

# Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche)

Renaud Le Goix

▶ **To cite this version:**

Renaud Le Goix. Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche). COLLOQUE "GOUVERNEMENT ET GOUVERNANCE DES ESPACES URBAINS", May 2009, ROUEN, France. halshs-00422979

**HAL Id: halshs-00422979**
**https://shs.hal.science/halshs-00422979**

Submitted on 9 Oct 2009

**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.

**COLLOQUE "GOUVERNEMENT ET GOUVERNANCE DES ESPACES URBAINS"**
**UNIVERSITE DE ROUEN, 13-15 MAI 2009**

**Titre de la communication :**
**Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche)**

**Nom et Prénom : Renaud Le Goix** ----------
**Fonction** (PR, MCF, Doctorant…) **: MCF**----------
**Coordonnées professionnelles : Univ. Paris 1 / UMR 8504 Géographie-cités**
**13 rue du Four 75006 PARIS** ----------
**N° de téléphone : 01 40 46 40 01 / 06 75 85 82 23**----------
**Adresse e-mail : rlegoix@univ-paris1.fr** ----------

**Résumé**
La question porte sur la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation, et les forces qui les structurent : si les acteurs privés y contribuent largement à la production de l'espace (investisseurs, promoteurs immobiliers nationaux et grands promoteurs internationaux...), les collectivités locales jouent pourtant un rôle clé, pratiquant par exemple une restriction de l'offre foncière, la sélection sociale des résidants, les politiques de densification ou les tentations de l'éparpillement du front urbain.
L'article propose un cadre d'analyse expérimental portant sur l'imbrication des effets de contexte dans la production des espaces résidentiels périurbains. A partir d'analyse exploratoires menées sur une typologie de lotissements résidentiels en Ile-de-France, il s'agira de développer quelques aspects méthodologiques permettant d'analyser conjointement deux niveaux de contextes dans la production des lotissements périurbains.
- d'une part les contextes socio-économiques et fonciers, notamment dans leur liens avec les choix morphologiques et fonctionnels des lotissements produits.
- d'autre part les contextes institutionnels, afin d'apprécier les niveaux d'imbrication des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain (acteurs publics, acteurs privés, syndicats d'agglomération nouvelle, investisseur foncier privé, lotisseur, etc.).
Dans un premier temps, on décrit les types de morphologies produites par les lotissements enclavés en Ile-de-France à partir d'une base de données fournie par l'IAU-IdF (1), puis dans quelle mesure et à quelles échelles ces types morphologiques se combinent avec les caractéristiques socio-économiques appréhendées au niveau municipal (revenus par déciles) (2). Ces combinaisons spatiales aboutissent à une discussion sur les échelles pertinentes pour analyser la nature institutionnelle et de la production des enclaves résidentielles périurbaines.
Analyser les combinaisons et partenariats public-privé dans la co-production des espaces résidentiels périurbains nécessite d'étudier conjointement plusieurs dimensions, croisant des méthodologies d'analyse qualitatives et quantitatives : aspects théoriques de la régulation, interactions entre acteurs dans les contextes locaux (opérateurs privés, investisseurs, collectivités locales, etc.), configurations sociales et prix immobiliers. Cette réflexion s'inscrit dans un projet de recherche qui vise à analyser les échelons de l'action publique et les types de partenariats et stratégies publiques et privées qui opèrent dans la production de l'espace résidentiel périurbain.

**Mots clés : collectivités locales, régulation, production de l'espace, lotissements, fragmentation, effets de contexte.**

**N° de l'axe (s) du colloque dans lequel entre la communication : B3 Fragmentation**

**Renaud Le Goix**
Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne
UFR de Géographie
UMR 8504 Géographie-cités
13 rue du Four 75006 PARIS
tél : +33/140464001
fax : +33/140464009
email : rlegoix@univ-paris1.fr
http://gated.parisgeo.cnrs.fr

# Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains (note de recherche)

**Résumé**
La question porte sur la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation, et les forces qui les structurent : si les acteurs privés y contribuent largement à la production de l'espace (investisseurs, promoteurs immobiliers nationaux et grands promoteurs internationaux...), les collectivités locales jouent pourtant un rôle clé, pratiquant par exemple une restriction de l'offre foncière, la sélection sociale des résidants, les politiques de densification ou les tentations de l'éparpillement du front urbain.
L'article propose un cadre d'analyse expérimental portant sur l'imbrication des effets de contexte dans la production des espaces résidentiels périurbains. A partir d'analyse exploratoires menées sur une typologie de lotissements résidentiels en Ile-de-France, il s'agira de développer quelques aspects méthodologiques permettant d'analyser conjointement deux niveaux de contextes dans la production des lotissements périurbains.
- d'une part les contextes socio-économiques et fonciers, notamment dans leur liens avec les choix morphologiques et fonctionnels des lotissements produits.
- d'autre part les contextes institutionnels, afin d'apprécier les niveaux d'imbrication des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain (acteurs publics, acteurs privés, syndicats d'agglomération nouvelle, investisseur foncier privé, lotisseur, etc.).
Dans un premier temps, on décrit les types de morphologies produites par les lotissements enclavés en Ile-de-France à partir d'une base de données fournie par l'IAU-IdF (1), puis dans quelle mesure et à quelles échelles ces types morphologiques se combinent avec les caractéristiques socio-économiques appréhendées au niveau municipal (revenus par déciles) (2). Ces combinaisons spatiales aboutissent à une discussion sur les échelles pertinentes pour analyser la nature institutionnelle et de la production des enclaves résidentielles périurbaines.
Analyser les combinaisons et partenariats public-privé dans la co-production des espaces résidentiels périurbains nécessite d'étudier conjointement plusieurs dimensions, croisant des méthodologies d'analyse qualitatives et quantitatives : aspects théoriques de la régulation, interactions entre acteurs dans les contextes locaux (opérateurs privés, investisseurs, collectivités locales, etc.), configurations sociales et prix immobiliers. Cette réflexion s'inscrit dans un projet de recherche qui vise à analyser les échelons de l'action publique et les types de partenariats et stratégies publiques et privées qui opèrent dans la production de l'espace résidentiel périurbain.

## Abstract
This paper aims at providing a methodological framework that comprehends the different levels of intricate interactions in the prodution of suburban residential patterns. By doing so, I wish to introduce an analysis of the local contexts of production of suburban PUG. This will be eventually achieved by the means of quantitative analysis (multilevel spatial analysis of income patterns and morphological typologies of subdivisions) and qualitative data. In this aim, identifying recent enclaved subdivisions will be used as a proxy to study a representative sample of subdivisions in the suburban areas of Paris metropolitan region. A database of 909 enclaved subdivision provided by the Greater Paris Region Planning Agency (from now on IAU-IdF ) will be used to identify street patterns, local morphologies, nearby land uses.

This requires focusing on three main issues that underlies the theoretical and methodological choices the paper will discuss and justify : first, an analysis of PUD morphological fragmentation ; second, a comparative study of socio-spatial fragmentation (based upon income data) and regulation practices, interactions between actors and suburban sprawl ; and at last, an effort towards a better understanding of the retraction of public space, resulting from planning and development choices.
Indeed, we push the argument that analyzing public and private partnerships in the production of suburban residential spaces, requires to investigate several dimensions : theoretical issues of institutional regulations, interactions between individual strategies at a local scale, these of private operators and developers as well as these of the residents. At last, the paper aims at demonstrating how these numerous and divergent dimensions may be jointly analyzed by the means of quantitative and qualitative multi-level analysis that indetifiy production contexts and territorial outcomes.

**Mots clés : collectivités locales, régulation, production de l'espace, lotissements, fragmentation, effets de contexte.**

**Introduction**

La question porte sur la genèse des espaces résidentiels de front d'urbanisation, et les forces qui les structurent : si les acteurs privés y contribuent largement à la production de l'espace (investisseurs, promoteurs immobiliers nationaux et grands promoteurs internationaux...), les collectivités locales jouent pourtant un rôle clé, pratiquant par exemple une restriction de l'offre foncière, la sélection sociale des résidants, les politiques de densification ou les tentations de l'éparpillement du front urbain.
Or, les transformations contemporaines de la gouvernance urbaine - telles que la Potsdamer Platz à Berlin ou l'opération des Docklands à Londres - , tout comme la période historique de l'Haussmannisation de Paris rappelle que le privé, les promoteurs en particulier, sont des forces motrices du développement des villes, sur lesquels s'appuient la puissance publique. Dans le périurbain, l'expérience des Villes Nouvelles et des cités jardins, aux Etats-Unis (Radburn, New Jersey ; Irvine, Californie), au Royaume-Uni ou en France montre l'importance de la gouvernance privée ou des modes de gouvernance spécifiques (intercommunalités, partenariats public-privé) dans la gestion de ces ensemble, en particulier lorsque la défaillance des promoteurs et de la régulation par le marché met en péril l'équilibre du projet d'aménagement.

L'article propose un cadre d'analyse expérimental portant sur l'imbrication des effets de contexte dans la production des espaces résidentiels périurbains. A partir d'analyse exploratoires menées sur une typologie de lotissements résidentiels en Ile-de-France, il s'agira de développer quelques aspects méthodologiques permettant d'analyser conjointement deux niveaux de contextes dans la production des lotissements périurbains.
- d'une part les contextes socio-économiques et fonciers, notamment dans leur liens avec les choix morphologiques et fonctionnels des lotissements produits.
- d'autre part les contextes institutionnels, afin d'apprécier les niveaux d'imbrication des décisions, actions et aménagements pris en charge par les différents partenaires du développement périurbain (acteurs publics, acteurs privés, syndicats d'agglomération nouvelle, investisseur foncier privé, lotisseur, etc.). Bien que ce ne soit pas l'objet central de cette communication, cette réflexion s'inscrit dans un projet de recherche qui vise à analyser les échelons de l'action publique et les types de partenariats et stratégies publiques et privées qui s'opèrent dans la production de l'espace résidentiel périurbain.

Dans un premier temps, on décrit les types de morphologies produites par les lotissements enclavés en Ile-de-France à partir d'une base de données fournie par l'IAU-IdF (1), puis dans quelle mesure et à quelles échelles ces types morphologiques se combinent avec les

caractéristiques socio-économiques appréhendées au niveau municipal (revenus par déciles) (2). Ces combinaisons spatiales aboutissent à une discussion sur les échelles pertinentes pour analyser la nature institutionnelle et de la production des enclaves résidentielles périurbaines (3)

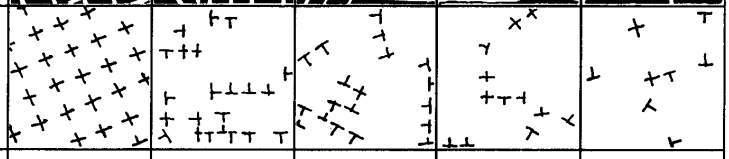
## 1. Types morphologiques des lotissements enclavés

### *1.1. Le lotissement enclavé*

L'enquête porte sur les lotissements présentant une morphologie d'enclaves résidentielles (Loudier-Malgouyres, 2007), tant par leur morphologie que par leur environnement urbain. Les choix de ce type de lotissement repose sur les arguments suivants :

- Les lotissements enclavés semblent constituer les formes dominantes de la production résidentielle pavillonnaire planifiée dans les grandes métropoles, suivant en cela les préconisation, auprès des architectes, des urbanistes, et par le biais des acteurs de la promotion immobilière, des théories de l'espace défendable (Newman, 1972; 1996) a contribué à populariser les solutions de sécurité privée des lotissements, en leur associant des éléments architecturaux de cadre de vie (Le Goix, Loudier-Malgouyres, 2004). De nombreux travaux ont insisté sur la transformation morphologique du périurbain et sur la généralisation des formes d'enclaves et des rues en boucles, raquettes, impasses (Figure 1), contribuant à une fragmentation systématique du front d'urbanisation (Davis, Nelson, Dueker, 1994 ; Lang, Lefurgy, 2007; Lang, Lefurgy, Nelson, 2006; Southworth, Owens, 1993 ). Partant de ce constat, on utilise donc une base de données de ces lotissements fragmentés et enclavés, établie selon des critères morphologiques, afin de construire un corpus qui prennent en considération ces formes contemporaines de périurbanisation
- En droit de l'urbanisme français de plus, le lotissement est par définition du ressort de la gouvernance urbaine privée telle qu'elle est définie sous le vocable de Planned Unit Developement et Common Interest Developments dans les contextes Etats-Uniens (Mckenzie, 1994; Mckenzie, 2006), puisqu'il obéit à un cahier des charges dont l'application relève du lotisseur d'une part (Wattine, 1990), d'une adhésion contractuelle liant les copropriétaires ou résidants du lotissement d'autre part[1].

[1] La construction du bâti doit être effective dans les dix ans qui suivent le permis de lotir (articles L315-1 du code de l'urbanisme). Afin d'éviter les lotissements défaillants (sans route d'accès ou parkings suffisants), la loi du 19 juillet 1924, fait obligation au lotisseur de fournir des équipements collectifs avant de commercialiser le lot. Cette opération est aujourd'hui réglementée d'une part par les lois de 1973 et 1976, qui contiennent des dispositions financières sur les subventions qui peuvent être octroyées aux communes désireuses d'acquérir des lots invendus ou mal équipés, et d'autre part par le décret du 26 juillet 1977 (modifié en 1986) qui consacre le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement de l'ensemble du territoire communal. Une demande d'autorisation de lotir doit être formulée et contenir une note de présentation de l'opération précisant les mesures prévues pour assurer son insertion dans l'environnement. De plus, une étude d'impact doit être réalisée pour les lotissements les plus grands, sous le contrôle du maire ou du préfet, selon les cas. Le lotissement est donc une opération rigoureusement contrôlée, une construction juridique qui en fait un espace spécifique dans le paysage urbain. L'opération de lotissement suppose acquise la maîtrise foncière : elle peut être menée par la municipalité (réserves foncières, préemption, expropriations), ou par un opérateur privé (promoteur immobilier). Dans tous les cas, le lotisseur est propriétaire et construit les équipements collectifs à ses risques.
Les équipements collectifs (rues, trottoirs, éclairage, parcs, réseaux, piscine...) d'un lotissement construit par un promoteur sont donc, dès le processus de planification, destinés à être des équipements privés. Ceux-ci peuvent être ouverts — accessibles à tous —, ou fermés, ils n'en demeurent pas moins le plus souvent du ressort de la propriété privée du lotisseur dans un premier temps; des résidants, sous la forme d'une copropriété ou de servitudes de passage dans un second temps. Seules les voies ouvertes et accessibles au public, dont la viabilisation répond aux normes édictées par les règlements d'urbanisme, peuvent être ultérieurement rétrocédées à la collectivité. Ce régime s'applique à l'ensemble de la promotion immobilière.

| | Gridiron (c. 1900) | Fragmented Parallel (c. 1950) | Warped Parallel (c. 1960) | Loops and Lollipops (c. 1970) | Lollipops on a Stick (c. 1980) |
|---|---|---|---|---|---|
| Street Patterns |  | | | | |
| Intersections |  | | | | |
| Lineal Feet of Streets | 20,800 | 19,000 | 16,500 | 15,300 | 15,600 |
| # of Blocks | 28 | 19 | 14 | 12 | 8 |
| # of Intersections | 26 | 22 | 14 | 12 | 8 |
| # of Access Points | 19 | 10 | 7 | 6 | 4 |
| # of Loops & Cul-de- Sacs | 0 | 1 | 2 | 8 | 24 |

Note: This table refers to the 100-acre unit of analysis illustrated in the diagrams. Intersections were defined as junctions of two or more through routes. Junctions with cul-de-sacs were not treated as intersections because cul-de-sacs do not lead anywhere outside the immediate area.

**Figure 1**. *Analyse comparative des morphologies viaires dans le périurbain*. Source : Soutworth, Owens, 1993, p. 280.

*1.2 Sources et données : une typologie des morphologies des lotissements périurbains.*

L'analyse des types de morphologies périurbaines exploite un jeu de données exploratoire sur les lotissements résidentiels enclavés construits entre 1982 et 2003 en Ile-de-France[2], fournie par l'IAU-IdF (Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007). En se fondant sur l'analyse spatiale des réseaux routiers, croisée avec les informations sur l'utilisation du sol (base MOS) et la photo-interprétation (Orthophoto 2003), l'IAU-IdF a étudié un échantillon de 77 municipalités sur le front d'urbanisation francilien, afin de déterminer d'une part le niveau d'isolement et d'enclavement de ces lotissements, et d'autre part les types de contact avec les utilisations du sol dans le voisinage. Les municipalités enquêtées ont été choisies afin de rendre compte de la diversité des situations et des formes institutionnelles et fonctionnelles du développement périurbain : périurbain dense et mâture, front d'urbanisation contemporain, villes nouvelles, rurbanisation ou exurbanisation. Au total, 2100 lotissements enclavés ont été recensés (40 % de la surface résidentielles de l'échantillon des communes), parmi lesquels 909 ont plus de 1 ha[3]. Ce papier s'appuie spécifiquement sur ces 909 lotissements — afin d'éviter un biais de l'analyse lié à la surreprésentation des plus petits lotissements de mrphologie simple — , mettant en œuvre les critères et les typologies préparées par Gosset et Loudier-Malgouyres (2007).

Les lotissements enclavés ont ainsi été décrits en fonction

- des caractéristiques morphologiques de la voirie (nombre d'arcs, de noeuds, d'impasses, de points d'accès ; densité des nœuds, des segments, longueur totale du réseau) ;
- de l'utilisation du sol contiguë au lotissement, afin d'évaluer la nature du front de contact et de l'enclavement
- la date de construction.

A partir de ces informations, deux typologies ont été construites, décrivant (1) les types d'organisation de la voirie (Table 1) et (2) les types de fronts de contact (Table 2).

- <u>Typologie des voies de desserte dans les lotissements enclavés.</u>

[2] Base de données SIG "Enclavement résidentiel en Ile-de-France", IAU-IdF, 2007.

[3] Pour la méthodologie, voir Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007.

A partir des outils d'analyse spatiale des réseaux, trois types élémentaires de formes — appartenant aux classiques des théories du New Urbanisme et de l'espace défendable — ont été combinées : le cul-de-sac, la boucle (*Loop*) et la raquette (*Lollipop*) (Figure 2). La plupart des grands lotissement combinent ces différents éléments, l'association la plus commune étant l'ensemble en « boucles et raquettes » (Southworth, Owens, 1993). Afin de rendre compte de ces combinaisons complexes, une analyse multivariée distingue 4 types principaux décrits dans le tableau 1.

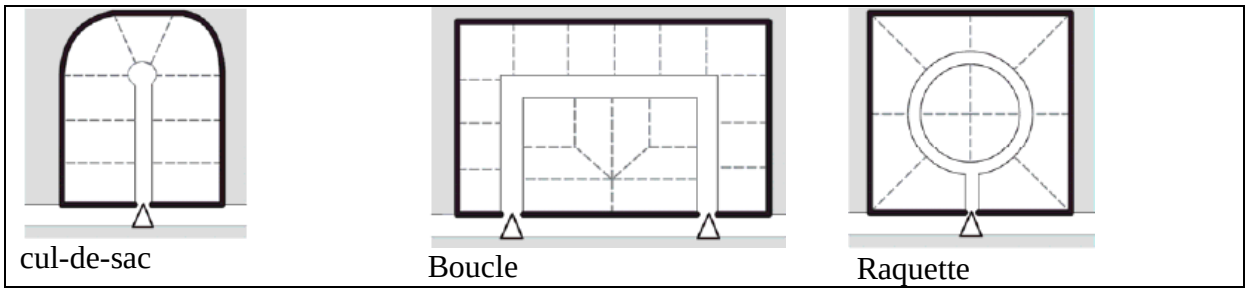



Figure 2. Morphologies élémentaires de la voirie dans les lotissements enclaves.

Source : Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007

| **Street patterns** | ***Nb (Freq.)*** | ***Avr surf (sq m)*** | ***St. dev. Surf*** | ***Coef. of Var.*** | ***Example*** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type 1.** Hierarchized network - tree structure<br><br>*Ex Bondoufle, near Courcouronnes* | 341 (37.5 %) | 28,030 | 20,350 | 0.72 |  |
| **Type 2.** Simple culs-de-sac<br><br>*Ex : Saint Germain-lès-Corbeil. A series a culs-de-sac connected on a collector road.* | 159 (17.5 %) | 14,757 | 4,690 | 0.31 |  |
| **Type 3.** Simple loops *Ex : Bussy-Saint-Georges*<br><br>Loops connected on major roads | 69 (7.6 %) | 17,721 | 8,360 | 0.47 |  |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type 4.** Combination of loops and lollipops<br><br>*Ex. Golf de Chevry, Gif-sur-Yvette* | 340 (37.4 %) | 61,385 | 84,442 | 1.37 |  |
| | 909 (100 %) | 37,402 | 56,498 | 1.51 | |

Tableau 1. Typologie des voies de desserte dans les lotissements enclavés.

*The analysis is based upon a PCA of street arcs in 909 residential schemes. $R^2$ = 70 % (based on the first 2 factors).* Source : adapted and elaborated from Gosset, 2007. Orthophoto IGN 2003.

- Typologie des fronts de contact

A partir des mêmes données, une typologie des enclaves résidentielles en fonction de l'utilisation du sol contiguë au lotissement a été construite, en utilisant les 15 variables fournies par le MOS (Mode d'Occupation du Sol) de l'IAU-IdF en 2003[4]. Cette typologie fournit une information sur le degré d'isolement et d'enclavement des lotissements périurbains contemporains. On peut en déduire des informations importantes en terme de rente de site et d'aménités dérivées valorisant une utilisation du sol proche (telle qu'une forêt ou un parc urbain par exemple). A partir d'une analyse multivariée, 6 utilisations types sont décrites (Tableau 2)

| **Contiguous land use profiles** | **Nb (Freq)** | **Av. Surface (sq. m)** | **Std. Dev. Surface** | **CV** |
|---|---|---|---|---|
| Type 1. In the contiguity of single family housing built before 1982 | 295 (32,4 %) | 23,751 | 33,153 | 1.39 |
| Type 2. Gardens and parks | 178 (19,6 %) | 32,130 | 46,659 | 1.5 |
| Type 3. Forest and leisure amenities | 124 (13,6 %) | 64,000 | 92,870 | 1.45 |
| Type 4. Agricultural land uses | 162 (17,8 %) | 53,216 | 65,672 | 1.23 |
| Type 5. Warehouses, industries, and mix land use | 22 | 30,428 | 28,324 | 0.93 |
| Type 6. Dense urban space (transportation, multi-family units, commercial and public services land uses) | 128 (14,0 %) | 31,611 | 42,126 | 1,33 |
| | 909 (100 %) | 37,402 | 56,498 | 1.51 |

Tableau 2. A typology of contiguous land use profiles in suburban residential enclaves.

*The analysis is based upon a PCA of contiguous land uses for 909 residential schemes.*
*$R^2$ = 70 % (based on the first 2 factors).*
Source : adapted and elaborated from Gosset, 2007.

- date de première construction des lotissements enquêtées.

Afin de contrôler l'effet de la date de construction sur les aspects morphologiques, la variable décrivant la date de première construction dans le lotissement a été extraite. Cette information

[4] MOS 2003 (mode d'occupation du sol / land use) (2003). IAU-IdF.Online : http://sigr.iau-idf.fr/webapps/v1/?id_mapfile=3 [access date : Feb. 2009]

permet de déduire à la fois les aspets liés à la diffusion locale de modèles morphologiques, mais aussi de suivre la mise en œuvre des théories urbanistiques globales, en particulier celles associées au *New Urbanism* (Tableau 3).

| Class | N | Freq. % |
|---|---|---|
| before 82 | 627 | 68,977 |
| 82-87 | 126 | 13,861 |
| 87-90 | 48 | 5,281 |
| 90-94 | 39 | 4,290 |
| 94-99 | 38 | 4,180 |
| 99-03 | 31 | 3,410 |

Tableau 3. Date de premères construction. Fréquences.

*1.3. Les effets des contextes locaux sur les morphologies périurbaines*

En première approximation (Figures 3 et Tableau 4), la taille du lotissement est fortement corrélée aux catégories définies dans chacune des typologies. D'une part, plus le lotissement est grand, plus la morphologie de la voirie est complexe (type 4) et plus forte sera la probabilité d'une certaines proximité avec des infrastructures de loisirs et des espaces forestiers, pour d'évidentes raison de disponibilité foncière. D'autre part, les logiques de réalisation d'opportunités foncières (rent gap) (Smith, 1979) poussant à la réalisation d'opération de remplissage des petits espaces vacants (dents creuses), les lotissements les plus petits sont plus fréquemment situés dans un environnement plus dense (utilisations du sol de types 5 et 6), et sont conçus selon des morphologies plus simples (culs-de-sac).

Comme le montrent le tableau 4 et la figure 3.a, les corrélations (tests du $Khi^2$) entre les différentes catégories appellent un certain nombre de commentaires.

- D'une part, le déclin relatif des morphologies hiérarchisées en arbre favorise une diffusion des formes les plus complexes (boucles et raquettes) à partir des années 1980, et à une diffusion plus tardive des structures les plus simples en culs-de-sac (remplissage des dents creuses) à partir de 1994.
- D'autre part, la part des fronts de contact pavillonnaires (type 1) décroît (de 35 à 13 % entre 1999 et 2003), alors que les voisinages propres au front d'urbanisation de faible densité (type 4 : contact agricole) sont en pleine croissance après 1994, démontrant le degré croissant d'isolement atteint par les lotissements dans les dernières décennies, confirmant le degré de pénétration des idéologies dérivées du *New Urbanism* et de l'*espace défendable*, qui ont largement percolé dans l'industrie de la construction individuelle (Figure 3.b).
- Enfin, on constate que les stratégies de localisation à proximité d'espaces forestiers et de loisirs ont eu la faveur des promoteurs entre 1987 et 1994, avant de connaître une certaine décrue à la fin des années 1990 (Figure 3b), marquant le pas devant la préférence pour les fronts de contacts agricoles.

Il peut apparaît en premier lieu tautologique d'observer le lien entre morphologie et fronts de contact : après tout, les boucles et raquettes consomment plus de surface et auront plus de probabilité de voisiner des espaces où la pression foncière est plus faible (forêts et terres agricoles, types 3 et 4) ; alors que les plus petits lotissements en culs-de-sac correspondent par défaut aux formes dans des milieux plus dense, lors d'opérations de densification urbaine et de remplissage des dents creuses dans l'espace résidentiel (type 1, 2), l'impasse constituant la manière la plus simple de s'isole de la marée pavillonnaire.

Néanmoins, et de manière contre-intuitive, le type le plus simple (en cul-de-sac) n'est quasiment jamais utilisé dans les environnements urbains les plus denses et les plus complexes (types 5 et 6), dans lesquels la boucle simple semble remporter plutôt l'adhésion des développeurs. Au-delà des évidences précédentes, il faut donc considérer que les morphologies observées et les types d'insertion dans l'environnement périurbain ne sont pas

les seuls reflets de logiques foncières, mais sont également le résultat de stratégies et de déterminants qui dépendent fortement des effets de contextes locaux.

A ce stade, les hypothèses de départ peuvent être précisées et partiellement reformulées, en s'appuyant sur la Figure 3d qui apprécie l'évolution du nombre de lotissement par type d'utilisation du sol dans le voisinage :
- Le nombre de lotissement décline fortement sur toute la période et jusqu'en 1994, à l'exception notable de ceux situés en zone urbaine dense ou à proximité d'entrepôts et d'industrie. On peut avancer l'hypothèse selon laquelle l'effet des structures sociales et socioprofessionnelles, notamment dans le cadre du desserrement des activités industrielles et logistiques ne semble pas être indépendant de la morphologie résidentielle périurbaine associée spatialement (proximité) et fonctionnellement à ces activités.
- De plus, la proximité d'espaces forestiers et d'équipements de loisirs (notamment les golfs dans les années 1980-90) semble être associée à une préférence relative pour les morphologies complexes hiérarchisées en arbre.
- Enfin, la croissance des lotissements à proximité d'espaces agricoles (type 4) semblent mettre à profit ces situations d'isolement en adoptant des formes complexes de boucles et de raquette, dans le cadre du boom enregistré sur ce type de front d'urbanisation au tournant du 21$^{e}$ siècle. Dans quelle mesure cette forme et ce type de diffusion est-il associé à l'accroissement de l'offre d'un produit périurbain de masse pour les classes moyennes, standardisé par l'industrie et par les promoteurs ?

Analyser ces questions nécessite cependant d'introduire de nouvelles variables afin d'appréhender les effets de contexte dans la production des types de morphologie périurbaine, et en particulier des variables décrivant les profils socio-économiques des résidents.

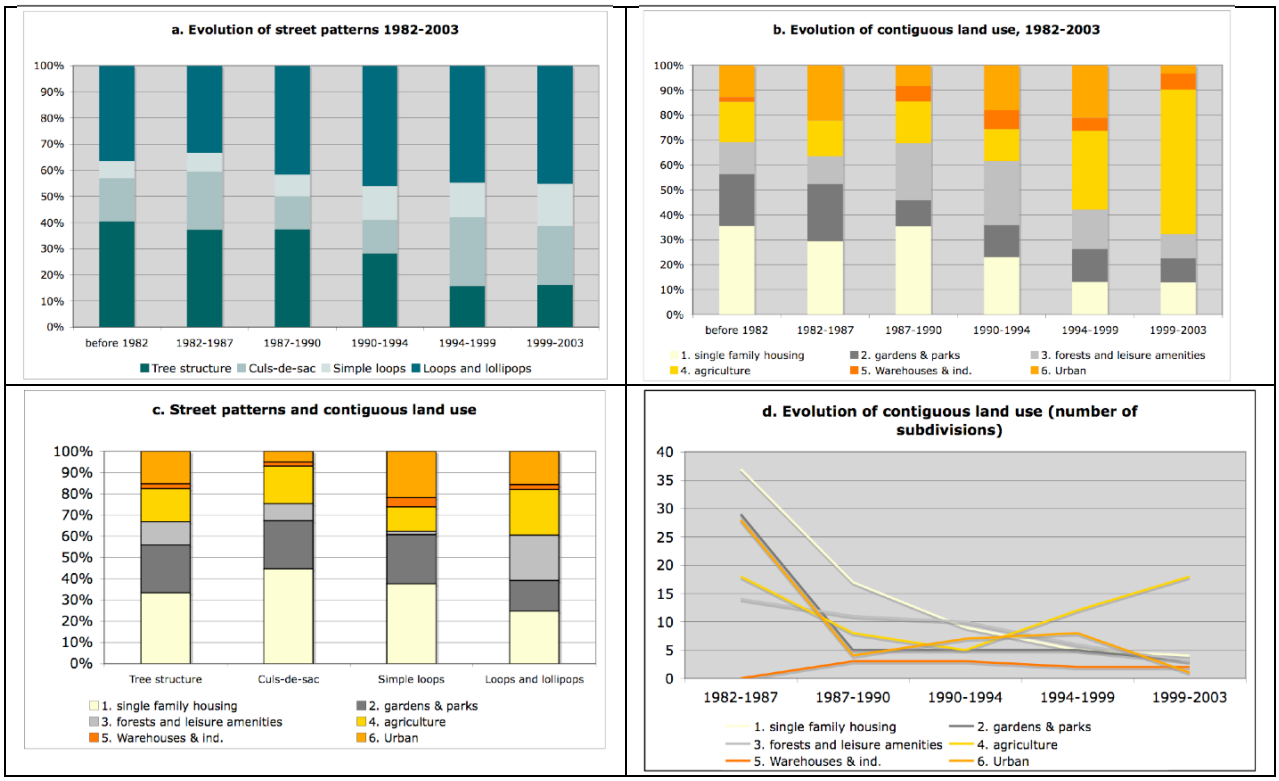



Figure 3. Morphologie, date de construction and utilisation du sol dans le voisinage, une première approche de la fabrique périurbaine. Sources : IAU-IdF, residential enclaves database, 2007.

| | *Date X Land use* | *Land use X St. patterns* | *Date X St. patterns* |
|---|---|---|---|
| Khi² (observed value) | 87,963 | 69,213 | 25,982 |
| Khi² (critical threshold) | 37,652 | 24,996 | 24,996 |
| DDL | 25 | 15 | 15 |
| p-value | < 0,0001 | < 0,0001 | 0,038 |
| alpha | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| | *** | *** | * |

Table 4. Relations statistiques observées (dates, utilisation du sol, morphologie). Tests du Khi².

## 2. Morphologie des lotissements et structure socio-économique : l'espace et l'échelle comptent.

Afin de mieux saisir les configurations locales et les stratégies spatiales des promoteurs immobiliers dans le système périurbain de production résidentielle, nous croisons les typologies précédemment présentées avec les données sur les revenus des ménages (par UC) par communes. Ces variables - décrivant des profils communaux de revenus par déciles - permettent de contextualiser le bâti résidentiel des lotissements enclavés :
(1) dans les espaces périurbains d'une métropole post-fordiste, polycentrique et fragmentée, le revenu des ménages décrit en premier lieu la position sociale de ménages, mais il s'agit également d'une variable intermédiaire pertinente pour saisir les contrastes et formes d'inégalité sociales, les positions d'exclusion ou de relégation sociale, ainsi que les grandes lignes de la structure spatiale de l'emploi au niveau métropolitain.
On fait donc l'hypothèse que les morphologies des lotissements sont corrélées aux profils communaux de revenus : cette analyse de l'offre suppose que les stratégies des promoteurs et des autorités délivrant les autorisations et permis de lotir correspondent à des types particuliers de lotissement, dépendant des caractéristiques socio-économique des la commune.
Si l'échelon d'analyse ne nous permettra pas d'inférer de conclusion au niveau des stratégies résidentielles des habitants, cette hypothèse implique néanmoins - du point de vue de la demande - que les différentes catégories de périurbains recherchent un niveau de confort, d'exclusivisme social, d'aménités et de proximités qui dépendent de leur niveau de vie.
(2) la spécificité de l'espace périurbain réside en partie dans la complexité des jeux d'acteurs (Villes Nouvelles, grandes firmes immobilières productrices de lotissements, politique publique d'aménagement, politiques foncières, restrictions dans l'utilisation du sol, etc.) : dans quelle mesure ces stratégies — là où on peut les repérer — introduisent-elles des différences majeures entre les communes et jouent-elle sur le type d'offre résidentielle périurbaine ? Ces stratégies et modes de gouvernance sont-elles dépendantes des caractéristiques socio-économiques de la commune ?

### *2.2. Profils des revenus des ménages et morphologie des lotissements*

On se fonde sur les résultats d'une typologie des profils communaux des revenus des ménages (UC) en Ile-de-France. Préparée par François, Mathian, Ribardière et Saint-Julien (2007) [5] en utilisant les données décrivant pour chaque municipalité la structure des revenus par déciles de ménages, chaque commune étant caractérisée en termes de sur-représentation ou sous-représentation de chaque décile par rapport au profil moyen régional en 1999 (Figure 4).

[5] Source : DREIF, FILOCOM 1999, © UMR Géographie-cités 8504, avec l'aimable autorisation de François, Mathian, Ribardière and Saint-Julien pour cette recherche.

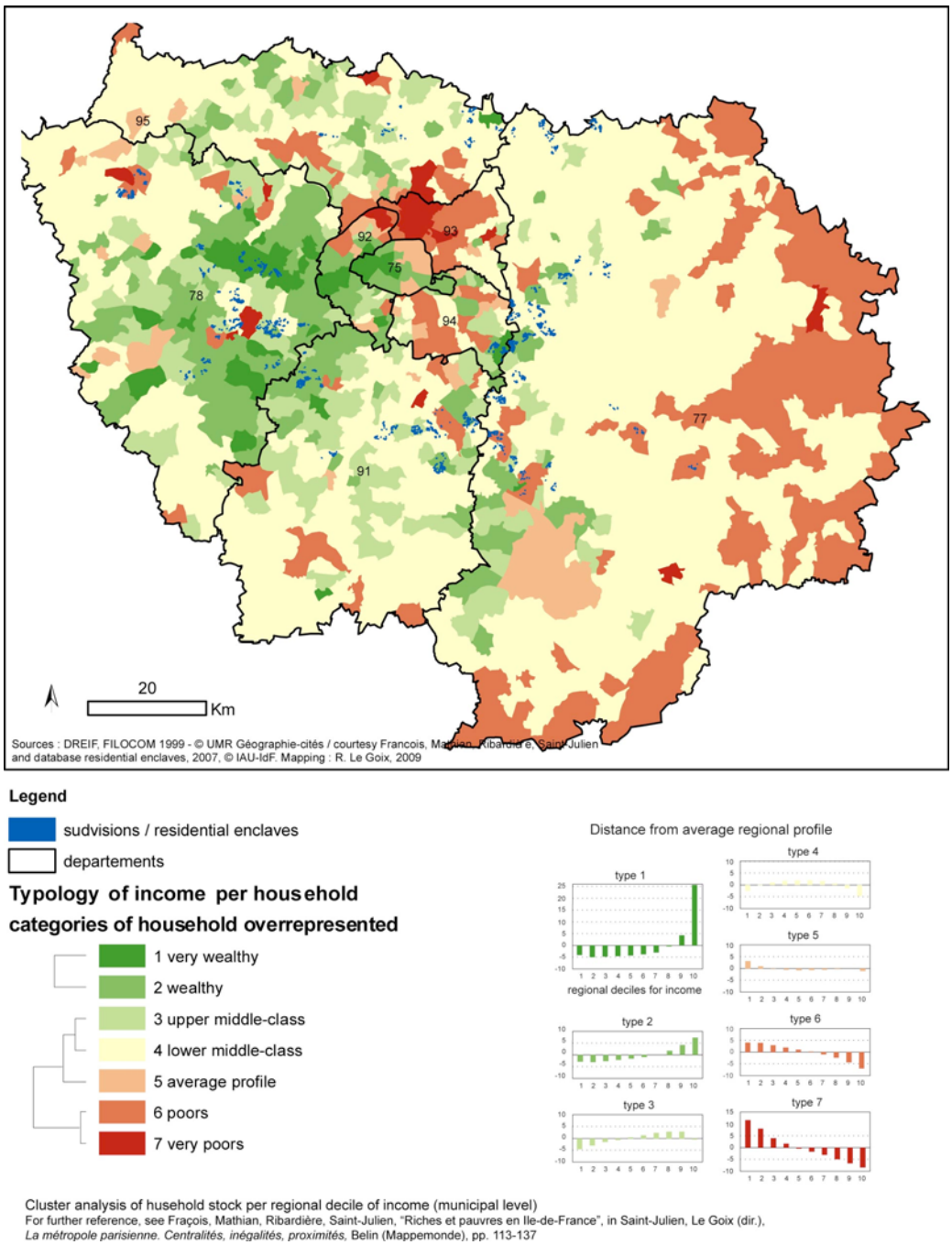



Figure 4. Typologie des revenus des ménages (UC) par déciles (profils par communes comparés au profil moyen régional)

(adapté, avec l'autorisation de François, Mathian, Ribardière, Saint-Julien)

Les auteurs de cette étude démontrent que les municipalités les plus riches ont un plus fort niveau de surreprésentation des déciles supérieurs ; alors que les municipalités aux ménages les plus pauvres connaissent en fait (et contre les idées reçues) un plus fort niveau de diversité parmi leurs ménages. Par exemples, les municipalités de types 1 et 2 sont très spécialisées dans les ménages les plus riches, connaissant une surreprésentation écrasante des ménages du 10$^{e}$ décile (plus de 26 851 EUR par UC) ; et ces municipalités sont particulièrement isolées au Sud-Ouest de l'aire métropolitaine. A contrario les municipalités aux profils les plus défavorisés (types 6 et 7) sont plus diverses avec une surreprésentation des déciles 1 à 4 (décile 4 : moins de 10 191 EUR par UC). Celles-ci se trouvent d'une part dans les banlieues de la première couronne, mais aussi sur les marges de la région. Les types 3, 4 et 5 enfin rendent compte de la diversité de ce qu'on appelle les « communes de la classe moyenne ».

Pour l'essentiels périurbaines, ces communes sont clairement sectorisées : le type 3 (classe moyenne-supérieure) est plutôt concentré à proximité des communes les plus favorisées de l'Ouest et du Sud ; le type 4 (classes moyennes inférieures), qui représente plus de 50 % des municipalités mais moins d'un quart des ménages, est clairement le plus périurbain et le plus ubiquiste dans les espaces périurbains d'Ile-de-France, et affiche une légère surreprésentation des déciles 3 à 8 (entre 6200 et 20000 EUR par UC) : ces types de communes sont à la fois répulsives pour les plus riches, comme pour les plus pauvres. Le type 5, enfin, plus rare, se trouve fréquemment en position d'isolat ou en position de zone tampon (Francois, Mathian, Ribardière, Saint-Julien, 2007).

*2.2. Plusieurs niveaux d'analyse*

Une première exploration des combinaisons entre les différentes variables (Figure 5) révèle des structures spatiales et des régularités assez significatives statistiquement (Tableau 5). Néanmoins, ces régularités n'impliquent pas les mêmes conclusions selon le niveau géographique pris en compte.

- <u>niveau régional.</u>

Au niveau régional, trois tendances générales émergent de cette analyse. D'une part, toutes choses égales par ailleurs, les communes de la classe moyenne inférieure (type 4) dominent l'ensemble du marché de l'offre des lotissements individuels, tous types confondus. Si cette tendance est symptomatique de la diffusion des valeurs (idéologies ?) portées par ce type d'habitat, elle signe surtout la forte contrainte résidentielle qui pèse sur cette vaste classe moyenne inférieure qui ne peut résider dans les lieux les plus densément peuplés soit pour des raisons de prix, soit par stratégies d'évitement social des zones les plus défavorisées.

D'autre part, si l'offre résidentielle de lotissements enclavés planifiés a d'abord concerné les communes les plus aisées avant 1982, la part de ces communes a fortement décru depuis dans les opérations réalisées, suivi par une augmentation très régulière et ferme de l'offre dans les communes de la classe moyenne (type 3 et 4 ; Figure 5c) : faut-il voir dans cette désaffection de l'offre pour les communes les plus aisées les effets d'une saturation du marché immobilier liée à l'important stock disponible, ou les effets de la gentrification et du retour au centre opéré par la frange la plus jeune de ces mêmes classes.

Enfin, quelques associations préférentielles entre profils de ménages et morphologie des lotissements émergent :

- l'association entre les morphologies les plus complexes (formes hiérarchisées en arbre ou séries de boucles et raquettes), les fronts de contact de jardins, parcs, forêts et grands équipements de loisirs se confirme, notamment pour le bâti d'avant 1982 ;
- mais ce point est à nuancer car la diffusion des modèles de périurbanisation a contribué à élargir la base sociale de ces modèles depuis vingt ans vers les classes moyennes. Néanmoins, dans les communes de la classe moyenne, les contextes de sites et de voisinages sont plus défavorables : les types 4 (agriculture), 5 (entrepôts et industries) et 6 (urbain mixte) sont plus fréquemment représentés autour des lotissements aux morphologies complexes de boucles et raquettes.

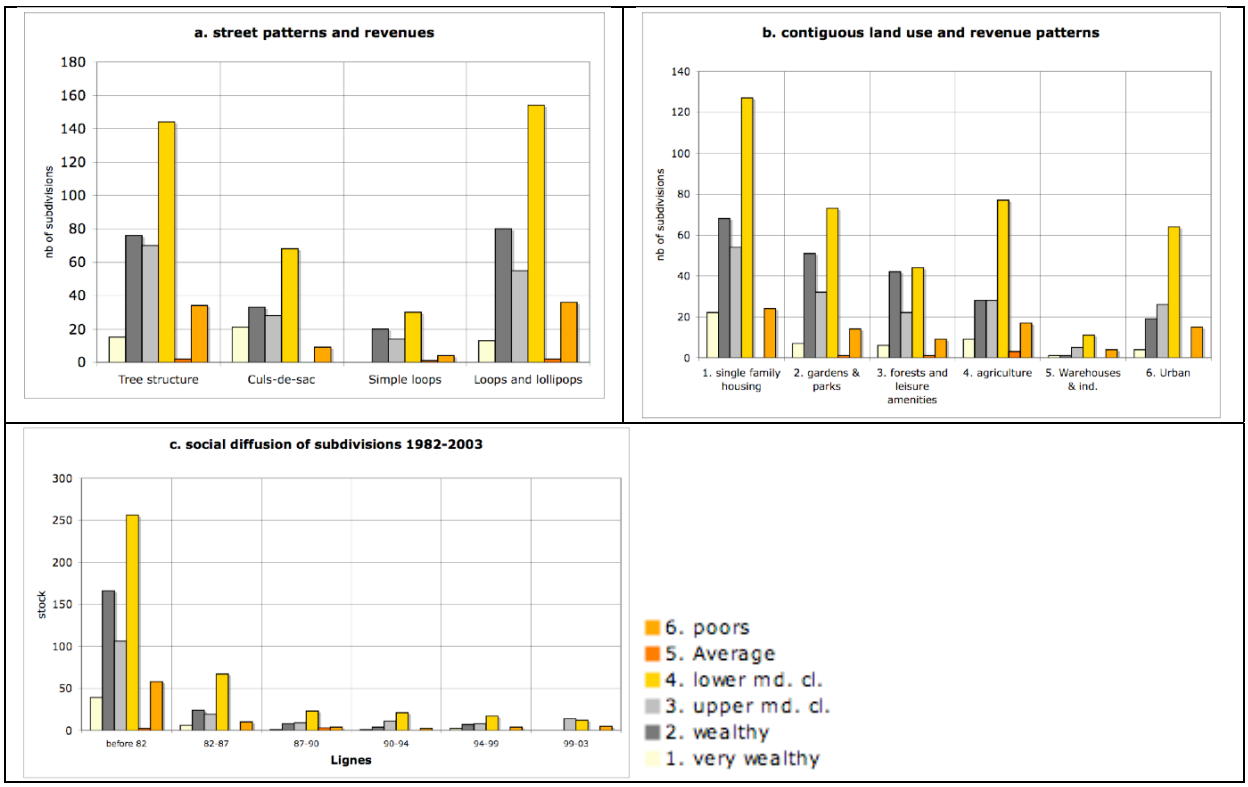



Figure 5. Profils communaux des revenues et types de lotissements : quelques régularités

Sources : IAU-IdF, residential enclaves database, 2007 ; DREIF FILOCOM 1999 - © Géographie-cités

| | *Revenues X St. patterns.* | *Revenues X Land use* | *Revenues X Date* |
|---|---|---|---|
| Khi² (observed value) | 33,692 | 39,206 | 73,127 |
| Khi² (critical threshold) | 24,996 | 37,652 | 37,652 |
| DDL | 15 | 25 | 25 |
| p-value | 0,004 | 0,035 | < 0,0001 |
| alpha | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| | ** | * | *** |

Table 5. Relations statistiques observées (profils de revenus, dates, utilisation du sol, morphologie). Tests du Khi².

Ces quelques généralités énoncées, il n'en reste pas moins qu'un regard au niveau local révèle souvent des formes plus contrastées.

- niveau local (1) : le cas des Villes Nouvelles

En l'espèce, les Villes Nouvelles ne relèvent pas du cas particulier, mais révèlent le rôle de l'aménagement et de la planification dans la production des lotissements périurbains. En première analyse, le polycentrisme fonctionnel (tel qu'il est saisi partiellement par les revenus) de la région influence la distribution spatiale des lotissements. Ainsi, les Villes Nouvelles ayant introduit un polycentrisme volontariste, fondé sur la concentration de pôles d'activités, des centralités commerciales et urbaines créées ex-nihilo et un développement résidentiel soumis à un zonage précis, produit des densités résidentielles plus élevées que dans le reste du périurbain. Les stratégies de développement des Villes Nouvelles ont en partie reposé sur la planification de vastes lotissements (dont la plupart répondent à des morphologies d'enclavement). Si l'on regarde en détail les effets locaux, les contextes dans lesquels s'inscrit l'offre de lotissements enclavés en Ville-Nouvelle sont très particuliers. Certes, ceux-ci se différentient des autres lotissements périurbains du simple fait de leur

localisation : plus forte densité, proximité du marché de l'emploi, meilleur accès aux transports régionaux, etc. Mais la production résidentielle s'inscrit également dans un contexte de plus forte diversité sociale que dans les autres secteurs périurbains, les Villes Nouvelles associant au sein d'une structure intercommunale des communes très contrastées en termes de profils socio-économiques (entre Trappes et les communes proches de Saint-Quentin en Yvelines par exemple ; ou bien encore entre Torcy, Lognes et Noisiel et les communes plus aisées de l'Est de Marne-la-Vallée). Ce contexte de relative mixité au niveau de la Ville-Nouvelle est néanmoins nuancé par les effets d'une forte politique de zonage et de planification, ce faisant la fragmentation socio-spatiale est est en fait plus élevée à un niveau infra-communal (Francois, Mathian, Ribardière et alii., 2007), et les lotissements enclavés - en théorie très homogènes du point de vue de leur composition socio-économique - participent de cette logique discriminate.

En conséquence, les types morphologiques des lotissements produits en Villes Nouvelles ont une distribution moins tranchée que dans le reste du périurbain, toutes choses égales quant aux contextes socio-économiques : à Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux, Elancourt, Plaisir (Figures 6a et 7a), les lotissements sont incorporés dans une zones périurbaine dense, aux utilisations du sol mixtes, et les proximités avec des activités (entrepôts, services, établissements industriels) ne sont pas rares. Les mêmes caractéristiques des mixité des voisinages émergent par exemple à Bussy-Saint-Georges (Marne-la-Vallée). Néanmoins, ces communes ont été développées à des moment différents : alors que Saint-Quentin a décollé au tout début des années 1980, les secteurs orientaux de Marne-la-Vallée ne se développent que plus tardivement, le secteur IV attendant l'arrivée de Disneyland Paris après 1994. En conséquence, ces temporalités différentes génèrent des lotissements de morphologies différentes : la plupart des lotissements d'Elancourt, Buc, Maurepas utilisent les formes hiérarchisées en arbres, alors que les lotissements les plus récents de Marne-la-Vallée adoptent des structures complexes en boucles et raquettes (Figures 6B et 7b).

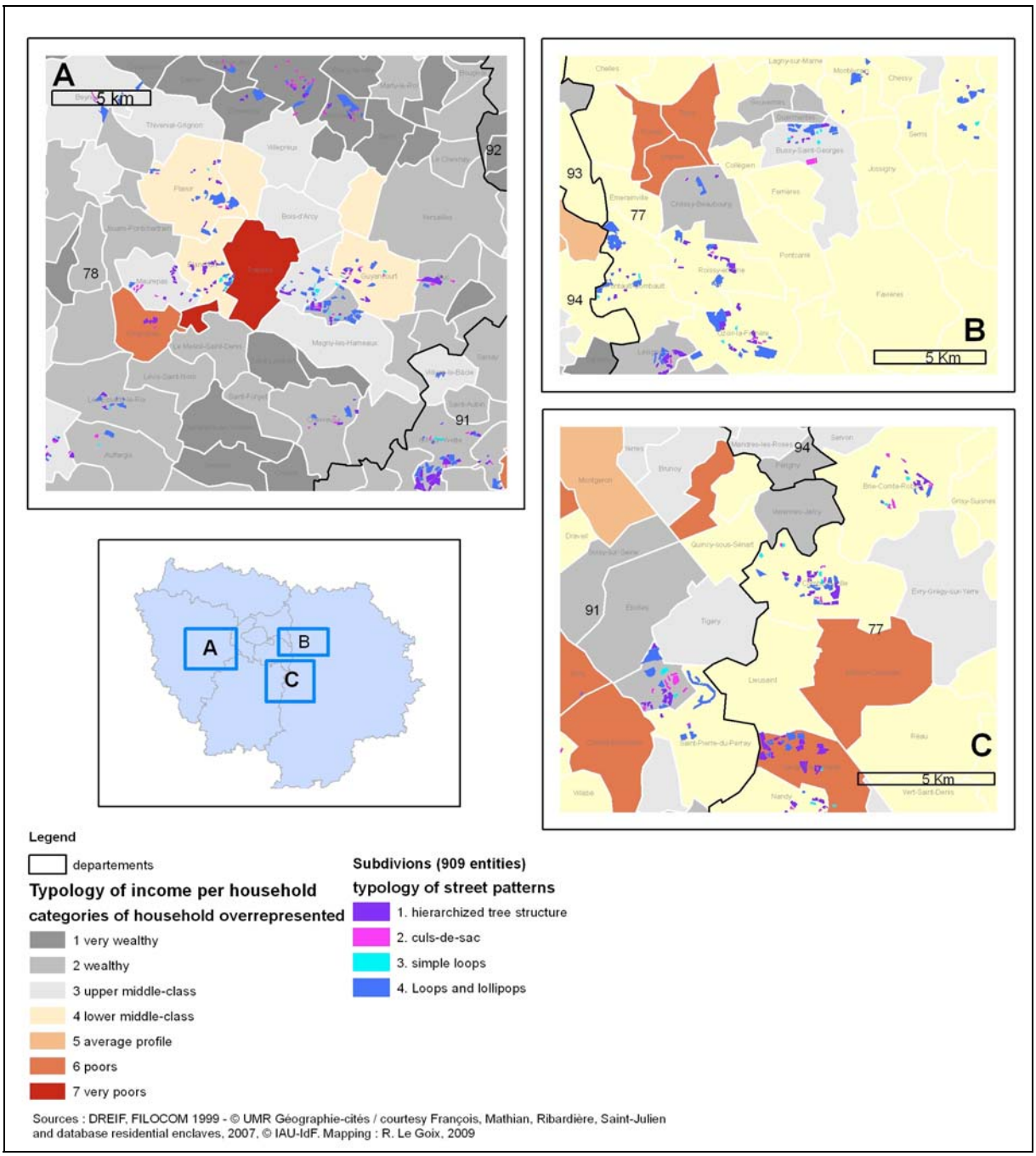



Figure 6. Profils de revenus par communes et morphologie des lotissements

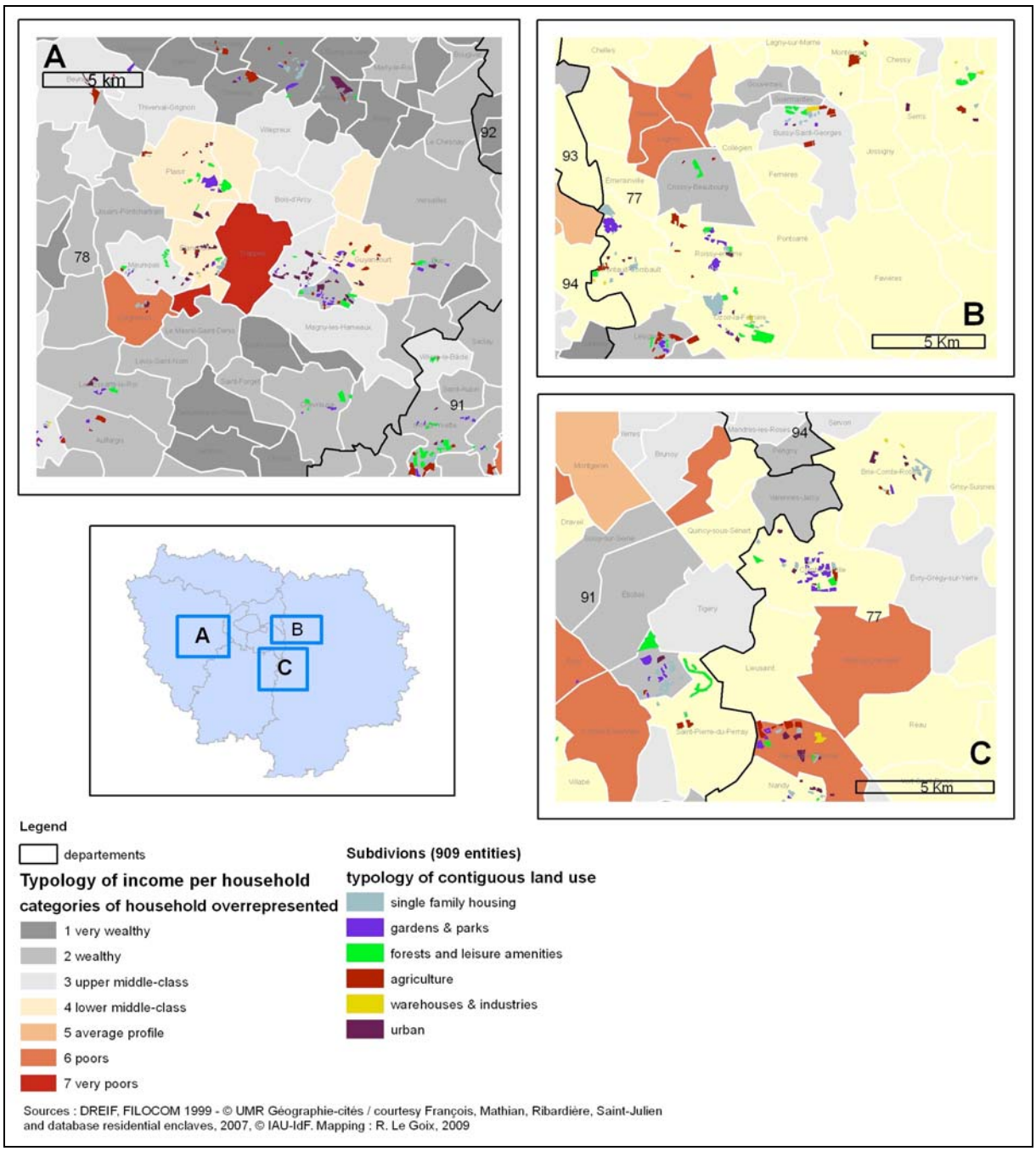



Figure 7. Profils de revenus par communes et typologie de l'utilisation du sol dans l'environnement des lotissements

- <u>niveau local (2) : rente de site et de situation</u>

Le second effet de contexte local est inhérent aux liens génétiques entre la localisation du lotissement (rente de site et opportunités foncières), les contraintes morphologiques et le cœur de cible social du promoteur. Cet effet est souvent très fort, bien qu'il ne soit pas totalement déterministe. Nous avons précédemment présupposé que les lotissements de morphologie complexes (réseau hiérarchisé ou en séries de boucles et raquettes) construits à proximité des jardins, parcs urbains (type 2), forêts et équipements de loisirs (type 3) sont essentiellement destinés à attirer les catégories les plus aisées des résidents. Cette hypothèse se vérifie dans les faits : les communes les plus aisées étant les plus homogènes socialement (cf. *supra*), on peut sans excès de prudence inférer que la population des lotissements correspond au profil général très aisé de ces communes. Ainsi, les effets de la localisation (prestige de site) et

d’usage (rente de site de l’accès direct à un golf ou à une forêt) sont accentués par la valeur intrinsèque du voisinage : la faible mutabilité de l’utilisation du sol protège les lotissements de toute utilisation du sol non désirée (*Nimby-ism*) et contribue ainsi à pérenniser sur le temps long la valeur de l’investissement immobilier. Ce type de combinaison est fréquent sur le front d’urbanisation (Ozoir-la-Ferrière, Figure 7b ; Saint-Pierre-de-Perray, Figure 7c ; dans la vallée de Chevreuse, Figure 7a).
De fait, si l’environnement urbain (type 6) ou le voisinage d’autres lotissements résidentiels (type 1) constituent des utilisations du sol également très stables sur le temps long, ces derniers produisent des externalités négatives (trafic, congestion, manque d’isolement, etc.) qui ont un effet d’évitement sur les classes les plus aisées.
A contrario, les fronts de contact agricoles sont caractérisés par une mutabilité plus importante, ce qui constitue une externalité négative. De fait, ces types de lotissements — pourtant également de morphologies complexes — sont plus fréquents dans les communes de la classe moyenne (type 3 et 4) : Serris, Montévran, Bussy-Saint-Georges en sont de bons exemples. Mais ces stratégies de localisations produisent leurs contre-exemples : ainsi, certaines municipalités telles que Beynes ou Chavenay, dans la plaine de Versailles, pourtant très aisées et riches, instrumentalisent le front de contact agricole comme zone tampon les protégeant de la nappe de périurbanisation de la Ville-Nouvelle de Saint-Quentin.

## 3 La fabrique du périurbain.

### *3.1. Contextes des production des lotissements*

Partant de l’argumentation qui précède, les relations entre morphologie des lotissements, types de front de contact, et profils communaux des revenus des ménages sont fortes et intriquées. Il n’est néanmoins pas évident à ce stade de déterminer comment les différents contextes interagissent avec ou contribuent à ces régularités observées dans la fabrique du périurbain. On s’interroge donc sur la manière dont les contextes institutionnels, d’aménagement et de gouvernance locale introduisent des disparités entre les municipalités, et ce faisant affectent les stratégies de production des lotissements enclavés : dans quelle mesure ces jeux d’acteurs introduisent-ils des différences majeures entre les communes et jouent-elle sur le type d’offre résidentielle périurbaine ? La démarche se veut exploratoire et ne vise pas une conclusion générale : il s’agit de modéliser (analyse discriminante) la relation entre les types morphologiques des lotissements, les dates de construction et les utilisations du sol dans leur voisinage (variables indépendantes) en fonction des profils municipaux de revenus (variable explicative).Les résultats de cette analyse permet en fait de saisir des composantes des contextes locaux de production, et d’en déduire certaines généralités. Ils serviront ensuite à développer des analyses de terrain plus poussées auprès des acteurs, collectivités locales, promoteurs, etc.

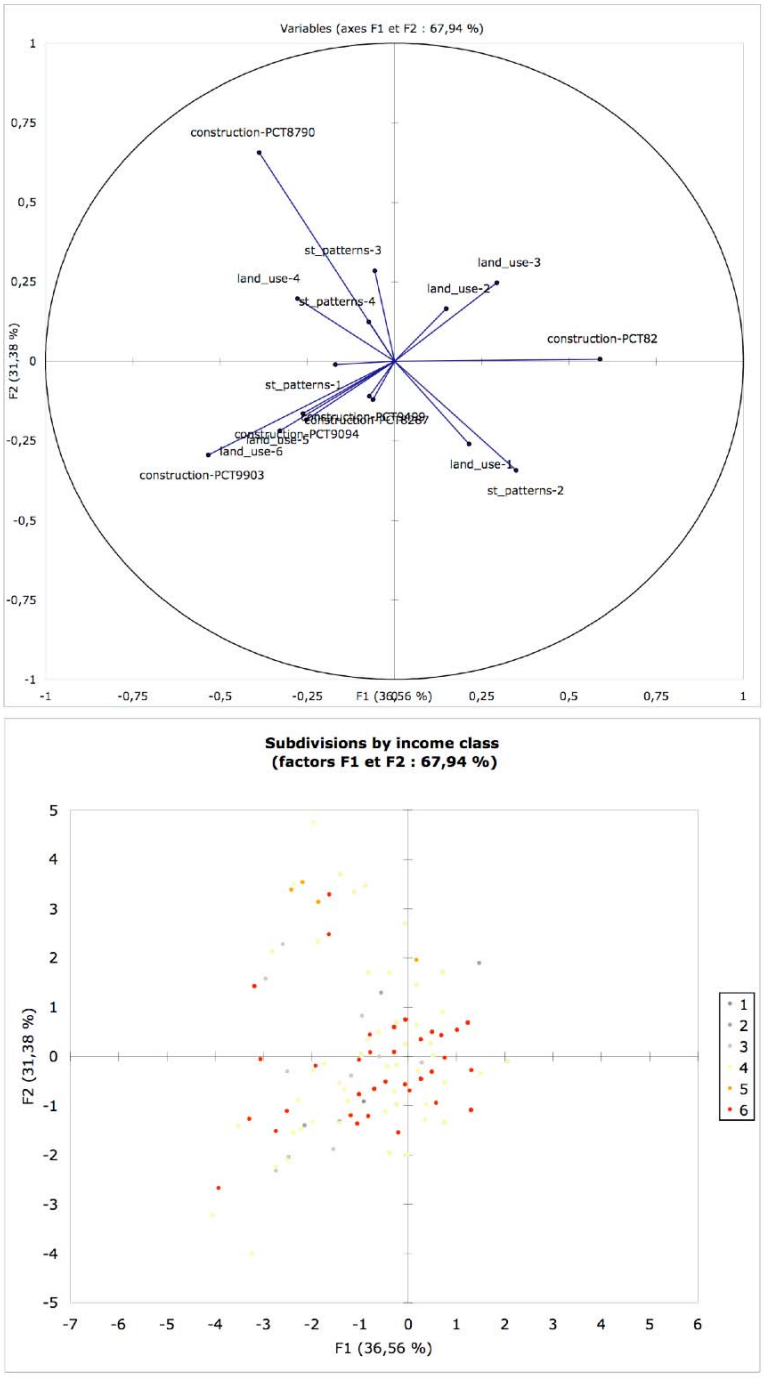



Figure 8. Les contextes de production de l'enclavement residential : analyse discriminante

Factors 1 & 2 of a DFA on 909 subdivisions. $R^2$=67,9 %.

### *3.2. L'Etat, les villes nouvelles, l'aménageur, l*

Cette analyse statistique fait ressortir trois contextes spécifiques, clairement différentiés par la date de construction du lotissement (Figure 8).

- Une première tendance émerge avant 1982, avec une préférence pour les lotissements situés soit à proximité d'autres lotissements (développement en continu de la nappe périurbaine) - avec une forte dominance des lotissements en cul-de-sac ; soit en front d'urbanisation près d'aménités forestières et de loisirs. Ces configurations se retrouvent le plus souvent dans les secteurs les plus anciens des Villes Nouvelles (Ouest de Marne-la-Vallée, Evry, Sénart) et dans les secteurs les plus anciens du front d'urbanisation (Vallée de l'Orge). En conséquence, cette diversité morphologique est associée à une relative mixité en terme de profils communaux de revenus.

- Une seconde tendance émerge à partir de 1987-90 avec la généralisation des réseaux de desserte en boucles (type 3) ou boucles et impasses (type 4), formes largement portées par le discours de l'industrie de la maison individuelle. Corrélés avec l'urbanisation sur front agricole, les communes les plus touchées par ce type de développement sont localisées dans la ceinture verte, permettant une plus grande consommation d'espace (Dammartin-en-Goëlle, le long de l'A1 au Nord de l'aéroport de Roissy-CDG). Moins diverses que dans la période précédentes, ces communes appartiennent toutes aux déclinaisons de la classe moyenne.
- Une dernière tendance, enfin, correspond aux développements les plus récentes (1999-2003), qui opèrent un retour aux zones de forte densité ou remplissent des dents creuses à proximité d'entrepôts, de zones commerciales ou d'industries légères. Cette tendance affiche néanmoins une créativité moindre en terme de morphologie de lotissements, les unités étant plus petites, le design du lotissement est par conséquent moins flexible. Ces lotissements correspondent à l'ensemble de l'éventail des communes en termes de profil socio-économique, mais cible plus particulièrement les franges les plus récentes du front d'urbanisation, et montrent (par anticipation ?) les premiers effets des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) qui fixent des standard de mixité sociale au niveau municipal et inter-communal d'une part, et régule l'étalement urbain en privilégiant les construction en continuité du bâti existant.

**Conclusion**

Au terme de cette analyse, un premier niveau de conclusion porte sur les corrélations entre les morphologies des lotissements étudiés et les profils socio-économiques des communes. Ainsi, sans que cela soit nouveau, on confirme qu'il y a une forte relation entre la distribution régionale des revenus et les types de morphologie résidentielle périurbaine associés. De plus, l'âge du lotissement demeure la variable la plus fortement corrélée avec les profils communaux de revenus : le périurbain produit des effets générationnels du bâti nettement plus puissants que les zones centrales - ce faisant, les stratégies résidentielles individuelles visant à assurer la pérennité de l'investissement immobilier n'en sont que plus cruciales -. Enfin, il apparaît clairement que les contextes locaux dans lesquels les lotissements sont aménagés comptent : les Villes Nouvelles produisent plus de diversité morphologique, dans un contexte social plus mixte ; les utilisations du sol à proximité du lotissement sont très discriminantes dans leurs corrélations aux contextes socio-économiques, en raison des questions de mutabilité ou de pérennité de celles-ci.

Au final, les tendances déterminées en fonction des configuration morphologiques des lotissements et des profils socio-économiques des communes aboutissent, de façon finalement attendue, à mettre en avant la puissance de la gouvernance publique sur la production périurbaine résidentielle ; production qu'une analyse micro-locale, centrée sur les discours de l'entre-soi, décrit comme le produit des sphères de la gouvernance urbaine privée et des multinationales immobilières. Trois échelons de gouvernance ici dominent : la régulation par l'Etat de la production résidentielle, le rôle de la région comme institution en charge de l'aménagement du fait de la décentralisation, et le rôle des grandes intercommunalités, au premier rang desquelles les Villes Nouvelles figurent à la fois comme des précurseurs et des cas à part. Le rôle de l'Etat-législateur se lit d'une part à travers l'histoire de la promotion des prêts d'accession à la propriété pour les classes moyennes, et d'autre part dans l'impact - voire l'anticipation - de la loi SRU dont les premiers effets semblent se lire dès 2003 dans les stratégies de production. L'Etat a également sa part dans la contribution des Villes Nouvelles à définir des contextes spécifiques de production des lotissements résidentiels, puisqu'elles en sont des créatures institutionnelles à partir de 1965. Le type de gouvernance associée (EPA et SAN) montre ici sa relative efficacité pour produire et réguler la production résidentielle périurbaine, dans un contexte de plus forte mixité sociale qu'ailleurs. Le rôle de

l'aménagement régional, coproduit par l'Etat puis par la région (SDRIF) laisse son emprunte sur les configurations locales des lotissements, à travers notamment la transformation résidentielle des communes de la ceinture verte.
En d'autres termes, le lotissement enclavé en copropriété, au cœur des débats sur la gouvernance urbaine privée, peut donc - au niveau métropolitain - faire l'objet d'une assez forte régulation dans sa forme et dans les stratégies de localisation des promoteurs immobilières. Néanmoins, on s'accordera sur les conclusions déjà avancées partiellement (Le Goix, Webster, 2008; Webster, Lai, 2003; Webster, Le Goix, 2005) : cette régulation ne peut reposer sur les collectivités locales mais passe par une action coordonnée au niveau de l'Etat

**Remerciements**
Je tiens à remercier particulièrement l'IAU-IdF, Antonin Gosset et Célin Loudier-Malgouyres, qui ont établi la base de données sur les enclaves résidentielles en Ile-de-France utilisée comme corpus principal dans cet article. Ce travail d'enquête a été rendu possible par l'implication d'Antonin Gosset, étudiant de master de l'Université Paris 1, lors de son stage professionnel à l'IAU-IdF, sous la supervision de Céline Loudier-Malgouyres, Joël Boulier et Renaud Le Goix. Des remerciements appuyés aux membres de l'UMR Géographie-cités (Jean-Christophe François, Hélène Mathian, Antonine Ribardière, Thérèse Saint-Julien) pour l'autorisation amicale octroyée quant à l'utilisation de leurs travaux dans cet article : la typologie des revenus des ménages par communes réalisée pour la DREIF a été fort utile.
Ce projet de recherche s'inscrit dans le cadre d'un contrat ANR Jeune Chercheur (IP4 - 2008-2001, Interactions Public-Privé dans la Production du Périurbain ; http://gated.parisgeo.cnrs.fr)

**Références :**

DAVIS J. S., NELSON A. C., DUEKER K. J. (1994). «The New 'Burbs: the Exurbs and their Implications for Planning Policy». *Journal of American Planning Association*, vol. 60, n° 1, 45-59.
FRANCOIS J.-C., MATHIAN H., RIBARDIÈRE A., SAINT-JULIEN T. (2007). «Riches et pauvres en Ile-de-France : formes et sens des voisinages». in *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités.* SAINT-JULIEN T. et LE GOIX R., Eds. Paris: Belin (Mappemonde)**.** 113-137.
GOSSET A. (2007). *L'enclavement résidentiel en Ile-de-France*. Paris: Institut d'Aménagemet et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF). 62 p.
LANG R., LEFURGY J. B. (2007). *Boomburbs : the rise of America's accidental cities.* Washington, D.C.: Brookings Institution Press, xiii, 212 p., [212] p. of plates.
LANG R., LEFURGY J. B., NELSON A. C. (2006). «The Six Suburban Eras of the United States. Research Note». *Opolis: An International Journal of Suburban and Metropolitan Studies*, vol. 2, n° 1, Article 5.
LE GOIX R., LOUDIER-MALGOUYRES C. (2004). «L'espace défendable aux Etats-Unis et en France». *Urbanisme*, n° 337 (juillet-août 2004), pp. 51-56.
LE GOIX R., WEBSTER C. J. (2008). «Gated Communities». *Geography Compass*, vol. 2, n° 4, 1189-1214.
LOUDIER-MALGOUYRES C. (2007). «L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés». *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 102, 79-88.
MCKENZIE E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven (Conn.) ; London: Yale University Press, 237 p.

MCKENZIE E. (2006). «The dynamics of privatopia: private residential governance in the USA». in *Private Cities: Local and Global Perspectives.* GLASZE G., WEBSTER C. J. et FRANTZ K., Eds. London: Routledge.
NEWMAN O. (1972). *Defensible Space: Crime prevention through Urban Design.* New York: MacMillan, 264 p.
NEWMAN O. (1996). *Creating Defensible Space.* Washington, D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Institute for Community Design Analysis, Center for Urban Policy Research, Rutgers University., 126 p.
SMITH N. (1979). «Gentrification and the Rent gap». *Annals of the Association of American geographers*, vol. 77, n° 3, 462-465.
SOUTHWORTH M., OWENS P. O. (1993). «The Evolving Metropolis: Studies of Community Neighborhood and Street Form at the Urban Edge». *Journal of American Planning Association*, vol. 59, n° 3, 271-287.
WATTINE D. (1990). «Participation financière des lotisseurs». *Etudes Foncières*, n° 48 (septembre), pp. 32-34.
WEBSTER C. J., LAI L. W. C. (2003). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*: Edward Elgar, Chetlham, Glos.
WEBSTER C. J., LE GOIX R. (2005). «Planning by commonhold». *Economic Affairs*, vol. 25, n° 4, 19-23.