–75]	18,46	21,26	23,51	23,67	26,32	25,81
V. [≥75]	7,16	7,11	7,77	9,31	10,50	10,19
Total	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°32.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES AGES DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 5 007 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LA V.N. DE CERGY-PONTOISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	A. [20 – 30 ans]	A. [30 – 40 ans]	A.[40 – 50 ans]	A. [50 – 60 ans]	A. [60 – 75 ans]	A. [75 ans et plus]
V. [20–30]	6,42	2,47	3,13	4,26	1,48	4,00
V. [30–40]	32,96	26,14	20,69	21,81	25,93	28,00
V. [40–50]	25,51	32,83	31,03	26,75	21,85	16,00
V.[50–60]	19,55	22,37	25,26	25,89	22,22	26,00
V. [60–75]	12,29	13,10	16,04	16,87	22,59	20,00
V. [≥75]	3,26	3,09	3,85	4,43	5,93	6,00
Total	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°33.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES AGES DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 2 752 ACHATS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS DANS LE P.N.R. DU VEXIN FRANCAIS, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	A. [20 – 30 ans]	A. [30 – 40 ans]	A.[40 – 50 ans]	A. [50 – 60 ans]	A. [60 – 75 ans]	A. [75 ans et plus]
V. [20–30]	2,63	2,58	2,01	1,66	3,95	5,00
V. [30–40]	28,73	19,56	20,23	17,88	14,47	10,00
V. [40–50]	24,12	29,87	25,25	21,52	20,39	25,00
V. 50–60]	19,96	20,89	20,52	22,85	19,74	20,00
V. [60–75]	16,45	19,02	23,53	23,18	26,32	25,00
V. [≥75]	8,11	8,09	8,46	12,91	15,13	15,00
Total	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°34.

Si l'on compare, en regard de la situation globale du Val-d'Oise, celles de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise ou du P.N.R. du Vexin français, une tendance se dégage, les [20 – 30 ans[, les [30 – 40 ans[et les [40 – 50 ans[, lorsqu'ils achètent, procèdent davantage à des transactions auprès de catégories plus âgées. Ce mécanisme est toutefois plus accentué dans le P.N.R. On retrouve là, l'importance des transactions effectuées par les actifs auprès des « retraités » telles qu'elles avaient été mises en évidence par le Tableau n°20 p. 391, quand dans la ville nouvelle, les transactions « d'actif à actif » pèsent d'un poids beaucoup plus conséquent. De cela, peut être déduit une plus forte tendance au renouvellement des populations dans le P.N.R., sur un plan démographique. Les enjeux en résultant, sur le plan des équipements (par exemple dans le domaine scolaire), ne doivent pas être sous estimés.

Afin de compléter les remarques déjà émises concernant les types de biens échangés en fonction de l'âge de l'acquéreur, observons les Tableaux n°35 et n°36 p. 396. Quel que soit l'âge de l'acheteur, les opérations correspondant à des appartements mettent en scène des vendeurs plus jeunes que dans le cas des maisons. Ainsi lorsque les [20 – 30 ans[achètent, ce sont **41,40 %** des vendeurs qui ont moins de quarante ans, pour **26,44 %** dans le cas des maisons ; quand ce sont les [30 – 40 ans[, les chiffres respectifs, sont de **35,66 %** et de **20,58 %** ; de **31,85 %** et de **15,97 %** pour les [40 – 50 ans[; de **31,31 %** et de **16,03 %** pour les [50 – 60 ans[; de **29,03 %** et de **15,96 %** ; de **25,17 %** et de **15,97 %** pour les [60 – 75 ans[, et enfin de **25,17 %** et de **15,97 %** pour les [75 ans et plus[. Autrement dit, dans tous les cas de figure, les moins de quarante ans, ont un poids relatif environ deux fois supérieur quand les transactions concernent des appartements.

De tous ces éléments avons nous trouvé à valider certaines des hypothèses initiales postulant à la divergence sociale des territoires tout particulièrement étudiés, celui de la ville nouvelle d'un côté et celui du P.N.R. de l'autre. Autrement formulé, la paupérisation de la ville nouvelle est-elle mise en évidence, au delà des premières données statistiques et sociales qu'il nous fût possible d'exploiter et la tendance à l'embourgeoisement des marges rurales immédiates de la ville nouvelle protégée par les règles strictes des chartes du P.N.R. est-elle une réalité ou seulement une illusion ? Les réponses obtenues grâce à l'exploitation des données de la Base **CD-BIEN** conduisent à des réponses ambiguës, certaines zones de flou persistant.

Que les territoires du P.N.R. attirent, cela semble confirmé par le fort renouvellement des populations. Que cela débouche sur une mutation des populations

résidentes, la réponse semble également affirmative, le remplacement de ménages plus âgés par des ménages plus jeunes, de ménages plus populaires, par des ménages plus aisés, la cause semble également entendue.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 24 951 ACHATS DE MAISONS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	A. [20 – 30 ans]	A. [30 – 40 ans]	A. [40 – 50 ans]	A. [50 – 60 ans]	A. [60 – 75 ans]	A. [75 ans et plus]
V. [20–30]	2,55	1,47	1,23	1,38	1,57	2,78
V. [30-40]	23,89	19,11	14,74	14,65	14,39	13,19
V. [40–50]	25,77	27,99	27,43	23,91	17,90	20,83
V. [50–60]	19,34	21,64	23,66	25,01	25,00	25,69
V. [60–75]	20,44	22,33	25,15	25,52	30,17	26,39
V. [≥75]	8,00	7,46	7,79	9,53	10,98	11,11
Total	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°35.

TYPES DE SUBSTITUTION, SELON LES C.S.P. DES VENDEURS (V) ET DES ACHETEURS (A), ENREGISTRES POUR LES 17 077 ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, DE 1996 A 2001, EN % DES ACHATS.

(Source CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 ».)

	A. [20 – 30 ans]	A. [30 – 40 ans]	A. [40 – 50 ans]	A. [50 – 60 ans]	A. [60 – 75 ans]	A. [75 ans et plus]
V. [20–30]	6,21	4,12	4,89	4,47	3,39	3,15
V. [30–40]	35,19	31,54	26,96	26,84	25,64	22,02
V. [40–50]	20,16	23,24	21,51	20,27	18,54	19,10
V. [50–60]	14,93	15,95	18,64	17,89	18,61	20,22
V. [60–75]	16,99	18,85	20,27	21,48	23,66	25,62
V. [≥75]	6,53	6,29	7,73	9,04	10,17	9,89
Total	100	100	100	100	100	100

TABLEAU N°36.

Par contre, certaines parties seulement du P.N.R. semblent affectées par ces mouvements, celle qui est située à proximité de la ville nouvelle, sur un axe correspondant grossièrement à la Nationale 14, celle qui suit la vallée de l'Oise. Par contre, les communes situées les plus l'Ouest semblent moins touchées.

En ce qui concerne les communes de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, le phénomène le plus marquant est sans doute cette très forte mobilité interne, touchant toutes les C.S.P. ainsi que le poids important des ménages jeunes se lançant dans des

opérations immobilières. Le phénomène de fuite des catégories les plus aisées de la ville nouvelle, ne constitue pas une menace immédiate, par contre, une lente paupérisation semble se dessiner. Elle avait été notée suite à l'analyse des données fiscales mais n'a pas été retrouvée jusqu'à présent au travers de la Base **CD-BIEN**. A ceci deux explications possibles : la première résulte du fait que seule une partie de la population est ici prise en compte, celle effectuant une transaction immobilière. Les locataires ne sont pas inclus et en particulier ceux qui demeurent dans l'habitat social. Or, leur poids est des plus significatif dans la ville nouvelle quand il est particulièrement faible dans le P.N.R. Une exploitation rapide du fichier **IRIS PRINC4** de l'INS.E.E., nous fournit les chiffres suivants : en 1999, la ville nouvelle comptait **48,83 %** de ces ménages ayant un statut de propriétaires et **48,38 %** un statut de locataire, dont **66,18 %** étaient considérés comme en H.L.M. et **29,09 %** hors H.L.M. Dans le même temps, le P.N.R. comptait **77,72 %** de ses ménages comme propriétaires et **18,02 %** comme locataires, ceux-ci étant à **74,00 %** en hors H.L.M et à **24,13 %** en H.L.M. Les structures de ces deux territoires en regard des statuts d'occupation sont particulièrement dissemblables, ceci avait déjà été souligné, mais doit impérativement être rappelé à ce stade de l'étude. Notons également que la Base **CD-BIEN** nous a donné accès à certaines des logiques des stratégies résidentielles, celles concernant les ménages ayant effectué une mobilité se traduisant par un achat. Ne négligeons pas le fait suivant. Les données de la Base **CD-BIEN** concernant les transactions dans l'ancien opérées sur le territoire de la ville nouvelle, correspondent de façon exhaustive à **5 007** opérations immobilières, (voir le **Tableau n°33 p. 394**), qu'il faut comparer au nombre de ménages résidant en 1999 : **29 548**. De la même façon, dans le P.N.R. ; ce sont **2 752** transactions (voir **Tableau n°34 p. 394**) qui ont fait l'objet de l'étude, à comparer aux **23 133** résidences principales recensées en 1999. Ceci pour signifier que seule, une «écume de réalité», a pu ainsi être appréhendée.

Une remarque d'un autre type doit maintenant être évoquée. Dans son étude comparative sur les villes nouvelles A. Massot avait pu avoir accès aux modes de financement dans les cas d'accession. Il note²⁹ : « *L'accession la plus sociale, (H.L.M. accession et P.A.P.) telle qu'elle peut être perçue à travers les ventes, représente 64 %*

²⁹ Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 131.

issus des villes nouvelles contre 47 % des logements extérieures³⁰. Si l'on se fie aux ventes il semble donc que les opérateurs des villes nouvelles, globalement envisagées, n'avaient pas pu ou pas voulu viser l'accession à la propriété des classes de salariés supérieurs. L'accession populaire y est nettement majoritaire, ce qui ne manque pas d'avoir des répercussions sur la valeur des logements ». Evidemment, il serait intéressant de faire une comparaison avec les acquisitions effectuées dans le P.N.R., mais là, l'information ne figure pas dans la Base **CD-BIEN**.

Il va maintenant s'agir d'exploiter les mécanismes de prix, les tendances en fonction des types de bien, les valorisations ou les dévalorisations des biens immobiliers en fonction des lieux et ce sur un territoire qui demeure restreint au Val-d'Oise. Les transactions enregistrées par la Base **CD-BIEN** permettent-elles d'opposer les communes de la ville nouvelle à celles situées ailleurs dans le département, en particulier dans le P.N.R.

Les informations portant sur les prix sont intégrées à la Base **CD-BIEN**, mais, pas d'une façon systématique. Lorsque feront défaut soit la surface³¹, soit le prix global de la transaction, le prix moyen ne pourra être calculé. Au total, ce sont **41 567** des **60 899** informations présentes dans la Base **CD-BIEN** qui peuvent être exploitées.

D. Quelles tendances pour les prix de l'immobilier de 1996 à 2001, sur le Val-d'Oise ?

Sur le plan méthodologique, la comparaison de prix résultant d'enregistrements effectués à des moments différents nécessitait la mise en conformité de ces données, c'est à dire la transformation en Euros constants de 2001. La table utilisée dans cette situation est la même que celle qui sert lors de l'étude sur les données fiscales (voir **p. 287**), toutefois, quelques nuances sont de suite à apporter. L'I.N.S.E.E. signale effectivement sur son site³² que : « *L'indicateur de pouvoir d'achat garde sa pertinence lorsqu'il s'agit de tenir compte de l'érosion monétaire liée à la consommation des ménages mais il n'est pas adéquat pour mesurer l'érosion monétaire des patrimoines constitués de biens immobiliers et d'actifs financiers*

³⁰ A. MASSOT distinguait au sein même des villes nouvelles, les logements issus des opérations lancées par la ville nouvelle et son organe aménageur, l'E.P.A., des logements situés hors des « périmètres nouveaux ». Jamais nous ne nous sommes livré à ce type de distinction. La Base **CD-BIEN** aurait sur ce point et après géocodage, permis de dissocier des types de quartier selon leur appartenance à une opération stricto sensu ville nouvelle.

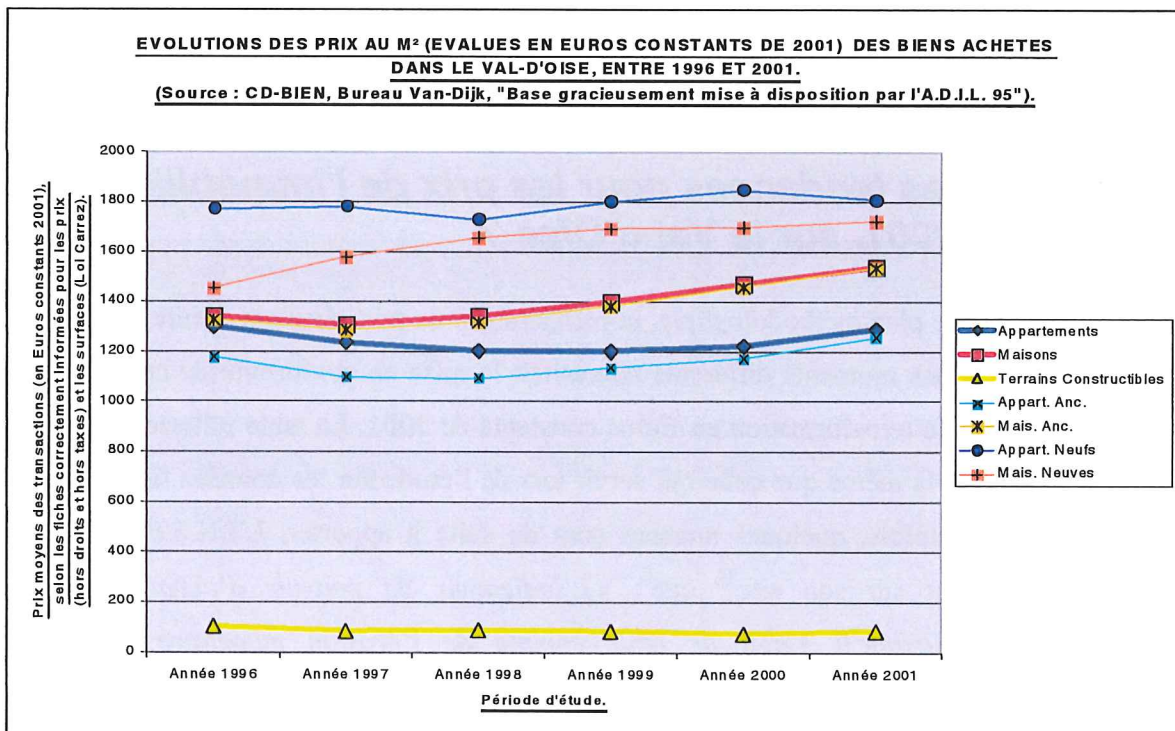
³¹ Surface qu'il faudra entendre comme « Surface Loi Carrez », en référence à la loi de Décembre 1996, entrée en application le 19 Juin 1997(décret d'application n°97-532 du 23 Mai 1997), qui définit la Superficie Privative.

³² Voir page : <http://www.insee.fr/fr/indicateur/achatfranc.htm>

n'entrant pas dans la composition de l'indice général des prix ». C'est cependant cet outil imparfait que nous allons utiliser. Devra donc être gardé à l'esprit le fait, que les résultats fournis auront davantage valeur de tendance que de réalité incontournable, tout du moins lorsque le temps sera pris en compte, les études synchroniques restant elles, moins dépendantes de ce biais.

1. L'évolution des prix selon les types de bien.

Par contre, les précautions d'usage sont à appliquer dès le **Graphique n°86** ci-dessous. Les trois grandes catégories de transactions y figurent, les maisons, les appartements et les terrains constructibles. Les terrains non constructibles, les parcelles agricoles, par exemple, ou les biens n'ayant pas de lien immédiat avec les questions de la résidence (local professionnel, garage, etc...) figurent certes dans la Base **CD-BIEN**, mais n'ont pas fait l'objet d'une exploitation statistique. Ceci, afin de conserver la cohérence du thème d'étude.



GRAPHIQUE N°86.

Les appartements et les maisons ont par ailleurs été décomposés en neuf et en ancien. L'ancien correspondant à tout ce qui ne vient pas d'être achevé. Un bien acheté en 1999 et revendu immédiatement en 2000, sera mécaniquement considéré

comme ancien. Cette notion n'est donc en relation, ni avec un niveau de vétusté, ni avec une période de construction, mais uniquement avec les modalités de la transaction. Le neuf correspondra le plus souvent à des ventes effectuées par des « personnes morales » auprès de particulier. Sur le **Graphique n°86 p. 399**, les transactions dans le neuf, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, sont systématiquement plus chères que celles correspondant à de l'ancien. Ici, une distorsion apparaît avec les analyses formulées par A. Massot³³, il notait en effet, dans le cas des villes nouvelles : « *Les logements les plus chers sont les maisons qui avaient été acquises neuves ; les maisons acquises d'occasion étant légèrement moins chères. A un niveau plus modestes, les appartements acquis neufs sont plus chers que ceux qui avaient été acquis d'occasion. A noter que cette séquence, observée sur le cumul des villes est établie sur le prix au m² comme sur le prix par logement* ». Certes, la hiérarchie observée par A. Massot est globalement retrouvée si l'on excepte les logements neufs. Ce marché n'est cependant pas considérable au point de rendre les appartements plus chers que les maisons. Parmi les explications envisageables, le fait que nous ne limitons pas l'étude aux villes nouvelles, mais aussi les caractéristiques des appartements neufs construits. Selon S. Vanlerberghe de l'A.D.I.L. 95, la tendance est à la construction de davantage de petits logements, les frais fixes induisant un coût au m² supérieur.

Si l'on regarde la tendance générale, la période d'étude laisse apparaître, une baisse des prix des logements entre 1996 et 1997 (si l'on excepte les maisons neuves qui croissent en permanence), puis une remontée sensible de 1997 à 2001. Cet effet de conjoncture ne doit pas surprendre, les prix étaient bas vers 1985, haut vers 1990, de nouveau bas vers 1995 et ont connu une forte flambée par la suite. Le marché spécifique du Val-d'Oise ne peut à cet égard être dissocié du marché francilien plus global qui connut une nette appréciation sur cette dernière période. Les croissances des prix au m² pour chacun des types de transactions nous fournissent les résultats suivants. Pour les appartements, si l'on prend comme années - repères 1996 et 2001, on constate une légère baisse (-0,77 %). Ceci peut a priori surprendre, compte tenu de la valorisation des appartements anciens (+6,79 %) et de celle des appartements neufs (+1,97 %). Ceci résulte du poids inférieur en 2001, des m² correspondant à des appartements neufs, les plus chers (6,10 % de la superficie totale des appartements en

³³ Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 103.

2001, pour **20,85 %** en 1996). Les maisons, par contre, ont, dans tous les cas de figure connues une appréciation : **+14,84 %**, globalement ; **+15,60 %** pour les maisons anciennes dont la courbe sur le **Graphique n°86 p. 399**, suit assez fidèlement celle des maisons, et **+18,34 %**³⁴ pour les maisons neuves, dont le poids relatif en regard des superficies totales des maisons, a également diminué de 1996 à 2001, passant de **10,60 %** à **2,90 %**. L'amplitude entre le prix moyen des appartement et le prix moyen des maisons qui était faible en 1996 (**40 Euros** en équivalence de 2001), s'est fortement accrue (**249 Euros**).

Si l'on s'attarde maintenant sur les évolutions spécifiques enregistrées sur la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et sur le P.N.R. du Vexin français, la première connaît une évolution de **+15,16 %** pour les maisons (neuves et anciennes), similaires à la tendance moyenne départementale, et une baisse de **-2,60 %** pour les appartements, plus marquée que celle enregistrée pour le département, le second par contre, se distingue par une plus nette valorisation des prix des maisons, **+17,73 %**, et une évolution très surprenante (**+86,37 %**), pour les appartements, sur laquelle il nous faudra revenir. Cette comparaison masque cependant des effets de structure, en effet l'habitat neuf (plus cher), est moins présent dans le P.N.R. qu'il ne l'est dans la ville nouvelle. La comparaison la moins biaisée serait celle établie entre l'habitat ancien de ces deux territoires. Dans ce cas les appartements dans la ville nouvelle passent de **1 116** à **1 224 Euros / m²** entre 1996 et 2001, soit une hausse de **+9,68 %**, quand dans le même temps, le P.N.R. enregistre des évolutions de **961** à **1 791 Euros / m²**, soit une hausse de **+86,37 %** ; identique à celle précédemment indiquée. Seules les transactions dans de l'ancien avaient été prises en compte. Notons toutefois, qu'en 1996, le calcul n'a été opéré que sur quatre transactions, ce qui enlève de la pertinence aux valeurs fournies... Les prix moyens en Euros constants de 2001 dans la ville nouvelle passent quant à eux de **1 199** à **1 408** (progression de **+17,43 %**), le P.N.R. enregistrant des évolutions du même ordre, de **1 168** à **1 380 Euros / m²**, soit une croissance de **18,15 %**, à peine supérieure à celle du département.

Surprenante, peut par ailleurs sembler l'évolution à laquelle nous n'avons pas encore prêté attention, celle des terrains à construire. Les prix sont, sans commune mesure avec ceux des biens auxquels nous avons jusqu'à présent fait allusion : **104**

³⁴ De la même façon que pour les appartements, si le rapport entre le tout (les maisons) et les parties (les maisons anciennes et les maisons neuves) était resté constant, une telle situation n'aurait pu apparaître. Supposons le cas d'une année où aucune maison neuve n'aurait été construite, alors celles-ci n'auraient pu tirer le prix moyen des maisons vers le haut qui serait devenu égal à celui des maisons anciennes .

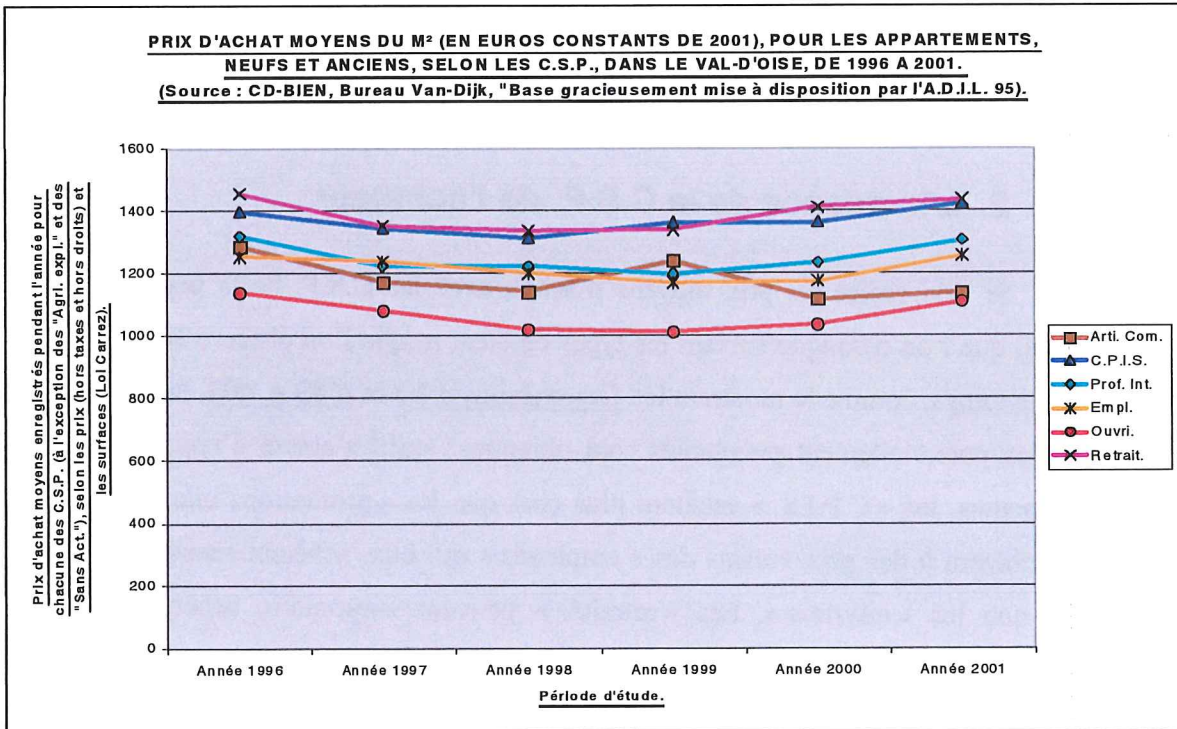
Euros / m² en 1996, chutant à **84** Euros / m² en 2001, soit une baisse de **19,23 %**. Ces terrains à construire correspondent à des acquisitions destinées à des constructions ultérieures, qu'elles soient réalisées par un promoteur ou un particulier. Elles peuvent d'une certaine façon être assimilées à du neuf en devenir. Les évolutions enregistrées sur les prix ne seront pas expliquées à ce stade, sauf à envisager, la mise sur le marché d'une offre conséquente, ou le moindre intérêt suscité par ce type de transaction.

2. L'incidence de la C.S.P. de l'acheteur.

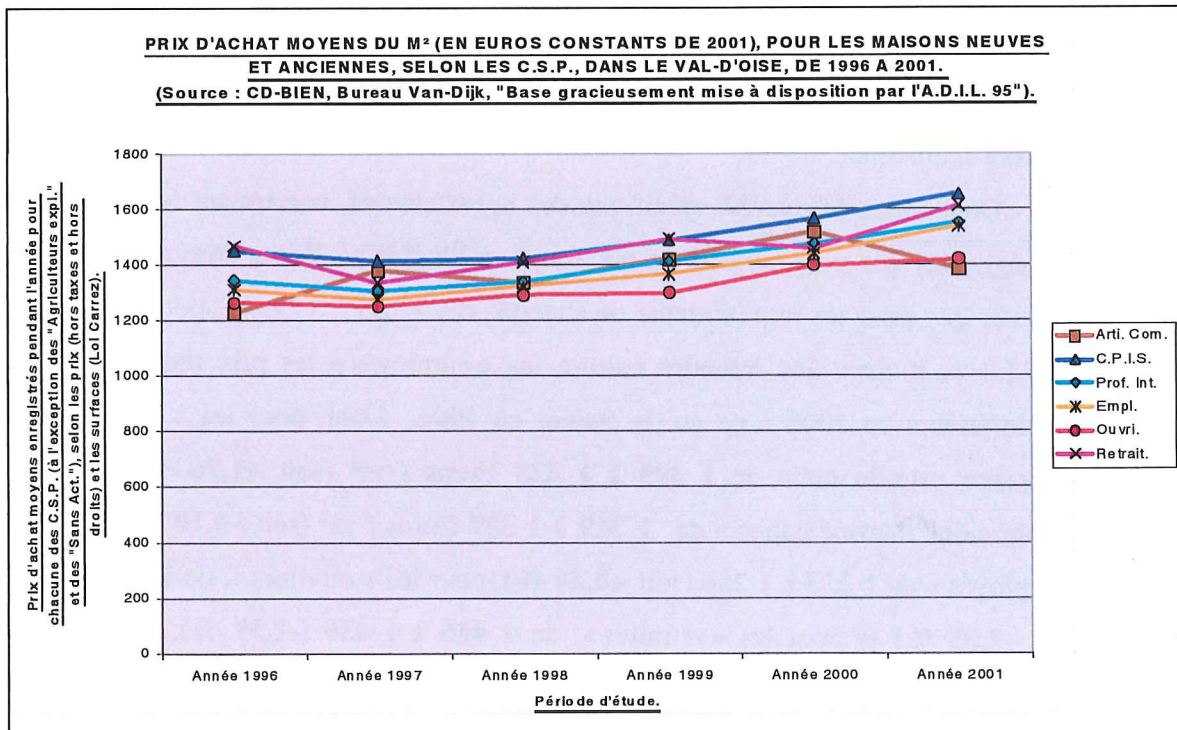
Si l'on croise les prix moyens d'achat, avec les C.S.P. de la personne ayant acheté, que l'on distingue suivant les types de bien, et que l'on observe les évolutions dans le temps, comme le montrent les Graphiques n°88 et n°89 p. 403, les hiérarchies sociales potentiellement prévisibles sont obtenues : qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, les « C.P.I.S. » achètent plus cher que les « professions intermédiaires », qui achètent à des prix voisins des « employés » qui eux, achètent sensiblement plus cher que les « ouvriers ». Les « retraités » peuvent surprendre, achetant pour les appartements à des prix similaires, voire certaines années, supérieurs à ceux des « C.P.I.S. ». La catégorie « retraités » est cependant très hétéroclite et peu masquée de forts contrastes internes que la Base **CD-BIEN** ne nous permet pas d'appréhender. N'oublions pas en outre que les « retraités » peuvent aussi lors d'une transaction bénéficier d'apports conséquents liés à la vente d'un bien immobilier précédemment acquis. Il paraît en effet peu probable que les « retraités » achetant en soient à leur première acquisition.

Concernant le marché spécifique des appartements, confirmant les évolutions déjà signalées des prix moyens au m², toujours libellés en Euros constants, on peut constater que pour les représentants de chacune des C.S.P., à l'exception notable des « C.P.I.S. », et dans une moindre mesure les « employés » les prix moyens d'achat sont inférieurs en 2002 à ce qu'ils étaient en 1996. Ainsi, pour les « C.P.I.S. », la croissance est-elle nette de **1 399** à **1 423** Euros / m² (soit **+1,76 %**), pour les « professions intermédiaires » de **1 319** à **1 307** Euros / m² (soit **-9,10 %**), pour les « employés » de **1 253** à **1 256** (soit **+0,24 %**), pour les « ouvriers », de **1 139** à **1 110** (soit **-2,55 %**) et pour les « retraités », de **1 456** à **1 436** (**-1,39 %**), prix moyens supérieurs aux deux dates à ceux des « C.P.I.S. ». Il est particulièrement étonnant, qu'en dépit de l'augmentation en volume des transactions d'appartements (voir le

Graphique n°77 p. 366 par exemple), aucun effet ne se fasse sentir sur les prix. Une application simpliste de la loi de l'offre et de la demande, nous aurait en toute logique, conduit à imaginer l'inverse.



GRAPHIQUE N°87.



GRAPHIQUE N°88.

N'oublions pas cependant la transformation structurelle des appartements vendus entre 1996 et 2001, et la diminution en valeurs absolues et en valeurs relatives des appartements neufs, les plus chers. Ainsi, pour l'année 1996, **2 025** transactions correspondaient à des appartements, dont **691** neufs (soit **34,12 %**) ; en 1997, **2 519** transactions sont enregistrées, dont **656** dans le neuf (soit **26,04 %**) ; en 1998, **3 340** dont **740** (soit **22,16 %**) ; en 1999, **4 956** dont **856** (soit **17,27 %**) ; en 2000, **4 803**, dont **602** (soit **12,53 %**) et en 2001, **5 267**, dont **547** (soit **10,39 %**). Les transactions tendent donc à davantage se dérouler dans de l'ancien, ceci ayant mécaniquement une incidence sur les prix. Notons à ce propos, le rôle joué par la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Celle-ci a longtemps amorcé la pompe de la construction neuve, par les multiples opérations lancées par l'E.P.A. La période plus particulièrement étudiée, est celle qui voit s'achever ce rôle moteur. Le nombre de transactions initiées sur la ville nouvelle, dans le neuf reste à peu près stable, 196 appartements neufs vendus en 1996, 192 en 1997, 229 en 1998, 286 en 1999, 262 en 2000 et 243 en 2001. Si l'on évalue le poids des appartements neufs de la ville nouvelle en regard de ceux du département, on obtient les valeurs relatives suivantes : **28,36 %** en 1996 ; **29,27 %** en 1997 ; **30,95 %** en 1999 ; **33,41 %** en 2000 et tout de même **44,42 %** en 2001. Du tiers à la moitié des appartements vendus neufs l'on en a encore été sur la ville nouvelle. La ville nouvelle reste donc malgré tout un stimulant important du marché immobilier collectif neuf.

Les écarts de prix enregistrés sur les achats d'appartements, selon les C.S.P., peuvent s'expliquer par la plus forte ou plus faible représentation d'une catégorie donnée parmi les acheteurs de neuf. Nous allons ici, uniquement nous intéresser aux « C.P.I.S. ». Ils ont représenté de 1996 à 2001, **13,06 %** des acheteurs d'appartements, toutes catégories confondues, mais **19,35 %** des acheteurs d'appartements neufs. Ceci permet partiellement de comprendre la raison des achats plus chers opérés par cette C.S.P.

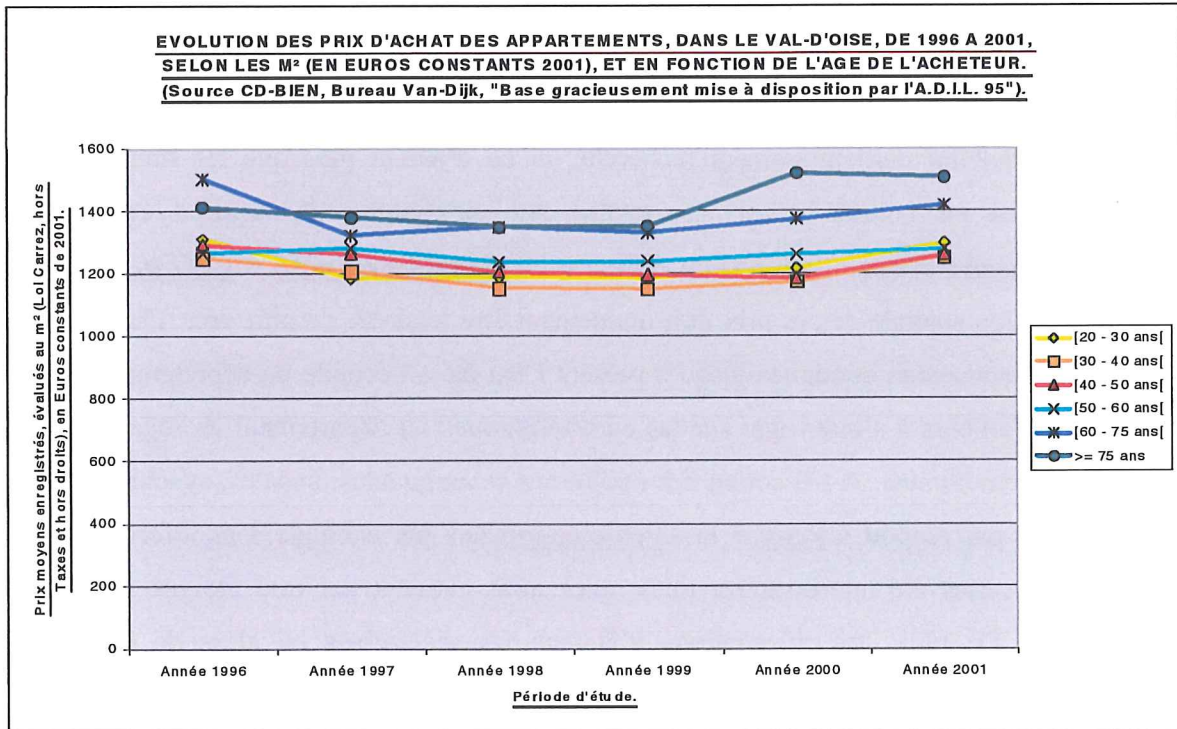
Les transactions concernant les maisons dégagent elles, une évolution toute différente. D'abord parce qu'à la différence des appartements, les achats ont été sensiblement plus chers sur la période, ensuite parce que toutes les C.S.P. ont été concernées par ces évolutions. Ainsi, les « C.P.I.S. » qui achetaient en moyenne à **1 451** Euros / m² en 1996, achètent à **1 656** Euros / m² en 2001 (soit une croissance de **14,13 %**) ; les « professions intermédiaires » suivent la même évolution, de **1 345** à **1 552** (soit **+15,39 %**) ; les « employés » de **1 311** à **1 539** (soit **+17,39 %**) ; les

« ouvriers » de **1 266 à 1 419** (soit **+12,08 %**) et les « retraités » de **1 469 à 1 615** (soit **+9,94 %**). C'est bien une tendance générale qui apparaît, les distorsions entre les C.S.P. étant moins marquées que dans le cas des appartements. Ces derniers éléments confirment la distinction qui en permanence doit être faite entre les différents segments du marché immobilier, surtout dans un département comme le Val-d'Oise, où se côtoient les deux types de logement.

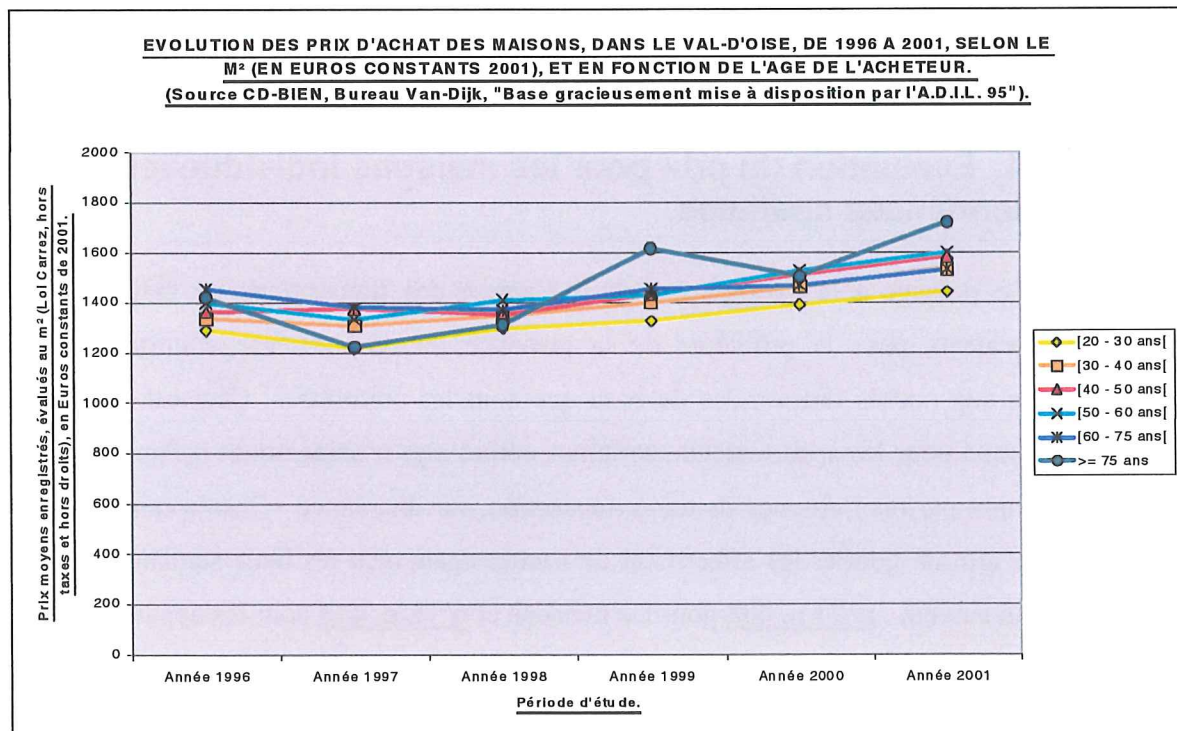
3. L'incidence de l'âge de l'acheteur.

Autre angle d'approche de la question, que nous avons déjà mis en évidence dans le cas des substitutions, celui des catégories d'âge. Les **Graphiques n°89 et n°90 p. 406**, ne permettent pas de hiérarchiser d'une façon aussi nette que dans le cas des C.S.P., les catégories d'âge en fonction des prix moyens d'achat des biens immobiliers. Concernant les appartements, les [60 – 75 ans [et les [75 ans et plus] achètent plus chers que les autres catégories. Ce qui avait été observé lors de l'étude sur les C.S.P., l'est ici aussi pour les catégories d'âge, la tendance est le plus fréquemment à enregistrer des prix d'achat moyens plus faibles en 2001 qu'en 1996. Ainsi, quand les [20 – 30 ans[achetaient à **1 312 Euros / m²** en 1996, ils achètent à **1 298 Euros / m²** en 2001 (soit une évolution de **-1,07 %**) ; pour les [30 – 40 ans[, les valeurs sont de **1 251 et 1 253** (soit **+ 0,08 %**) ; pour les [40 – 50 ans[, **1 295 et 1 260** (soit **-2,70 %**) ; pour les [50 – 60 ans[, **1 267 et 1 280** (soit **+1,03 %**) ; pour les [60 – 75 ans[, **1 504 et 1 419** (soit **-5,65 %**) et pour les [75 ans et plus], de **1 413 à 1 508** (soit **+6,72 %**). Il peut paraître surprenant de voir les [20 – 30 ans[acheter à des niveaux de prix plus élevés que ceux des deux catégories d'âge immédiatement supérieures. On peut donc s'interroger sur le profil spécifique de ces populations. Parmi les **6 193** transactions effectuées par cette catégories d'âge, de 1996 à 2001, **0,95 %** le sont par des « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » ; **9,86 %** par des « C.P.I.S. » ; **38,09 %** par des « professions intermédiaires » qui sont donc très fortement sur-représentées ; **31,36 %** par des « employés » et **15,89 %** par des « ouvriers ». Parmi les [20 – 30 ans[ce ne sont donc pas les catégories les plus aisées qui se retrouvent particulièrement présentes sur ce marché spécifique des acquisitions d'appartements.

Les maisons individuelles enregistrent également de très fortes hausses quel que soit l'âge de l'acquéreur. Les [20 – 30 ans[qui achetaient en moyenne à 1 291 Euros / m² en 1996, le font à 1 443 Euros / m² en 2001 (évolution de +11,77 %) ; les



GRAPHIQUE N°89.

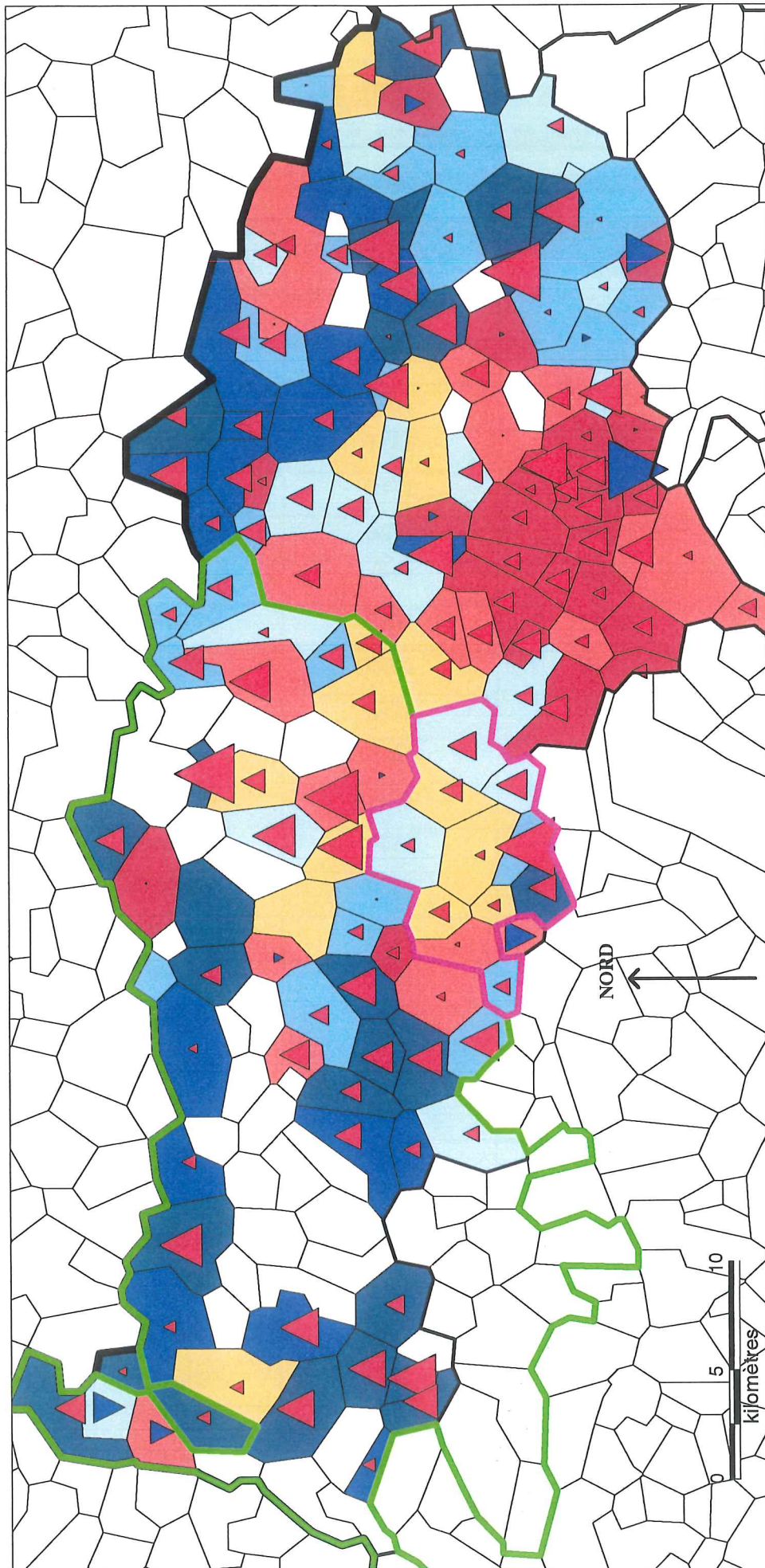


GRAPHIQUE N°90.

[30 – 40 ans[, de 1 339 à 1 535 (+14,64 %) ; les [40 – 50 ans[, de 1 363 à 1 583 (+16,14 %) ; les [50- 60 ans[, de 1 400 à 1 597 (+14,07 %) ; les [60 – 75 ans[, de 1 454 à 1 532 (+5,36 %) et les [75 ans et plus] , de 1 422 à 1 721 (+21,03 %). Il s'agit bien ici d'une tendance lourde, les prix des maisons ont connu de très fortes hausses sur la période, ceci induisant des conditions d'achat plus onéreuses pour toutes les C.S.P. et pour toutes les catégories d'âge. Les maisons semblent donc constituer des types d'habitat particulièrement recherché, et ce d'autant plus que les transactions exprimées en volume n'ont pas évolué sur un rythme identique à celui des appartements, comme l'ont mis en évidence les **Graphiques n°76** et **n°77 p. 366**. La distribution spatiale de ces prix doit maintenant être regardée de plus près. Quasiment toutes les analyses conduites jusqu'à présent l'ont été à l'échelle du département, ceci incite d'ailleurs à s'interroger sur les caractéristiques du département en regard de la région francilienne. A-t-il connu des évolutions remarquables, banales, synchrones ou décalées par rapport à Paris et la « Petite couronne » par exemple. Ces informations, eussent certes été intéressantes, mais, elles nous auraient par trop éloigné du sujet d'étude. De plus, les informations n'étaient pas accessibles ou alors de façon si grossière que des conclusions auraient difficilement pu en être tirées. la Base **CD-BIEN** fournissait quelques données sur les tendances du marché immobilier parisien qui impulse fortement le marché de la région, mais j'ai préféré ne pas y faire référence. Les études spatialisées qui vont suivre demeureront donc circonscrites à l'aire départementale.

4. Evaluation du prix pour les maisons individuelles, et tendances spatiales.

Le passage à la cartographie qu'il s'agisse des transactions de maisons ou d'appartements pose le problème de la présence ou de l'absence d'informations affectées aux entités territoriales de base que sont les communes. Ceci est d'autant plus marqué pour les appartements, certaines communes n'enregistrant qu'un nombre faible, voire parfois l'absence de toute transaction, sur une année. C'est la raison pour laquelle, afin de gonfler les effectifs et de limiter également les biais statistiques, les cartes qui suivent , **n°74 p. 408** pour les maisons et **n°75 p. 413** pour les appartements, n'ont pas été construites à partir des moyennes calculées sur une seule année, mais sur une paire d'années.



PRIX MOYENS (EN EUROS CONSTANTS 2001, HORS DROITS ET HORS TAXES) DES ACHATS DE MAISONS DANS LE VAL-D'OISE, EFFECTUES ENTRE 1996 ET 1997, ET EVOLUTION ENTRE 1996-97 ET 2000-01. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L.-95"

- Prix moyens d'achat, en Euros constants de 2001, du m² carré (Loi Carrez) des maisons (neuves et anciennes), pour les transactions effectuées en 1996 et 1997. Prix moyen 96-97 : 1 324 Euros ; 2000-01 : 1 503 Euros.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la Région Île-de-France.
- : Limites de la V.N. de Cergy-Pontoise.
- : Limites du P.N.R. Vexin français.

- : De 1 450 à 2 750 Euros (30 communes).
- : De 1 310 à 1 440 Euros (29 communes).
- : De 1 250 à 1 310 Euros (18 communes).
- : De 1 170 à 1 250 Euros (24 communes).
- : De 1 100 à 1 170 Euros (29 communes).
- : De 1 020 à 1 100 Euros (21 communes).
- : De 230 à 1 020 Euros (31 communes).

- ▲ : Gains de 500 Euros.
- ▲ : Gain de 250 Euros.
- ▲ : Gain de 50 Euros.
- ▼ : Perte de 500 Euros.
- ▼ : Perte de 250 Euros.
- ▼ : Perte de 50 Euros.

**PRIX MOYENS DES ACHATS DE MAISONS, SUR 28 COMMUNES DU 95,
EN 1996-97 (m =1324 E/m²) ET 2000-01 (m=1503 E/m²). (Base CD-BIEN, Bureau
Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).**

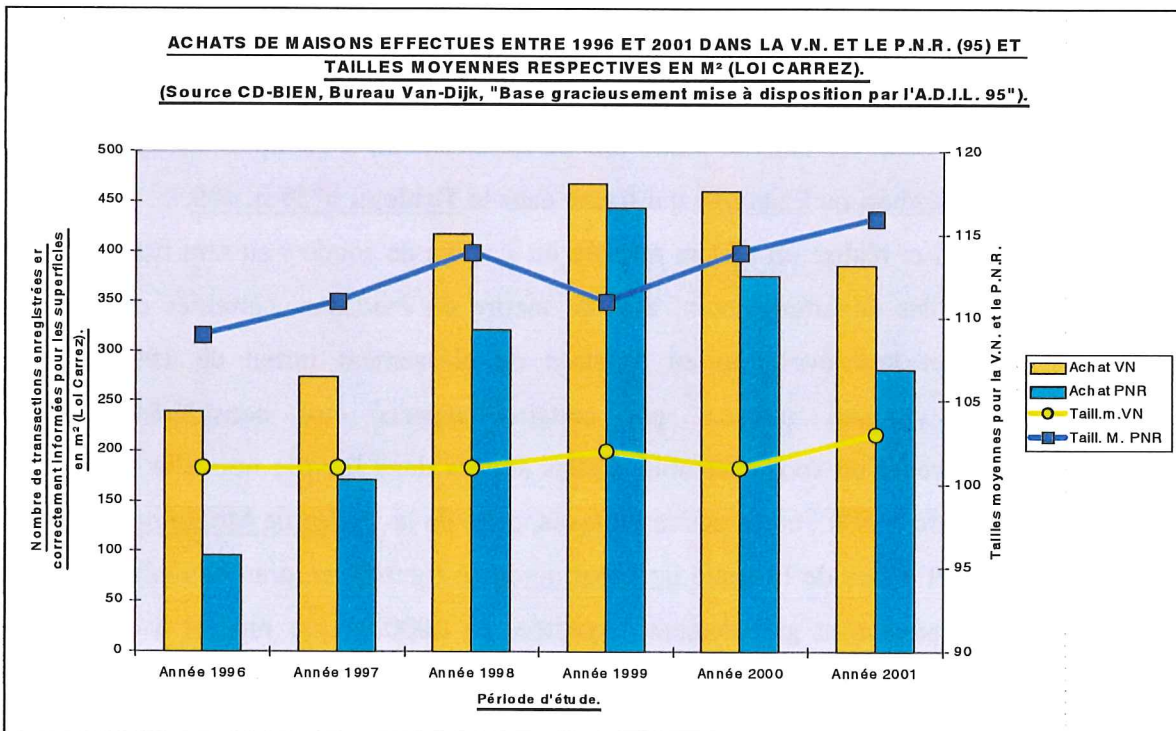
<u>Commune :</u>	<u>Prix m² 1996-97.</u>	<u>Prix m² 2000-01.</u>	<u>Evolution.</u>
1) <u>Enghien-les-B.</u>	2747	2072	-24,57 %
2) <u>Andilly.</u>	1642	2149	+30,88 %
3) <u>Montmorency.</u>	1614	1719	+6,51 %
4) <u>Montlignon.</u>	1600	1706	+6,63 %
5) <u>Ermont.</u>	1567	1871	+19,40 %
6) <u>Saint-Prix.</u>	1545	1715	+11,00 %
7) <u>Margency.</u>	1461	1726	+18,14 %
8) <u>Herblay.</u>	1450	1757	+21,17 %
9) <u>Bezons.</u>	1400	1605	+14,64 %
10) <u>L'Isle-Adam.</u>	1398	1679	+20,10 %
11) <u>Sannois.</u>	1371	1753	+27,86 %
12) <u>Argenteuil.</u>	1363	1460	+7,12 %
13) <u>Ezanville.</u>	1342	1641	+22,28 %
14) <u>Auvers-sur-Oise.</u>	1282	1534	+19,66 %
15) <u>Cergy.</u>	1282	1394	+8,74 %
16) <u>Pontoise.</u>	1279	1523	+19,08 %
17) <u>Vauréal.</u>	1251	1386	+10,79 %
18) <u>Eragny-sur-O.</u>	1204	1546	+28,41 %
19) <u>Saint-Ouen-l'A.</u>	1181	1504	+27,35 %
20) <u>Sarcelles.</u>	1166	1077	-7,63 %
21) <u>Garges-les-G.</u>	1131	1256	+11,05 %
22) <u>Gonesse.</u>	1123	1179	+4,99%
23) <u>Fosses.</u>	1090	1213	+11,28 %
24) <u>Persan.</u>	1020	1205	+18,14 %
25) <u>Goussainville.</u>	1007	1211	+20,26 %
26) <u>Marines.</u>	977	1216	+24,46 %
27) <u>Aincourt.</u>	693	910	+31,30 %
28) <u>Magny-en-Vexin.</u>	650	1126	+73,23 %

TABLEAU N°37.

L'étude diachronique comparera donc les moyennes communales enregistrées en 1996-1997 à celles de 2000-2001. Davantage de communes seront ainsi présentées et les résultats obtenus peuvent être considérés comme plus fiables. Cette démarche tend à lisser les résultats, à minimiser l'influence des opérations immobilières exceptionnellement hautes ou basses, enregistrées sur une commune et à s'éloigner d'une approche conjoncturelle que l'on peut estimer comme particulièrement erratique. La première information forte qui se dégage de la Carte n°74 p. 408, ce sont les prix initialement élevés de la Vallée de Montmorency, plus proche de Paris, bien reliée par les axes autoroutiers et ferrées à la capitale et son marché de l'emploi, nombreuses sont les communes situées dans les gammes de prix les plus hauts, le record absolu étant détenu par Enghien-les-Bains. Ensuite, un gradient semble se dégager ; à mesure que l'on s'éloigne vers l'extérieur de l'agglomération parisienne, les prix baissent avec régularité. L'autre information réside dans les prix sensiblement plus faibles observés dans la partie Est du département, à quelques exceptions près, comme Luzarches, ou Ezanville qui figure dans le Tableau n°30 p. 409.

Celui-ci réalise un certain nombre de « coups de sonde » au sein des différents sous-ensembles départementaux, afin de mettre en évidence, certaines des valeurs observées, et leur évolution en fonction du classement initial de 1996-97. Les communes choisies peuvent par certains aspects être considérées comme représentatives d'un sous-ensemble. Celles situées dans la ville nouvelle figurent en gras, celles du P.N.R., en caractère italiques, celle de la Vallée de Montmorency, sont soulignées et celles de la Butte de Montmorency, figurent en gras et souligné. Si les hiérarchies paraissent globalement respectées en 2000-01 par rapport à ce qu'elles étaient sur la période précédente, quelques tendances sont cependant à dégager. Il n'est pas nécessairement besoin de beaucoup s'appesantir sur le relatif déclassement d'Enghien-les-Bains. Le calcul opéré l'a été sur huit transactions exploitables sur la période ne permettant pas nécessairement de conclure à un phénomène conjoncturel ni à un retournement net de la valorisation de ce lieu. Les communes de la Vallée de Montmorency (Sannois, Ermont, Saint-Prix), semblent confirmer leur position, de même dans une moindre mesure, celles de la Butte de Montmorency. Par contre, les communes de la ville nouvelle, et plus encore celles de la Vallée de l'Oise (Auvers-sur-Oise, l'Isle-Adam et même Persan) connaissent une appréciation. Souvent inférieure toutefois à celle que l'on constate dans le P.N.R. du Vexin français (voir Magny-en-

Vexin, Aincourt, Marines). Les prix y étaient particulièrement faibles, ils se rapprochent de la moyenne³⁵ départementale (1 503 Euros / m²), sans cependant la dépasser. La tendance générale est donc à la fois à la hausse des prix et à leur moindre dispersion. Semblent échapper à ces évolutions, les communes de l'Est du département (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Fosses, Gonesse et dans une moindre mesure Goussainville), dont les prix étaient en 1996-97, plus faibles que la moyenne départementale (1 324 Euros / m²), le sont restés et de plus, ont connu des évolutions inférieures à la moyenne (+13,52 %). S'agit-il de signes révélateurs du décrochage croissant entre l'Ouest du département et son prolongement vers le P.N.R. (en passant par la ville nouvelle, à laquelle la Vallée de l'Oise est fortement connectée) et le secteur oriental, celui de la Plaine-de-France ? Probablement.



GRAPHIQUE N°91.

Au delà des transactions comparées par les prix des m², un autre critère doit être pris en compte, souvent déterminant lorsqu'il s'agit d'effectuer une transaction immobilière, celui de la valeur totale du bien. Sur certains territoires, les maisons vendues sont de taille plus conséquente que sur d'autres, ceci aura mécaniquement une

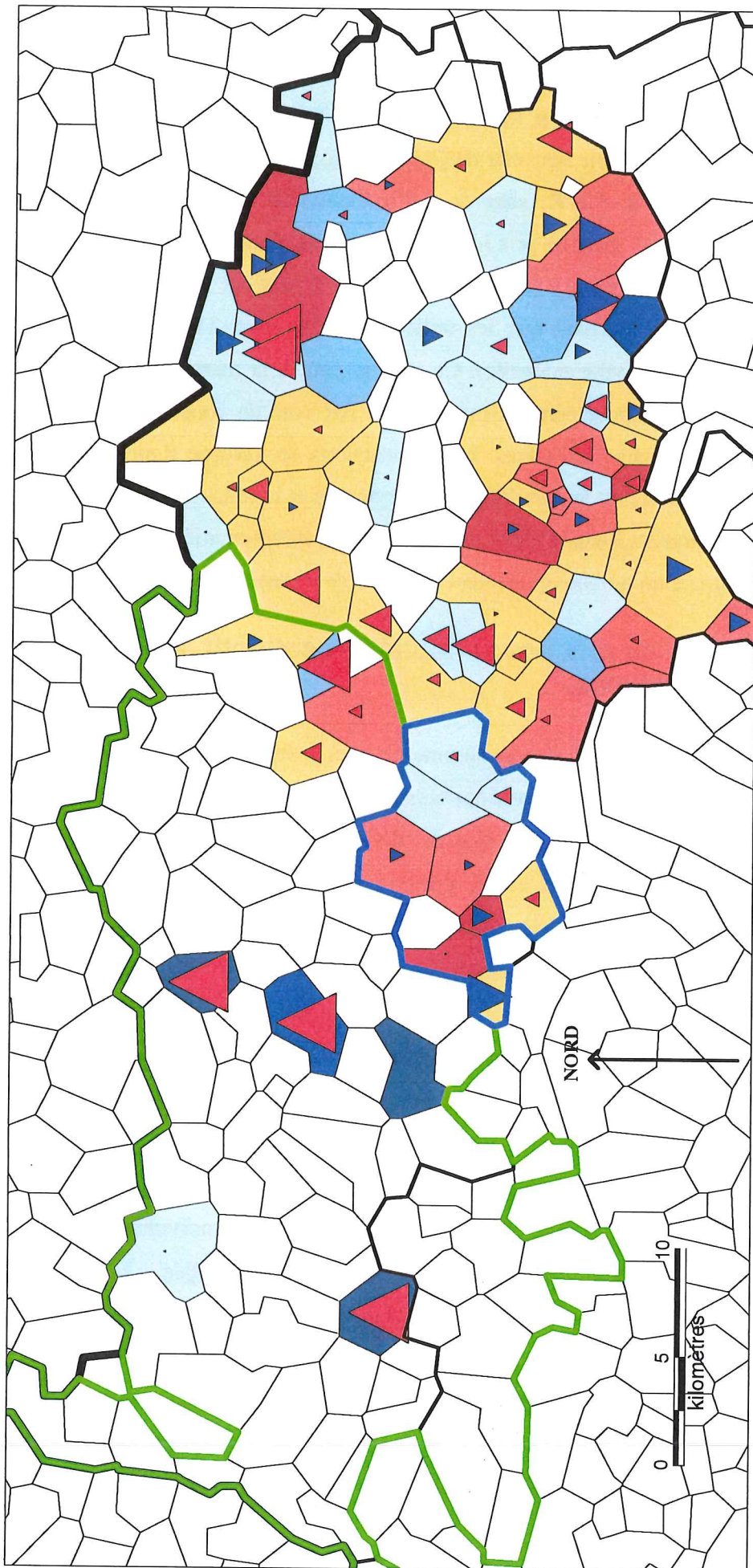
³⁵ Les moyennes départementales de 1996-97 et de 2000-01, ainsi que le taux moyen de croissance, figurent, à titre de repères, dans le **Tableau n°37 p. 409**. Tous les chiffres en gras correspondent à des valeurs supérieures à la moyenne de la période.

incidence sur le montant global de la transaction ainsi que sur le prêt consenti par les organismes bancaires. Le **Graphique n°91 p. 411**, ne fournit d'indications que pour le P.N.R. du Vexin français et la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. De façon permanente, les maisons acquises dans le P.N.R. sont de taille supérieure à celle de la ville nouvelle. De l'ordre de 10 m². Pour un prix identique du m², les transactions effectuées dans le P.N.R. auront donc tendance à être de l'ordre de 10 % plus chères à ce qu'elles sont dans la ville nouvelle (sachant que les tailles sont d'environ 110 m² dans le P.N.R. et de 100 m² dans la ville nouvelle). Ce critère, peut à la marge, rendre des transactions plus complexes pour certains ménages, et par voie de conséquence, les empêcher d'accéder à certains territoires. Les transactions en volume figurent par ailleurs, permettant de distinguer le parallélisme des rythmes et la réduction des écarts entre P.N.R. et ville nouvelle, l'année 1999 étant à cet égard symptomatique ; les deux territoires y ont enregistré un nombre quasiment similaire de transactions.

5. Evaluation du prix pour l'habitat en collectif, et tendances spatiales.

Très différent est le marché des appartements, ceci a été souligné à plusieurs reprises. Les prix moyens des transactions ont connu, si l'on se réfère à la Base **CD-BIEN**, une légère baisse en euros constants de 1996-97 à 2000-2001, certes peu marquée, mais tout de même de 5 euros, ceci, dans un marché beaucoup plus dynamique, ayant enregistré sur la période 2000-2001, de l'ordre de trois fois plus de transactions que sur la période étudiée en comparaison.

La **Carte n°75 p. 413**, permet de distinguer les communes sur lesquelles des transactions ont été enregistrées sur les deux périodes. Celles qui ne possédaient d'informations que sur l'une des deux, n'ont pu être prises en compte. Cette distorsion dans la répartition spatiale des transactions que nous révèlent les **Cartes n°74 p. 408** et **n°75 p. 413**, renvoie à la **Carte n°72 p. 356**, sur les types de biens échangés sur les communes, ainsi qu'à la **Carte n°9 p. 129**, sur les taux de maisons individuelles par commune. Les transactions les plus nombreuses ont eu lieu dans la Vallée et la Butte de Montmorency, les communes proches de la « Première couronne » (Argenteuil et Bezons), celles de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et enfin, les plus importantes des communes urbaines de l'Est du département. La Vallée de l'Oise et plus encore le P.N.R. du Vexin français,



PRIX MOYENS (EN EUROS CONSTANTS DE 2001, HORS DROITS ET HORS TAXES) DES ACHATS D'APPARTEMENTS DANS LE VAL-D'OISE, EFFECTUÉS ENTRE 1996 ET 1997, ET ÉVOLUTION ENTRE 1996-97 ET 2000-2001. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base gratuitement mise à disposition par l'A.D.I.L.95".

- Prix moyens d'achat, en Euros constants de 2001, du m² carré (Loi Carrez) des appartements (neufs et anciens), pour les transactions effectuées en 1996 et 1997. Prix moyen 96-97 : 1 262 Euros ; 2000-01 : 1 257 Euros.

— : Limites communales.

— : Limites départementales.

— : Limites de la Région Île-de-France.

— : Limites de la V.N. de Cergy-Pontoise.

— : Limites du P.N.R. Vexin français.



: De 1 620 à 1 860 Euros (5 communes).
 : De 1 400 à 1 620 Euros (20 communes).
 : De 1 180 à 1 400 Euros (39 communes).
 : De 960 à 1 180 Euros (24 communes).
 : De 740 à 960 Euros (6 communes).
 : De 520 à 740 Euros (4 communes).
 : De 300 à 520 Euros (3 communes).



: Gains de 500 Euros.



: Gain de 250 Euros.



: Gains de 50 Euros.



: Perte de 250 Euros.



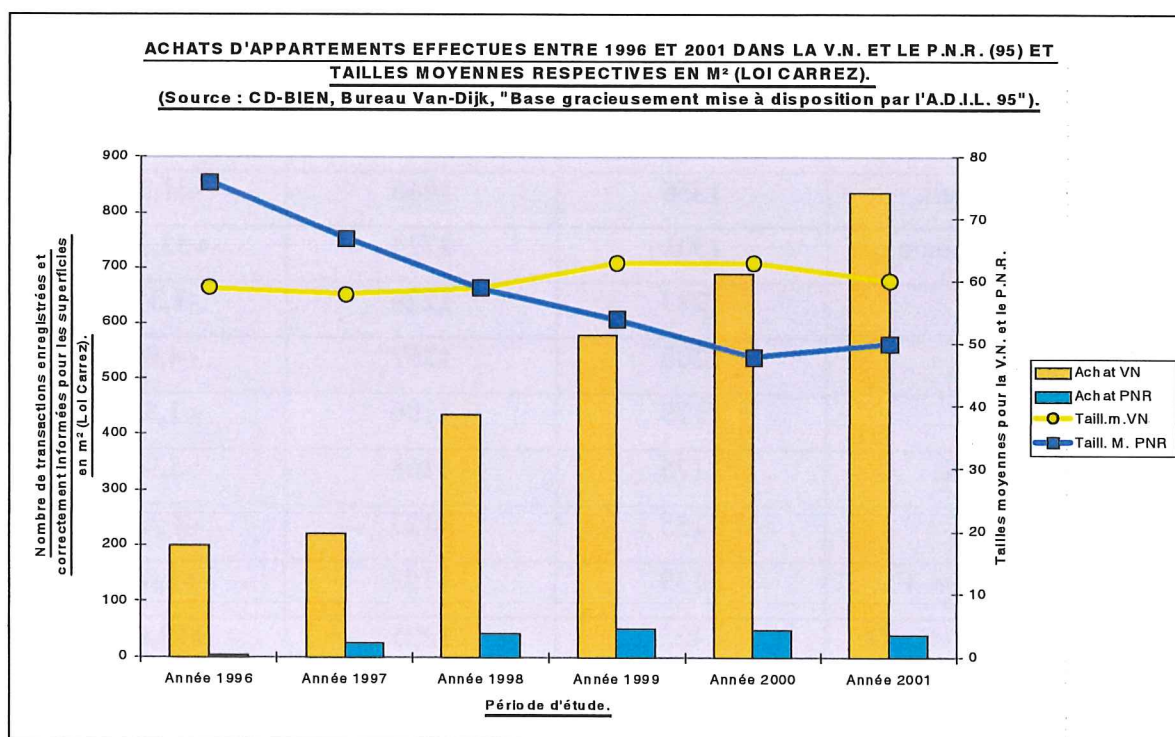
: Perte de 500 Euros.

**PRIX MOYENS DES ACHATS D'APPARTEMENTS, SUR COMMUNES DU
95, EN 1996-97 (m =1262 E/m²) ET 2000-01 (m=1257 E/m²). (Base CD-BIEN,
Bureau Van-Dijk, « Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95 »).**

<u>Commune :</u>	<u>Prix m² 1996-97.</u>	<u>Prix m² 2000-01.</u>	<u>Evolution.</u>
1) <u>Saint-Prix.</u>	1859	1738	-6,51 %
2) <u>Vauréal.</u>	1737	1505	-13,36 %
3) <u>Enghien-les-B.</u>	1719	1886	+9,71 %
4) <u>Margency.</u>	1584	1437	-9,28 %
5) <u>Auvers-sur-Oise.</u>	1478	1611	+11,11 %
6) <u>Gonesse.</u>	1469	1095	-25,46 %
7) <u>Andilly.</u>	1454	1647	+13,27 %
8) <u>Montmorency.</u>	1444	1700	+17,73 %
8) <u>Cergy.</u>	1423	1313	-7,73 %
9) <u>Bezons.</u>	1422	1197	-15,82 %
10) <u>Herblay.</u>	1405	1497	+6,55 %
11) <u>Montlignon.</u>	1385	1283	-7,36 %
12) <u>Argenteuil.</u>	1356	1066	-21,39 %
13) <u>L'Isle-Adam.</u>	1301	1724	+32,51 %
14) <u>Ermont.</u>	1243	1226	-1,37 %
15) <u>Sannois.</u>	1208	1257	+4,06 %
16) <u>Persan.</u>	1178	1196	+1,53 %
17) <u>Ezanville.</u>	1175	1168	-5,96 %
18) <u>Fosses.</u>	1155	1127	-2,42 %
19) <u>Magny-en-V.</u>	1139	1158	+1,67 %
20) <u>Eragny-sur-O.</u>	1123	1321	+17,63 %
21) <u>Pontoise.</u>	1115	1145	+2,69 %
22) <u>Sarcelles.</u>	1023	852	-16,72 %
23) <u>Saint-Ouen-l'A.</u>	1003	1095	+9,17 %
24) <u>Goussainville.</u>	987	1071	+8,51 %
25) <u>Garges-lès-G.</u>	664	688	+3,61 %
26) <u>Aincourt.</u>	309	1293	+318,45 %
27) <u>Marines.</u>	303	1513	+399,34 %

TABLEAU N°38.

pour ces biens que des territoires marginaux. En première approche, les prix étaient les plus élevés en 1996-97 pour les appartements, là où ils l'étaient également pour les maisons, c'est à dire, la Vallée et la Butte de Montmorency, ainsi que certaines communes de la ville nouvelle et de Vallée de l'Oise. L'Est du département, à l'exception des communes localisées sur un axe Gonesse, Roissy, Louvres, Puiseux-en-France et Luzarches, correspondant à peu près, sauf pour cette dernière commune, au tracé de l'Autoroute A1, semble là encore caractérisé par des niveaux sensiblement plus faibles. Le **Tableau n°31 p. 403**, reprenant les vingt-huit communes³⁶ figurant dans le **Tableau n°30 p. 398**, ne permet pas de dégager de réelle permanence. Les transactions ont connu de très fortes augmentations de prix dans le P.N.R. du Vexin français, mais ceci ne concerne, comme le montre le **Graphique n°92** ci dessous, qu'un nombre réduit de transactions, très faible, en regard de ce qui est réalisé dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise.



GRAPHIQUE N°92.

Si la taille moyenne des appartements vendus dans la ville nouvelle est restée à peu-près constante aux alentours de 60 m², il n'en est rien dans le P.N.R. où la surface a régulièrement décliné. Faut-il voir là une conséquence de la politique d'aménagement

³⁶ Ont été choisies, outre des exemples communaux situés dans des secteurs diversifiés du Val-d'Oise, des communes pour lesquelles nous disposons d'informations concernant à la fois les maisons et les appartements.

incitée par le P.N.R., qui consiste à dissuader les constructions neuves et à privilégier les réhabilitations d'habitat ancien, les corps de fermes ayant perdu leur fonction agricole se transformant par exemple en petits immeubles ?

Si pour certaines communes, les prix moyens résultant des ventes d'appartements semblent aller dans le sens des prix moyens obtenus pour les maisons, ainsi pour la Butte de Montmorency où ils sont élevés, le P.N.R. du Vexin français où ils croissent de façon sensible, l'Est du département où ils restent très déprimés, pour d'autres communes, de fortes divergences sont constatées. A Bezons par exemple, si les prix des maisons s'apprécient fortement, celui des appartements se dégradent, de même à Ezanville. Il faudrait en savoir davantage pour expliquer de tels phénomènes, à la fois sur les caractéristiques de logements ayant fait l'objet des transactions et leur implantation géographique au sein du tissu urbain.

En ce qui concerne la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, des écarts apparaissent entre les communes : à Eragny-sur-Oise, maisons et appartements semblent se valoriser, à Vauréal, c'est le cas des maisons, par contre les appartements, initialement acquis à des prix très élevés (probablement beaucoup de logements neufs), ont connu une baisse assez sensible. De façon un peu surprenante, si les prix (à la fois des appartements et des maisons) sont systématiquement plus bas à Saint-Ouen-l'Aumône qu'ils ne le sont à Cergy, les évolutions par contre sont dissymétriques, nettement plus fortes que la moyenne départementale à Saint-Ouen-l'Aumône, plus faibles à Cergy. A. Massot³⁷ avait mis l'accent sur les écarts apparaissant selon que les logements sont ou non issus des programmes de la ville nouvelle, ainsi : « *En francs courants les logements issus des villes nouvelles gagnent 32 % en 8 ans ; les autres logements gagnent 67 % en 10 ans ; en francs constants les logements se valorisent de 2,3 % par an « hors ville nouvelle » et de seulement 0,2 % « en ville nouvelle ».* Les logements issus des villes nouvelles gagnent en francs constants par an 0,7 % à Saint-Quentin-en-Yvelines , 0,2 % à Cergy-Pontoise et sont légèrement perdants ailleurs. Hors programmes des villes nouvelles toutes les transactions entre achat et revente sont positives, de 1,2 % à Evry à 3,0 % à Cergy-Pontoise ». Cette distinction particulièrement pertinente, n'a pas été reprise dans cette étude qui s'inscrit dans un cadre plus global, non strictement restreint aux territoires des villes nouvelles. Elle explique peut-être partiellement les écarts enregistrés, toutefois, au sein d'une même

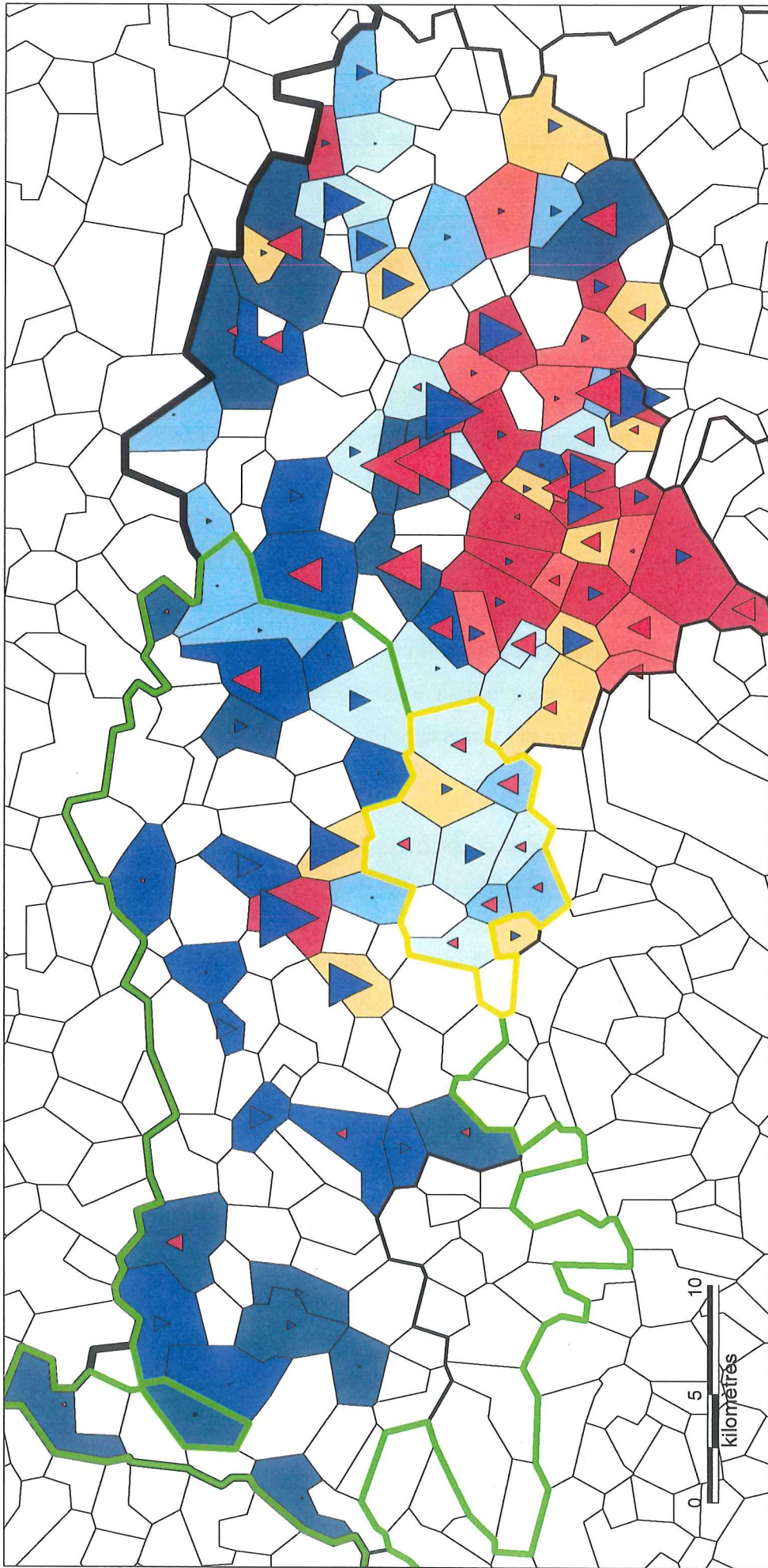
³⁷ Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 6.

commune existent à la fois de l'habitat ancien et de l'habitat récent résultant des programmes de la ville nouvelle. L'échelle communale masque donc ces réalités. L'échelle du quartier eût alors été plus adéquat pour traiter ces aspects, mais les informations enregistrées par la Base **CD-BIEN** ne sont numériquement pas toujours suffisantes pour éviter des biais statistiques importants.

6. Evaluation du prix pour les terrains à construire, et tendances spatiales.

S'il n'est pas question d'attacher une importance aussi grande aux transactions correspondant à des terrains à construire, quelques indications peuvent cependant être extraites de la Carte n°76 p. 418. Nous avons précédemment noté (voir Carte n°72 p. 356) que les transactions de cette nature étaient particulièrement nombreuses dans la Vallée de Montmorency et d'une manière générale dans la partie Sud du département. Certaines communes de ville nouvelle (Osny avec 74 terrains vendus et Saint-Ouen-l'Aumône avec 56) enregistrent des transactions en volume similaires à ce qui est constaté sur les communes les plus actives de la Vallée de Montmorency.

En tout 3 635 transactions sont comptabilisées par la Base **CD-BIEN**. Une requête rapide permet de confirmer les premières impressions laissées par la carte. Parmi les communes les plus actives, celles ayant enregistré sur la période plus de cinquante transactions de ce type, se trouvent essentiellement des communes de la Vallée de Montmorency. Classées dans l'ordre : Cormeilles-en-Parisis (214 terrains constructibles acquis), Taverny (152), Argenteuil (130), Herblay (123), Saint-Prix (86), Frépillon (73), Saint-Leu-la-Forêt (59), Montigny-les-Cormeilles et Le Plessis-Bouchard (58) et enfin Pierrelaye et Eaubonne (50). Ceci induit de fait, sur ces territoires périurbains une progressive urbanisation des espaces interstitiels où se maintenaient fréquemment des activités agricoles de type maraîchage. Par voie de conséquence la densification s'accroît sur ces communes. Cette pression urbaine semble rejaillir sur les prix des transactions, mais ce, de façon limitée. Les communes précédemment citées enregistrant fréquemment (mais pas systématiquement, ainsi Argenteuil, Montigny-les-Cormeilles ou Taverny) des augmentations des prix des m². Rien de tel ne semble se dégager à l'Est du département où seules Goussainville (283 terrains acquis), Viarmes (58) et Attainville (53), laissent apparaître des programmes substantiels, comparables en volume à ceux de la Vallée de Montmorency.



PRIX MOYENS (EN EUROS CONSTANTS DE 2001, HORS DROITS ET HORS TAXES) DES ACHATS DE TERRAINS A CONSTRUIRE DANS LE VAL-D'OISE, EFFECTUES ENTRE 1996 ET 1997, ET EVOLUTION ENTRE 1996-97 ET 2000-2001. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L.95".

- Prix moyens d'achat, en Euros constants de 2001, du m² carré (Loi Carrez) des terrains à construire, pour les transactions effectuées en 1996 et 1997. Prix moyen 96-97 : 911 Euros ; 2000-01 : 79 Euros.

- Gains et pertes du prix des m² entre les deux périodes. En moyenne, perte de 12 Euros. Transformation de "type linéaire".

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la Région Île-de-France.
- : Limites de la V.N. de Cergy-Pontoise.
- : Limites du P.N.R. Vexin français.

- : De 133 à 326 Euros (20 communes).
- : De 117 à 133 Euros (13 communes).
- : De 101 à 117 Euros (17 communes).
- : De 78 à 101 Euros (18 communes).
- : De 59 à 78 Euros (18 communes).
- : De 47 à 59 Euros (18 communes).
- : De 2 à 47 Euros (18 communes).

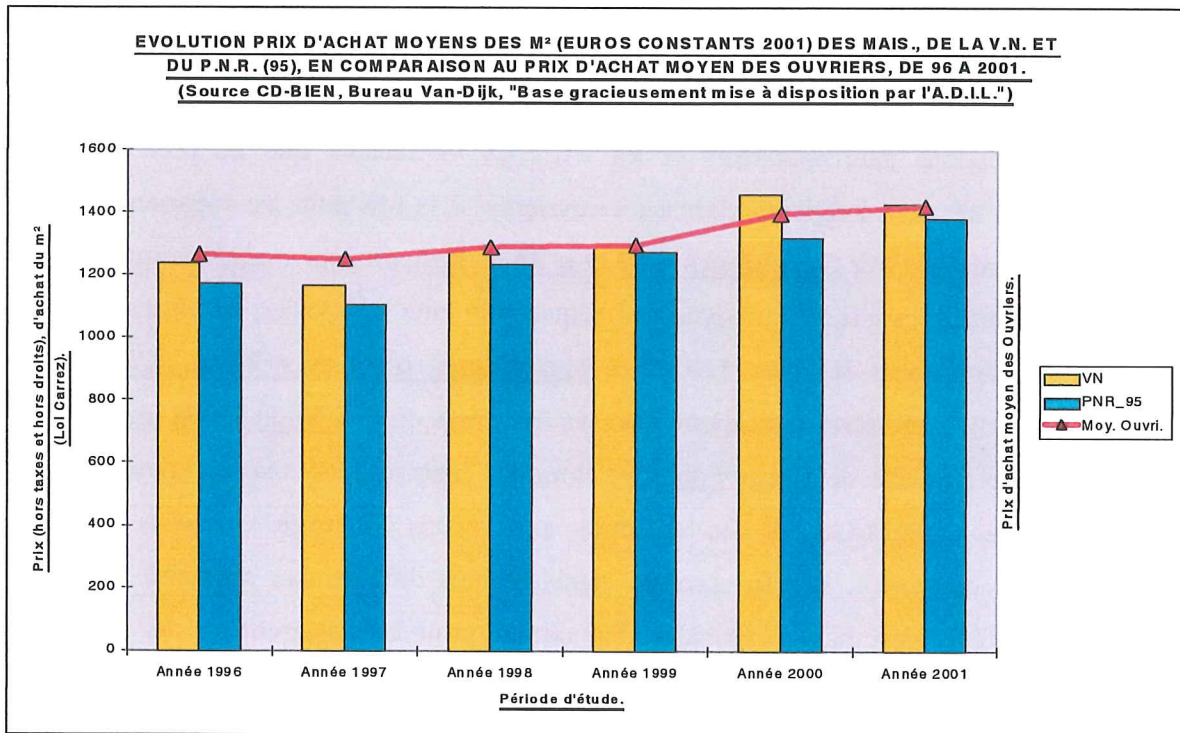
- ▲ : Gains de 100 Euros.
- ▲ : Gains de 50 Euros.
- ▲ : Gain de 10 Euros.
- ▲ : Perte de 100 Euros.
- ▲ : Perte de 50 Euros.
- ▲ : Perte de 10 Euros.

En regard du Val-d'Oise saisi dans son ensemble, la ville nouvelle de Cergy-Pontoise n'enregistre que **264** transactions, soit **7,68 %** du nombre total de transactions. Celles-ci n'équivalent cependant qu'à **6,54 %** des superficies totales vendues. Les terrains à construire dans la ville nouvelle étant de taille moyenne, légèrement plus réduite que ceux du département (**852 m²** contre **1 002 m²**). Dans le P.N.R., les transactions sont deux fois plus nombreuses que dans la ville nouvelle, **442** au total, (soit **12,87 %**) et représentent une superficie assez conséquente de **568 037 m²** (soit **16,51 %** du total départemental). Les terrains y sont en effet plus vastes que la moyenne : **1 285 m²**. Les transactions de ce type concernent un grand nombre de communes, mais il s'agit le plus souvent de petites opérations. Seules quelques communes enregistrent plus de vingt ventes : Champagne-sur-Oise (51), Magny-en-Vexin (41), Parmain (30), Auvers-sur-Oise (24) et Avernes (20). Les effets de ces transactions qui se concentrent assez fortement le long de la vallée de l'Oise, seront étudiés dans le **Chapitre IV** grâce à l'outil satellitaire **SPOT**. Observe-t-on davantage de densification à l'intérieur du tissu urbain existant, une lente extension de ce périmètre ou, au contraire un mitage des terres agricoles situées à distance de l'espace initialement urbanisé ?

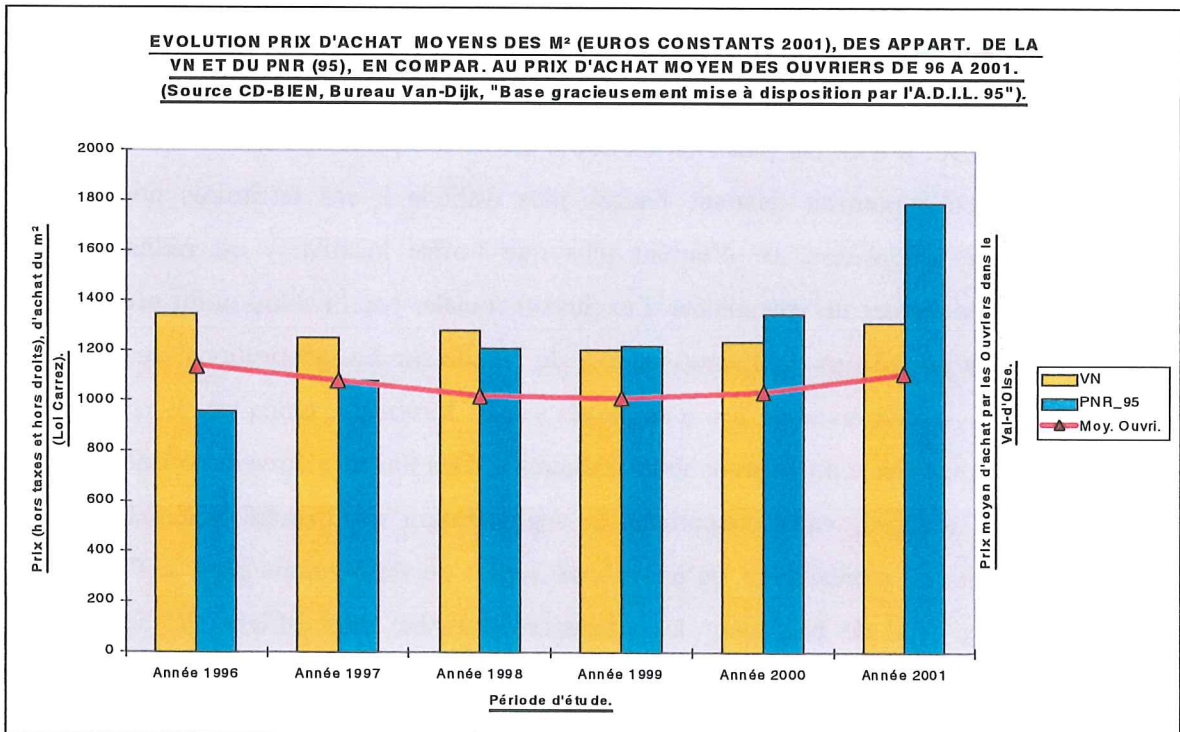
7. Prix des transactions et exclusion potentielle de certaines catégories de population.

Il s'agit maintenant de revenir à la question de la spécialisation sociale des territoires. Certains mécanismes ont fait l'objet d'analyses, mais les prix des m² vendus, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements (les terrains à construire ne seront spécifiquement étudiés), permettent d'ouvrir de nouvelles pistes. Le raisonnement est certes simpliste, mais s'appuie sur la logique suivante : compte tenu du montant moyen des transactions observé sur une commune donnée et, connaissant le prix moyen auquel achète telle ou telle catégorie de population, l'accessibilité sera-t-elle aisée pour cette C.S.P., difficile, voire dissuasif. Classer ainsi les populations est naturellement fort réducteur. La capacité d'achat résulte certes de la C.S.P. d'appartenance de la « personne de référence », une certaine hiérarchie des revenus et des moyens disponibles en résultant, mais, d'autres paramètres devraient être pris en compte : profession exacte (certains « ouvriers », par exemple les « ouvriers

qualifiés » de l'aéronautique pouvant disposer de revenus importants), du patrimoine acquis, des possibilités d'entraide familiale

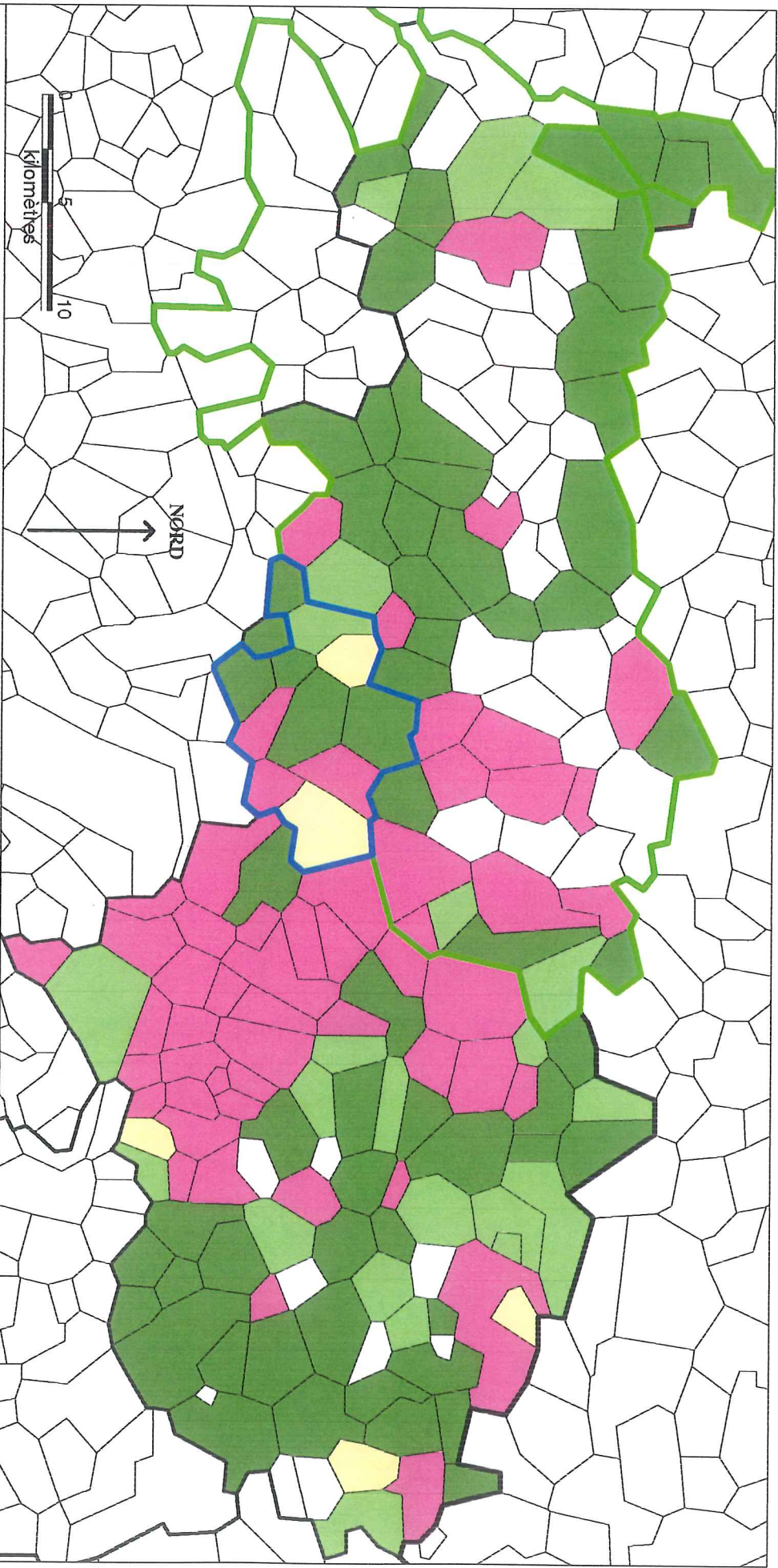


GRAPHIQUE N°93.



GRAPHIQUE N°94.

Toutes choses qui contribuent à rendre considérablement plus complexe le schéma sur lequel nous allons déboucher. Cette approche n'est cependant pas dénuée de fondement, les mobilités résidentielles ayant fait apparaître des logiques spatiales très discriminées selon les C.S.P. tout particulièrement entre, d'une part, les « ouvriers », voire les « employés » qui leur sont partiellement corrélés, et d'autre part, les « professions intermédiaires » et les « C.P.I.S. ». Sachant que les prix moyens d'achat au m², sont inférieurs pour les « ouvriers », à la fois pour les appartements et pour les maisons (voir **Graphiques n°87 et n°88 p. 403**), on peut considérer que là où, potentiellement les « ouvriers » pourront acquérir un bien immobilier, les autres C.S.P. pourront également le faire. Les deux **Graphiques n°93 et n°94 p. 420**, nous fournissent les premières indications pour les territoires du P.N.R. du Vexin français et de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Pour les maisons, les niveaux moyens des transactions enregistrées sur ces territoires sont voisins des niveaux moyens d'achat pour les « ouvriers », la ville nouvelle semblant plus difficilement accessible que ne l'est le P.N.R. saisi dans sa globalité. Par contre, pour les appartements, les niveaux d'achat des « ouvriers » semblent insuffisants pour acquérir dans la ville nouvelle, avec un écart constant de l'ordre de 100 / m². La situation dans le P.N.R. suit par contre une logique toute différente. La période semble caractérisée par une nette augmentation des prix au m². Le **Tableau n°38 p. 414**, l'avait laissé présager. Si, en 1996, les niveaux moyens d'achat des « ouvriers » étaient supérieurs au prix pratiqués dans le P.N.R., il n'en est plus rien en 2001. Evolution particulièrement brutale, dont la conséquence pourrait devenir, l'accès plus difficile à ces territoires pour cette catégorie de population, ce d'autant plus que l'offre locative y est réduite. Cela tendrait à confirmer un mécanisme d'exclusion sociale, par l'évolution du niveau des prix. Il avait par ailleurs été mentionné lors de l'étude sur les substitutions, que dans le P.N.R., les « ouvriers » et les « employés » ont fortement tendance à vendre au « C.P.I.S. » ou aux « professions intermédiaires ». Des nuances doivent cependant être apportées : d'abord, celle concernant la segmentation du marché immobilier. Les appartements ne représentent qu'un volume réduit de transactions dans le P.N.R. Si l'accès à ce type de bien pour les « ouvriers » semble plus difficile, les ventes de maisons, elles, ne laissent pas apparaître d'aussi nettes situations. Ensuite, du fait même de sa taille réduite, le marché des appartements peut voir ses évolutions dépendre de quelques ventes exceptionnelles. La forte hausse enregistrée sur la période peut fort bien ne pas être validée ultérieurement.

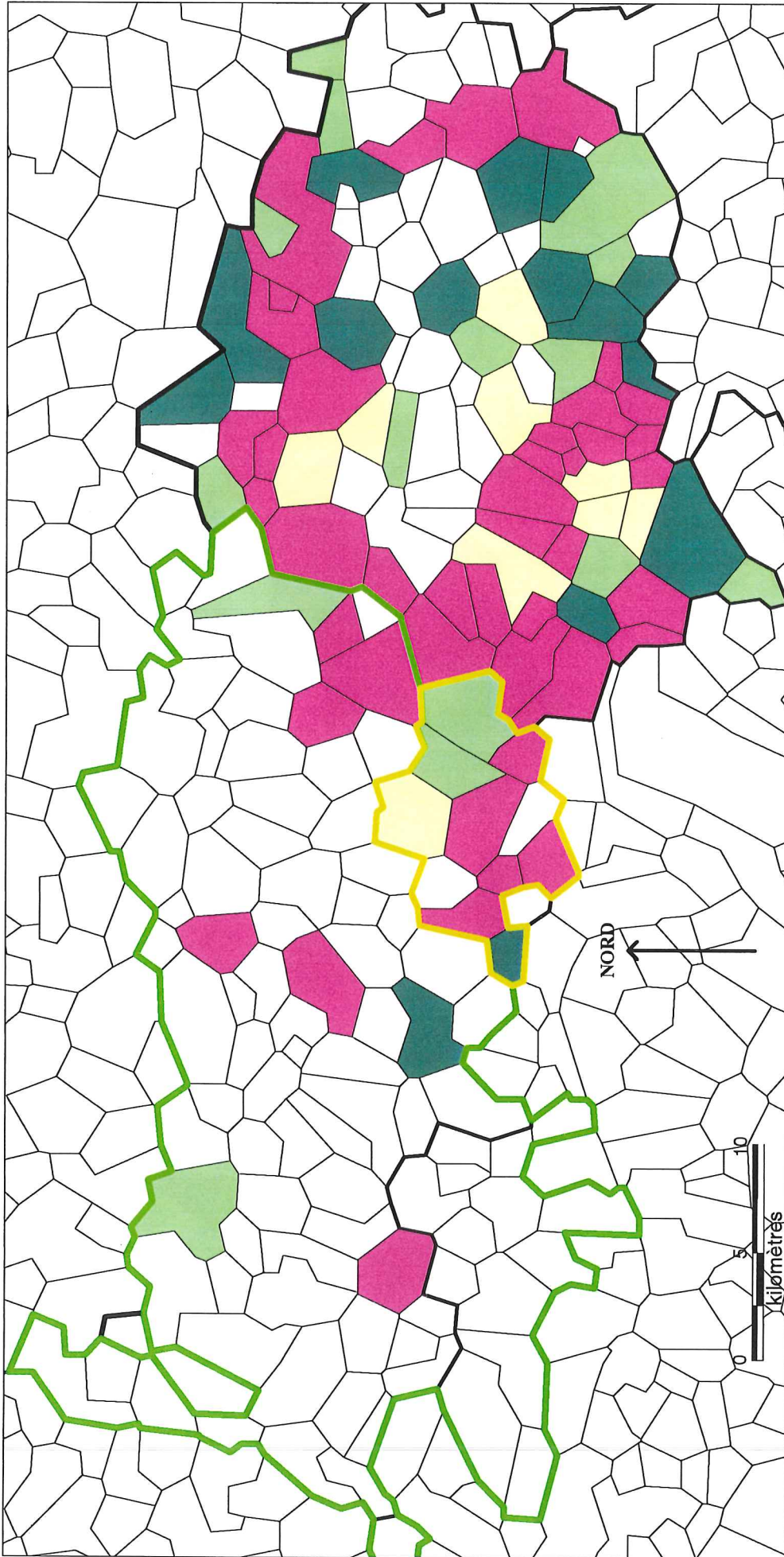


COMMUNES SUR LESQUELLES LES PRIX MOYENS DES M² EN EUROS CONSTANTS 2001, HORS DROITS ET HORS TAXES) DES MAISONS VENDUES (NEUVES OU ANCIENNES) ENTRE 2000 ET 2001, SONT SUPER. AUX PRIX MOYENS D'ACHAT DE TROIS C.S.P. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, "Base gratuitement mise à disposition par l'ADIL 95"

-Prix d'achat moyens observés sur les communes pour les maisons entre 2000 et 2001.

- : Limites communales.
 - : Limites départementales.
 - : Limites de la Région Île-de-France.
 - : Limites de la V.N.de Cergy-Pontoise.
 - : Limites du P.N.R. Vexin français.
-
- : Prix > 1 509 Euros. (63 communes).
 - : Prix :] 1 486 - 1 509] ; (6 communes).
 - : Prix :] 1 407 - 1 509] ; (26 communes).
 - : Prix <= 1 407 Euros ; (80 communes).
 - : Commune pour laquelle aucune information n'est disponible (ou exploitable).
-
- Prix moyens d'achat en Euros constants de 2001, du m² carré (Net Carrez) des maisons (neuves et anciennes), pour les transactions effectuées entre 2000 et 2001 : 1 503 Euros.
 - Prix moyen pour les "Professions intermédiaires" : 1 509 Euros.
 - Prix moyen pour les "Employés" : 1 486 Euros.
 - Prix moyen pour les "Ouvriers" : 1 407 Euros.

CARTE N°77.



COMMUNES SUR LESQUELLES LES PRIX MOYENS DES M² (EN EUROS CONSTANTS 2001, HORS DROITS ET HORS TAXES) DES APPARTEMENTS VENDUS (NEUFS OU ANCIENS) ENTRE 2000 ET 2001, SONT SUPÉRIEURS AUX PRIX MOYENS D'ACHAT DE TROIS C.S.P. Source : CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base gracieusement mise à disposition par l'ADIL 95".

- Prix d'achat moyen observés pour les appartements, sur les communes entre 2000 et 2001.
 - Prix moyen d'achat, en Euros constants de 2001, du m² carré (Loi Carrez) des appartements (neufs et anciens), pour les transactions effectuées entre 2000 et 2001 : 1 257 Euros.
 - Prix moyen pour les "Professions intermédiaires" : 1 271 Euros.
 - Prix moyen pour les "Employés" : 1 217 Euros.
 - Prix moyen pour les "Ouvriers" : 1 072 Euros.
-
- : Limites communales.
 - : Limites départementales.
 - : Limites de la Région Île-de-France.
 - : Limites de la V.N.de Cergy-Pontoise.
 - : Limites du P.N.R. Vexin français.
-
- : Prix > 1 271 Euros ; (52 communes).
 - : Prix :] 1 217 - 1 271] ; (11 communes).
 - : Prix :] 1 072 - 1 217] ; (18 communes).
 - : Prix <= 1072 Euros : prix moyen pour les Ouvriers (20 communes).
 - : Commune pour laquelle aucune information n'est disponible (ou exploitable).

La spatialisation de ces données, telle qu'elle est figurée par les Cartes n° 77 p. 422 et n°78 p. 423, ne se base pas uniquement sur les valeurs moyennes d'achat entre 2000 et 2001 des « Ouvriers » (1 407 Euros / m² pour les maisons et 1 072 Euros / m² pour les appartements), mais également sur celles des « employés » (respectivement 1 486 et 1 217 Euros / m²) et sur celles des « Professions intermédiaires » (1 509 et 1 271 Euros / m²). Que nous révèlent ces cartes ? La Carte n°77, concernant les achats de maisons révèle quelques similitudes avec la Carte n°73 p. 364 qui présentait la C.S.P. dominante ayant acheté sur une commune, avec la Carte n°66 p. 324 (plus fort écart à la moyenne des « mobiles » parmi les C.S.P. venus s'installer) et enfin, avec la Carte n° 63 p. 315, des mobilités différenciées des « C.P.I.S. » et des « ouvriers » : la Vallée de Montmorency et la Vallée de l'Oise enregistreraient des niveaux de prix d'achat dissuasif pour les « ouvriers », la conséquence étant leur moindre installation sur ces territoires, confirmée par les diverses autres sources. Rien de tel ne se dégage dans la ville nouvelle ni dans le P.N.R. du Vexin français, excepté pour des communes comme Nesles-la-Vallée, Butry-sur-Oise ou Auvers-sur-Oise. Inversement, à l'Est du département, les prix sont inférieurs au prix moyen d'achat des « ouvriers » si l'on exclut l'axe auquel il avait précédemment été fait allusion : Roissy, Luzarches, passant par Louvres et Puiseux-en-France. Le double tri qui s'effectue, à la fois par les fortes inégalités de répartition de l'habitat social sur le territoire et ensuite par les écarts de coût enregistrés lors des achats de biens immobiliers, incite à penser que la sélection que génèrent ces mécanismes, contribuerait à transformer les marges Est du département en « espace de relégation » des catégories les plus populaires des ménages. Il ne peut en être dit autant des marges rurales de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Certes les prix sont encore bas en comparaison de ceux pratiqués ailleurs dans le département, mais leur évolution paraît à la hausse, traduction de l'amorce d'un probable mécanisme de substitution de population. Il est indéniable que ces évolutions doivent générer certains enjeux d'ordre politique, quand aux stratégies à adopter vis-à-vis des dynamiques urbaines³⁸. La Carte n°78 p. 423, certes moins riche en informations du seul fait que

³⁸ Rappelons à ce propos que la Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000 proposait d'assurer une « solidarité sociale » en matière d'habitat au sein des agglomérations, renforçant en cela les effets de la loi d'orientation sur la ville (LOV) du 13 Juillet 1991. Pour cela, à partir du 1er Janvier 2002, les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants se verront prélever annuellement une somme de 150 Euros par logement social manquant si leur parc social est inférieur à 20 % des résidences principales. Cette somme sera prélevée au bénéfice d'un établissement public (ECPI ou EPPF), lorsqu'il existe, en vue de la

moins de communes y figurent, laisse apparaître le même type de logique, en moins manichéen. Les lieux les plus « difficilement accessibles » pour les « ouvriers » seraient la Butte de Montmorency, les bords de Seine (La Frette et Herblay), la Vallée de l'Oise et l'axe des prix élevés de l'Est du département de Roissy à Luzarches, ainsi, il faut le souligner, que certaines communes de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise (Cergy, Courdimanche, Vauréal, Jouy-le-Moutier).

E. Plus-values et moins values, quelles géographies ?

Par plus-value ou moins-value, il faudra entendre des gains ou des pertes obtenus par un vendeur entre le moment où il a acquis un bien immobilier et celui où il l'a revendu. Cela suppose que le bien acheté ne soit pas neuf, que soient connus à la fois le prix de la dernière et de la précédente transaction, ainsi que la surface du bien. En effet une plus-value non ramenée au m², n'aurait guère de sens dans une démarche de type comparatif. En outre, le temps de conservation du bien doit également être connu, la durée étant susceptible d'exercer une influence sur la plus-value (ou la moins-value) générée. Ces diverses conditions posées, un certain nombre d'informations de la Base **CD-BIEN** se retrouvent exclues de fait, tel ou tel critère faisant défaut. Sur les **60 899** informations initialement disponibles, **17 991** seulement satisfont à l'ensemble des critères, **8 774** pour les maisons et **9 217** pour les appartements.

Ce travail de sélection opéré à partir de la base initiale, il était indispensable de convertir les prix en Euros constants³⁹. Ceci avait déjà été fait (voir p. 398) pour les prix de la dernière des transactions, celle ayant donné lieu à l'enregistrement notarié, mais il était indispensable de procéder de même pour les transactions précédentes. Ce n'était pas uniquement les données de six années qu'il fallut ainsi convertir (de 1996 à 2001), mais un nombre beaucoup plus élevé, l'achat antérieur ayant pu avoir lieu de nombreuses années avant la revente. Des limites furent cependant fixées qui seront exposées de façon explicite plus avant. Pour une année de revente donnée, seules les achats intervenus au plus dix-sept ans auparavant furent conservés. Le fait d'avoir à comparer des données en valeurs monétaires correspondant à des années parfois fort

réalisation de logements sociaux. Informations récupérées sur la page Internet suivante :
<http://www.aurg.org/sru/sru.htm>

³⁹ Voir table présente sur le site de l'I.N.S.E.E. : <http://www.insee.fr/fr/indicateur/achatfranc.htm>

éloignées dans le temps, ne fait qu'ajouter aux imperfections déjà soulignées de la base utilisée comme outil de conversion.

Le fait de chercher à prendre en compte la durée de conservation du bien, nécessitait également une transformation de la Base **CD-BIEN**. Celle-ci indique la durée de conservation en années et en mois. Pour des raisons de commodité, ne furent conservées que les années⁴⁰. Il faut savoir que cela ne va pas sans générer certains biais. Ainsi, une commune où tous les biens auraient été conservés (x) années plus onze mois, se verrait amputée de presque une année à chacune des transactions, modifiant de fait le calcul de la durée moyenne de conservation. Ce biais a été considéré comme négligeable, l'objectif visant surtout à mettre en évidence des territoires où les ventes et reventes surviennent plus ou moins rapidement. Il induit de fait une légère diminution de la durée de conservation des biens par rapport à la réalité.

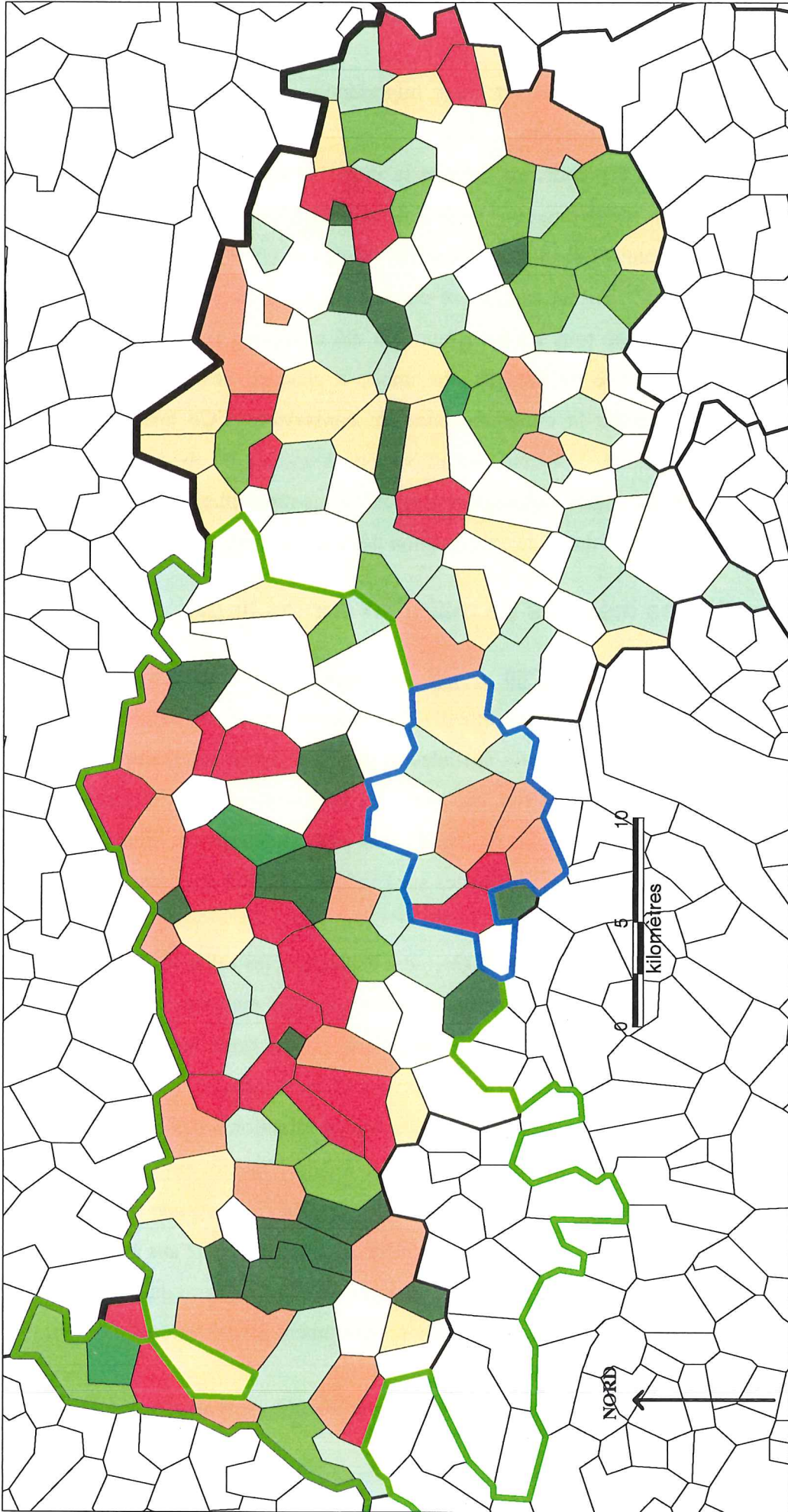
1. Les durées inégales de maintien sur les lieux.

Les Cartes n°79 p. 427 et n°80 p. 428, permettent de distinguer, selon les types de biens achetés, le temps (approximatif) de conservation de ce dernier. On pourrait imaginer que de fortes disparités spatiales se dégagent, entre par exemple les territoires urbains et les territoires ruraux, ou, parmi les territoires urbains entre ceux de la ville nouvelle, de construction plus récente et ceux plus anciennement urbanisés. On peut retrouver là des analyses déjà conduites sur l'inégale stabilité des populations résidentes en fonction des lieux.

De fait, pour des durées moyennes légèrement dissemblables selon les types de biens, les appartements étant conservés moins longtemps que les maisons, **10 ans un mois** de conservation avant la revente pour les premiers, **12 ans onze mois** pour les secondes. Dans son étude comparative sur les villes nouvelles, A. Massot⁴¹, auquel il a fréquemment été fait référence, indique que les « durées de rétention » des biens sont de 8,3 ans à Cergy-Pontoise, pour les maisons (10,4 ans à Saint-Quentin-en-Yvelines ; 9,9 ans à Evry ; 9, 9 ans à Sénart et 10,9 ans à Marne-la-Vallée ; la moyenne pour les villes nouvelles étant de 9,9 ans), et de 7,5 ans pour les appartements (7,2 ans à Saint-Quentin-en-Yvelines ; 8,4 ans à Evry ; 7,1 ans à Sénart et 8,0 ans à Marne-la-Vallée ; la moyenne pour les villes nouvelles étant de 7,7 ans). Autrement dit des valeurs

⁴⁰ Une solution technique aurait pu être trouvée, consistant à convertir au préalable la durée en mois, en une portion d'année, puis à ajouter cette dernière au nombre d'années complètes.

⁴¹ Ibid. [n° 181]. Voir chapitre pp. 285-291.



DUREE MOYENNE DE PROPRIETE POUR LES MAISONS ANCIENNES ACHETEEES DANS LE VAL-D'OISE DE 1996 A 2001.

Base CD-BIEN. Bureau Van-Dijk. "Base gratuitement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

- Nombre d'années moyen de propriété avant la vente. Discretisation "même nombre d'enregistrements".

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites régionales.
- : Limites villes nouvelles.
- : Limites P.N.R.

- : De 4 à 10 ans.
- : De 10 à 11 ans.
- : De 11 à 12 ans.
- : De 12 à 13 ans.
- : De 13 à 14 ans.
- : De 14 à 15 ans.
- : De 15 à 16 ans.
- : De 16 à 21 ans.

- ↑ : Durée de propriété inférieure à la moyenne.
- ↓ : Durée moyenne de propriété pour les maisons : 12 ans et 11 mois.
- ↔ : Durée inférieure à la moyenne.

Thèse D. Desponds.

hiérarchisées comme celles que nous trouvons dans le cas du Val-d'Oise, mais avec des durées plus brèves pour les villes nouvelles.

Celles-ci ne constituent pas les territoires où les durées de conservation sont les plus brèves. Certes, certaines communes de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise figurent dans les catégories de brève conservation des maisons (Courdimanche, Vauréal), mais c'est dans le P.N.R. du Vexin français, dans des secteurs proches de la ville nouvelle que sont enregistrées les durées les plus brèves du département. Territoire rural (que nous devrions plutôt qualifier de rurbain) ne rime pas avec stabilité des populations, cela avait déjà été signalé et se confirme ici par une autre source que les recensements généraux de population.

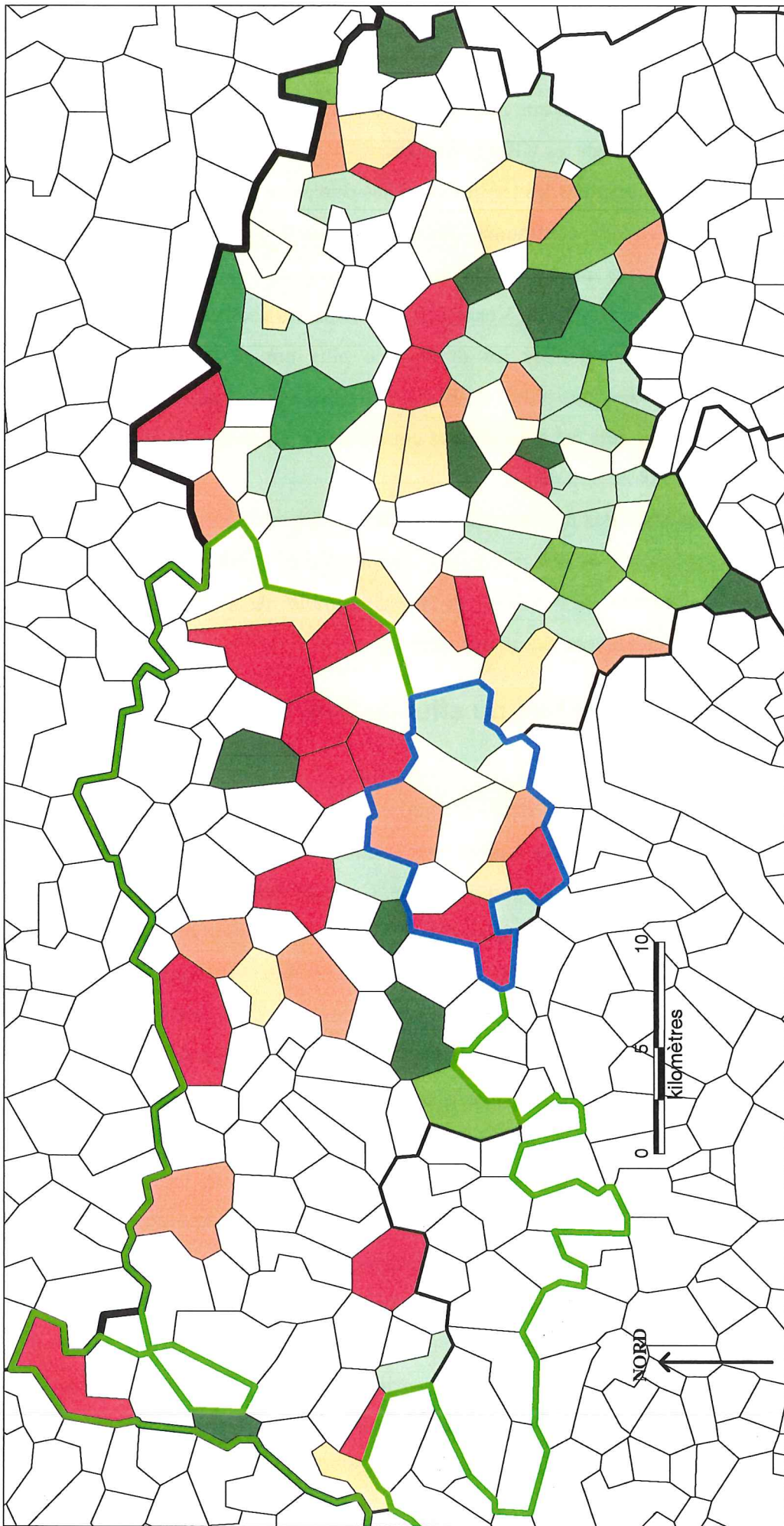
Les plus fortes stabilités correspondent au Sud du département, qu'il s'agisse de la Vallée de Montmorency ou des communes situées à l'Est. Le renouvellement des populations par l'entremise des achats de biens semble donc un mécanisme particulièrement opérant au niveau des marges rurales.

2. Effet de conjoncture ou effet de lieu, des logiques complémentaires ?

Les plus-values et les moins-values sont-elles en corrélation avec le lieu où se déroule la transaction ? Certains lieux à un moment donné, ont-ils tendance à favoriser ou inversement à empêcher la valorisation d'un bien. Certains types de biens génèrent-ils de façon plus systématique des plus-values ? Voire, des évolutions sont-elles perceptibles dans le temps, sur la brève période qu'il nous est donné d'observer.

La prise en compte des plus-values nécessite une unité de référence, celle-ci doit à la fois intégrer la superficie du bien échangé, une plus-value générée par un petit appartement devant pouvoir être comparée à celle obtenue sur une grande maison, mais aussi la dimension temps. Une revente effectuée au bout de peu d'années devant pouvoir être comparée à une autre effectuée après une conservation de longue durée. C'est la raison pour laquelle, les plus-values sur les cartes qui seront réalisées, seront étudiées à partir d'Euros constants de 2001, par m² et par an.

Il était a priori envisageable qu'existât une relation entre la durée de la conservation du bien et les plus-values obtenues lors de la revente. C'est la raison pour laquelle, des requêtes ont été lancées à partir de la Base **CD-BIEN**, afin de connaître le moment de l'achat antérieur pour les transactions effectuées une année donnée. Deux années de référence furent testées, 1996 et 2001, les deux années-bornes

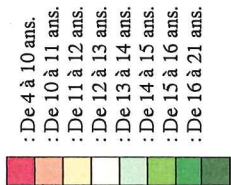


DUREE MOYENNE DE PROPRIETE POUR LES APPARTEMENTS ANCIENS ACHETES DANS LE VAL-D'OISE DE 1996 A 2001.

Base CD-BIEN. Bureau Van-Dijk. "Base gratuitement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95".

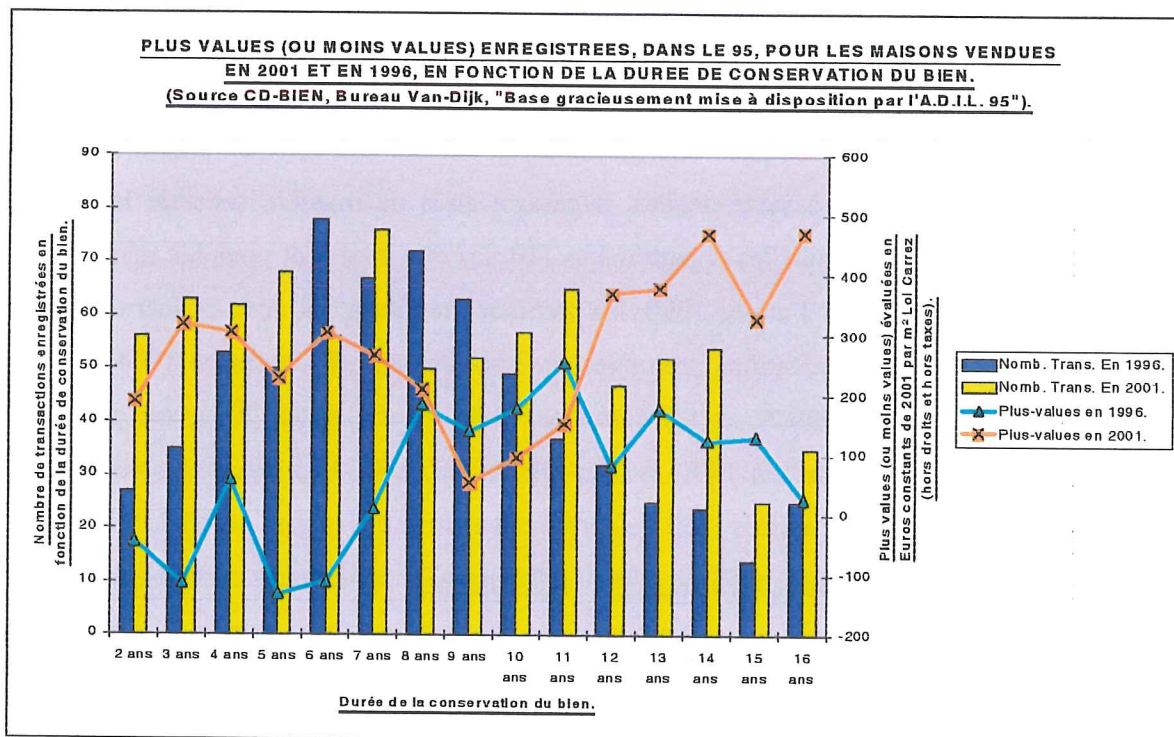
- Nombre d'années moyen de propriété avant la vente. Discretisation "mamelle".

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites régionales.
- : Limites villes nouvelles.
- : Limites P.N.R.

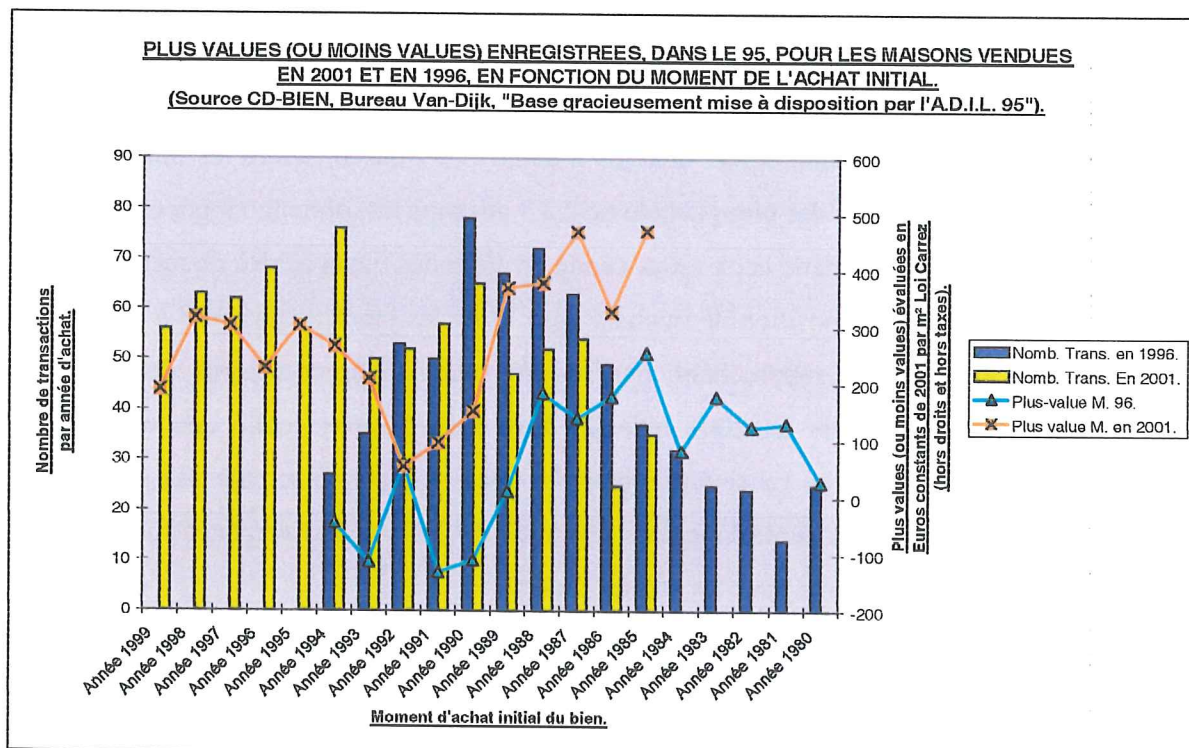


- ↑ : Durée de propriété inférieure à la moyenne.
- ↓ : Durée moyenne de propriété pour les maisons : 10 ans et 1 mois.
- ↔ : Durée inférieure à la moyenne.

de la base exploitée. Pour chacune de ces deux années, furent exclues les transactions de l'année en cours et celles de l'année précédente.



GRAPHIQUE N°95.



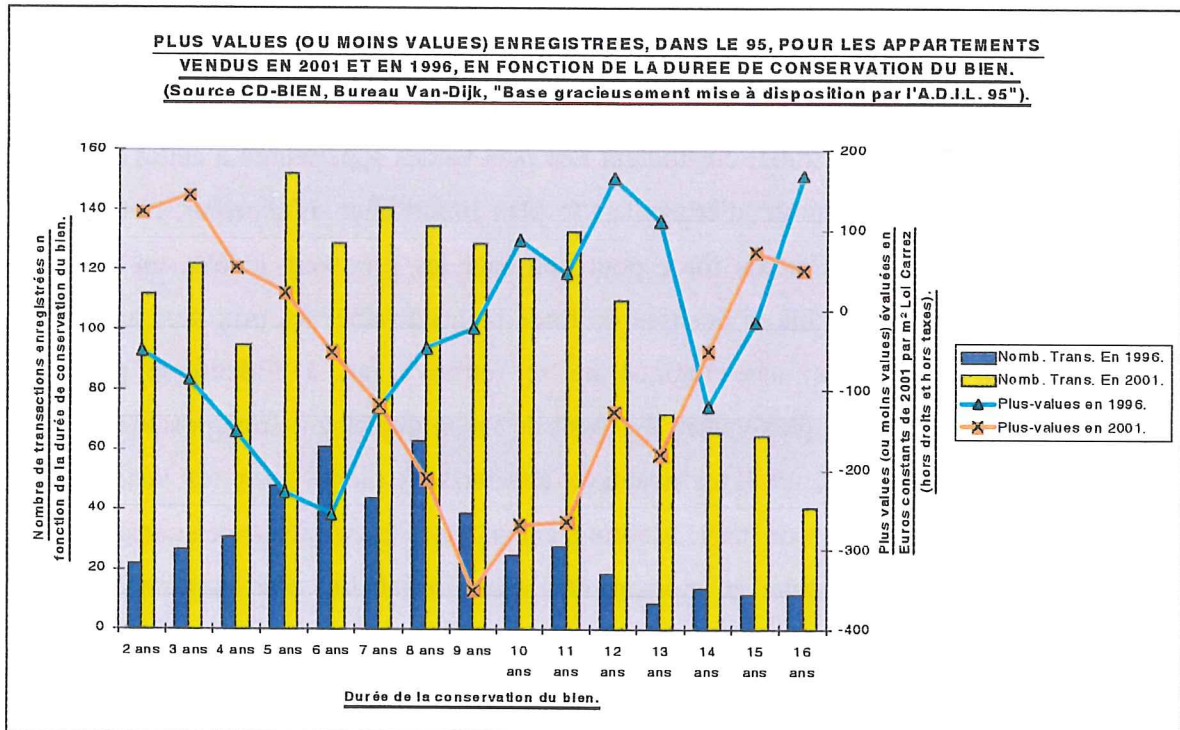
GRAPHIQUE N°96.

Ces opérations rapides paraissaient répondre à des logiques spécifiques, d'urgence, ou de non intérêt pour la conservation du bien immobilier, ainsi dans le cas des acquisitions lors des successions. Afin d'éliminer ces cas particuliers, éloignés des questions qui nous préoccupent plus particulièrement, celles portant sur les mobilités résidentielles, les premières requêtes correspondront donc à des biens acquis au moins deux années avant la revente. Une limite devait ensuite être fixée en amont. Le choix fût fait de remonter à seize années, dépassant ainsi de manière sensible les durées moyennes à la fois pour les appartements (10 ans et 1 mois) et pour les maisons (12 ans et 11 mois). Pour l'année 1996, les premières requêtes ont donc concerné l'année 1994 (combien d'acquisitions premières avaient-elles été effectuées en 1994 pour les biens vendues en 1996 ?), et les dernières 1980. Pour l'année 2001, les premières requêtes ont commencé en 1999, pour s'achever en 1985. Les résultats obtenus pour chacune des ces deux années (2001 et 1996) ont ensuite été mis en parallèle.

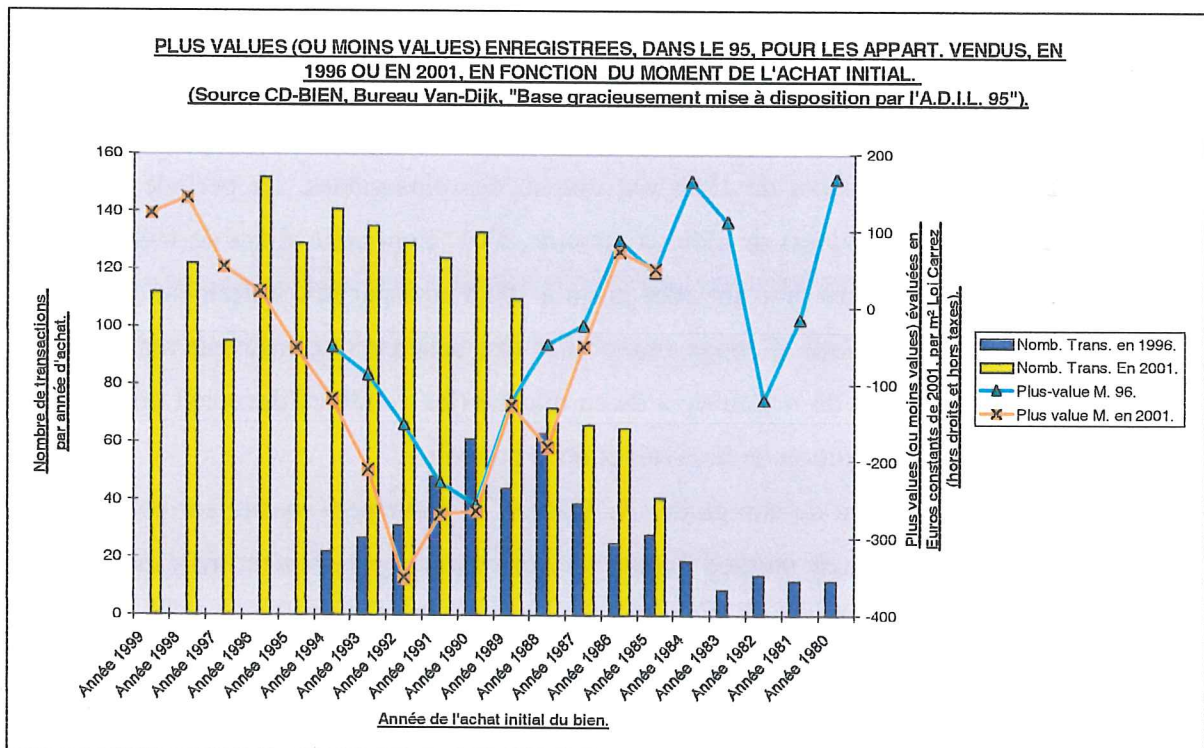
Les **Graphiques n°95 p. 430** et **n°97 p. 432**, confirment certains points que nous connaissons déjà, les transactions en volume furent beaucoup plus nombreuses en 2001 qu'en 1996, à la fois pour les appartements et pour les maisons. De même, les plus values furent, aux deux dates, le plus souvent positives pour les maisons, mais négatives (il s'agira alors de moins-values), pour les appartements. Ce dernier point étant à mettre en relation avec l'évolution des prix pour chacun de ces deux types de bien immobilier. Par contre la relation entre durée de conservation du bien et plus-value, semble particulièrement difficile à établir. Si l'on considère les maisons, ceux ayant vendu en 2001 des biens achetés de 2 à 7 ans plus tôt, obtiennent généralement de fortes plus-values, quand ceux ayant vendu en 1996 des biens achetés de même de 2 à 7 ans plus tôt sont en position de moins-values. Pour les biens acquis de 8 à 11 ans plus tôt, les positions se rapprochent, pour de nouveau diverger à partir de 12 ans, la position des vendeurs de 2001 redevant fortement positive, celle des vendeurs de 1996, à peine positive. La situation pour les appartements ne semble pas plus claire : parallélisme dans les évolutions pour les durées de 2 à 6 ans, divergence forte pour les 7 à 13 ans, parallélisme pour les 13 ans et plus.

Ces différentes considérations ont incité à minimiser la variable durée de conservation et à regarder si une relation plus forte ne pouvait être établie avec la conjoncture spécifique au moment de la vente et de l'achat. Ceci justifie les deux **Graphiques n°96 p. 430** et **n°98 p. 432**. De suite, la situation apparaît plus lisible, un parallélisme dans les évolutions pouvant cette fois être dégagé, tout du moins dans la

partie commune de ces deux courbes, celles correspondant à la période 1994 – 1985, à la fois pour les appartements et pour les maisons.



GRAPHIQUE N°97.



GRAPHIQUE N°98.

L'effet de conjoncture paraît donc beaucoup plus significatif que l'effet de durée de conservation du bien. A ce, plusieurs explications peuvent être envisagées. Vendre en période de forte croissance du marché immobilier tend à générer des plus-values, ainsi, pour les maisons, quel que soit le moment de l'acquisition initiale, les ventes intervenues en 2001, engendrent des plus-values supérieures à celles résultant des ventes de 1996, année d'étiage sur le plan immobilier. L'acheteur, rare à cette époque, était en position de force pour entraîner les prix vers le bas, en 1996, le vendeur se retrouvant lui en position de force pour entraîner les prix vers le haut en 2001. On notera que cette logique ne se retrouve pas à l'identique pour les appartements dont les plus-values évoluent de façon quasiment superposables, sur la période d'intersection, un léger avantage apparaissant même pour les vendeurs de 1996 par rapport à ceux de 2001. L'autre élément explicatif à prendre en considération est celui de la conjoncture au moment de l'achat initial. Les plus importantes plus-values réalisées pour les vendeurs de maisons de 2001, comme de 1996, résultent de la vente de maisons acquises entre 1985 et 1989. La situation s'inversant pour les maisons acquises entre 1990 et 1992. C'est à un cycle de l'immobilier que tout ceci fait écho. Les appartements confirmant dans ce cas, les grandes lignes des observations dégagées sur les maisons : la période la plus faste pour les vendeurs de 2001 correspondant à des biens acquis entre 1999 et 1995, puis la période 1986-1985 ; de même, ce n'est que pour des biens acquis avant 1986 (à l'exception de l'année 1982), que les vendeurs de 1996 ont obtenu des plus-values. La période la moins propice pour les vendeurs de 1996 comme de 2001, étant celle allant de 1988 à 1993, avec des moins-values pouvant aller jusqu'à 100 Euros par m². Autrement dit, mieux vaut acheter en période d'étiage immobilier (les acheteurs se trouvent renforcés) et revendre en période de « flambée » de ce marché (les vendeurs devenant dominants), que l'inverse. A condition de le savoir et de le pouvoir...

Dans le cadre de son étude, A. Massot⁴² a également insisté sur ce point, en signalant : « *La date de mutation étant variable, son rapprochement avec la mutation étudiée sera systématiquement assorti d'un calcul d'une évolution par an en francs constants. Ceci n'affranchit malheureusement pas totalement d'un effet conjoncturel : les prix étaient bas vers 1985 et par référence à cette date, on note généralement des*

⁴² Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 6.

des pertes de valeur ». C'est bien cela que nous avons pu observer sur les différents graphiques, le contexte semblant piloter de façon déterminante les plus-values. Ceci minimise a priori les conclusions qui pourront être tirées des disparités spatiales des plus-values. Si sur les différentes communes, le poids relatif des achats de chacune des périodes était identique, les effets de lieu pourraient devenir déterminants, or, il n'en est évidemment rien, tenant-compte, ne serait-ce que des mises en chantier d'appartements ou de maisons. Comme l'ont montré les Cartes n°79 p. 427 et n°80 p. 428, les durées de conservation des biens varient fortement selon les communes. En toute rigueur, il aurait fallu pour cartographier les plus-values réalisées sur toute la période, ramener celles-ci en moyenne annuelle, comme il était d'ailleurs annoncé plus haut, mais, l'incidence de la conjoncture engendrait de fortes distorsions difficiles à prendre en compte. Le risque étant d'interpréter comme des effets de lieu, des informations dont la cause première était toute autre, la période où furent opérées les transactions pouvant fortement influencer sur les résultats. L'intégration du temps ne permettait que partiellement de remédier à ce problème quant à la signification à en tirer pour la valorisation des lieux.

La solution résidait donc à raisonner à conjoncture constante, si les informations avaient été disponibles en quantité suffisante, on aurait même pu envisager de n'exploiter que les biens vendus une année donnée et revendus en 2001. La faiblesse des effectifs exploitables faisait cependant perdre toute significativité à cette éventualité. Le parti fût donc pris d'observer à partir de 2001 (année pour laquelle nous disposons des informations les plus récentes et en quantité somme toute suffisante), les plus-values obtenues pour des biens initialement achetés entre 1990 et 1994, c'est à dire onze années plus tôt (ce qui correspond à une durée voisine de la durée moyenne de conservation des biens pour les appartements comme pour les maisons). En outre, cette période a été présentée plus avant comme caractérisée par des prix relativement élevés à l'achat, ayant tendance à générer des plus-values faibles à la revente, comme l'indique les Graphiques n°96 p. 430 et n°98 p. 432. Il existe donc une certaine unité de la période d'achat initial du bien, discutable d'ailleurs pour l'année 1994. Au total, **300** informations⁴³ purent être exploitées pour les maisons, (l'année correspondant à la classe modale, 1994, étant d'ailleurs incluse), et **662**⁴⁴ pour les appartements. L'exploitation des données de plus-values, nécessita au préalable un

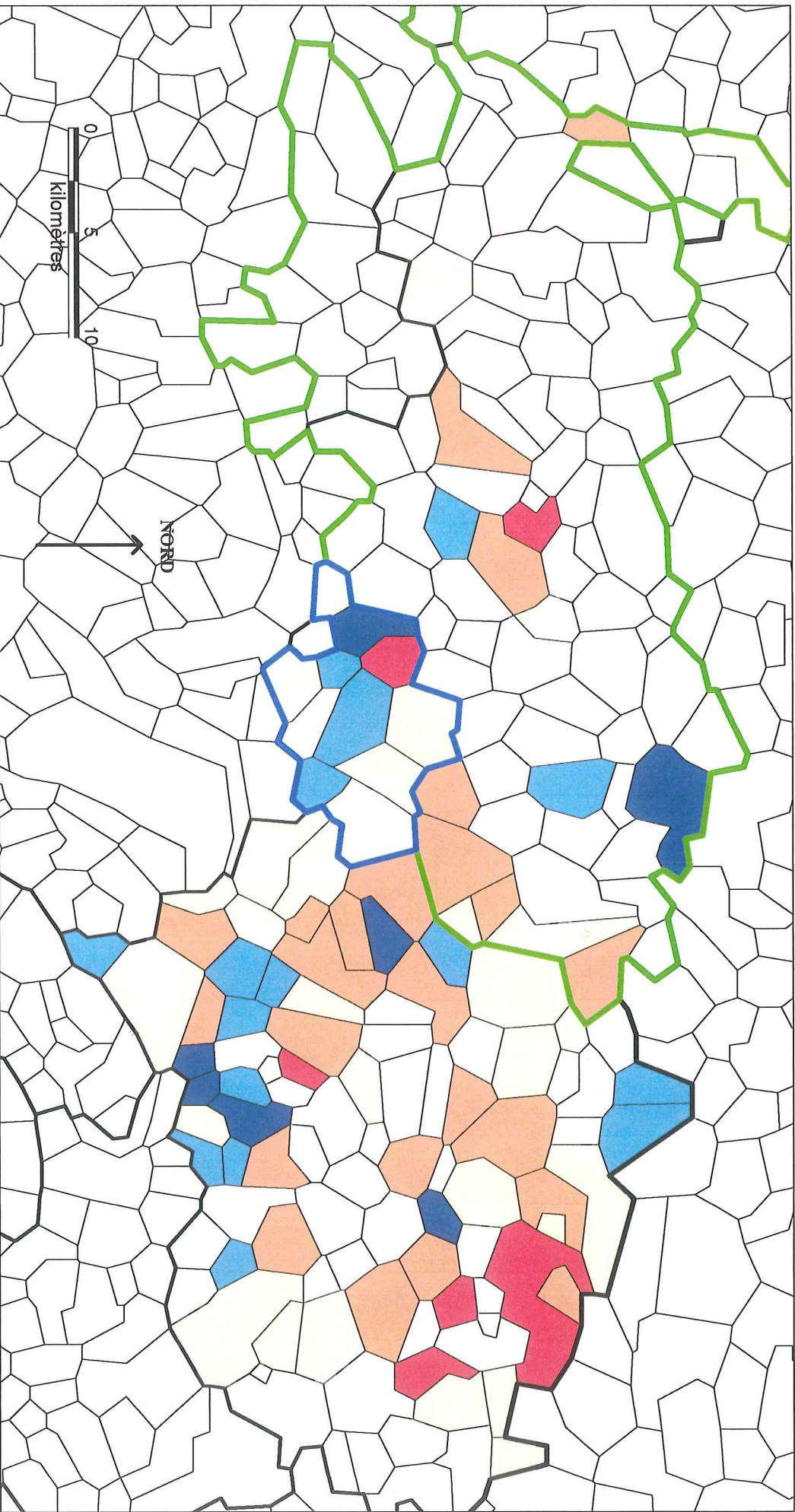
⁴³ Se ventilant ainsi : 65 en 1990 ; 57 en 1991 ; 52 en 1992 ; 50 en 1993 et 76 en 1994.

⁴⁴ Se ventilant ainsi : 133 en 1990 ; 124 en 1991 ; 129 en 1992 ; 135 en 1993 et 141 en 1994.

les appartements. L'exploitation des données de plus-values, nécessita au préalable un travail de mise en forme : (Prix de revente (en Euros 2001) – prix d'achat initial (en Euros 2001)) / le nombre d'années de conservation. Les plus-values générées de 1990 à 2001, ne pouvant immédiatement être comparées à celles générées de 1994 à 2001. Ensuite, les plus-values furent cumulées, puis divisées par les surfaces totales affectées par les ventes. De la même manière, la plus-value globale est directement liée à la taille du bien, cet effet doit donc être annulé.

La première constatation qui s'impose à la vue des Cartes n°81 p. 436 et n°82 p. 437, qui ne devrait pas nous surprendre, c'est la tendance, pour les maisons, malgré le contexte peu favorable à l'obtention de fortes plus-values, à malgré tout, générer des valeurs positives : **+30 Euros / m² / an**. A l'inverse, les appartements dégagent des moins-values : **-26 Euros / m² / an** en moyenne. Davantage que les valeurs absolues obtenues, ce sont les écarts observés entre les lieux qui peuvent ici nous intéresser. Ces résultats doivent cependant être considérés avec la plus extrême réserve, la quantité de transactions concernées (pour les maisons et pour les appartements), ne pouvant empêcher de forts biais statistiques. Certaines communes de taille importante disparaissent ainsi des cartes. Ainsi, sur la Carte n°81, concernant les maisons, Saint-Ouen-l'Aumône⁴⁵ dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise ne figure pas. Après vérification sur la Base **CD-BIEN**, il a été confirmé qu'en 2001, **33** transactions correspondant à des maisons anciennes, pour lesquelles les données nous intéressant figuraient bien (prix précédent, surface du bien), avaient bien été réalisées, mais aucune ne concernait les années 1990 à 1994. Cet exemple doit inciter à la prudence quant aux résultats obtenus. Pour les maisons, on peut toutefois observer que dans la Vallée de Montmorency et la vallée de l'Oise, les plus-values sont plus fortes que la moyenne. Doit-on y voir le signe d'une pression urbaine croissante et d'une valorisation des communes situées sur ces territoires, en particulier du fait de leur proximité avec le pôle d'emploi de Cergy-Pontoise et de leur bonne accessibilité à Paris. Cela est probable mais demanderait à être confirmé. Certaines des communes qui avaient été préalablement présentées (voir Tableau n°38 p. 414) comme celles dont les prix dans le Val-d'Oise étaient les plus élevés (par exemple Enghien-les-Bains et Montmorency), produisent d'assez fortes moins-values. Ceci doit s'interpréter comme la résultante, d'une moindre progression des prix sur ces communes

⁴⁵ Ville de 18 673 habitants en 1990 et de 19 660 habitants en 1999 (Données I.N.S.E.E. ; R.G.P. 1999).



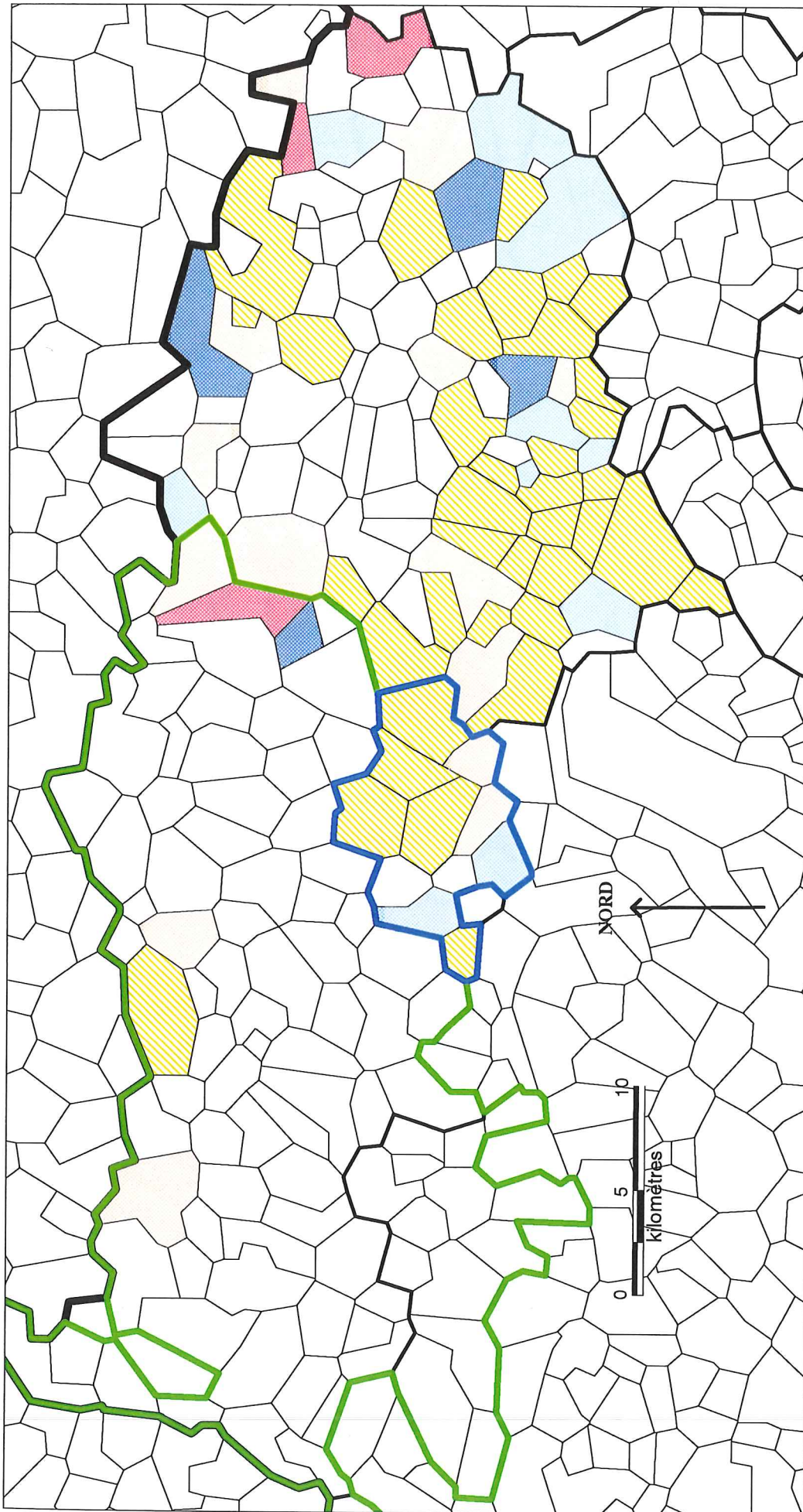
PLUS-VALUES OU MOINS-VALUES MOYENNES, EN EUROS / M² / AN, RÉALISÉES SUR LES COMMUNES DU 95, LORS DE LA VENTE DE MAISONS ANCIENNES EN 2001, POUR DES MAISONS PRÉCÉDEMMENT ACHETÉES ENTRE 1990 ET 1994.

Source : CD-BIFN, Bureau Van-Dijk, "Base gratuitement mise à disposition par l'A.D. I.L. 95".

-"Plus-value" et "Moins-values" évaluée en Euros 2001 par m² (loi Carrez, hors droits et hors taxes) et par an. La plus-value moyenne est de + 30 Euros par m² / an.

- : Limites communales.
- : Limites départementales.
- : Limites de la Région Île-de-France.
- : Limites de la V.N.de Cergy-Pontoise.
- : Limites du P.N.R. Vein français.

- : Plus de +75 Euros par m² / an. (6 communes).
- : De +45 à +75 Euros par m² / an. (29 communes).
- : De +15 à +45 Euros par m² / an. (36 communes).
- : De -15 à +15 Euros par m² / an. (21 communes).
- : Moins de -15 Euros par m² / an. (7 communes).



PLUS-VALUES OU MOINS VALUES MOYENNES, EN EUROS / M² / AN, REALISEES SUR LES COMMUNES DU 95, LORS DE LA VENTE D'APPARTEMENTS ANCIENS EN 2001, POUR DES APPARTEMENTS PRECEDEMENT ACHETES ENTRE 1990 ET 1994. Source: CD-BIEN, Bureau Van-Dijk. "Base, gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L. 95"

-"Plus-value" et "Moins values", évaluée en Euros 2001 par m² (L.oi Carrez, hors droits et hors taxes) et par an. La plus value moyenne est de - 26 Euros par m² / an.

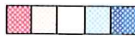
— : Limites communales.

— : Limites départementales.

— : Limites de la Région Île-de-France.

— : Limites de la V.N. de Cergy-Pontoise.

— : Limites du P.N.R. Vexin français.



: Plus de +13 Euros par m² / an. (4 communes).

: De -13 à +13 Euros par m² / an. (18 communes).

: De -39 à -13 Euros par m² / an. (45 communes).

: De -65 à -39 Euros par m² / an. (13 communes).

: Moins de -65 Euros par m² / an. (6 communes)

particulièrement valorisées, en conséquence d'une trop forte sur-valorisation initiale. Ce ne serait donc pas là qu'auraient été réalisées les meilleures opérations immobilières. L'Est du département ne se signale pas sur ce point par des évolutions remarquables, à l'instar du P.N.R. du Vexin-français, mais le faible nombre d'informations à partir desquelles ont été réalisées les cartes, doit dans ce dernier cas, inciter à fortement relativiser les résultats. Quant à la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, quatre de ces communes génèrent des moins-values : Courdimanche, Vauréal, Cergy et Eragny. Effet de lieu ou conséquence de la revente de biens immobiliers achetés neufs à des prix initialement élevés ?

Les appartements, outre le fait qu'ils connaissent une moindre valorisation d'ensemble, et qu'ils ont été **2,21** fois plus nombreux à être vendus, améliorant donc la fiabilité des résultats, confirment d'une certaine manière les tendances observées pour les maisons : valorisation de la Vallée de Montmorency et de la Vallée de l'Oise, nette perte de valeurs pour la Butte de Montmorency et Enghien-les-Bains, ainsi que d'une certaine manière pour la ville nouvelle. Dans le cas des appartements, les communes de l'Est du département enregistrent le plus souvent des moins-values plus fortes que la moyenne départementale. Ces résultats peuvent, en partie, être interprétés comme les signes d'une redistribution en cours des cartes au sein du territoire départemental : valorisation des transactions réalisées en 2001 à partir de biens immobiliers achetés dans une période d'assez forte activité et de prix élevés, quand elles sont réalisées à la fois pour les maisons et pour les appartements, dans l'axe de la Vallée de Montmorency et son prolongement vers la Vallée de l'Oise ; relative dévalorisation de la ville nouvelle et des communes les plus aisées du département, celles de la Butte de Montmorency, stagnation, voire légère dévalorisation, surtout pour les appartements, de la partie la plus urbaine de l'Est du département, où les prix étaient déjà bas ; enfin apparente valorisation des territoires ruraux du P.N.R. du Vexin français, mais aussi des communes rurales de l'Est du département.

3. L'incidence possible de quelques facteurs sur les prix et leur évolution.

Il va maintenant s'agir de mettre en relation des informations issues de la Base **CD-BIEN**, concernant les prix des transactions et des données statistiques provenant de l'**I.N.S.E.E.** qui sur certains points avaient fait l'objet des analyses du **Chapitre II**.

Peut-on ainsi mettre en relation les évolutions des prix avec la composition sociale des communes, avec la recomposition sociale de ces communes du fait de l'arrivée différenciée de certaines populations et enfin avec la présence de certaines formes d'habitat, potentiellement objet d'une stigmatisation, en particulier l'habitat social de type H.L.M. A. Massot s'était livré à de tels types de mise en relation dans le cadre des villes nouvelles, allant bien au delà dans l'analyse des types de causalité⁴⁶ : « *On a recherché le lien éventuel entre les prix et divers éléments d'environnement, les centres villes, les universités, le R.E.R. sont valorisants. La proximité de H.L.M. dévalorisés et copropriétés en crise, de groupements ethniques, s'accompagne systématiquement de prix plus bas* ». C'est sur ce type de relation que nous allons essayer de travailler maintenant, sans aller aussi loin dans le détail que ce qui a été réalisé dans le cadre de l'étude précédemment évoquée.

a) **Présence de l'habitat social et niveau des transactions.**

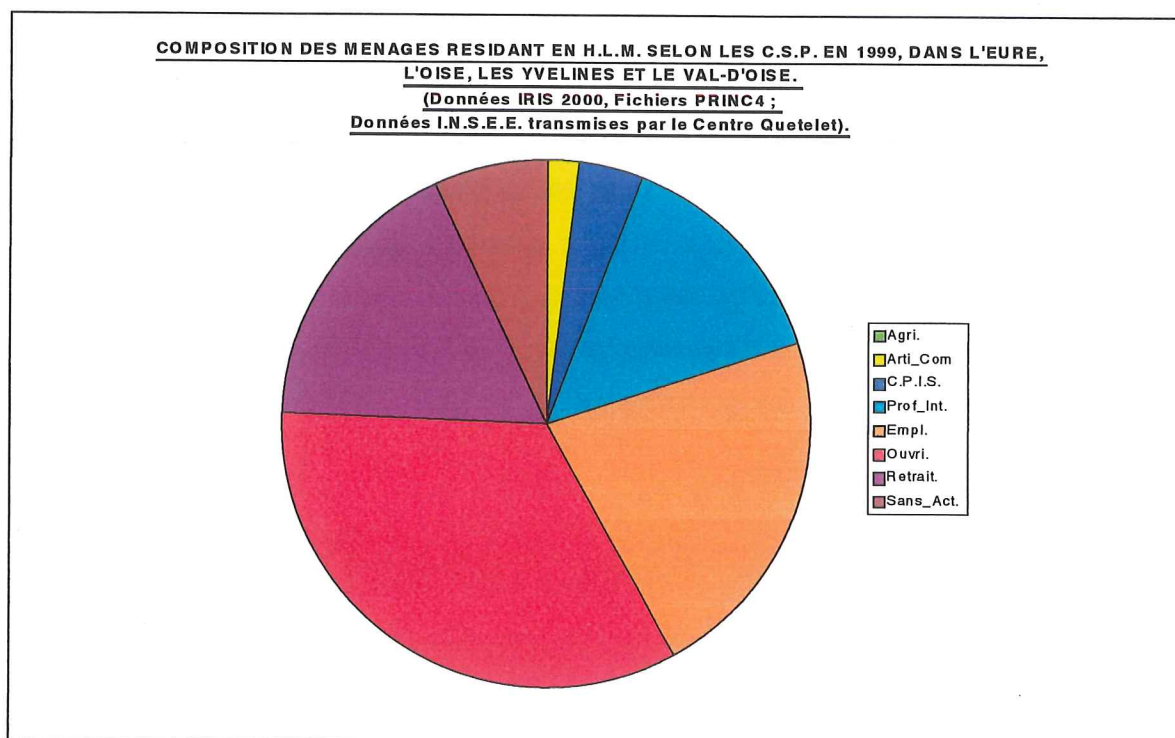
Si l'habitat social ne se résume pas à l'habitat H.L.M., qui est le plus souvent mais pas systématiquement de type collectif, c'est le seul qu'il nous soit permis d'appréhender par les données fournies par l'I.N.S.E.E. Résultant d'opérations urbanistiques de vaste ampleur⁴⁷, ses implantations sont relation avec les espaces les plus urbanisés. Les départements les plus urbanisés regroupant une part plus conséquente de cette forme d'habitat : **16,64 %** en 1999 pour l'Eure, **19,93 %** pour l'Oise, **20,56 %** pour les Yvelines et **25,23 %** pour le Val-d'Oise.

La composition sociale des ménages y résidant, comme l'indique le **Graphique n°99 p. 440** marque une forte présence « d'ouvriers » et « d'employés », parmi les ménages résidents, les catégories « C.P.I.S. » ou « professions intermédiaires » étant faiblement représentées. Les modes d'accès à cette forme d'habitat dépendant très fortement des revenus des ménages, en explique la composition sociale. Ce que ne fait que confirmer le **Graphique n°100 p. 440**, les écarts étant considérables entre les C.S.P. : de **2,07 %** pour les « agriculteurs » à **37,48 %** pour les « employés », en passant par les « C.P.I.S. », **5,40 %** ; les « artisans, commerçants et chefs d'entreprise », **8,36 %** ; les « retraités », **15,10 %** ; les

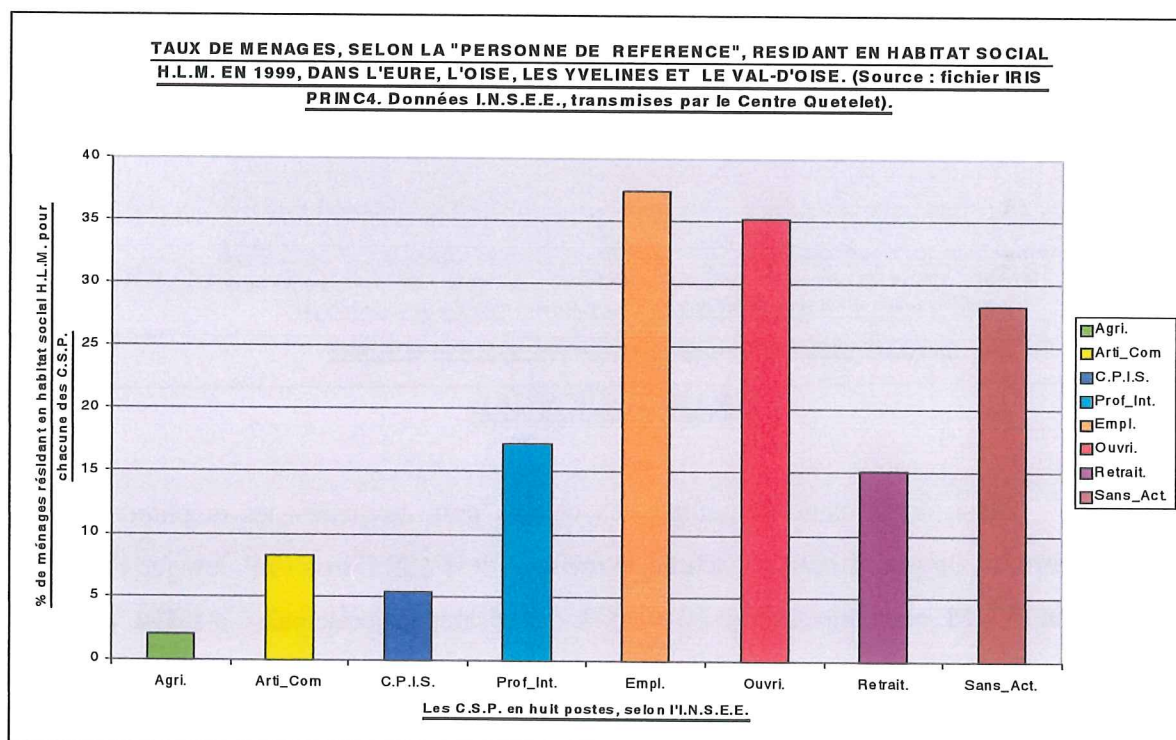
⁴⁶ Ibid. [n° 181]. Op. cité p. 534.

⁴⁷ Voir VIEILLARD-BARON H. : « Les banlieues », 1996. [n° 51], ou BOYER J.-C. : « Les banlieues en France », 2000. [n° 53].

« professions intermédiaires », 17,28 % ; les « sans-activité », 28,32 % et les « ouvriers », 35,20 %.

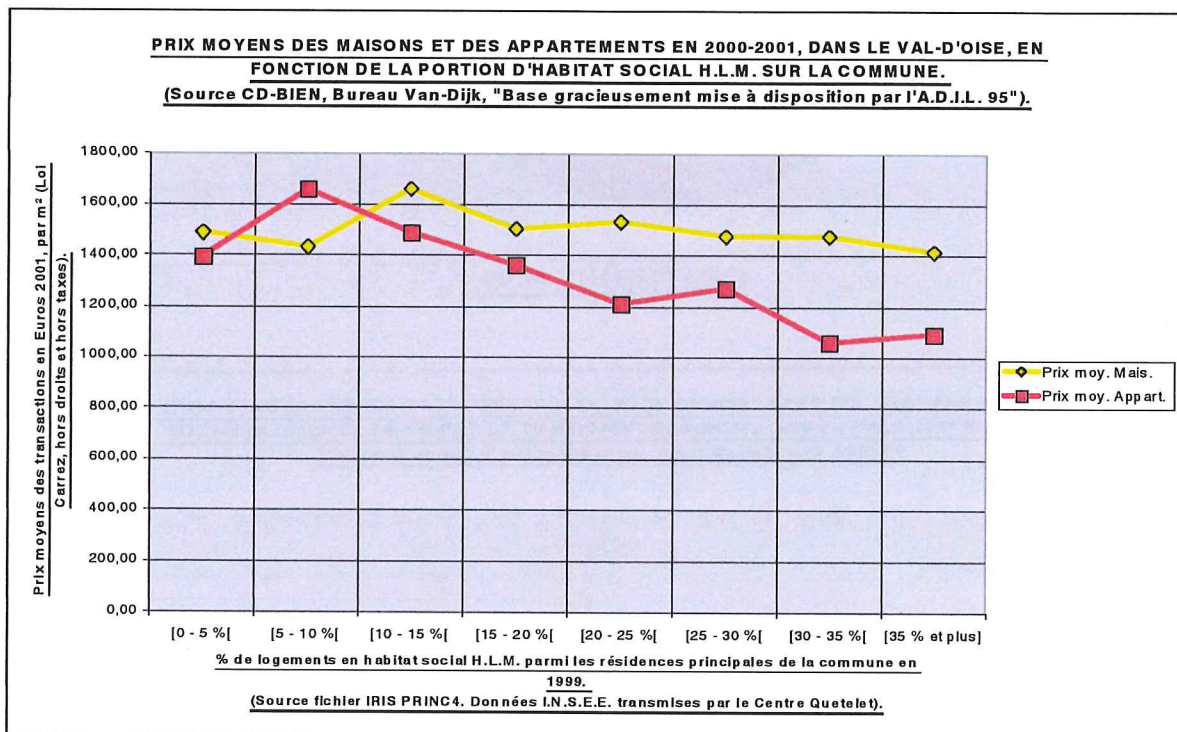


GRAPHIQUE N°99.



GRAPHIQUE N°100.

La présence de cet habitat social, très inégalement répartie spatialement, peut-elle exercer une influence sur les niveaux de prix atteints lors des transactions immobilières. L'échelle d'observation demeurant, une fois encore celle de la commune, ce qui ne constitue pas nécessairement l'échelle adéquate pour observer de tels phénomènes. Le **Graphique n°101**, ci dessous, nous fournit une première indication. Si l'on exclut les communes où l'habitat social H.L.M. est de poids négligeable (inférieur strictement à 5 %), ces communes étant quasiment toujours des communes rurales, une première relation peut-être établie : lorsque croît le taux d'habitat social H.L.M. sur la commune, le prix des transactions tend à baisser. Si cette évolution est faiblement perceptible pour des achats de maisons, il en va tout différemment dans le cas des appartements.



GRAPHIQUE N°101.

Ainsi, en prenant en compte les classes pour lesquelles les amplitudes sont maximales, on glisse, pour les achats de maisons de **1 659** Euros / m², lorsque l'habitat social H.L.M. est compris entre 10 et 15 % des résidences principales, à **1 414** Euros / m², pour la gamme des 35 % et plus. L'amplitude pour les maisons est donc de **245** Euros / m². Dans le cas des appartements, les classes les plus extrêmes sont 5 à 10 % et 30 à 35 % d'habitat social. Les valeurs étant respectivement de **1 661** et **1 063** Euros /

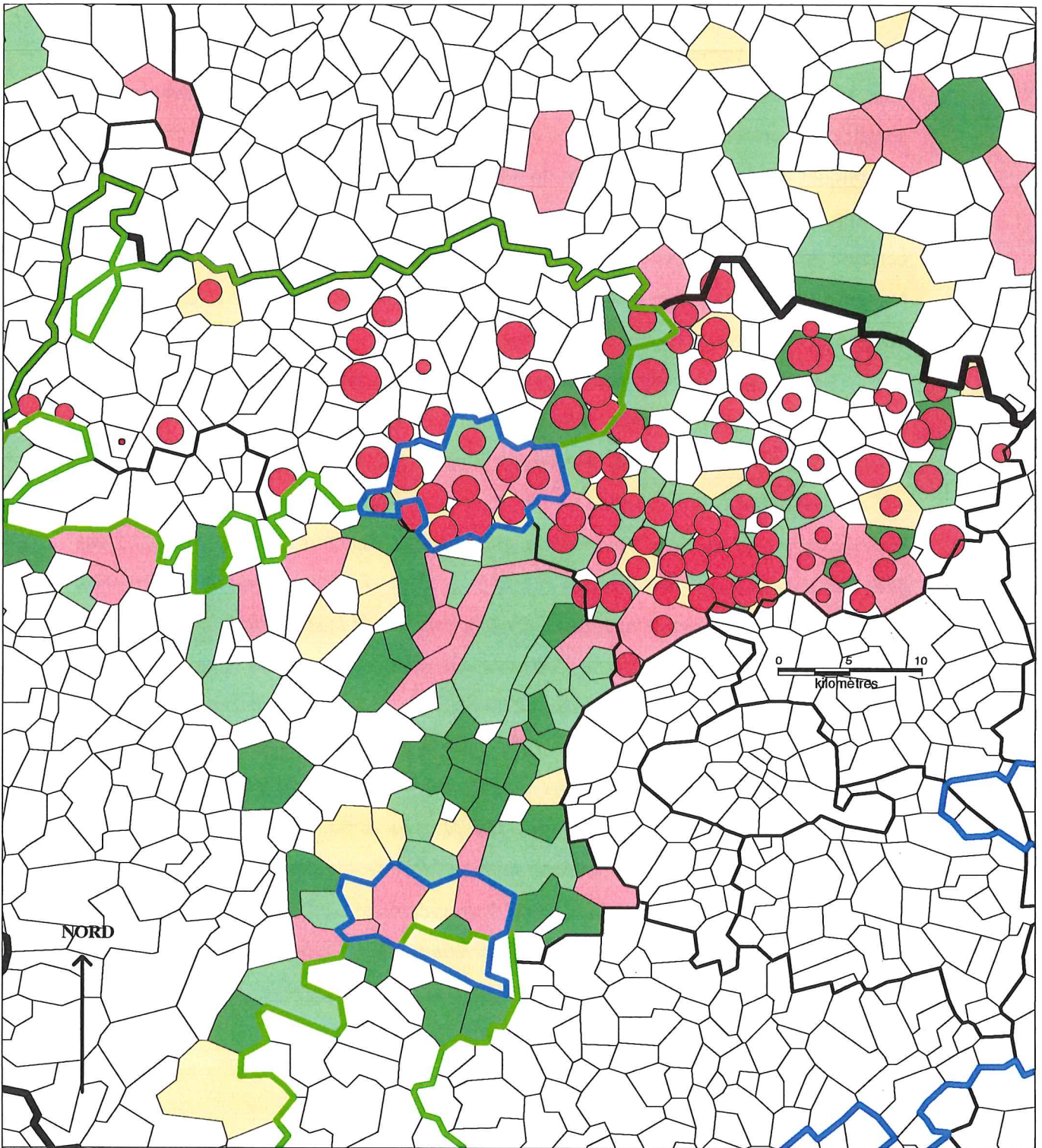
m². L'amplitude correspondant, de 598 Euros / m², est plus de deux fois plus forte que dans le cas des maisons. Le prix des appartements achetés semblerait beaucoup plus sensible à la présence de l'habitat social de type H.L.M. que les maisons. Ceci pourrait s'expliquer par l'organisation même du tissu urbain et les logiques de proximité qui en découle. Les appartements disponibles à l'achat étant susceptibles de subir une certaine dévalorisation par la présence à proximité de l'habitat social H.L.M. alors que les maisons qu'elles soient insérées dans du tissu plus ancien, ou dans des lotissements de type pavillonnaire, en seraient davantage disjointes.

Cette explication est partiellement retenue par A. Massot, dans le cas des villes nouvelles, bien qu'il exprime certaines nuances sur ce point⁴⁸ : « *Les logements proches des H.L.M. ont gagné, en pouvoir d'achat 0,8 % par an, tandis que ceux qui en sont éloignés, ont gagné 1,4 % par an. Naturellement d'autres facteurs interviennent : les durées de possession sont voisines mais pas l'âge du bâti (12,5 ans près des H.L.M. ; 27,7 ans loin des H.L.M.) ... Pour chaque période de construction les logements valent davantage quand ils sont loin des H.L.M., mais le mouvement de sur-valorisation dans le temps ne s'observe que pour les logements bâtis avant 1971, progression de 3,8 % par an contre 2,2 % près des H.L.M. Ceci n'empêche pas que même loin des H.L.M. les logements 1971-1985 progressent peu et que les logements d'après 1985 se dévalorisent ... Dans chaque ville sauf Marne-la-Vallée les logements se sont davantage valorisés loin des H.L.M. ; la différence est particulièrement abrupte à Cergy-Pontoise où toutefois moins de 20 % de logements ont été classés loin des H.L.M. ce qui accroît probablement leur spécificité ... Les logements des Villes nouvelles⁴⁹ ne semblent pas sensibles à la proximité des H.L.M., on observerait même une valorisation. Au contraire les logements hors ville nouvelle et les maisons en particulier prennent moins de valeur à proximité des H.L.M. »*

Une certaine incidence semble au final se faire sentir entre ce type de type d'habitat et le niveau des transactions enregistré sur le territoire communal. Il ne s'agit que de grandes tendances, des études locales conduites à des échelles différentes pouvant modifier les analyses sur certains points. La Carte n°83 p. 443, a été conçue afin d'établir de telles corrélations spatiales.

⁴⁸ Ibid . [n° 181]. Op. cité p. 516-518.

⁴⁹ Entendus par A. MASSOT comme ceux initiés par la ville nouvelle elle même.



LOCALISATION DE L'HABITAT SOCIAL H.L.M. EN % DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999, ET PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS ACHETES EN 2000 ET 2001.

(Sources CD-BIEN, Bureau Van-Dijk, "Base gracieusement mise à disposition par l'A.D.I.L.95" et Fichier IRIS PRINC4; données I.N.S.E.E. transmis par le Centre Ouetelet).

Références statistiques 1999 ; l'habitat social H.L.M. pèse en % des résidences principales :

- 16,64 % dans l'Eure.
- 19,93 % dans l'Oise.
- 20,56 % dans les Yvelines.
- 25,23 % dans le Val-d'Oise.

- Poids de l'habitat social H.L.M. pour les communes de plus de 3 500 habitants en 1999.

- : Plus de 30 % des résidences principales.
- : De 20 à 30 % des résidences principales.
- : De 10 à 20 % des résidences principales.
- : Moins de 10 % des résidences principales.

- Prix moyen des appartements achetés en 2000 - 2001 : 1 257 Euros / m².

- : 2 100 Euros / m².
- : 1 050 Euros / m².
- : 210 Euros / m².

Thèse D. Desponds

Tenant compte des remarques précédemment formulées, il a paru plus logique de présenter les transactions générant les plus fortes amplitudes, celles concernant les appartements⁵⁰. Le fond de carte fait lui, figurer, le poids de l'habitat social sur chacune des communes. Afin de donner un sens aux seuils retenus, n'ont été prises en compte que les communes de plus de 3 500 habitants en 1999 (celles qui sont donc potentiellement redevables devant la Loi S.R.U. L'autre critère, celui d'appartenance à une agglomération de plus de 50 000 habitants n'a pas été testé, mais il est possible d'estimer à la vue de l'extension de l'aire urbaine de Paris, voir Carte n°40 p. 227 que toutes sont dans ce cas). Ceci permet de saisir les communes ne disposant pas des 20 % d'habitat social sur leur territoire. Ceci ne présageant en rien de leur entorse actuelle à la Loi S.R.U. Le rattrapage en logements manquants ayant pu intervenir entre 1999 et 2003...

Il est possible d'observer en certaines parties du territoire du Val-d'Oise, de légères dépressions de prix là où l'habitat social H.L.M. est important (par exemple dans certaines communes de l'Est du Val-d'Oise) et inversement des prix élevés, là où il est faible (par exemple sur la Butte de Montmorency). De même, des écarts se distinguent entre certaines communes de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise (Cergy, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône disposant de davantage d'habitat social H.L.M. que Vauréal ou Courdimanche, se caractérisent par des niveaux d'achat plus faibles des appartements).

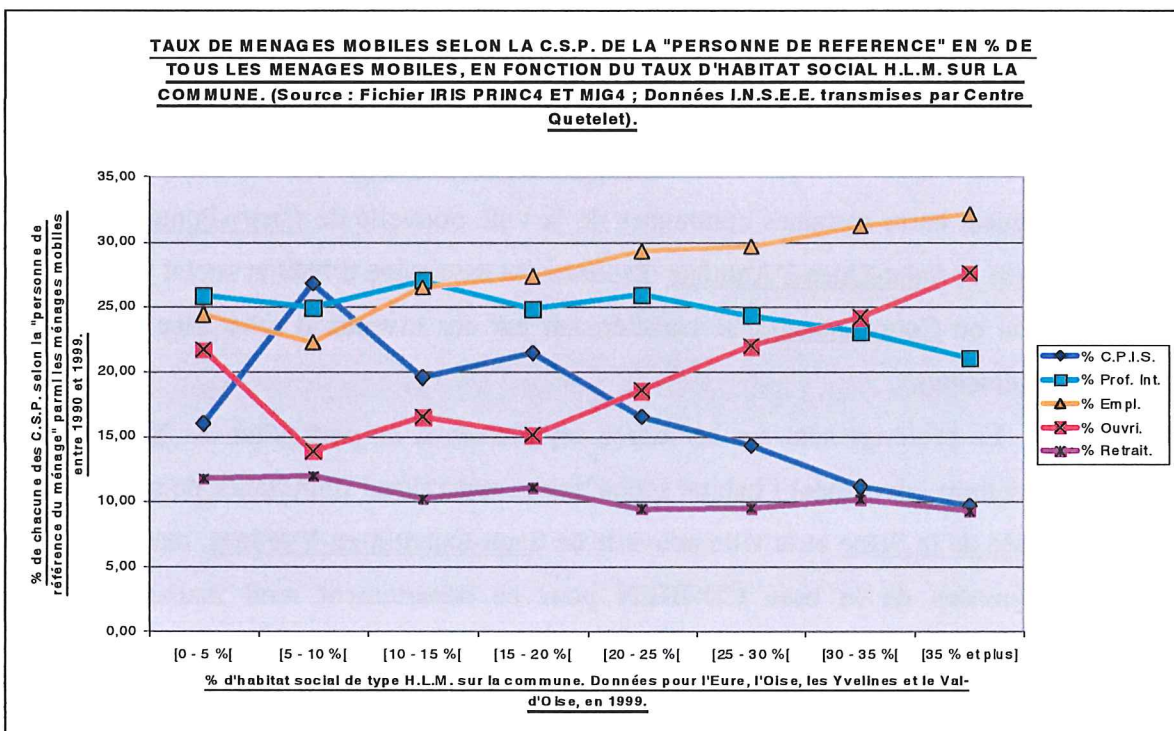
Le prolongement sur les autres départements, en particulier les Yvelines des informations concernant l'habitat social, laisse apparaître l'importance de celui-ci dans la vallée de la Seine et la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, mais l'absence des données de la base **CD-BIEN** pour ce département rend malheureusement impossible toute mise en concordance avec les prix des transactions.

b) Présence des différentes C.S.P. (« C.P.I.S. » ou « ouvriers »), et niveaux des transactions.

Des relations peuvent-elles être établies entre la géographie de l'habitat social H.L.M. et les mobilités différenciées des ménages, ainsi qu'avec les niveaux de prix enregistrés lors des transactions immobilières ? Le Graphique n°102 p. 445, confirme

⁵⁰ A noter que les transactions opérées sur la période sur deux communes du P.N.R. du Vexin français, en l'occurrence, Nesles-la-Vallée et Bray-et-Lu, ont été supprimées car, elles entraînaient de fortes distorsions. Le niveau d'achat était, après vérification, de **8 025** Euros / m² sur la première, et de **5 244** Euros / m² sur la seconde. Dans ce dernier cas, il s'agissait d'un studio... que l'on peut imaginer de bonne qualité...

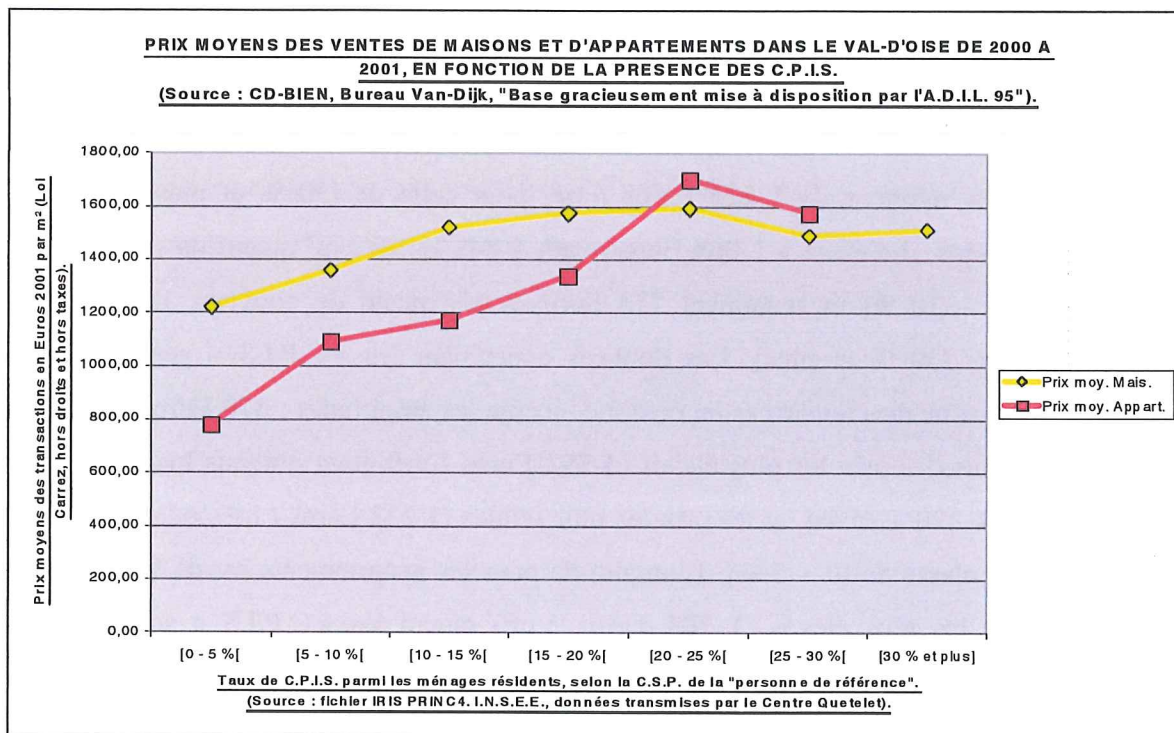
pour les quatre départements, ce que nous pouvions, a priori, attendre : plus une commune possède d'habitat social H.L.M. sur son territoire, plus les ménages dont la personne de référence est un « ouvrier » ou un « employé » pèsent d'un poids important parmi les ménages mobiles entre 1990 et 1999. Et inversement pour les « professions intermédiaires » et encore davantage pour les « C.P.I.S. ». la « hiérarchie » des catégories sociales fait là encore sentir ses effets , à l'exception de la catégorie des communes intégrées dans la classe [0 – 5 %[, d'habitat social H.L.M. qui semblent déroger à la règle. Mais, il ne s'agit là que d'une apparence. Ces communes sont des communes rurales, peu concernées par l'habitat social H.L.M., car ayant moins de 3 500 habitants agglomérés et pour lesquelles nous avons eu l'occasion de présenter (voir **Graphique n°66 p. 325**) la forte attraction exercée sur les « ouvriers » et a contrario, la faible attraction (voire la répulsion), sur les « C.P.I.S. ».



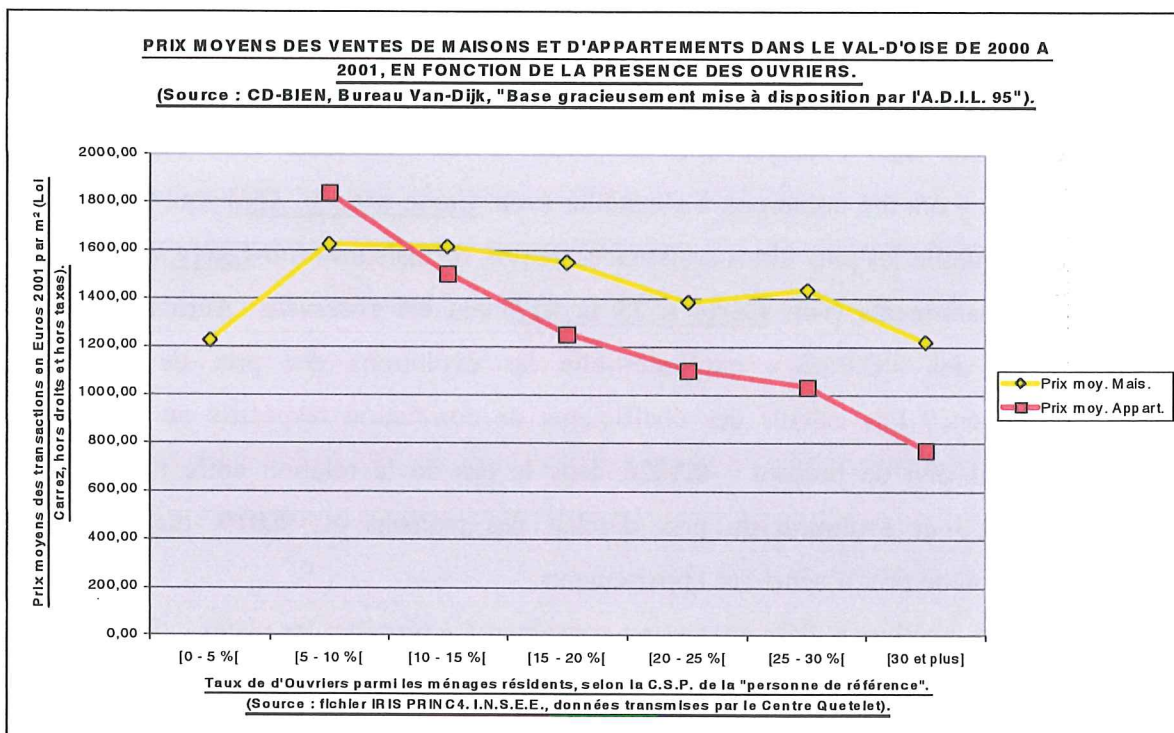
Ce graphique confirme, l'importance de l'offre d'habitat social dans la capacité à organiser les mobilités résidentielles. Certaines catégories restent fortement captives de l'habitat social quand d'autres peuvent presque totalement s'en émanciper.

Un lien peut-il être établi entre présence d'une catégorie sociale sur le territoire communale et le niveau des prix atteints lors des achats d'appartements (neufs ou

anciens) et de maisons (neuves ou anciennes) ? Seules les communes appartenant au Val-d'Oise pourront ici faire l'objet de l'étude.



GRAPHIQUE N°103.



GRAPHIQUE N°104.

Les **Graphiques n°103 et n° 104 p. 446**, ne concernent que les deux catégories sociales les plus éloignées, encore une fois les « C.P.I.S. » et les « ouvriers ». Le marché des appartements semble une fois encore beaucoup plus sensible à la présence des « C.P.I.S. » ou des « ouvriers » que celui des maisons. Dans le cas des « ouvriers », l'amplitude pour les maisons n'est que de **403 Euros / m²**. Le prix supérieur étant de **1 624 Euros / m²**, pour la classe [5 – 10 %] et prix inférieur de **1 221 Euros / m²**, pour celle de [30 % et plus]. Pour les appartements, il s'élève à **1 068 Euros / m²**, **1 841 Euros / m²** quand ils sont dans la classe [5 – 10 %] et seulement **773 Euros / m²**, quand de nouveau, ils sont très nombreux, [30 % et plus]. Les données concernant les « C.P.I.S. » permettent de dégager les mêmes tendances en ce qui concerne les amplitudes : **370 Euros / m²** pour les maisons, les prix les plus élevés (**1 592 Euros / m²**) étant obtenus lorsqu'ils sont nombreux, [20 – 25 %], et les prix les plus faibles (**1 222 Euros / m²**), quand ils ne le sont pas, classe de [0 – 5 %]. L'amplitude pour les appartements est de **921 Euros / m²** : prix les plus élevés (**1 701 Euros / m²**) quand les « C.P.I.S. » sont dans la catégorie des [20 – 25 %], et les plus faibles (**780 Euros / m²**), quand ils sont rares [0 – 5 %].

S'observe de nouveau ici l'opposition majeure à laquelle il fût de nombreuses fois fait allusion : plus les « C.P.I.S. » sont nombreux, moins les « ouvriers » le sont et plus les prix des biens immobiliers ayant fait l'objet des transactions sont chers. Le constat inverse étant fait dans le cas des « ouvriers ». Un pas supplémentaire pourrait être franchi dans l'analyse afin de savoir si les communes dans lesquelles les « C.P.I.S. » ont été nombreux à s'installer (voir **Carte n°62 p. 313**) sont aussi celles pour lesquelles les plus fortes croissances de prix de maisons (voir **Carte n°74 p. 408**) ou d'appartements (voir **Carte n°75 p. 413**) ont été observées. Autrement dit, la mobilité des « C.P.I.S. » explique-t-elle les évolutions des prix de ces biens immobiliers ? Les calculs des coefficients de corrélation respectifs ne fournissent cependant rien de probant : **-0,1826** dans le cas de la relation entre mobilité des « C.P.I.S. » et évolution du prix d'achat des maisons et **-0,019**, dans celui de l'évolution du prix d'achat des appartements.

De nombreux éléments ont pu contribuer à « brouiller les pistes ». Les données concernant les mobilités portent sur la période 1990 – 1999, celles mettant en évidence les évolutions de prix, comparent les prix moyens de la période 1996-1997 à ceux de la période 2000-2001. Il n'y donc pas de similitude entre les deux périodes et de plus

le recul de temps n'est probablement pas suffisant pour dégager des évolutions suffisamment marquées. Il n'en reste pas moins exact que les communes à forte sur-représentation sociale de l'une ou l'autre des deux catégories les plus éloignée, semblent correspondre à des situations très dissemblables sur le plan de l'immobilier, qu'il s'agisse de l'offre de l'habitat social ou des niveaux de prix enregistrés à l'achat par les maisons et plus encore, par les appartements.

4. Les aspects non traités dans cette étude.

La base **CD-BIEN** à laquelle nous avons le loisir et la chance d'avoir accès, a permis de compléter sur de nombreux points les analyses développées à partir des seules données de l'I.N.S.E.E. Il faut cependant signaler, qu'un certain nombre d'informations disponibles n'ont pas été exploitées. Je tiens ici à les évoquer, sachant qu'elles seraient susceptibles d'ouvrir de nouvelles pistes de réflexion, voire de nouveaux éclairages, sur des aspects qui ont été abordés.

La période de construction fait ainsi partie des informations fournies. Si des analyses ont été conduites en rapport à la durée de conservation d'un bien immobilier, ou si, furent à certaines reprises dissociés logements neufs et logements anciens, la période de construction n'a pas strict sensu été prise en compte. Au sein de la ville nouvelle cela est préjudiciable, du fait de la diversité de l'habitat existant et de l'inégale valorisation que A. Massot a, par ailleurs montré entre les logements issus des programmes même de la ville nouvelle et ceux résultant du tissu ancien des villes nouvelles. Il n'était peut-être pas nécessaire ici de répéter ce qui avait été dit ailleurs, dans une démarche de plus comparative. Hors des villes nouvelles, en l'occurrence réduite à Cergy-Pontoise, dans le cas des données auxquelles nous avons eu accès, la distinction entre l'âge de l'habitat pourrait se révéler instructive, afin par exemple d'étudier le vieillissement des hameaux résidentielles construits dans les années soixante-dix et qui sont assez nombreux dans la Plaine de France⁵¹.

Les données de surface des logements ont été exploitées, mais pas celles pourtant disponibles du nombre de pièces. Les premières étaient évidemment indispensables pour le calcul des prix au m², mais auraient pu être mises en relation avec le profil des populations, qu'il s'agisse des acheteurs ou des vendeurs. Les plus jeunes acheteurs, on peut le supposer doivent être plus nombreux à acquérir des

⁵¹ Voir Article de J.-C. CAVARD, in *Cahier du CREPIF*, Novembre 1983. [n° 184].

studios, les [40 – 50 ans], des logements plus vastes, dotés de davantage de pièces. La relation avec la position dans le cycle de vie doit exister, elle n'a pas été étudiée ici. Ceci aurait pu conduire à des comparaisons avec les informations provenant de l'E.N.L.

Le profil des acquéreurs aurait pu être observé sous l'angle du statut matrimonial. Là aussi l'information était disponible. P. Merlin⁵² a mis en lumière les jeux particuliers résultant des mobilités liées à la réorganisation des familles, et en particulier aux situations de divorce. Il n'est pas certain que les informations de la Base **CD-BIEN** aient permis d'avancer très loin dans cette direction, mais intégrer cette dimension aurait peut-être permis de dégager des achats plus spécifiques de biens immobiliers en fonction de la situation matrimoniale personnelle de l'acheteur, à condition toutefois que l'information ait été correctement intégrée sur les fiches notariées.

De même, figuraient les nationalités des acheteurs et des vendeurs. Avec toutes les restrictions d'usage concernant la qualité de l'information, cet aspect aurait pu être pris en compte. A. Massot l'avait d'ailleurs exploité et en avait conclu que les acheteurs de nationalité non française procédaient généralement à des achats à des prix plus faibles. Cette piste aurait pu être généralisée à l'ensemble du Val-d'Oise et compléter par des études sur les phénomènes de substitution : à qui achètent les étrangers, à qui revendent-ils, où sont-ils particulièrement implantés ? Autant d'axes de recherche que la Base **CD-BIEN** permettrait d'amorcer.

Enfin, dernier aspect, cette base intègre également des informations sur le processus de vente et d'achat. S'agit-il d'une vente de « gré à gré » entre un vendeur et un acheteur qui souhaite acquérir un bien en vue d'y loger ou pour des raisons professionnelles (cet aspect aurait également pu faire l'objet d'une étude, mais nous aurait par trop éloigné de nos préoccupations premières portant sur les mobilités et les stratégies résidentielles), ou d'un bien obtenu dans le cadre d'une succession. Lors de la recherche sur les plus-values, les biens échangés au bout d'un temps trop court avait été éliminé, du fait de la volonté de supprimer des transactions ne correspondant pas à des logiques résidentielles. Cette « sous-population » de transactions mériteraient cependant un regard plus attentif, sachant qu'elles débouchent parfois sur une installation résidentielle et, non systématiquement sur une revente.

⁵² MERLIN P. « La famille éclate, le logement s'adapte ». 1990. [n° 116].

La Base **CD-BIEN**, outre l'intérêt qu'elle présenterait à ne pas seulement être exploitée dans le cadre restreint du Val-d'Oise, mais à une échelle plus générale, permettant ainsi d'intégrer les autres départements concernés par les mutations de l'agglomération parisienne, offre donc un certain nombre d'autres axes de recherche susceptibles d'ouvrir des pistes intéressantes. Sans oublier le fait que son renouvellement régulier (tous les trois mois) permettrait un suivi fin des dynamiques résidentielles.

F. Un bilan sur les mobilités dans l'espace étudié.

Certains des éléments qui se dégagent sont de l'ordre de la « généralité », d'autres de la « spécificité locale ». Pour les premiers, insistons sur l'influence de la position sociale, de la C.S.P. de la « personne de référence » quant aux relations que les individus et les ménages nouent avec les territoires. En cela, les mobilités résidentielles sont assez éclairantes. La taille de la commune, la position de celle-ci par rapport aux centres d'impulsion économiques, la composition sociale initiale de la commune, le niveau moyen des revenus, mais aussi les types d'habitat constitutifs du tissu résidentiel local, ont une incidence. L'incidence de chacun de ces facteurs étant complexes à pondérer et, des corrélations existant entre eux, il serait hasardeux en l'état de les hiérarchiser. Les mobilités résidentielles des « C.P.I.S. » sont dissemblables et le plus souvent disjointes de celles des catégories les plus populaires, tout particulièrement des « ouvriers ». Les raisons profondes sont prioritairement à chercher dans les différences de « champ des possibles »⁵³. L'éventail de choix des catégories les plus aisées, les « C.P.I.S. », mais aussi les « professions intermédiaires » qui sont particulièrement représentées dans le Val-d'Oise, permet l'accès à des territoires plus diversifiés. A cet égard et en suivant certaines études⁵⁴, il semble qu'il faille attacher une attention toute particulière aux mobilités développées par ces catégories, dans le sens où, disposant d'une plus grande liberté de choix, elles contribuent puissamment à orienter l'organisation des territoires. Les territoires des « ouvriers » apparaissent, l'expression est certes excessive car ne résultant pas d'une

⁵³ Voir BOURDIEU P. : « La Distinction », 1977 [n°126], ou BRUN J. et FAGNANI J. : « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie ? », 1991[n° 76], ou BRUN J. : « la mobilité dans les sciences sociales. Transferts de concepts et de méthodes », in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 59-60, 1993 [n° 185].

⁵⁴ Voir PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. : « Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie française », 1996. [n° 136].

volonté politique d'assignation, comme des « territoires de la relégation ». « Relégation » loin des centres d'impulsion (révélée par la forte sur-représentation des « ouvriers » dans les petites communes rurales), « relégation » dans les zones d'habitat social (voir la forte mobilité de proximité des « ouvriers » et en particulier sur les communes de ce type). A la forte « fluidité » des mobilités résidentielles des « C.P.I.S. », s'oppose la « rigidité » plus grande (la plus grande « viscosité », si l'on conserve une terminologie des fluides), de celles concernant les « ouvriers ». La répartition géographique de cet habitat social mériterait d'être étudiée de plus près et ceci nous conduirait à aborder les choix politiques macro (voir la Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000) et micro, à l'échelle locale, qui peuvent être effectués et, leur impact concret sur les territoires et les mobilités résidentielles qui s'y déroulent. L'espace se transforme progressivement, « se produit »⁵⁵, par ce double jeu des décisions prises par des acteurs globaux et par celles des « micro-acteurs » que sont les ménages. « L'investissement » des différentes populations, observées au travers du filtre des C.S.P., sur les territoires, n'est pas de même intensité et contribue à modifier de façon fine, le profil social des résidents. En cela les processus de substitution qui ont été observés dans le cadre du P.N.R. du Vexin français ou de la V.N. de Cergy-Pontoise semblent éclairants.

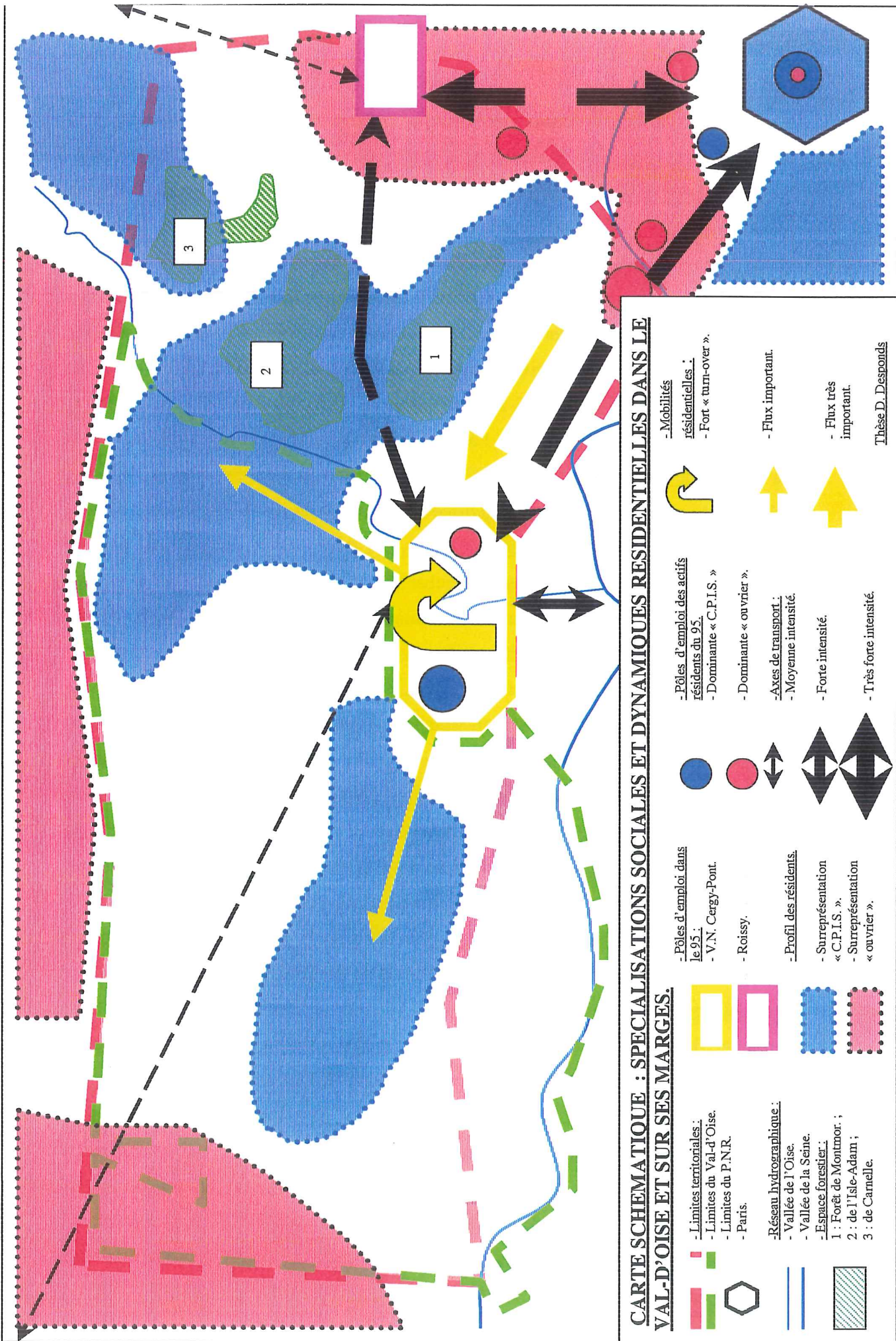
Tout ne peut cependant être réduit à une grille de lecture strictement sociale. L'âge, la position dans le « cycle de vie », contribuent fortement à piloter les mobilités résidentielles. Les types d'achat réalisés en fonction de ce critère sont assez révélateurs, la maison individuelle par exemple étant particulièrement forte chez les [30 - 40 ans]. Au delà de l'observation de ces mécanismes, résultant d'une approche quantitative, devrait être conduites de études plus qualitatives, portant sur les pratiques des individus, sur la perception des territoires, sur « l'espace vécu »⁵⁶. Ceci débouchant sur la notion de « stratégies résidentielles »⁵⁷, mises en oeuvre par les ménages. Cette dimension sera prise en compte lors d'une étude ultérieure⁵⁸, celle exploitant « *l'Enquête auprès des nouveaux emménagés* ».

⁵⁵ LEFEBVRE H. : « Le droit à la ville ». 1968 [n° 25], ou « La production de l'espace », 1974 [n° 5].

⁵⁶ Dans le sens de FREMONT A. : « La région, espace vécu ». 1974. [n° 121].

⁵⁷ Voir BRUN J. et RHEIN C. : « La ségrégation dans la ville. Concepts et mesures », 1994. [n° 174].

⁵⁸ Je tiens à cet égard à remercier F. Bannermann, responsable du Service Etudes et prospectives du Conseil Général, sans le soutien de qui, l'étude présente n'aurait pu être conduite. Le financement ainsi obtenu, a été réinjecté dans un travail d'approfondissement : une enquête sur les stratégies résidentielles qui est en cours de lancement auprès de 2 500 ménages ayant changé de résidence dans la V.N. de Cergy-Pontoise et sur ses marges rurales.



CARTE SCHEMATIQUE : SPECIALISATIONS SOCIALES ET DYNAMIQUES RESIDENTIELLES DANS LE VAL-D'OISE ET SUR SES MARGES.

- Limites territoriales :
 - Limites du Val-d'Oise.
 - Limites du P.N.R.
 - Paris.
- Réseau hydrographique :
 - Vallée de l'Oise.
 - Vallée de la Seine.
- Espace forestier :
 - 1 : Forêt de Montmor ;
 - 2 : de l'Isle-Adam ;
 - 3 : de Carmelle.
- Pôles d'emploi dans le 95 :
 - V.N. Cergy-Pont.
 - Roissy.
- Profil des résidents :
 - Surreprésentation « C.P.I.S. ».
 - Surreprésentation « ouvrier ».
- Pôles d'emploi des actifs résidents du 95.
 - Dominante « C.P.I.S. »
 - Dominante « ouvrier ».
- Axes de transport :
 - Moyenne intensité.
 - Forte intensité.
 - Très forte intensité.
- Mobilités résidentielles :
 - Fort « turn-over ».
 - Flux important.
 - Flux très important.

Thèse D. Desponds

Le Val-d'Oise constitue une scène sur laquelle ces mécanismes opèrent, nous touchons là aux éléments de second ordre, ceux portant sur les « spécificités locales ». La Carte n°84 p. 452, construite de façon schématique, cherche à rendre lisible, de façon synthétique, les différents éléments évoqués ci-dessous. Une profonde dichotomie semble affecter l'organisation sociale du département. Leurre ou réalité ? Les diverses sources qui ont fait l'objet de cette étude tendent à converger. Le clivage paraissant même se renforcer sur la période d'étude, brève période : neuf années pour les données de l'I.N.S.E.E., six années pour celles provenant de la Base **CD-BIEN**, soit un laps de temps inférieur à la durée moyenne de conservation d'un appartement ou d'une maison. S'opposent donc l'axe de la Vallée de Montmorency, prolongé vers la Vallée de l'Oise, et la V.N. de Cergy-Pontoise. Si l'on excepte la Butte de Montmorency, fortement « embourgeoisée », et certains de ses prolongements, vers la forêt de l'Isle-Adam, ou la Vallée de l'Oise, ces territoires se caractérisent par une assez nette « mixité sociale », en particulier lorsqu'ils sont comparés aux Yvelines. Au delà, des signes se dégagent d'une mutation sociale dans le P.N.R. du Vexin français. Davantage dans sa partie proche de la V.N. de Cergy-Pontoise que dans sa partie située à l'Ouest, à proximité de l'Eure. Solde migratoire positif, installation de nouveaux résidents avec une sur-représentation (légère toutefois des catégories aisées) et tendance au rajeunissement. Ce phénomène peut s'accroître, mais la grande inertie de l'offre résidentielle, compte tenu des règles drastiques imposées par la Charte du P.N.R. devrait freiner les mobilités résidentielles. Par ailleurs, se distingue l'Est du département, l'autre Val-d'Oise, qu'il faudrait d'ailleurs diviser en deux sous-parties, l'une urbaine au Sud qui connaît une forme de dévalorisation enregistrée par la base CD-BIEN, l'autre plus rurale dans la partie Nord de la Plaine de France. Sachant qu'un P.N.R. est en cours d'élaboration sur cette portion du territoire (P.N.R. des « Trois forêts »), il est probable que le contraste ne s'accroisse. La partie Sud, prolonge dans le Val-d'Oise, les spécificités sociales du département de Seine-Saint-Denis. Les solidarités de fait (voir par exemple l'influence démontrée du pôle d'emploi de Roissy, très faible pour le Val-d'Oise, plus forte pour la Seine-Saint-Denis ou la Seine-et-Marne) entre ces territoires situés sur un même axe, contribuent à la physionomie observée et aux dynamiques enregistrées. Une rupture semble exister entre les deux axes radiaux de ce département, les logiques les affectant n'étant pas parallèles. L'articulation entre les différentes parties du Val-d'Oise constitue une question amenée à prendre de l'ampleur.

BIBLIOGRAPHIE : DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.

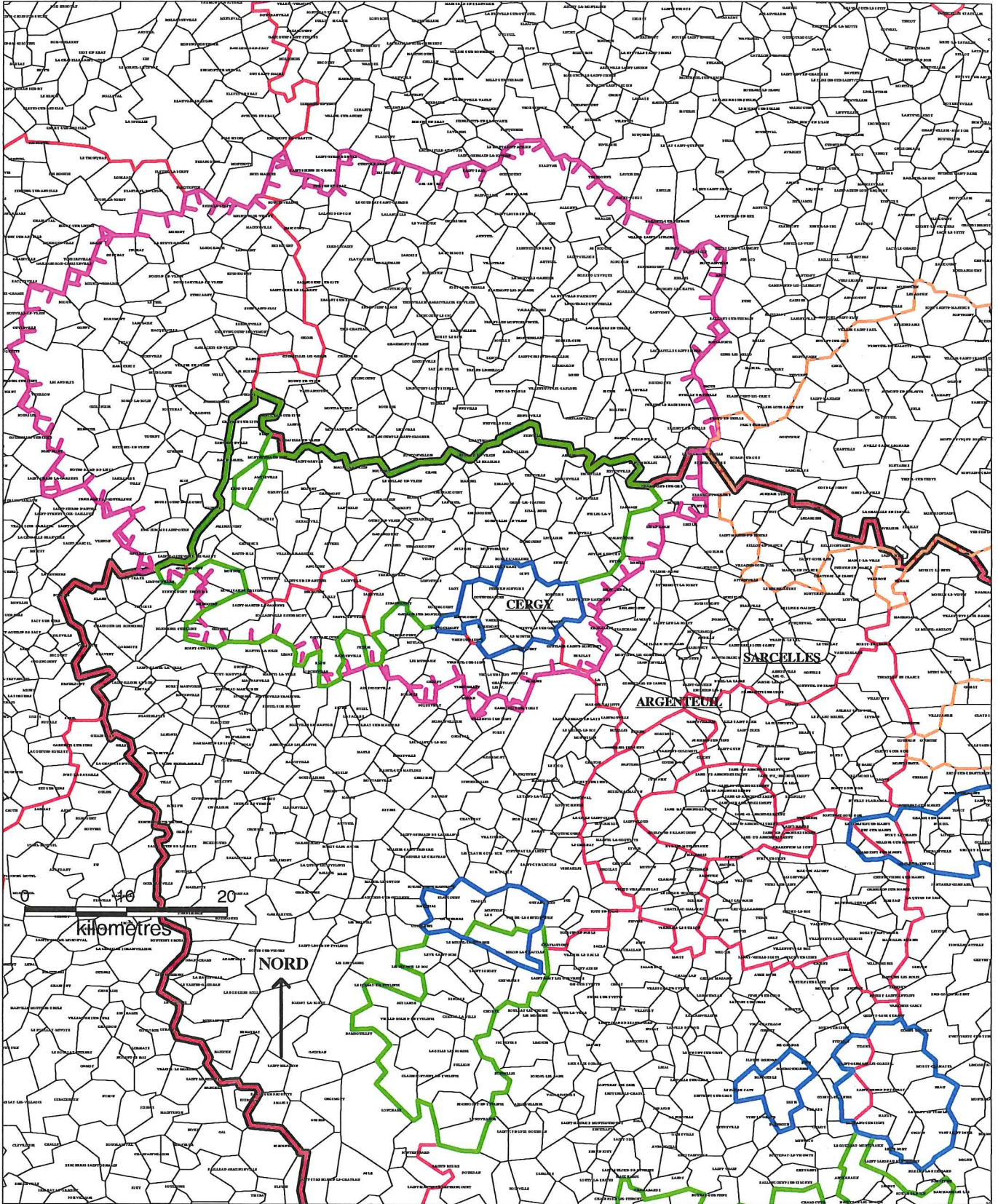
- ALLARD M., BEAUCIRE F. et EMANGARD P.-H. : « L'archipel nantais ; les déplacements domicile-travail dans l'aire d'influence de Nantes », D.D.E. Loire-Atlantique, 1996. [n° 59].
- ALONSO W. : « Location and Land use – Toward a general theory of land rent ». Cambridge, Harvard University, 1964. [n° 12].
- ALVERGNE C. Et TAULELLE F. : « Du local à l'Europe. Les nouvelles politiques d'aménagement du territoire », 304 p., Presses Universitaires de France, Paris, 2002. [n° 47].
- ARBONVILLE D. : « Ménages, familles et modes d'habiter », pp.94-109, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 89].
- ASCHER F. : « Prospective de l'habiter », pp.397-403, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 79].
- ASCHER F. : « Métapolis ou l'avenir des villes », 345 p. ; Od. Jacob, Paris, 1995. [n° 1].
- AUTHIER J.-Y. (Sous la direction de, avec des contributions de BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J.-P. et alii...) : « Du domicile à la ville », 209 p., Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2001.
- BASSAND M. : « Métropolisation et inégalités sociales », 245 p., Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1997.
- BATHELLIER V. et BIRCHEN J.-P. : « Migrations alternantes en villes nouvelles », 87 p., D.R.E.I.F.-S.G.G.C.V.N., Paris, 1993. [n° 162].
- BAUER G. et ROUX J.-M. : « La rurbanisation ou la ville éparpillée », 189 p., Ed. du Seuil, Paris, 1976. [n° 58].
- BEAUCIRE F. : « Paris : les limites d'un aménagement spatial contrôlé », pp. 393-399, in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 88].
- BECKOUCHE P. « Une région parisienne à deux vitesses. L'accroissement des disparités spatiales dans l'Île-de-France des années quatre-vingt », in STRATES n°7, C.N.R.S., Paris, 1992.
- BECKOUCHE P. : « Pour une métropolisation raisonnée : diagnostic socio-économique de l'Île-de-France et du bassin parisien », 140 p., P.R.I.F., La Documentation française, Paris, 1999.
- BEGUIN M. et PUMAIN D. : « La représentation des données géographiques », 192 p., A. Colin, Paris, 2000.
- BEHAR D. : « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée », pp. 6-14, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, 1995.
- BEHAR D. : « Ville et pauvreté, note et essai bibliographique », Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, Paris, 1995.
- BEHAR D. : « Question urbaine et question sociale : quel lien pour quelle politique publique ? », pp. 1-5, *Problèmes économiques*, n°2574, Juin 1998.
- BEHAR D. : « En finir avec la politique de la ville ? », *Esprit*, n°258, Novembre 1999.
- BERGER M. : « Les périurbains d'Île-de-France, stratégie de localisation », in *Stratégies résidentielles* ; BONVALET C. et FRIBOURG A.-M. eds. 1990. [n° 114].
- BERGER M. : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », pp. 207-217, in *Espace, Populations, Sociétés*, n°2, 1999. [n° 155].
- BERGER M. et SAINT-GERAND T. : « La division sociale de l'espace périurbain en Île-de-France », in STRATES n°7, C.N.R.S., Paris, 1992.
- BERGER M. et SAINT-GERAND T. : « Entre ville et campagne : les mobilités des périurbains », Janv. 1999. [n° 156].
- BERGER M., BEAUCIRE F. et SAINT-GERAND T. : « Mobilité résidentielle et navettes domicile-travail en Île-de-France », in *Entreprendre la ville*. 1997. [n° 107].
- BERTIN J. : « Sémiologie graphique », 431 p. Ed. E.H.E.S.S., Paris, 1999.
- BONNIN P. et VILLANOVA R. (sous la direction de) : « D'une maison à l'autre. Parcours et mobilités résidentielles », 371 p., Créaphis, Paris, 1999. [n° 112].
- BONVALET C. : « Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales », in *Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, (BONVALET C., GOTMAN A.), 167 p., L'Harmattan, Paris, 1993. [n° 182].
- BONVALET C. et BRUN J. : « Logement, mobilités et trajectoires résidentielles », pp. 312-318, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 31].

- **BONVALET C. et BRUN J.** : « Logement et division sociale dans l'espace », pp. 319-326, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 131].
- **BONVALET C. et FRIBOURG A.-M.** : « Stratégies résidentielles. Actes du séminaire de 1988 », 459 p., I.N.E.D., Paris, 1990. [n°115].
- **BONVALET C. et GOTMAN A.** : « Le logement une affaire de famille : l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels », 167 p., L'Harmattan, Paris, 1993. [n° 95].
- **BONVALET C. et MERLIN P.** : « Transformation de la famille et habitat », Ed. sur microforme, La Documentation française, Paris, 1988. [n° 91].
- **BOURDIEU P.** : « Le sens pratique », 474 p., Coll. le sens commun, Ed. de Minuit, Paris, 1980.
- **BOURDIEU P.** : « Effets de lieu », pp. 249-262, in *La misère du monde*, 1460 p., Ed. du Seuil, Paris, 1993. [n° 125].
- **BOURDIEU P.** : « La distinction », 670 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, 1979. [n° 126].
- **BOURDIEU P. et PASSERON J.-C.** : « La reproduction, éléments pour une théorie du système d'enseignement », 283 p., Coll. Le sens commun, Ed. de Minuit, 1970. [n° 183].
- **BOYER J.-C.** : « Les banlieues en France. Territoires et sociétés », 206 p., Coll. U., A. Colin, 2000. [n° 53].
- **BOZON M. et THIESSE A.-M.** : « La terre promue, gens du pays et nouveaux habitants dans le Valois », Fondation de Royaumont, 1986. [n° 163].
- **BRUN J.** : « La mobilité résidentielle et les sciences sociales. Transferts de concept et questions de méthodes », pp. 3-14, in les *Annales de la Recherche urbaine*, n°59-60, Juin – Septembre 1993. [n° 174].
- **BRUN J. et FAGNANI J.** : « Paris ou la banlieue, le choix d'un mode de vie », pp. 92-99 in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 50. 1991. [n° 76].
- **BRUNET R. (sous la direction de)** : « La carte mode d'emploi », 269 p., Fayard, Paris, 1987.
- **BRUNET R.** : « La ZPIU est morte, vive le ZAU ! », pp. 18-21, in *Mappemonde n°3*. 1997. [n°100].
- **CAHIERS DE L'HABITAT (Les)** : « Mixité sociale et ségrégation : Les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques, Actes de la table ronde du 12 Décembre 2000 organisée par l'I.A.U.R.I.F. », 40 p., n° 29, Avril 2001. [n° 180].
- **CHADULE GROUPE** : « Initiation aux pratiques statistiques en géographie », 2ème éd., 189 p., Coll. Géographie, Masson, Paris, 1987.
- **CHAMBOREDON J.-C. et LEMAIRE M.** : « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de Sociologie*, XI, 1971. [n° 103].
- **CHATELAIN P. et BROWAEYS X.** : « La France des 36 000 communes », 345 p., Masson, Paris, 1992. [n° 167].
- **CAVARD J.-C.** : « Le mitage périurbain et les nouveaux villages », pp. 39-48, in *Cahiers du C.R.E.P.I.F.*, n°3, Nov. 1983. [n° 184].
- **CAVARD J.-C.** : « Pays-de-France, Plaine de France et sa zone naturelle d'équilibre,, esquisse d'une analyse géographique d'un espace périurbain parisien, en Pays de France », pp. 18-41, in *Bulletin d'Archéologie de Gonesse et de Pays-de-France*, n°8, 1983.
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Famille et habitation », 221 p., C.N.R.S., Chambéry, 1959. [n° 70].
- **CHOMBART DE LAUWE P.-H.** : « Périphérie des villes et crise de civilisation », pp. 303-316, in *La banlieue aujourd'hui*, 316 p., L'Harmattan, Paris, 1982. [n° 48].
- **CLANCHE F. et FRIBOURG A.-M.** : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », pp.77-85, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 90].
- **CRIBIER F.** : « Itinéraires résidentiels et stratégies d'une génération de Parisiens à deux périodes de leur vie », pp. 42-50, *Annales de la Recherche urbaine*, n°41, Mars-Avril 1989 [n° 148].
- **CRIBIER F.** : « Suivi d'une génération de retraités parisiens », 120 p., C.N.R.S., Paris, 1983. [n° 110].
- **CROZET Y., BONNEL P., JOLY I., RAUX C.** : « La 'loi' de Zahavi, quelle pertinence pour comprendre la contraction ou la dilatation des espaces-temps de la ville ? », Rapport pour le Plan Urbanisme Construction Architecture, pôle sociétés urbaines, Habitat et territoire, M. Bonnet, 2002. [n° 159].
- **CLUZET A.** : « Au bonheur des villes », 179 p., Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2002.
- **COURGEAU D.** : « Mobilité géographique, nuptialité et fécondité », *Population*, n°4-5, I.N.E.D., Paris, 1976. [n°108].
- **CUTURELLO P. et GODARD F.** : « Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages », 242 p., Plan Construction, Paris, 1982. [n° 124].
- **DAMAIS J.-P.** : « Pour le retour à la liberté d'accès aux données statistiques à échelle fine », pp.2-8, in *L'espace géographique* n°1. 2000. [n° 102].

- **DAMAIS J.-P. et GUERMOND Y.** : « Un recensement top secret pour les chercheurs ? », in *Le Monde* du 28 Janvier 1999. [n° 103].
- **D.A.T.A.R.** : « Les territoires du futurs », 182 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1993. [n° 154].
- **DAVEZIES L. et KORSU E.** : « L'articulation entre espace économique et espace résidentiel, une analyse comparative entre la Plaine de France, la Seine-Amont et la Boucle Nord », Rapport rédigé pour la Direction Régional de l'Equipement de l'Île-de-France, Institut d'urbanisme de Paris, Créteil, 2000.
- **DAVEZIES L.** : « L'action des pouvoirs publics : transferts sociaux ou politiques territorialisées ? », pp. 27-31, in *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Paris, Avril 2001.
- **DESPONDS D.** : « La mobilité résidentielle et ses incertitudes : choisir une ville nouvelle ou sa périphérie ? », pp. 114-137, in *Les périurbains de Paris, Villes en Parallèle n°19*. 1992. [n°64].
- **DI MEO G. (sous la direction de)** : « Les territoires du quotidien », 207 p., Coll. Géographie sociale, L'Harmattan. Paris. 1996.
- **DRIANT J.-C.** : « Information statistique et marchés du logement », pp. 128-135, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 144].
- **DUBET F.** : « Sociologie de l'expérience », 273 p., Ed. du Seuil, Paris. 1994.
- **DUNCAN O.D. et DUNCAN B.** : « Residential distribution and occupational stratification », in *American Journal of Sociology*, LX. pp. 493-503, 1955. [n° 172].
- **FREMONT A.** : « La région, espace vécu », 223 p., Presses Universitaire de France, Paris, 1976. [n° 121].
- **FOUCHIER V.** : « Les densités de la ville nouvelle d'Evry : du projet au concret », 320 p., Coll. Villes, Anthopos, Paris, 2000. [n° 153].
- **FOURCAUT A. (sous la direction de)** : « Un siècle d'aménagement de la banlieue parisienne, 1859-1964 », Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 1988. [n° 176].
- **FOURNY M.-C. et MICOUD A.** : « Représentations et nouvelles territorialités : à la recherche du territoire perdu », pp. 31-51 In *Ces territorialités qui se dessinent*, (sous la direction de J.-L. GUIGOU), 2001. [n° 61].
- **GOTMAN A.** : « Familles, générations, patrimoine, une question urbaine ? », pp. 87-96, in *Annales de la Recherche urbaine n°41*. 1989. [n°82].
- **GREFFE X.** : « Le développement local », 1999 p., Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2002.
- **GRAFMEYER Y.** : « Habiter Lyon, milieux et quartier du centre-ville », 219 p., Ed. C.N.R.S., Paris, 1991. [n°113].
- **GRIBAUDI M.** : « Itinéraires personnels et stratégies familiales », in *Population n°6*. 1987. [n° 81].
- **HAUMONT A., HAUMONT N., RAYMOND H. et RAYMOND M.-G.** : « Les pavillonnaires », (1^{ère} éd. 1966), 2^{ème} éd, 247 p., C.R.U., Paris, 1975. [n°71].
- **HERMEL L., LOUPPE A., et MUSY M.** : « Banlieue 2015 : pour une véritable stratégie du suburbain », 157 p., L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 54].
- **HIRSCHORN M. et BERTHELOT J.-M.** : « Mobilités et ancrages. vers un nouveau mode de spatialisation ? », 157 p., Coll. Villes et Entreprises, L'Harmattan, Paris, 1996.
- **I.A.U.R.I.F.** : « Les ménages pauvres franciliens et leurs conditions de logement », 63 p., Paris, Mars 2001.
- **I.A.U.R.I.F.** : « L'évolution des disparités sociales entre les communes de l'Île-de-France », 70 p., Paris, Novembre 2001.
- **I.A.U.R.I.F.** : « La mobilité résidentielle des Franciliens au regard du revenu, de l'espace et du logement », 92 p., Paris, Janvier 2002.
- **I.A.U.R.I.F.** : « Estimation d'un indicateur de richesse des ménages à une échelle infracommunale (étude exploratoire) », 37 p., Paris, Mars 2002.
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 2 Recensement de 1999 : Logement, 116 p., I.N.S.E.E., Paris, 2001. [n° 78].
- **I.N.S.E.E. – I.A.U.R.I.F.** : « L'Atlas des Franciliens », Tome 1 Recensement de 1999 : Territoire et population, 84 p., I.N.S.E.E., Paris, 2000. [n° 150].
- **JOUSSELIN B.** : « La mobilité résidentielle des ménages en 1994 », pp.120-127, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, , 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 62].
- **KNAFOU R. (sous la direction de)** : « La planète 'nomade'. Les mobilités géographiques d'aujourd'hui », 247 p., Ed. Belin, Paris. 1998.
- **KORSU E.** : « Les dynamiques d'inégalités et de pauvreté dans les villes nouvelles en Île-de-France », 178 p., EPA Marne, I.A.U.R.I.F., 2001. [n° 178].
- **LE BRAS H.** : « Structures de la famille dans la France actuelle », in *Transformation de la famille et habitat* (BONVALET C. et MERLIN P. édés), Coll. Travaux et Documents, n° 120, 1988. [n° 177].

- **LECAILLON J. et LABROUSSE C.** : « Statistique descriptive », 374 p., Ed. Cujas, Paris, 1975.
- **LEGER J.-M.** : « Mode, genre, manière, style (de vie, d'habiter) », pp. 365-373, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 39].
- **LEFEBVRE H.** : « Le droit à la ville », 166 p., Ed. Anthropos, Economica, 1968. [n° 25].
- **LEFEBVRE H.** : « Espace et politique – Le droit à la ville II », (1^{ère} éd. 1972), 174 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} éd., 2000. [n° 4].
- **LEFEBVRE H.** : « La production de l'espace », (1^{ère} éd. 1974), 485 p., Anthropos, Economica, Paris, 2^{ème} éd. 2000. 174 p. [n° 5].
- **LELEVRIER C.** : « Mixité et politique de la ville », pp. 23-26, in *Cahiers de l'habitat (Les)*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Avril 2001.
- **LELIEVRE E.** : « Mobilités résidentielles en France : observation et analyse, le point de vue du démographe », in *La ville en mouvement* (LELIEVRE E. et LEVY-VROELANT C.), 357 p., l'Harmattan, Paris, 1992. [n° 111].
- **LEVY J.** : « L'espace légitime : sur la dimension géographique de la fonction politique », 442 p., Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 1994.
- **LEVY J.** : « Le tournant géographique. Penser l'espace pour lire le monde », 400 p., Mappemonde-Belin, Paris, 1999. [n° 75].
- **LEVY J., LUSSAULT M.** (sous la direction de) : « Logiques de l'espace, esprits des lieux. Géographies à Cerisy ». Mappemonde. Belin. 350 p. Paris. 2000. [n°145].
- **LEVY J.-P.** : « Dynamiques du parc immobilier et mobilité résidentielle », pp. 336-344, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p. La Découverte, Paris, 1998. [n° 94].
- **LOUCHART P.** : « Influence du parc de logements sur la structure et la dynamique par âge des populations à l'échelon local », 114 p., I.A.U.R.I.F., Paris, 1997. [n° 63].
- **LOUCHART P., SAGOT M. et TIRATAY L.** : « Géographie sociale et pauvreté », I.A.U.R.I.F., Paris, 2002.
- **MAISON D.** : « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété », pp. in *Le logement, une affaire de famille*, (sous la direction de BONVALET C. et GOTMAN A.). 1993. [n° 83].
- **MASSOT A.** : « Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Île-de-France. 1993-1995 ». 411 p., I.A.U.R.I.F., Paris, 1999. [n° 181].
- **MERLIN P.** : « L'aménagement de la région parisienne et les villes nouvelles d'Île-de-France », 212 p., La Documentation française, Paris, 1982. [n° 3].
- **MERLIN P.** : « Les banlieues des villes françaises », 210 p., La Documentation française, Paris, 1998. [n° 52].
- **MERLIN P.** : « La famille éclate, le logement s'adapte », 223 p., Syros-Alternatives, Paris, 1990. [n° 116].
- **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME** : « Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France. Evolutions 1968-1993 », 103 p. (réalisé sous la direction de J.-E. ROULLIER), 1996. [n° 143].
- **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DU TOURISME** : « Les villes nouvelles dans le système métropolitain francilien », in *Compte rendu synthétique des séances du 29 / 04 / 2002 et du 09 / 02 / 2002*, (réalisé sous la direction de J.-E. ROULLIER), 2002. [n° 157].
- **MOUILLART M.** : « Le logement comme catégorie économique », pp. 59-67, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 35].
- **MURPHY M.** : « The influence of fertility, earli housing-career and socio-economics factors on tenure determination in contemporary Britain », *Environment and Planning A*, Vol. 16, n° 10, 1984. [n° 178].
- **OMALEK L., LAFERRERE A., LE BLANC D., CHERRIER F. et GUYOT D.** : « Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête Logement 1996-1997 », 292 p., I.N.S.E.E., Paris, 1998. [n° 123].
- **ORFEUIL J.-P.** : « Stratégies de localisation des ménages et des services dans l'espace urbain », 75 p., PREDIT, La Documentation française, Paris, 2000.
- **PAQUOT T., LUSSAULT M. et BODY-GENDROT S.** (sous la direction de) : « La ville et l'urbain, l'état des savoirs », 441 p., Ed. La découverte, Paris, 2000.
- **PEILLON** : « Utopie et désordre », 282 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 2001.
- **PINCON-CHARLOT M., PRECETEILLE E., et RENDU P.** : « Ségrégation urbaine. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne », 291 p., Anthropos, Paris, 1986. [n° 133].
- **PINCON-CHARLOT M.** : « Fragmentations sociales et fragmentations spatiales dans la grande bourgeoisie française », pp. 101-107, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, (sous la direction de HAUMONT N.), 1996. [n° 136].

- PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. : « Quartiers bourgeois, quartiers d'affaires », 334 p., Payot, Paris, 1992. [n° 135].
- PINCON M. et PINCON-CHARLOT M. : « Dans les beaux quartiers », 254 p., Ed. du Seuil, Paris, 1989. [n° 137].
- PINSON D. : « Formes architecturales et urbaines de l'habitat », pp. 298-304, in *Logement et habitat. L'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 84].
- PINSON D. : « Du logement pour tous aux maisons en tout genre », 207 p., Ministère du Logement, Plan Construction et Architecture, Paris, 1988. [n° 86].
- P.N.R. du Vexin français : « Charte du Parc », 104 p. 1995, 9 Mai 1995. [n°40].
- P.N.R. du VEXIN français et S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise : « Convention Ville-Porte », 6 p., 2 Février 1999. [n° 149].
- RAYMOND H. : « Préface », p.9-11, in *La ville : Agrégation et ségrégation sociales*, 219 p. (Sous la direction de HAUMONT N.), L'Harmattan, Paris, 1996. [n° 134].
- RAYMOND H. : « Habiter et vie quotidienne », pp.390-396, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 92].
- RESEAU SOCIO-ECONOMIE DE L'HABITAT : « La ségrégation dans la ville : concepts et mesures », 258 p., L'Harmattan, Paris, 1994. [n° 129].
- RHEIN C. : « Ségrégation et mobilité différentielle. La diffusion des couches moyennes », pp. 65-72, in *Annales de la Recherche urbaine. n°50*. 1991. [n° 80].
- SAGOT M. : « Les évolutions récentes des inégalités en Île-de-France », pp. 7-12, in *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Paris, Avril 2001. [n° 179].
- S.A.N. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise : « S.D.A.U. de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise », Approuvé le 6 Juillet 2000. [n° 168].
- SECHET R. : « Espaces et pauvretés : la géographie interrogée », 213 p., L'Harmattan, Paris, 1996.
- SIMON P. : « Exemples d'ailleurs », pp. 13-22, in *Cahiers de l'habitat (Les)*, n° 29, I.A.U.R.I.F., Avril 2001.
- SIMON P. : « La division sociale et ethnique de l'espace parisien », pp. 299-309, , in *Métropoles en mouvement*, 656 p. Coll. Anthropos-Villes, Economica, Paris, 2000. [n° 27].
- SIMON P. : « La politique de la ville contre la ségrégation », pp. 26-33, in *Annales de la Recherche urbaine*, n° 68-69, 1995.
- STEINBERG J. : « Les villes nouvelles d'Île-de-France », 780 p., Masson, Paris, 1981. [n° 2].
- TABARD N. : « L'évolution des inégalités territoriales du revenu des salariés de 1984 à 1996 », in *Revenus et patrimoine des ménages*, Synthèse n°28, I.N.S.E.E., 1999.
- TABARD N. : « Les inégalités territoriales de niveau de vie », *I.N.S.E.E. Première*, n° 614, Oct. 1998.
- TABARD N. : « Les inégalités géographiques de revenu », in *Revenus et patrimoine des ménages*, Synthèse n°19, I.N.S.E.E., 1998.
- TABARD N. : « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », *Economie et statistique* n°270, Novembre 1993.
- TABARD N. : « Les transformations de la morphologie sociale en Région Île-de-France », in *L'Île-de-France en mouvement*, (sous la coordination de LAKOTA A.-M., et MILELLI C.), 1990. [n° 173].
- TABARD N. : « Espaces et classes sociales », *Données sociales*, I.N.S.E.E., 1987. [n° 171].
- TAFFIN C. : « Mobilités résidentielles de 1973 à 1978 », *Archives et Documents*, n°95 I.N.E.D., 1983. [n° 109].
- TAFFIN C. : « Les vecteurs de l'aide publique au logement », pp. 273-279, in *Logement et habitat, l'état des savoirs*, 411 p., La Découverte, Paris, 1998. [n° 69].
- TOPALOV C. : « Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible », 437 p., Presses de la Fondation des Sciences Politiques, Paris, 1987.
- VIEILLARD-BARON H. : « Les banlieues, ghetto impossible », 169 p., Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues, 1996. [n° 51].
- VIEILLARD-BARON H. : « La politique de la ville : Histoire et organisation », 159 p., Ed. A.S.H., Paris, 2000.
- ZAHAVI J. : «The TT-Relationship : an unified approach to transportation Planning», in *Traffic Engineering and Control*, Vol. 15, n°4 + 5, pp. 205-212, 1973. [n° 158].
- ZANINETTI J.-M. : « Les déplacements domicile-travail au sein du Bassin parisien . Une approche statistique », pp. 219-231, in *Espaces Populations Sociétés*, n°2, 1999. [n° 151].
- ZANINETTI J.-M. : « Roissy et Cergy, pôles structurants au nord de l'Île-de-France : l'emploi salarié et les déplacements domicile-travail », pp.198-211, in *Annales de géographie*, n° 612, Mars-Avril 2000. [n° 152].



LOCALISATION DES COMMUNES ET LIMITES DES TERRITOIRES ETUDIES OU EVOQUES.

- : Commune.
- : Limite des communes.
- : Limites des P.N.R. existants.
- : Limites des départements.
- : Limites de la R.I.F.
- : Limites des P.N.R. en projet.
- : Limites de la zone d'étude approfondie.
- CERGY** : Commune-repère.
- : Limites des villes nouvelles.

TABLE DES CARTES.**.....II) Cadrage géographique.....**

- **Carte n° 1** : Variation moyenne annuelle sur les 18 départements, entre 1975 et 1982 : **p. 104.**
- **Carte n° 2** : Variation moyenne annuelle sur les 18 départements, entre 1982 et 1990 : **p. 105.**
- **Carte n° 3** : Variation moyenne annuelle sur les 18 départements, entre 1990 et 1999 : **p. 106.**
- **Carte n° 4** : Variation en % des densités sur les communes entre 1975 et 1999 : **p. 111.**
- **Carte n° 5** : Variation annuelle moyenne due au solde migratoire, entre 1982 et 1990 : **p. 114.**
- **Carte n° 6** : Variation annuelle moyenne due au solde migratoire, entre 1990 et 1999 : **p. 115.**
- **Carte n° 7** : Poids en % des résidences principales en 1999, et évolution du nombre de ces résidences entre 90 et 99 : **p. 122.**
- **Carte n° 8** : Période d'achèvement des résidences principales et type d'habitat, en 1999 : **p. 124.**
- **Carte n° 9** : Poids en % des maisons individuelles et solde des propriétaires - locataires parmi les ménages en 1999 : **p. 129.**
- **Carte n° 10** : Localisation des « aires urbaines », des communes « multipolarisées » et des communes « rurales », en 1990 et en 1999 : **p. 135.**
- **Carte n° 11** : Rapport des actifs « au lieu de travail » sur les actifs « au lieu de résidence », en 1990 : **p. 139.**
- **Carte n° 12** : Rapport des actifs « au lieu de travail » sur les actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 140.**
- **Carte n° 13** : L'évolution des emplois dans les communes et arrondissements parisiens, entre 1990 et 1999 : **p. 143 bis.**
- **Carte n° 14** : Parmi les 10 pôles d'emploi, quel était le principal pour les actifs de la commune en 1990 ? : **p. 148.**
- **Carte n° 15** : Parmi les 10 pôles d'emploi, quel était le principal pour les actifs de la commune en 1999 ? : **p. 149.**
- **Carte n° 16** : Part en % des actifs de la commune allant travailler à Paris, en 1990 : **p. 152.**
- **Carte n° 17** : Part en % des actifs de la commune allant travailler à Paris, en 1999 : **p. 153.**
- **Carte n° 18** : Part en % des actifs de la commune travaillant dans l'une des villes nouvelles, en 1990 : **p. 156.**
- **Carte n° 19** : Part en % des actifs de la commune travaillant dans l'une des villes nouvelles, en 1999 : **p. 157.**
- **Carte n° 20** : Différence en %, entre les actifs travaillant dans une ville nouvelle et à Paris, en 1990 : **p. 160.**
- **Carte n° 21** : Différence en %, entre les actifs travaillant dans une ville nouvelle et à Paris, en 1999 : **p. 161.**
- **Carte n° 22** : Part en % des actifs « non stables », par rapport aux emplois disponibles sur la commune, en 1990 : **p. 166.**
- **Carte n° 23** : Part en % des actifs « non stables », par rapport aux emplois disponibles sur la commune, en 1999 : **p. 167.**
- **Carte n° 24** : Caractéristiques des modes de transport utilisés dans les déplacements domicile-travail vers les villes nouvelles en 1999 : **p. 173.**
- **Carte n° 25** : Caractéristiques des modes de transport utilisés dans les déplacements domicile-travail vers Paris en 1999 : **p. 176.**
- **Carte n° 26** : Modes de transport utilisés dans les déplacements domicile-travail, vers Paris, pour les actifs résidant hors R.I.F. en 1999 : **p. 178.**
- **Carte n° 27** : Gains et pertes d'actifs travaillant dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise entre 1990 et 1999, sur le fond de carte des provenances des actifs en 1990 : **p. 182.**
- **Carte n° 28** : Gains et pertes d'actifs travaillant dans la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1990 et 1999, sur le fond de carte des provenances des actifs en 1990 : **p. 186.**
- **Carte n° 29** : Gains et pertes d'actifs travaillant dans la ville nouvelle de Evry entre 1990 et 1999, sur le fond de carte des provenances des actifs en 1990 : **p. 189.**
- **Carte n° 30** : Gains et pertes d'actifs travaillant dans la ville nouvelle de Sénart entre 1990 et 1999, sur le fond de carte des provenances des actifs en 1990 : **p. 193.**
- **Carte n° 31** : Gains et pertes d'actifs travaillant dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée entre 1990 et 1999, sur le fond de carte des provenances des actifs en 1990 : **p. 195.**
- **Carte n° 32** : Les aires d'influence respectives de la V.N. de Cergy-Pontoise et du pôle Roissy, en 1999 : **p. 208.**
- **Carte n° 33** : Evolution du différentiel d'attractivité entre Cergy-Pontoise et le pôle de Roissy entre 1990 et 1999, sur les communes où ces pôles ont gagné des actifs : **p. 211.**
- **Carte n° 34** : Les aires d'influence respectives des V.N. de Cergy-Pontoise et de Saint-Quentin-en-Yvelines, en 1999 : **p. 214.**
- **Carte n° 35** : Evolution du différentiel d'attractivité entre les villes nouvelles de Cergy-Pontoise et de Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1990 et 1999, sur les communes où ces pôles d'emploi ont gagné des actifs : **p. 215.**

- **Carte n° 36** : Les aires d'influence respectives des V.N. de Cergy-Pontoise et du pôle Paris , en 1999 : **p. 219.**
- **Carte n° 37** : Evolution du différentiel d'attractivité de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et de Paris, entre 1990 et 1999, sur les communes où ces pôles d'emploi ont gagné des actifs : **p. 220.**
- **Carte n° 38** : Délimitation de la zone faisant l'objet de l'étude approfondie : 343 communes concernées : **p. 222.**
- **Carte n° 39** : Localisation des principales « aires urbaines » extérieures à la R.I.F. et espace étudié : **p. 226.**
- **Carte n° 40** : Localisation des « aires urbaines », des communes « multipolarisées » et des communes « rurales », en 1990 et en 1999 : **p. 227.**
- **Carte n° 41** : Poids en % des « agriculteurs » parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 230.**
- **Carte n° 42** : Poids en % des « artisans, commerçants, ... », parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 233.**
- **Carte n° 43** : Poids en % des « C.P.I.S. » parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 236.**
- **Carte n° 44** : Poids en % des « professions intermédiaires », parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 240.**
- **Carte n° 45** : Poids en % des « employés », parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 241.**
- **Carte n° 46** : Poids en % des « ouvriers », parmi les 7 143 646 actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 245.**
- **Carte n° 47** : Rapport « C.P.I.S. » sur les « ouvriers », parmi les actifs « au lieu de résidence », en 1999 : **p. 250.**
- **Carte n° 48** : Résidus de la régression : taux de « C.P.I.S. », « expliqués », par les taux « d'ouvriers » : **p. 252.**
- **Carte n° 49** : Rapport des « C.P.I.S. » et des « artisans, commerçants et c.e. » sur les « ouvriers » et « employés », en 1999 : **p. 255.**
- **Carte n° 50** : Poids respectifs des « C.P.I.S. », des « employés » et des « ouvriers », en 1999 : **p. 262.**
- **Carte n° 51** : Caractéristiques démographiques (« moins de 25 ans » / « plus de 60 ans ») dans les quatre départements, en 1999 : **p. 265.**
- **Carte n° 52** : Nombre moyen d'enfants par famille et présence des familles ayant au moins 3 enfants, en 1999 : **p. 269.**
- **Carte n° 53** : Les types de ménages présents dans les quatre départements (27, 60, 78 et 95), en 1999 : **p. 271.**
- **Carte n° 54** : % de chômeurs par commune et implantation des « personnes de référence » étrangères, dans les départements 27, 60, 78, et 95, en 1999 : **p. 277.**
- **Carte n° 55** : Résidus de la régression : taux de chômage, « expliqué », par le taux « d'ouvriers » : **p. 281.**
- **Carte n° 56** : Ménages « non imposés » parmi les « ménages fiscaux » résidents en 1994, et évolution entre 1994 et 1999 : **p. 285.**
- **Carte n° 57** : « Revenus bruts moyens » déclarés par les « ménages fiscaux » en 1994 et 1999, en euros constants 98 : **p. 289.**
- **Carte n° 58** : % de croissance des « revenus bruts moyens » dans les trois départements, entre 94 et 99 : **p. 294.**
- **Carte n° 59** : Stabilité ou turbulence résidentielles, sur les communes du 27, 60, 78 et 95, entre 1990 et 1999 : **p. 301.**
- **Carte n° 60** : Provenance prioritaire des individus mobiles entre 1990 et 1999, commune, département, hors département : **p. 307.**
- **Carte n° 61** : Installation, dans le 27, 60, 78 et 95, entre 1990 et 1999, des « C.P.I.S. », sur fond des spécificités sociales des communes en 1999 : **p. 312.**
- **Carte n° 62** : Installation, dans le 27, 60, 78 et 95, entre 1990 et 1999, des « ouvriers », sur fond des spécificités sociales des communes en 1999 : **p. 313.**
- **Carte n° 63** : Installation plus importante des « C.P.I.S. » sur les communes, ou installation plus importante des « ouvriers », entre 1990 et 1999 : **p. 317.**
- **Carte n° 64** : Poids respectifs des « C.P.I.S. », « professions intermédiaires », « employés », « ouvriers » et des « retraités », parmi les résidents nouveaux entre 1990 et 1999 : **p. 320.**
- **Carte n° 65** : C.S.P. la plus représentée parmi les nouveaux arrivants entre 1990 et 1999. Choix possible entre « C.P.I.S. », « professions intermédiaires », « employés », « ouvriers », « retraités » : **p. 321.**
- **Carte n° 66** : C.S.P. présentant le plus fort écart par rapport à la moyenne des « mobiles » de sa C.S.P., sur les quatre départements, entre 1990 et 1999. Parmi les nouveaux arrivants entre 1990 et 1999 : **p. 324.**
- **Carte n° 67** : Installation entre 1990 et 1999, de « populations jeunes » (15 - 24 ans), sur les communes du 27, 60, 78 et 95 : **p. 329.**
- **Carte n° 68** : Installation entre 1990 et 1999, de « populations âgées » (plus de 60 ans), sur les communes du 27, 60, 78 et 95 : **p. 330.**
- **Carte n° 69** : Installation plus importante des « 15 - 24 ans », ou des « 60 ans et plus », sur les communes entre 1990 et 1999 : **p. 332.**

.....III) Dynamiques résidentielles et logiques d'acquisition.....

- **Carte n° 70** : Aire de recrutement et C.S.P. des acheteurs dans la V.N. de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001 : p. 348.
- **Carte n° 71** : Aire de recrutement et C.S.P. des acheteurs dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001 : p. 349.
- **Carte n° 72** : Structure des transactions effectuées entre 1996 et 2001, dans le Val-d'Oise : achats d'appartements ou achats de maisons, achats de terrains constructibles : p. 356.
- **Carte n° 73** : C.S.P. dominante parmi les acheteurs sur les communes du Val-d'Oise, entre 1996 et 2001, et transactions effectuées par des « personnes morales » : p. 364.
- **Carte n° 74** : Prix moyens (en euros constants 2001, hors droits et hors taxes) des achats de maisons dans le Val-d'Oise, effectués entre 1996-97, et évolution entre 1996-97 et 2002-01 : p. 408.
- **Carte n° 75** : Prix moyens (en euros constants de 2001, hors droits et hors taxes) des achats d'appartements dans le Val-d'Oise, effectués entre 1996 et 1997, et évolution entre 1996-97 et 200-01 : p. 413.
- **Carte n° 76** : Prix moyens (en Euros constants de 2001, hors droits et hors taxes) des achats de terrains à construire dans le Val-d'Oise, effectués entre 1996 et 1997, et évolution entre 1996-97 et 2000-2001 : p. 418.
- **Carte n° 77** : Communes sur lesquelles les prix moyens des m² (en Euros constants 2001, hors droits et hors taxes) des maisons vendues (neuves ou anciennes) entre 2000 et 2001, sont supérieurs aux prix moyens d'achat de trois C.S.P. : p. 422.
- **Carte n° 78** : Communes sur lesquelles les prix moyens des m² (en Euros constants 2001, hors droits et hors taxes) des appartements vendus (neufs ou anciens) entre 2000 et 2001, sont supérieurs aux prix moyens d'achat de trois C.S.P. : p. 423.
- **Carte n° 79** : Durée moyenne de propriété pour les maisons anciennes achetées dans le Val-d'Oise de 1996 à 2001 : p. 427.
- **Carte n° 80** : Durée moyenne de propriété pour les appartements anciens achetés dans le Val-d'Oise de 1996 à 2001 : p. 428.
- **Carte n° 81** : Plus-values ou moins-values moyennes, en Euros / m² / an, réalisées sur les communes du 95, lors de la vente de maisons anciennes en 2001, pour des maisons précédemment achetées entre 1990 et 1994 : p. 436.
- **Carte n° 82** : Plus-values ou moins-values moyennes, en Euros / m² / an, réalisées sur les communes du 95, lors de la vente d'appartements anciens en 2001, pour des appartements précédemment achetées entre 1990 et 1994 : p. 437.
- **Carte n° 83** : Localisation de l'habitat social H.L.M. en % des résidences principales en 1999, et prix moyens des appartements achetés en 2000 et 2001 : p. 443.
- **Carte n° 84** : Carte schématique : spécialisations sociales et dynamiques résidentielles dans le Val-d'Oise et sur ses marges : p. 452.
- **Carte n° 85** : Localisation des communes et limites des territoires étudiés ou évoqués : p. 459.

TABLE DES GRAPHIQUES.**.....II) Cadrage géographique.....**

- **Graphique n° 1** : Poids des « micro-flux » (< 3 individus), pour les « actifs au lieu de résidence » et les « actifs au lieu de travail », en 1999 : **p. 101.**
- **Graphique n° 2** : Croissance des densités entre 1975 et 1999 : **p. 110.**
- **Graphique n° 3** : Période d'achèvement des résidences principales de 1999, à Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines et dans les deux P.N.R. voisins : **p. 125.**
- **Graphique n° 4** : Type d'habitat selon les entités spatiales étudiées : **p. 126.**
- **Graphique n° 5** : Type d'habitat selon la C.S.P. de la « personne de référence », en 1999 : **p. 127.**
- **Graphique n° 6** : Droite de régression : les taux de propriétaires, « expliqués » par les taux de maisons individuelles, en 1999 : **p. 130.**
- **Graphique n° 7** : Statut d'occupation des « résidences principales » selon les C.S.P., dans les départements (27, 60, 78, 95), en 1999 : **p. 132.**
- **Graphique n° 8** : Statut d'occupation selon les entités territoriales, en 1999 : **p. 134.**
- **Graphique n° 9** : Evolution des « actifs au lieu de travail », entre 1990 et 1999 **p. 144.**
- **Graphique n° 10** : Les actifs au lieu de travail sur les divers secteurs étudiés, à l'exception de Paris : **p. 145.**
- **Graphique n° 11** : Evolution du ratio actifs « au Lieu de travail » sur actifs « au lieu de résidence », entre 1990 et 1999 : **p. 146.**
- **Graphique n° 12** : Les actifs « au lieu de travail » dans les P.N.R. de la R.I.F., entre 1990 et 1999 : **p. 162.**
- **Graphique n° 13** : Les actifs « au lieu de résidence » dans les P.N.R. de la R.I.F., entre 1990 et 1999 : **p. 163.**
- **Graphique n° 14** : Evolution du poids en % des actifs « non stables » par rapport au lieu de travail, de 1990 à 1999 : **p. 165.**
- **Graphique n° 15** : Evolution en % des actifs « stables » au lieu de résidence, entre 1990 et 1999 : **p. 169.**
- **Graphique n° 16** : Les actifs « au lieu de travail », dans les villes nouvelles de la R.I.F., entre 1990 et 1999 : **p. 179.**
- **Graphique n° 17** : Les actifs « au lieu de résidence » sur les cinq villes nouvelles de la R.I.F., entre 1990 et 1999 : **p. 180.**
- **Graphique n° 18** : Lieu de travail des actifs-résidents de Cergy-Pontoise (en, ou hors-VN), en 1990 et en 1999 : **p. 183.**
- **Graphique n° 19** : Lieu de travail des actifs-résidents de Saint-Quentin-en-Yvelines (en, ou hors-VN), en 1990 et en 1999 : **p. 187.**
- **Graphique n° 20** : Lieu de travail des actifs-résidents de Evry (en, ou hors-VN), en 1990 et en 1999 : **p. 191.**
- **Graphique n° 21** : Lieu de travail des actifs-résidents de Sénart (en, ou hors-VN), en 1990 et en 1999 : **p. 192.**
- **Graphique n° 22** : Lieu de travail des actifs-résidents de Marne-la-Vallée (en, ou hors-VN), en 1990 et en 1999 : **p. 196.**
- **Graphique n° 23** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, dans les villes nouvelles : **p. 198.**
- **Graphique n° 24** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, à Cergy-Pontoise : **p. 199.**
- **Graphique n° 25** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, à Saint-Quentin-en-Yvelines : **p. 200.**
- **Graphique n° 26** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, à Evry-VN : **p. 201.**
- **Graphique n° 27** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, à Sénart : **p. 202.**
- **Graphique n° 28** : Structures C.S.P. évaluées en % des actifs au lieu de résidence et au lieu de travail, en 1999, à Marne-la-Vallée : **p. 203.**
- **Graphique n° 29** : Taux d'actifs-résidents dans les villes nouvelles, allant travailler à Paris en 1990 et 1999 : **p. 205.**
- **Graphique n° 30** : Département de recrutement des actifs travaillant à Cergy-Pontoise ou à Roissy, en 1990 et en 1999 : **p. 210.**
- **Graphique n° 31** : Départements de recrutement des actifs travaillant à Cergy-Pontoise ou à Saint-Quentin-en-Yvelines, en 1990 et en 1999 : **p. 213.**
- **Graphique n° 32** : Départements de recrutement des actifs travaillant à Paris, en 1990 et 1999 : **p. 218.**
- **Graphique n° 33** : Typologie des communes appartenant à la zone d'étude selon le poids démographique, en 1999 : **p. 224.**

- **Graphique n° 34** : Poids en % des différents types de communes par rapport aux 736 681 habitants de la zone d'étude : **p. 224.**
- **Graphique n° 35** : Les actifs au lieu de résidence dans les dix-huit départements selon les deux bases MOBILITE 99 : **p. 28.**
- **Graphique n° 36** : Poids comparés des « agriculteurs » et des « artisans, commerçants,... » sur les dix-huit départements et la zone d'étude approfondie, en 1999 : **p. 231.**
- **Graphique n° 37** : Taux d'actifs stables, suivant la C.S.P., dans les dix-huit départements, la R.I.F. et la zone d'étude, en 1999 : **p. 234.**
- **Graphique n° 38** : Poids comparés des « C.P.I.S. », des « professions intermédiaires », des « employés », des « ouvriers », en fonction de la taille des communes des dix-huit départements, en 1999 : **p. 237.**
- **Graphique n° 39** : Droite de régression : (non) présence des « C.P.I.S. » « expliquée » par la présence des « ouvriers », dans les communes des dix-huit départements : **p. 245.**
- **Graphique n° 40** : Transect des C.S.P. des actifs, depuis Paris vers l'Eure, en suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest. Pointages effectués tous les 5 km : **p. 258.**
- **Graphique n° 41** : Transect des C.S.P. des actifs, depuis Paris vers l'Eure-et-Loir, en suivant un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Pointages effectués tous les 5 km : **p. 258.**
- **Graphique n° 42** : Transect des C.S.P. des actifs, depuis Paris vers le Loiret, en suivant un axe Nord / Sud. Pointages effectués tous les 5 km : **p. 259.**
- **Graphique n° 43** : Transect des C.S.P. des actifs, depuis Paris vers la Seine-et-Marne, en suivant un axe Ouest / Est. Pointages effectués tous les 5 km : **p. 259.**
- **Graphique n° 44** : Structures démographiques comparées de quatre départements (27, 60, 78 et 95), de deux villes nouvelles (Cergy-P. et St-Quentin-en-Yv.) et de deux P.N.R. (Vexin F., et Chevreuse) : **p. 263.**
- **Graphique n° 45** : Structures démographiques selon la taille des communes, dans les quatre départements, en 1999 : **p. 267.**
- **Graphique n° 46** : Poids des différents types de ménages en fonction de la taille des communes des quatre départements : **p. 272.**
- **Graphique n° 47** : Structures démographiques des familles, selon que la « personne de référence » est française ou étrangère : **p. 275.**
- **Graphique n° 48** : Chômage et populations étrangères, selon les « caractéristiques individuelles » ou la « personne de référence » : **p. 276.**
- **Graphique n° 49** : Taux de chômage « expliqué » par le taux d'ouvriers sur la commune en 1999 : **p. 279.**
- **Graphique n° 50** : Taux de « ménages fiscaux non imposés » parmi les ménages résidents, en 1994 et en 1999 : **p. 282.**
- **Graphique n° 51** : « Revenus bruts moyens » déclarés par les « ménages fiscaux » (en euros constants 98) et leur taux de croissance entre 1994 et 1999 : **p. 288.**
- **Graphique n° 52** : Evolution des « revenus bruts moyens » entre 1994 et 1999, en fonction du « revenu brut moyen » sur la commune en 1994 : **p. 291.**
- **Graphique n° 53** : Comparaison des taux de croissance des « revenus bruts moyens » sur les trois départements, les villes nouvelles et les P.N.R., entre 1994 et 1999 : **p. 292.**
- **Graphique n° 54** : Comparaison des taux de croissance des « revenus bruts moyens » sur les trois départements, les P.N.R., les communes rurales et les communes rurales de la zone d'étude hors P.N.R. : **p. 296.**
- **Graphique n° 55** : Comparaison des taux de croissance des « revenus bruts moyens » des « petites » et « moyennes villes », par rapport à la moyenne des trois départements, entre 1994 et 1999 : **p. 297.**
- **Graphique n° 56** : Poids en valeurs relatives des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles », entre 1990 et 1999 : **p. 300.**
- **Graphique n° 57** : % de « maisons individuelles » et % de « stabilité résidentielle, même logement, même commune », en fonction du % de ménages « propriétaires » sur la commune, en 1999 : **p. 302.**
- **Graphique n° 58** : Poids en % des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles », selon la C.S.P., à Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines, entre 90 et 99 : **p. 303.**
- **Graphique n° 59** : Poids en % des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles », selon la C.S.P., entre 90 et 99, dans les P.N.R. Vexin f. et Chevreuse : **p. 303.**
- **Graphique n° 60** : Poids en % des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles », selon la C.S.P., dans les communes urbaines des quatre départements, entre 90 et 99 : **p. 304.**
- **Graphique n° 61** : Poids en % des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles », selon la C.S.P., pour les communes rurales des quatre départements, entre 90 et 99 : **p. 304.**
- **Graphique n° 62** : Part des individus « mobiles » ayant changé de logement entre 1990 et 1999, et s'étant installés sur l'un de ces territoires ; selon leur C.S.P. : **p. 311.**
- **Graphique n° 63** : Installation des individus ayant changé de logement entre 90 et 99, classés selon leur C.S.P., en fonction du « revenu brut moyen » sur les communes en 1994 : **p. 314.**

- **Graphique n° 64** : % des « C.P.I.S. », « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers » parmi les résidents en 1999, et les mobiles entre 1990 et 1999 : **p. 318.**
- **Graphique n° 65** : Différence en % dans la structure des « mobiles » et la structure des « résidents », en fonction de quatre C.S.P. : **p. 319.**
- **Graphique n° 66** : Individus « mobiles », ayant changé de logement, classés selon la C.S.P., en fonction de la taille des communes sur les quatre départements : **p. 325.**
- **Graphique n° 67** : poids en % des « personnes stables », et provenances géographiques des « personnes mobiles » selon les classes d'âge, entre 90 et 99 : **p. 327.**
- **Graphique n° 68** : Les taux de mobilité des différentes classes d'âge, en fonction de la taille de la commune, entre 1990 et 1999 : **p. 328.**
- **Graphique n° 69** : Taux de « mobilité au logement » entre 1990 et 1999, en fonction des classes d'âge, en 1999, dans les quatre départements : **p. 334.**

.....III) Dynamiques résidentielles et logiques d'acquisition.....

- **Graphique n° 70** : Origines géographiques des ménages ayant acheté et destinations géographiques de ceux ayant vendu un bien immobilier (maison, appartement, terrain) dans le Val-d'Oise, entre 1996 et 2001 : **p. 351.**
- **Graphique n° 71** : Volumes de transactions (appartements, maisons, terrains constructibles), effectuées dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001 : **p. 355.**
- **Graphique n° 72** : Achats de « maisons individuelles » de 1996 à 2001 dans le Val-d'Oise, selon la C.S.P. de « l'acquéreur » : **p. 359.**
- **Graphique n° 73** : Achats « d'appartements » de 1996 à 2001 dans le Val-d'Oise, selon la C.S.P. de « l'acquéreur » : **p. 359.**
- **Graphique n° 74** : Profils des acheteurs et des vendeurs de maisons et d'appartements, dans la V.N. de Cergy-Pontoise de 1996 à 2001 : **p. 361.**
- **Graphique n° 75** : Profils des acheteurs et des vendeurs de maisons et d'appartements, dans le P.N.R. du Vexin français de 1996 à 2001 : **p. 361.**
- **Graphique n° 76** : Les achats de maisons (neuves ou anciennes) effectués dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en fonction des classes d'âge : **p. 366.**
- **Graphique n° 77** : Les achats d'appartements (neufs ou anciens) effectués dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en fonction des classes d'âge : **p. 366.**
- **Graphique n° 78** : Profils des acheteurs et des vendeurs de maisons et d'appartements, dans la V.N. de Cergy-Pontoise de 1996 à 2001 : **p. 369.**
- **Graphique n° 79** : Profils des acheteurs et des vendeurs de maisons et d'appartements, dans le P.N.R. du Vexin français de 1996 à 2001 : **p. 369.**
- **Graphique n° 80** : Profils des acheteurs et des vendeurs, de maisons et d'appartements, dans la V.N. de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, selon les C.S.P. : **p. 372.**
- **Graphique n° 81** : Profils des acheteurs et des vendeurs, de maisons et d'appartements, dans la V.N. de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, selon l'âge : **p. 372.**
- **Graphique n° 82** : Profils des acheteurs et des vendeurs, de maisons et d'appartements, dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, selon les C.S.P. : **p. 373.**
- **Graphique n° 83** : Profils des acheteurs et des vendeurs, de maisons et d'appartements, dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, selon l'âge : **p. 373.**
- **Graphique n° 84** : Poids relatif des huit C.S.P et des « personnes morales », parmi les acheteurs dans la V.N. de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001 : **p. 376.**
- **Graphique n° 85** : Poids relatif des huit C.S.P et des « personnes morales », parmi les acheteurs dans le P.N.R. du Vexin français (partie Val-d'Oise), de 1996 à 2001 : **p. 376.**
- **Graphique n° 86** : Evolution des prix au m2 (évalués) en euros constants de 2001) des biens achetés dans le Val-d'Oise, entre 1996 et 2001 : **p. 399.**
- **Graphique n° 87** : Prix d'achat moyens du m2 (en euros constants de 2001), pour les appartements, neufs et anciens, selon les C.S.P., dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001 : **p. 403.**
- **Graphique n° 88** : Prix d'achat moyens du m2 (en euros constants de 2001), pour les maisons, neuves et anciennes, selon les C.S.P., dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001 : **p. 403.**
- **Graphique n° 89** : Evolution des prix d'achat des appartements, dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, selon les m2 (en euros constants de 2001), et en fonction de l'âge de l'acheteur : **p. 406.**
- **Graphique n° 90** : Evolution des prix d'achat des maisons, dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, selon les m2 (en euros constants de 2001), et en fonction de l'âge de l'acheteur : **p. 406.**
- **Graphique n° 91** : Achats de maisons effectués entre 1996 et 2001 dans la V.N. et le P.N.R. (95) et tailles moyennes respectives en m2 (Loi Carrez) : **p. 411.**

- **Graphique n°92** : Achats d'appartements effectués entre 1996 et 2001 dans la V.N. et le P.N.R. (95) et tailles moyennes respectives en m² (Loi Carrez) : **p. 415.**
- **Graphique n° 93** : Evolution des prix d'achat moyens des m² (Euros constants de 2001) des maisons, de la V.N. et du P.N.R. (95) en comparaisons au prix d'achat moyen des ouvriers, de 1996 à 2001 : **p. 420.**
- **Graphique n° 94** : Evolution des prix d'achat moyens des m² (Euros constants de 2001) des appartements., de la V.N. et du P.N.R. (95) en comparaisons au prix d'achat moyen des ouvriers, de 1996 à 2001 : **p. 420.**
- **Graphique n° 95** : Plus values (ou moins values) enregistrées, dans le 95, pour les maisons vendues en 2001 et en 1996, en fonction de la durée de conservation du bien : **p. 430.**
- **Graphique n° 96** : Plus values (ou moins values) enregistrées, dans le 95, pour les maisons vendues en 2001 et en 1996, en fonction du moment de l'achat initial : **p. 430.**
- **Graphique n° 97** : Plus values (ou moins values) enregistrées, dans le 95, pour les appartements vendus en 2001 et en 1996, en fonction de la durée de conservation du bien : **p. 432.**
- **Graphique n° 98** : Plus values (ou moins values) enregistrées, dans le 95, pour les appartements vendus en 2001 et en 1996, en fonction du moment de l'achat initial : **p. 432.**
- **Graphique n° 99** : Composition des ménages résidant en H.L.M., selon les C.S.P. en 1999, dans l'Eure, l'Oise, les Yvelines et le Val-d'Oise : **p. 440.**
- **Graphique n° 100** : Taux de ménages, selon la « personne de référence », résidant en habitat social H.L.M. en 1999, dans l'Eure, l'Oise, les Yvelines et le Val-d'Oise : **p. 440.**
- **Graphique n° 101** : Prix moyens des maisons et des appartements en 2000-2001, dans le Val-d'Oise, en fonction de la portion d'habitat social H.L.M. sur la commune : **p. 441.**
- **Graphique n° 102** : Taux de ménages mobiles selon la C.S.P. de la « personne de référence » en % de tous les ménages mobiles, en fonction du taux d'habitat social H.L.M. sur la commune : **p. 445.**
- **Graphique n° 103** : Prix moyens des ventes de maisons et d'appartements dans le Val-d'Oise de 2000 à 2001, en fonction de la présence des « C.P.I.S. » : **p. 446.**
- **Graphique n° 104** : Prix moyens des ventes de maisons et d'appartements dans le Val-d'Oise de 2000 à 2001, en fonction de la présence des « ouvriers » : **p. 446.**

TABLE DES SCHEMAS ET TABLEAUX.**.....I) Cadrage épistémologique et théorique.....**

- **Schéma n° 1** : Les questions urbaines dans les sciences sociales : diffusion des influences théoriques : **p. 9.**
- **Schéma n° 2** : La question des mobilités : champs disciplinaires et problématiques durant les années 1990-2000, en France : **p. 16.**
- **Schéma n° 3** : Transect des pouvoirs : de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, vers les marges rurales : **p. 20.**
- **Schéma n° 4** : L'information concernant le logement et l'habitat, une lente évolution : **p. 46.**
- **Schéma n° 5** : Evolution des problématiques portant sur la question des mobilités depuis les années 50 : **p. 53.**
- **Schéma n° 6** : Le processus de recherche : **p. 82.**

.....III) Dynamiques résidentielles et logiques d'acquisition.....

- **Tableau n° 1** : Taux de mobilité enregistrés selon deux sources statistiques (Fichier IRIS MIG4 et Fichier CD-BIEN), pour les populations venues s'installer dans trois territoires : **p. 347.**
- **Tableau n° 2** : Types de biens immobiliers achetés de 1996 à 2001 dans le Val-d'Oise et ratio maisons / appartements, selon les C.S.P. : **p. 358.**
- **Tableau n° 3** : Acheteurs, vendeurs selon les C.S.P. et ratio ACH / VEN (acheteurs / vendeurs) dans la V.N. de Cergy-Pontoise : **p. 362.**
- **Tableau n° 4** : Acheteurs, vendeurs selon les C.S.P. et ratio ACH / VEN (acheteurs / vendeurs) dans le P.N.R. du Vexin français : **p. 363.**
- **Tableau n° 5** : Types de biens immobiliers achetés de 1996 à 2001 dans le Val-d'Oise et ratio Maisons / appartements, selon les classes d'âge : **p. 367.**
- **Tableau n° 6** : Acheteurs, vendeurs selon les classes d'âge et ratio ACH / VEN (acheteurs / vendeurs) dans le Val-d'Oise : **p. 368.**
- **Tableau n° 7** : Acheteurs, vendeurs selon les classes d'âge et ratio ACH / VEN (acheteurs / vendeurs) dans la V.N. de Cergy-Pontoise : **p. 370.**
- **Tableau n° 8** : Acheteurs, vendeurs selon les classes d'âge et ratio ACH / VEN (acheteurs / vendeurs) dans le P.N.R. du Vexin français : **p. 370.**
- **Tableau n° 9** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 41 095 achats de maisons et d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 378.**
- **Tableau n° 10** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 4 835 achats de maisons et d'appartements dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 378.**
- **Tableau n° 11** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 2 648 achats de maisons et d'appartements dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 378.**
- **Tableau n° 12** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 16 773 achats d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 380.**
- **Tableau n° 13** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 1 986 achats d'appartements dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 380.**
- **Tableau n° 14** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 195 achats d'appartements dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 380.**
- **Tableau n° 15** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 24 391 achats de maisons dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 382.**
- **Tableau n° 16** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 2 849 achats de maisons dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 382.**
- **Tableau n° 17** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 2 453 achats de maisons dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 382.**
- **Tableau n° 18** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 41 095 achats de maisons et d'appartements, dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 384.**
- **Tableau n° 19** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 4 835 achats de maisons et d'appartements, dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 384.**
- **Tableau n° 20** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A) pour les 2 648 achats de maisons et d'appartements, dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 384.**

- **Tableau n° 21** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 16 773 achats d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 386.**
- **Tableau n° 22** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 1 986 achats d'appartements dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 386.**
- **Tableau n° 23** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 195 achats d'appartements dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 386.**
- **Tableau n° 24** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 24 391 achats de maisons dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 388.**
- **Tableau n° 25** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 2 849 achats de maisons dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 388.**
- **Tableau n° 26** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 2 453 achats de maisons dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 388.**
- **Tableau n° 27** : Types de substitution, selon les âges des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 42 032 achats de maisons et d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 391.**
- **Tableau n° 28** : Types de substitution, selon les âges des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 5 007 achats de maisons et d'appartements dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 391.**
- **Tableau n° 29** : Types de substitution, selon les âges des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 2 752 achats de maisons et d'appartements dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 391.**
- **Tableau n° 30** : Types de substitution, selon les âges des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 24 951 achats de maisons dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 392.**
- **Tableau n° 31** : Types de substitution, selon les âges des vendeurs (V) et des acheteurs (A), pour les 17 077 achats d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des ventes : **p. 392.**
- **Tableau n° 32** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 42 032 achats de maisons et d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 394.**
- **Tableau n° 33** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 5 007 achats de maisons et d'appartements dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 394.**
- **Tableau n° 34** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 2 752 achats de maisons et d'appartements dans le P.N.R. du Vexin français, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 394.**
- **Tableau n° 35** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 24 951 achats de maisons dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 396.**
- **Tableau n° 36** : Types de substitution, selon les C.S.P. des vendeurs (V) et des acheteurs (A), enregistrés pour les 17 077 achats d'appartements dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2001, en % des achats : **p. 396.**
- **Tableau n° 37** : Prix moyens des achats de maisons, sur 28 communes du 95, en 1996-97, et 2000-01 : **p. 409.**
- **Tableau n° 38** : Prix moyens des achats d'appartements, sur les communes du 95, en 1996-97 et 2000-01 : **p. 414.**

TABLE DES MATIERES TOME I**SOMMAIRE TOME I**

En guise de préambule.....	(p. A)
I. CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE.	(p. 1)
A. Pertinence du thème étudié ?.....	(p.2)
1. Position de thèse et concepts à expliciter.	(p. 2)
2. La « <i>Géographie sociale</i> », quel champ disciplinaire ?	(p. 5)
a) Les héritages de l'Ecole de Chicago.	(p. 5)
b) Un intérêt croissant pour les questions urbaines.....	(p.8)
c) La variété des approches. Quelles limites aux divers champs disciplinaires ? Quels outils d'analyse ?	(p. 12)
3. De « <i>l'espace</i> » au « <i>territoire</i> », progressive appropriation, mais incertitude croissante... (p. 17)	(p. 17)
a) L'espace, cet objet désincarné et objectif.	(p. 17)
b) Un territoire qui rime avec enjeux multiples, choix et décisions.....	(p. 18)
c) « <i>Urbain – Rural</i> », quelles limites ?.....	(p. 23)
d) La ville, un objet éminemment géographique, mais un objet complexe.....	(p. 24)
e) L'élaboration de concepts nouveaux pour appréhender les réalités urbaines....	(p. 26)
f) L'intérêt particulier que présentent ces « zones floues » que sont les marges....	(p. 28)
4. « <i>Local – Global</i> », le jeu des échelles et leur perception.	(p. 30)
a) L'enracinement dans le local.....	(p. 30)
b) La dépendance vis-à-vis de l'échelle globale.....	(p. 31)
c) La nécessité d'une approche multi-scalaire.....	(p. 33)
5. « <i>Micro-acteurs</i> » et « <i>décideurs locaux</i> », quels moyens d'action ?.....	(p. 34)
a) Qui peut-on inclure dans cette catégorie d'acteurs ?.....	(p. 34)
b) La notion de « choix », de « libre-arbitre ».....	(p. 37)
c) La notion de « champ des possibles ».....	(p. 38)
d) Les facteurs du changement spatial affectant les marges.....	(p. 40)
6. « <i>Ménages</i> », « <i>logement</i> » et « <i>habitat</i> », des termes juxtaposables ?.....	(p. 44)
a) Bref historique de ces notions.....	(p. 44)
b) Des réalités complexes à appréhender.....	(p. 48)

7.	L'étude des « flux résidentiels » : des problématiques qui s'affinent progressivement.....	(p. 50)
	a) De l'étude des « migrations », à celle des « stratégies résidentielles ».....	(p. 50)
	b) La stratégie des « micro-acteurs », une notion souvent critiquée.	(p. 54)
	c) « Tactique » et « stratégie », des notions qui doivent être distinguées.....	(p. 56)
8.	« Sentiment de satisfaction ou d'insatisfaction », comment analyser le subjectif ?.....	(p. 59)
	a) L'importance des « modes de représentation » dans le choix de l'habitat.....	(p. 59)
	b) Sentiment d'appartenance et identité locale.....	(p. 61)
	c) Valorisation-dévalorisation des lieux : des questions d'image lourdes de conséquences.....	(p. 63)
9.	« Position spatiale et position sociale », un reflet des « dynamiques ségrégatives ».	(p. 65)
	a) Agrégation, ségrégation, sécession ; vers quelle organisation du tissu résidentiel ?	(p. 65)
	b) Les dynamiques de « l'entre-soi » et les dangers implicites.....	(p. 68)
B.	Démarche adoptée, mise en place d'une méthode.	(p. 71)
1.	Le recours à l'imagerie satellitaire.	(p. 72)
	a) Un outil pour analyser les transformations des marges urbaines.....	(p. 72)
	b) La couverture de toute la zone d'étude.....	(p. 73)
	c) Un outil destiné à être utilisé dans des contextes aux données rares ou absentes.....	(p. 74)
2.	Les multiples sources statistiques à exploiter.....	(p. 75)
	a) Les données des recensements généraux.	(p. 75)
	b) Les données concernant la mobilité.....	(p. 76)
	c) Les données des Enquêtes Nationales Logement.	(p. 77)
	d) Les données sur le bâti : fichier SITADELLE du Ministère de l'équipement, et autres sources.	(p. 77)
3.	La technique d'enquête, un outil indispensable.	(p. 78)
	a) La mise au point de « L'Enquête auprès des Maires ».	(p. 78)
	b) La mise au point de « L'Enquête auprès des nouveaux emménagés ».	(p. 79)
4.	Le processus de recherche : un projet sous forme d'organigramme.	(p. 81)
	<u>BIBLIOGRAPHIE : CADRAGE EPISTEMOLOGIQUE ET THEORIQUE.</u>	(p. 84)
	<u>REFERENCES ELECTRONIQUES : sites ayant fait l'objet de consultations.</u>	(p. 92)

II. CADRAGE GEOGRAPHIQUE.....	(p. 93)
A. <i>Quelles méthodes utilisées pour déterminer et caractériser le terrain d'étude ?</i>	(p. 94)
1. Saisir les dynamiques démographiques.....	(p. 96)
2. Saisir les flux résidentiels.	(p. 97)
3. Saisir l'ancrage de l'activité économique.	(p. 99)
4. Saisir l'évolution de l'influence des pôles d'emploi.	(p. 101)
B. <i>Les évolutions démographiques des marges urbaines, de 1975 à 1999</i>	(p. 103)
1. « Auréoles » ou « vagues » de croissance ?	(p. 103)
a) Les contrastes entre zones centrales et périphériques.	(p. 103)
b) Les évolutions sur la période 1975 – 1982.	(p. 107)
c) Les évolutions sur la période 1982 – 1990.....	(p. 108)
d) Les évolutions sur la période 1990 – 1999.	(p. 108)
2. Des densités en cours de redistribution.	(p. 109)
3. L'incidence du solde migratoire dans l'évolution démographique des espaces étudiés.	(p. 113)
a) Les évolutions sur la période 1982-90.	(p. 113)
b) Les évolutions sur la période 1990-99.	(p. 116)
c) Des tendances révélatrices d'une attraction – répulsion des lieux ?.....	(p. 119)
4. Habitat et populations résidentes, quelles dynamiques entre 1990 et 1999.	(p. 120)
a) Des « résidences principales plus nombreuses ».....	(p. 120)
b) Les phases du développement du parc immobilier, et les types d'habitat.	(p. 123)
c) Les implantations contrastées des ménages propriétaires de leur logement....	(p. 128)
5. Les découpages évolutifs de l'I.N.S.E.E. cherchent à prendre en compte la « dilatation » ur- baine.....	(p. 134)
C. <i>Quelle place pour les villes nouvelles de la R.I.F. parmi les pôles d'emploi du bassin parisien ?</i>	(p. 137)
1. Localisation des principaux pôles d'emploi.	(p. 137)
2. Evolution de la localisation des emplois entre 1990 et 1999.....	(p. 143)
3. Les dynamiques 1990-1999 : des aires d'influence en concurrence.....	(p. 147)
4. L'Influence des villes nouvelles par rapport au pôle d'emploi parisien, en 1990 et en 1999.....	(p. 150)
a) L'aire d'influence de Paris.....	(p. 150)
b) L'aire d'influence des villes nouvelles.	(p. 154)
c) La « compétition » entre Paris et les villes nouvelles.....	(p. 158)

5. Activité économique et marges rurales de l'agglomération : les évolutions dans les P.N.R.....	(p. 159)
6. Stabilité ou instabilité des actifs dans la relation « lieu de domicile-lieu de travail ».....	(p. 164)
a) La non-stabilité par rapport au lieu de travail.....	(p. 164)
b) stabilité par rapport au lieu de résidence.....	(p. 168)
c) Mobilités accrues et « <i>Loi de Zahavi</i> ».	(p. 170)
7. Caractéristiques des modes de transport utilisés par les navetteurs.....	(p. 171)
a) Des « <i>véhicules individuels</i> » prépondérants pour les navettes domicile-travail vers les villes nouvelles.....	(p. 172)
b) Des « transports en commun » dominants pour les navettes domicile-travail vers Paris.....	(p. 175)
<i>D. Les dynamiques propres aux villes nouvelles de la R.I.F. en général et à Cergy-Pontoise en particulier.</i>	
.....	(p. 179)
1. L'évolution des bassins d'emploi analysée par les navettes domicile-emploi.....	(p. 179)
a) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Cergy-Pontoise, de 1990 à 1999.....	(p. 181)
b) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines, de 1990 à 1999.....	(p. 185)
c) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Evry, de 1990 à 1999.....	(p. 188)
d) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Sénart, de 1990 à 1999.....	(p. 192)
e) Les dynamiques affectant le bassin d'emploi de Marne-la-Vallée, de 1990 à 1999.	(p. 194)
f) Caractéristiques des C.S.P. des actifs résidant ou (et) travaillant dans les villes nouvelles. Similitudes et disparités.	(p. 198)
g) Tendances générales ou disparités des situations des villes nouvelles.....	(p. 204)
2. Cergy-Pontoise et ses pôles immédiatement concurrents.	(p. 207)
a) Roissy et Cergy-Pontoise, deux pôles bénéficiant inégalement au Val-d'Oise...	(p. 207)
b) Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise, des aires de domination bien déterminées.	(p. 213)
3. Cergy-Pontoise, un pôle en voie d'affirmation au sein de l'Aire parisienne.	(p. 216)
4. La détermination de la « Zone de l'étude approfondie ».....	(p. 221)
<i>E. Les Structures socio-démographiques de l'espace étudié.</i>	(p. 228)
1. La répartition des populations selon leur profil socio-économique, quelles spécificités pour l'espace étudié ?	(p. 229)
a) Des agriculteurs encore nombreux aux marges du Bassin parisien.	(p. 229)
b) Des artisans et commerçants à la répartition faiblement contrastée.	(p. 232)

c) Les cadres et professions intellectuelles supérieures, une « spécialisation franci- lienne » ?	(p. 235)
d) Professions intermédiaires et employés, une présence toujours forte dans les villes nouvelles.....	(p. 239)
e) Les localisations très contrastées des ouvriers.....	(p. 243)
2. Des phénomènes de ségrégation connus et particulièrement marqués.	(p. 247)
a) « Cadres et professions intellectuelles supérieures » et « ouvriers », des implantations en « négatif – positif ».....	(p. 249)
b) Une autre différenciation, révélant les spécificités de Paris et des secteurs occiden- taux de l'agglomération.	(p. 256)
3. Quel profil démographique et familial, quelles spécificités pour l'espace étudié ?.....	(p. 263)
a) Des structures démographiques qui particularisent les villes nouvelles.	(p. 263)
b) Des types de ménage diversement présents dans l'espace.....	(p. 268)
c) La répartition des ménages considérés comme « étrangers ».....	(p. 274)
d) Les inégalités fiscales, un autre indicateur des disparités sociales.....	(p. 282)
(1) L'évolution des « non imposés ».....	(p. 282)
(2) L'évolution des « revenus bruts moyens » des « ménages fiscaux ».	(p. 287)
F. La mobilité résidentielle dans l'aire d'étude : entre turbulence et stabilité.	(p. 298)
1. La mobilité résidentielle de forts contrastes entre les territoires.	(p. 298)
2. Des mobilités différenciées selon les profils sociaux et démographiques.....	(p. 308)
a) Quelles mobilités selon les caractéristiques sociales individuelles ?.....	(p. 309)
b) Quelles mobilités selon la catégorie d'âge des individus ?	(p. 326)
G. Bilan sur le Cadrage géographique.	(p. 334)
<u>BIBLIOGRAPHIE : CADRAGE GEOGRAPHIQUE</u>	(p. 337)

III. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.	(p. 343)
A. <i>Les prix de l'immobilier, une variable déterminante ?</i>	(p. 344)
1. Les spécificités de la BASE CD-BIEN : péripéties pour l'obtention d'une source originale.....	(p.344)
2. Les origines des flux migratoires.	(p. 346)
a) Aspects généraux et limites des la base CD-BIEN.....	(p. 346)
b) Provenances des acheteurs dans la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et dans le P.N.R. du Vexin français.	(p. 353)
3. Des volumes de transactions très contrastés.	(p. 354)
B. <i>Quelles spécificités pour les acheteurs et les vendeurs ?</i>	(p. 357)
1. Profils des acheteurs pour les appartements et pour les maisons individuelles.....	(p. 357)
a) Profils selon les C.S.P.	(p. 357)
b) Profils selon les classes d'âge.....	(p. 365)
2. « Entrants », « mobiles internes » et « sortants », quels profils particuliers, selon les C.S.P. et selon l'âge ?	(p. 371)
C. <i>Les logiques de substitution, révélatrices des dynamiques sociales en cours sur les territoires ?</i>	(p. 377)
1. Spécificités des substitutions acheteurs-vendeurs, selon les C.S.P.	(p. 377)
2. Spécificités des substitutions acheteurs-vendeurs, selon les catégories d'âge.....	(p. 390)
D. <i>Quelles tendances pour les prix de l'immobilier de 1996 à 2001, sur le Val-d'Oise ?</i>	(p. 398)
1. L'évolution des prix selon les types de bien.....	(p. 399)
2. L'incidence de la C.S.P. de l'acheteur.....	(p. 402)
3. L'incidence de l'âge de l'acheteur.	(p. 405)
4. Evaluation du prix pour les maisons individuelles, et tendances spatiales.....	(p. 407)
5. Evaluation du prix pour l'habitat en collectif, et tendances spatiales.	(p. 412)
6. Evaluation du prix pour les terrains à construire, et tendances spatiales.	(p. 417)
7. Prix des transactions et exclusion potentielle de certaines catégories de population.	(p. 419)
E. <i>Evaluation des plus-values et de facteurs potentiellement explicatifs.</i>	(p. 425)
1. Les durées inégales de maintien sur les lieux.....	(p. 426)
2. Effet de conjoncture ou effet de lieu, des logiques complémentaires ?.....	(p. 429)
3. L'incidence possible de quelques facteurs sur les prix et leur évolution.....	(p. 438)
a) Présence de l'habitat social et niveau des transactions.....	(p. 439)
b) Présence des différentes C.S.P. (« C.P.I.S. » ou « ouvriers ») et niveaux des transactions.....	(p. 444)
4. Les aspects non traités dans cette étude.....	(p. 448)

F. Un bilan sur les mobilités dans l'espace étudié.(p. 450)

BIBLIOGRAPHIE : DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET LOGIQUES D'ACQUISITION.(p. 454)

Carte n° 85 : Localisation des communes et des limites des territoires étudiés ou évoqués...... (p. 459)

TABLE DES CARTES......(p. a)

TABLE DES GRAPHIQUES.(p. d)

TABLE DES SCHEMAS ET TABLEAUX......(p. h)

TABLE DES MATIERES TOME D......(p. I)