

L'étalement urbain

Alors que l'on construisait beaucoup dans des zones rurales ou peu urbanisées au début des années quatre-vingt, la construction se rapproche du centre des aires urbaines jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix, notamment par une construction plus importante de logements collectifs. Depuis le début des années deux mille, la construction neuve s'opère à nouveau, en moyenne, à une distance plus importante du centre des aires urbaines. Cette tendance au niveau national recouvre cependant de nombreux modèles d'urbanisation à l'échelle locale.

Le développement de l'influence urbaine sur la société française revêt des modes d'expression variés. Sur le plan socio-économique, ce phénomène peut être suivi par l'analyse des dynamiques d'aires urbaines au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Sur le plan physique, la ville s'étend visiblement par la consommation d'espaces naturels et agricoles, phénomène quasi irréversible d'artificialisation des sols¹. On parle alors d'étalement urbain.

L'étalement urbain : un phénomène complexe, tant par ses sources que par ses formes

L'étalement urbain peut être généré par l'augmentation du nombre de ménages (croissance naturelle, migrations ou évolutions sociologiques) ou par l'inadéquation de l'offre de logements à leurs besoins. À titre d'exemple, les ménages à la recherche d'espace résidentiel accru ou d'un cadre de vie « vert » peuvent être amenés à quitter le cœur des villes pour gagner la périphérie. On observe alors une densification des espaces périurbains : des logements sont construits à une distance de plus en plus grande de la ville-centre, sous forme d'un habitat diffus, qui mite l'espace, ou concentré. Le cycle de construction immobilière n'est pas non plus sans conséquence sur l'étalement urbain : une hausse de la construction peut générer un besoin de nouveaux terrains et favoriser l'urbanisation de terrains auparavant destinés à un autre usage, notamment rural.

L'étalement urbain n'est pas un processus continu : « *Au cours d'une même période, les aires urbaines ont connu des types de développement très variés et chacune suit, d'une période à l'autre, des schémas de développement différents. Les politiques publiques d'urbanisation, nationales ou locales, continuent d'influencer les processus de peuplement des territoires urbains* ». De plus, au sein d'une même aire urbaine, les communes peuvent suivre de manière indépendante des politiques différentes en matière d'urbanisation, même si des concertations locales s'établissent afin de maîtriser le développement de l'urbanisation (Grenoble, Lille, Montpellier, Nantes, Rennes...). Étalement ou densification de l'espace artificialisé peuvent ainsi coexister à l'échelle locale.

Moteur de l'artificialisation, l'étalement urbain contribue au recul des terres agricoles et des milieux naturels ; il participe à la perturbation du cycle de l'eau, au mitage des paysages et à la fragmentation des milieux. Il induit par ailleurs l'augmentation des déplacements et participe ainsi à un regain d'émission de gaz à effet de serre.

L'étalement urbain est un concept difficile à définir. D'un point de vue statistique, les dynamiques d'étalement urbain peuvent être traduites de différentes façons. Une des méthodes d'analyse du phénomène consiste à estimer la distance moyenne de la construction

neuve de logements à une ville-centre. On peut, par ce biais, visualiser assez simplement l'extension de la couronne d'urbanisation au sein d'une aire urbaine donnée. Le fichier national Sitadel des permis de construire fournit au niveau communal les données nécessaires au calcul de l'indicateur sur la période 1980-2008.

DONNÉES & MÉTHODOLOGIE

Définition des aires urbaines

On parle d'étalement urbain dès lors que la ville, ou son aire d'influence, s'étend et empiète sur les zones rurales environnantes. Les zonages en unités urbaines et en aires urbaines réalisés par l'Insee à chaque recensement permettent d'appréhender les villes et leurs aires d'influence.

Selon l'Insee, une unité urbaine (ou ville ou agglomération) est un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants (hab.). Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain comptant au moins 5 000 emplois, et de communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine ou périphérie) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les aires urbaines sont redéfinies dans leurs frontières à chaque recensement depuis celui de 1990. La prochaine révision interviendra en 2010, sur la base des enquêtes annuelles de recensement réalisées de 2004 à 2008.

Le développement de l'urbanisation entre étalement et densification

Une reprise de l'étalement urbain

Sur le champ des 71 plus grandes aires urbaines de métropole définies sur la base du recensement général de la population de 1999, la distance de la construction neuve de logements par rapport à la ville-centre s'élève à 15 km au début des années quatre-vingt, puis décroît régulièrement jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix pour atteindre 11 km. À l'inverse, au cours des années deux mille, elle progresse pour s'établir à un palier de 13 km.

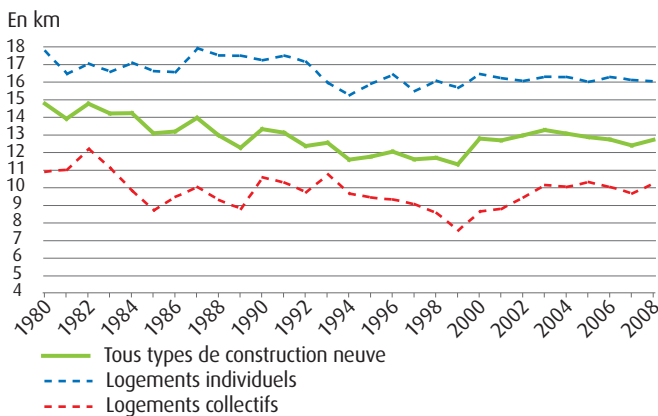
On associe généralement étalement urbain et construction de maisons en milieu périurbain. Or, la distance moyenne de la construction individuelle affiche une grande stabilité, autour de 17 km jusqu'au milieu des années quatre-vingt-dix. Elle s'établit à un palier de 16 km depuis.

¹ Voir le chapitre « Occupation des sols ».

En revanche, lorsque la ville-centre croît, la construction d'immeubles collectifs progresse également en banlieue, d'une part parce que les prix et les loyers peuvent y être moins élevés, d'autre part, parce que l'espace disponible au centre ne permet plus de construire des logements collectifs en grand nombre. L'essor du prix des logements au début des années deux mille a favorisé ce type de construction et notamment celle située plus loin de la ville-centre, là où les terrains sont disponibles et de prix plus faibles.

Ces résultats recourent ceux des recensements généraux de population menés de 1980 à 1999. Le différentiel de taux de croissance de population entre la périphérie et le centre des aires urbaines a été particulièrement élevé entre 1975 et 1982 puis plus faible dans les années quatre-vingt-dix. Les villes-centres ont retrouvé une croissance de leur population, après avoir perdu des habitants au profit des banlieues des pôles urbains et des communes périurbaines. Selon les résultats du dernier recensement, les années deux mille marquent une croissance retrouvée de la population sur l'ensemble des territoires, tant urbains, périurbains que ruraux, et notamment les villes-centres, parmi elles les plus grandes agglomérations (Bordeaux, Lyon, Marseille, Nice, Paris, Toulouse).

Évolution de la distance moyenne de la construction neuve de logements par rapport à la ville-centre entre 1980 et 2008



Note : Ensemble des 71 principales aires urbaines.

Source : MEEDDM, Sitadel.

DONNÉES & MÉTHODOLOGIE

Les indicateurs de l'étalement urbain

Trois indicateurs sont ici mobilisés pour quantifier l'étalement urbain :

- La distance moyenne de la construction neuve de logements à la ville-centre de l'aire urbaine. La distance kilométrique utilisée est mesurée « à vol d'oiseau », soit la distance séparant les centres géographiques de deux communes, indépendamment des infrastructures routières ou ferroviaires existantes ou des temps de transport. Afin d'étudier le phénomène sur des zones constantes, 71 aires urbaines de grandes tailles ont été conservées. Il s'agit de celles dont la ville-centre dépasse 40 000 hab. en 1999 et dont la population de l'aire atteint au moins 100 000 hab. L'ensemble de ces aires compte 34,4 millions d'hab., soit 59 % de la population française en 1999 ;
- Les taux de croissance comparés du parc de logements dans les villes-centres, les pôles urbains et leur périphérie ;
- L'évolution de la densité de logements (parc de logements/surface en km²) qui qualifie la plus ou moins grande utilisation du sol à différentes dates et dans différentes zones.

Une diversité de modèles d'étalement urbain à l'échelle locale

La tendance observée au niveau national recouvre une diversité de modèles locaux. Parmi les 71 aires urbaines observées, 36 suivent la dynamique générale. Quatorze ont connu une stagnation de la distance moyenne de la construction neuve par rapport au centre de l'aire urbaine durant les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix puis une hausse de cet indicateur durant les années deux mille. Quatre aires urbaines connaissent une hausse continue. Parallèlement, douze aires n'enregistrent aucune hausse récente, quatre affichent une baisse ou une stagnation dans les années deux mille après avoir enregistré une hausse auparavant et une affiche une baisse continue.

Répartition des grandes aires urbaines par évolutions de la distance moyenne de la construction neuve par rapport à la ville-centre de l'aire urbaine

Tendances(*)	Aires urbaines concernées
Diminution 1990/1980 puis hausse 2000/1990 (36 aires urbaines) (65,3 % de la population du champ)	Amiens, Angers, Angoulême, Arras, Belfort, Besançon, Brest, Caen, Chartres, Clermont-Ferrand, Compiègne, Dijon, Dunkerque, La Rochelle, Laval, Le Mans, Lille, Limoges, Lyon, Nancy, Nantes, Nevers, Nîmes, Niort, Orléans, Paris, Poitiers, Reims, Rennes, Saint-Brieuc, Saint-Étienne, Saint-Quentin, Tours, Troyes, Valenciennes, Vannes
Stagnation 1990/1980 puis hausse 2000/1990 (14 aires urbaines) (12,7 % de la population du champ)	Annecy, Bordeaux, Bourg-en-Bresse, Bourges, Chalon-sur-Saône, Chambéry, Lorient, Metz, Pau, Quimper, Rouen, Thionville, Toulouse, Valence
Hausse continue (4 aires urbaines) (3,2 % de la population du champ)	Beauvais, Charleville-Mézières, Mulhouse, Strasbourg
Stagnation sur trente ans (12 aires urbaines) (12,4 % de la population du champ)	Avignon, Bayonne, Blois, Boulogne-sur-Mer, Calais, Douai-Lens, Grenoble, Montpellier, Nice, Perpignan, Tarbes, Toulon
Autres situations (5 aires urbaines) (6,4 % de la population du champ)	Le Havre et Béziers (hausse puis baisse), Colmar (hausse et stagnation), Marseille (baisse continue), Saint-Nazaire (baisse puis stagnation)

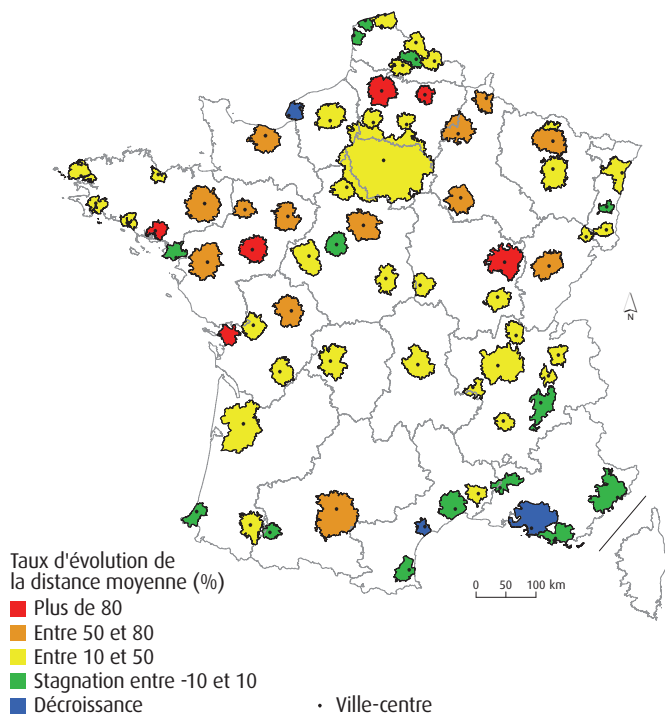
(*) Les évolutions moyennes des décennies 1980, 1990 et 2000 sont comparées. Une hausse (respectivement une baisse) correspond à la situation où la distance moyenne a augmenté (respectivement diminué) d'au moins 10 % par rapport à la période précédente. Les autres situations (entre -10 % et +10 %) sont considérées comme des stagnations.

Source : MEEDDM, Sitadel.

Une progression de la densité de construction des logements

S'il n'est pas continu, le phénomène d'étalement urbain n'en est pas moins cumulatif. En effet, même quand la distance de la construction neuve par rapport à la ville-centre cesse de progresser, l'urbanisation se poursuit et notamment celle située à distance plus éloignée de la ville-centre. Chaque année, le parc de logements s'accroît des nouveaux logements construits. En trente ans, la surface des sols urbanisés a progressé dans toutes les aires urbaines, qu'elles aient ou non connu une hausse de la distance moyenne de la construction neuve par rapport à la ville-centre. Sur le champ d'étude, la densité de construction au km², en progression constante sur la période, passe de 140 logements par km² en 1980 à 210 en 2008. La progression de la densité est d'autant plus importante que l'on est loin de la ville-centre : +1 % en moyenne annuelle pour la ville-centre, +1,4 % lorsque l'on se trouve entre 1 et 25 km de la ville-centre, +2 % au-delà de 25 km.

Évolution de l'éloignement des constructions neuves des aires urbaines aux villes-centres entre les années quatre-vingt-dix et les années 2000

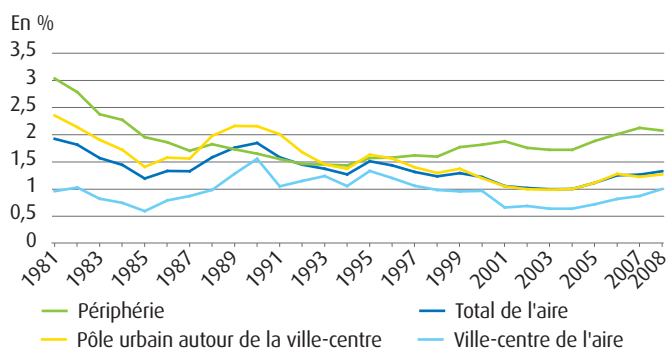


Note : Ensemble des 71 principales aires urbaines.

Source : MEEDDM, Sitadel - Insee - © IGN, BD Carto®, 2006.

En outre, la densification est d'autant plus forte que la construction neuve est dynamique dans la ville-centre ou à sa périphérie immédiate (pôle urbain), zones où la construction collective est plus importante. Au tournant de 1990, années où la construction neuve est située plus près de la ville-centre et où la distance de la construction neuve par rapport au centre se stabilise, le parc de logements croît principalement aux centres des aires urbaines. À l'inverse, au début des années quatre-vingt et dans les années deux mille, périodes où la distance au centre est la plus importante, la croissance du parc se partage entre toutes les zones et notamment à la périphérie.

Évolution du taux de croissance du parc de logements par zones d'aires urbaines entre 1981 et 2008



Source : MEEDDM, Sitadel - Insee.

DONNÉES & MÉTHODOLOGIE

Les sources utilisées

Les données sur le parc de logements proviennent des recensements de l'Insee de 1982, 1990 et 1999. Pour les autres années, on actualise le parc de la construction neuve enregistrée année par année par la base administrative Sitadel des permis de construire gérée par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM). Une surestimation existe : les logements supprimés ne sont pas pris en compte (que ce soit par démolition, fusion ou changement de destination).

Pour en savoir plus

- Degron R., 2010. « La mesure de l'étalement urbain » in Les indicateurs du développement durable. Paris : SOeS. pp.95-96 (coll. *La Revue du CGDD*).
- Baccaini B. et Sémécurbe F., 2009. « La croissance périurbaine depuis 45 ans. Extension et densification », *Insee Première*, n° 1240. 4 p.
- Laganier J., Vienne D., 2009. « Recensement de la population de 2006 : la croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes », *Insee Première*, n° 1218. 6 p.
- Fauvet L., 2008. « Depuis 2005, la construction neuve de logements allie ruralité et proximité des grands pôles urbains », *SESP en bref*, n° 30. 4 p.
- Lemaître E., 2007. « Quelques exemples de maîtrise de l'étalement urbain en France », *Lettre Évaluation*, n° 11. pp. 3-4.
- Agence européenne pour l'environnement, 2006. « Urban sprawl: the ignored challenge » (*EEA report n° 10/2006*). Luxembourg : Office des publications officielles des communautés européennes. 56 p.
- Bessy-Pietri P., 2000. « Les formes récentes de la croissance urbaine », *Économie et Statistique*, n° 336. pp. 35-52.
- Julien P., 2000. « Mesurer un univers en expansion », *Économie et Statistique*, n° 336. pp. 3-33.

Sites internet

- Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) : <http://www.insee.fr>
Rubrique « Le recensement de la population ».
Rubrique « Définitions et méthodes » > « Définitions », voir « aire urbaine, pôle urbain, commune monopolarisée ».
- Service de l'observation et des statistiques (SOeS) : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>
Rubrique « Sources et méthodes » > « Sources statistiques » > « Bases de données » > « Sitadel ».
Rubrique « Logement-Construction ».

ENVIRONNEMENT ET TERRITOIRE

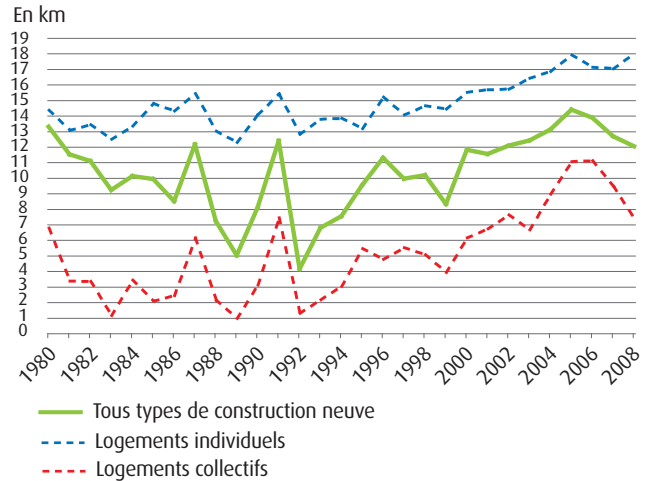
L'étalement urbain dans la région toulousaine

De 1980 à 1992, la distance moyenne de la construction neuve par rapport à la ville-centre à Toulouse décroît régulièrement (sauf en 1987 et 1991). Cette situation trouve son origine dans la forte densification de Toulouse et sa proche périphérie durant cette période. La part des logements collectifs construits (14 % en 1980) croît durant la période (sauf en 1987 et 1991) pour atteindre un niveau voisin de celui de la construction individuelle à partir de la fin des années quatre-vingt-dix.

De 1993 à 2005, la distance moyenne de construction suit globalement une tendance à la hausse. Contrairement à la période précédente, l'éloignement accru de la construction neuve affecte à la fois l'habitat individuel et l'habitat collectif.

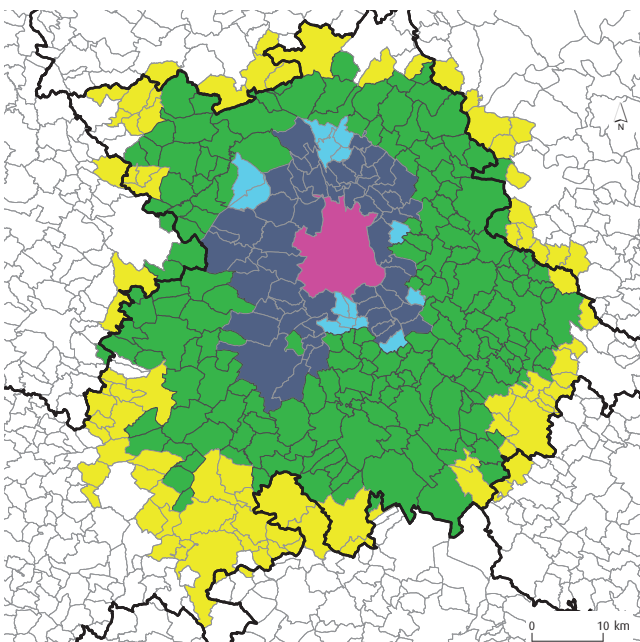
En outre, l'influence de Toulouse sur les communes aux alentours n'a cessé de croître. En 1990, l'aire urbaine de Toulouse comptait 255 communes dont 58 pour le seul pôle urbain. En 1999, 87 communes supplémentaires font partie de l'aire urbaine de Toulouse et le pôle urbain s'est enrichi de 14 communes. Aussi, non seulement l'aire urbaine s'étend, mais son pôle s'est densifié : des communes auparavant disjointes de l'agglomération toulousaine sont maintenant reliées à Toulouse par l'urbanisation et la densification de leur territoire.

Aire urbaine de Toulouse : évolution de la distance moyenne de la construction neuve par rapport à la ville-centre entre 1980 et 2008



Source : MEEDDM, Sitadel - Insee.

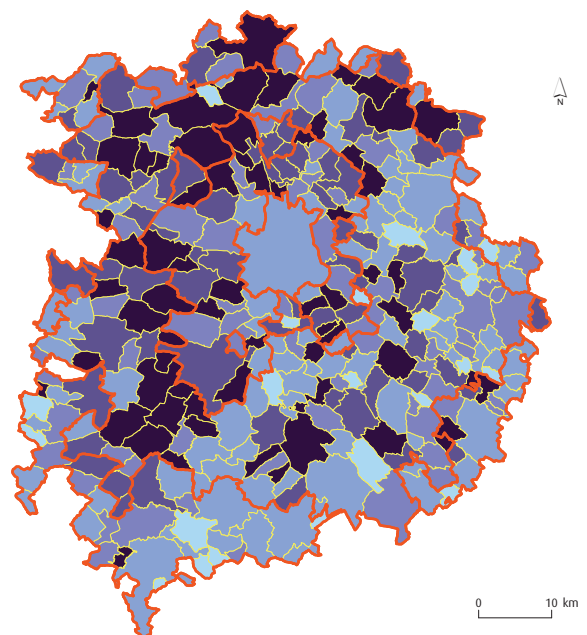
Découpage de l'aire urbaine de Toulouse en 1999



- Zonages en aire urbaine
- Communes intégrées à la périphérie en 1999 (anciennement hors de l'aire)
 - Communes intégrées au pôle en 1999 (anciennement périphériques)
 - Périphérie
 - Pôle urbain
 - Toulouse
 - Commune
 - Département

Source : Insee.

Évolution du parc de logements de l'aire urbaine de Toulouse entre 2000 et 2008



- Taux d'évolution annuelle moyenne par commune (%)
- Plus de 4
 - Entre 3 et 4
 - Entre 2 et 3
 - Entre 1 et 2
 - Entre 0 et 1
 - Zonage en aire urbaine

Source : MEEDDM, Sitadel - Insee.