



**HAL**  
open science

# Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains

Renaud Le Goix

► **To cite this version:**

Renaud Le Goix. Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbains. Les premières Journées du Pôle Ville - Ville, Transport et Territoire, Quoi de neuf? - 20 au 22 janvier 2010, Jan 2010, Marne-la-Vallée, France. halshs-00551923

**HAL Id: halshs-00551923**

**<https://shs.hal.science/halshs-00551923>**

Submitted on 4 Jan 2011

**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.

**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](mailto:rlegoix@univ-paris1.fr)  
<http://gated.parisgeo.cnrs.fr>

*Les premières Journées du Pôle Ville  
du 20 au 22 janvier 2010*

**Les contextes locaux  
dans la production des lotissements périurbains en Ile-de-France<sup>1</sup>**

**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 résidents, 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'analyses exploratoires menées sur une typologie de lotissements résidentiels en Ile-de-France, il s'agit 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, 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.).

Cette communication développe surtout le premier volet de cette démarche de recherche. 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, 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). On discute enfin des échelles pertinentes pour analyser la nature institutionnelle et de la production des enclaves résidentielles périurbaines.

---

<sup>1</sup> **Remerciements :** Je tiens à remercier particulièrement l'IAU-IdF, Antonin Gosset et Céline 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>)

## 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 résidents, les politiques de densification ou les tentations de l'éparpillement du front urbain.

L'article propose un cadre d'analyse portant sur l'imbrication des effets de contexte dans la production des espaces résidentiels périurbains. A partir d'analyses exploratoires menées sur une typologie de lotissements résidentiels en Ile-de-France, il s'agira de développer quelques aspects méthodologiques afin 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.).

Cette communication développe surtout le premier volet de cette démarche de recherche. 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

On utilise les résultats d'une enquête portant sur les lotissements présentant une morphologie d'enclaves résidentielles (Loudier-Malgouyres, 2007), tant par leur morphologie que par leur environnement urbain. Les lotissements enclavés semblent constituer une des formes dominantes de la production résidentielle pavillonnaire planifiée dans les grandes métropoles, suivant en cela les préconisations, 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, 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 met en oeuvre une base de données SIG 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

### 1.1 Sources et données : une typologie des morphologies des lotissements périurbains.

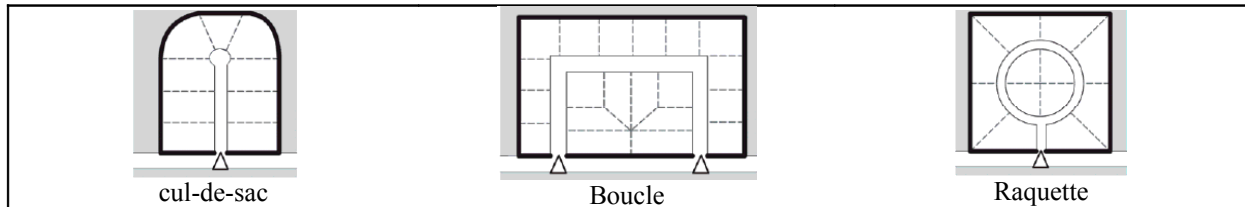
L'analyse des types de morphologies périurbaines exploite un jeu de données exploratoire sur les lotissements résidentiels enclavés construits entre 1982 et 2003 en Ile-de-France<sup>2</sup>, fournie par l'IAU-IdF (Gosset, 2007; Loudier-Malgouyres, 2007), à partir de l'analyse spatiale des réseaux routiers, croisée, l'utilisation du sol (base MOS) et la photo-interprétation (Orthophoto 2003), l'IAU-IdF a étudié, afin de déterminer d'une part le niveau d'isolement et d'enclavement de ces lotissements. Cet article s'appuie spécifiquement sur ces 909 lotissements de plus de 1ha, dans un échantillon de 77 municipalités sur le front d'urbanisation francilien<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Base de données SIG "Enclavement résidentiel en Ile-de-France", IAU-IdF, 2007.


<sup>3</sup> Pour la méthodologie, voir Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007.

- Une typologie des voies de desserte dans les lotissements enclavés.

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 1). La plupart des grands lotissements 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.



**Figure 1. Morphologies élémentaires de la voirie dans les lotissements enclaves.**  
 Source : Gosset, 2007 ; Loudier-Malgouyres, 2007

Street patterns	Nb (Freq.)	Avr surf (sq m)	Example
<b>Type 1.</b> Hierarchized network - tree structure  <i>Ex</i> <i>Bondoufle, near Courcouronnes</i>	341 (37.5 %)	28,030	
<b>Type 2.</b> Simple culs-de-sac  <i>Ex : Saint Germain-lès-Corbeil. A series a culs-de-sac connected on a collector road.</i>	159 (17.5 %)	14,757	
<b>Type 3.</b> Simple loops <i>Ex : Bussy-Saint-Georges</i>  Loops connected on major roads	69 (7.6 %)	17,721	

<b>Type 4.</b> Combination of loops and lollipop  <i>Ex. Golf de Chevry, Gif-sur-Yvette</i>	340 (37.4 %)	61,385	
	909 (100 %)	37,402	

**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<sup>2</sup> = 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<sup>4</sup>. 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).

Contiguous land use profiles	Nb (Freq)
Type 1. In the contiguity of single family housing built before 1982	295 (32,4 %)
Type 2. Gardens and parks	178 (19,6 %)
Type 3. Forest and leisure amenities	124 (13,6 %)
Type 4. Agricultural land uses	162 (17,8 %)
Type 5. Warehouses, industries, and mix land use	22
Type 6. Dense urban space (transportation, multi-family units, commercial and public services land uses)	128 (14,0 %)
	909 (100 %)

**Tableau 2. Typologie des utilisations du sol contiguës aux lotissements enclavés.**

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

De manière générale, plusieurs tendances sont à noter :

- Les lotissements les plus grands adoptent également les formes les plus complexes, et se situent plutôt à proximité des espaces verts ou des espaces agricoles.
- Les lotissements les plus petits, en cohérence avec une logique de réalisation des opportunités de « rent gap », sont localisés plutôt en zone dense, à proximité d'espaces de types 5 ou 6 ; plus petits, ils adoptent plus volontiers les formes les plus simples (culs de sacs, boucles simples).

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

- Il faut noter qu'on observe un déclin des morphologies en arbre et une diffusion des formes plus complexes, mais également un degré croissant d'isolement au début des années 1990 (en faveur des fronts de contact agricoles, au détriment des contacts forestiers et de loisirs). La diffusion des grands lotissements à proximité des espaces agricoles - dont la mutabilité des utilisation du sol est forte - pourrait traduire un accroissement de l'offre à destination des classes moyennes. De manière générale, on formule l'hypothèse que l'effet des structures sociales locales n'est pas indépendant des types morphologiques

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

### *2.1. Revenus des ménages et morphologie des lotissements : les hypothèses*

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 Unités de Consommation) par communes. Ces variables - décrivant des profils communaux de revenus par déciles - permettent de contextualiser le bâti résidentiel des lotissements enclavés :

(1) On fait l'hypothèse que les morphologies des lotissements 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 de 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 ?

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, Ribardièrre et Saint-Julien (2007)<sup>5</sup> 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. On en déduit des profils de revenus des communes, en 7 classes, des plus aisées - et les plus homogènes socialement - aux plus défavorisées, dans lesquelles la classe moyenne et les ménages les plus pauvres cohabitent<sup>6</sup>.

### *2.2. Plusieurs niveaux d'analyse*

---

<sup>5</sup> Source : DREIF, FILOCOM 1999, © UMR Géographie-cités 8504, avec l'aimable autorisation de François, Mathian, Ribardièrre and Saint-Julien pour cette recherche.

<sup>6</sup> 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<sup>e</sup> 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 (François, Mathian, Ribardièrre, Saint-Julien, 2007).

Une première exploration des combinaisons entre les différentes variables (Figure 2) révèle des structures spatiales et des régularités assez significatives statistiquement (Table 3). Néanmoins, ces régularités n'impliquent pas les mêmes conclusions selon le niveau géographique pris en compte.

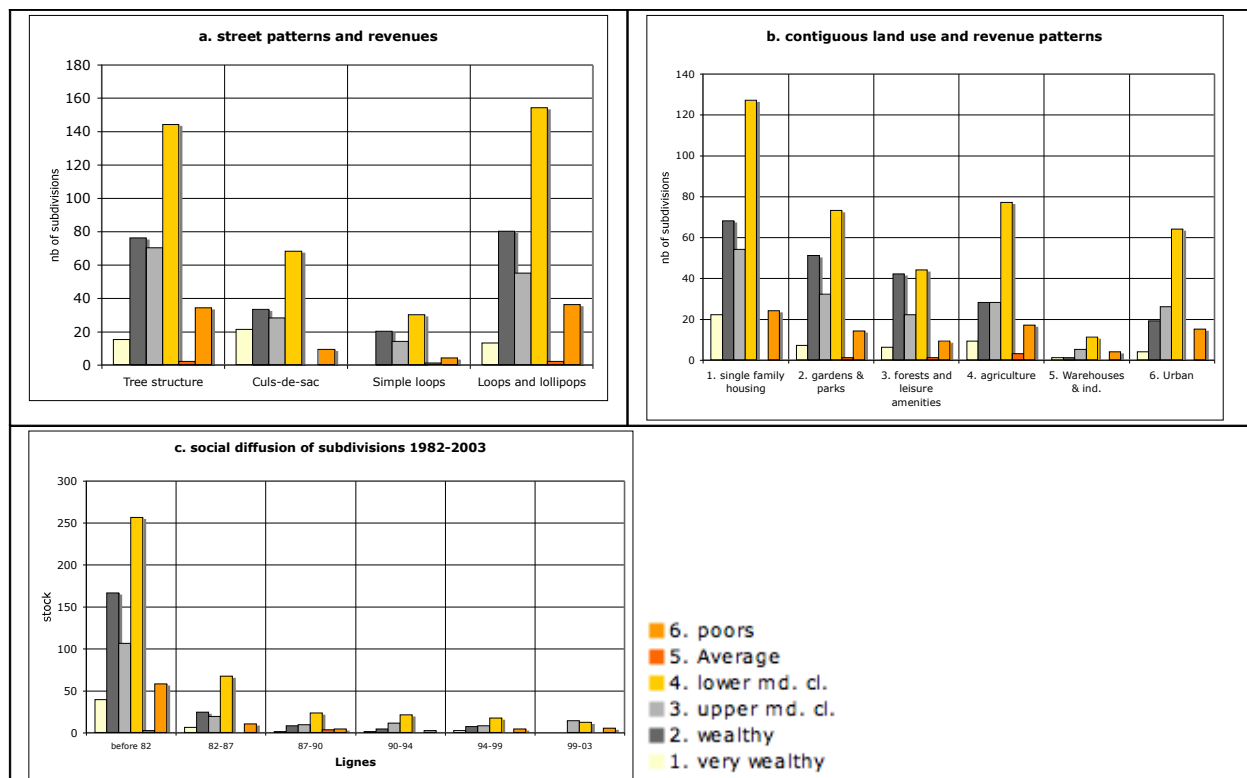
- niveau régional.

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 décliné 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 2c) : 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 2. Profils communaux des revenus et types de lotissements : quelques régularités**

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

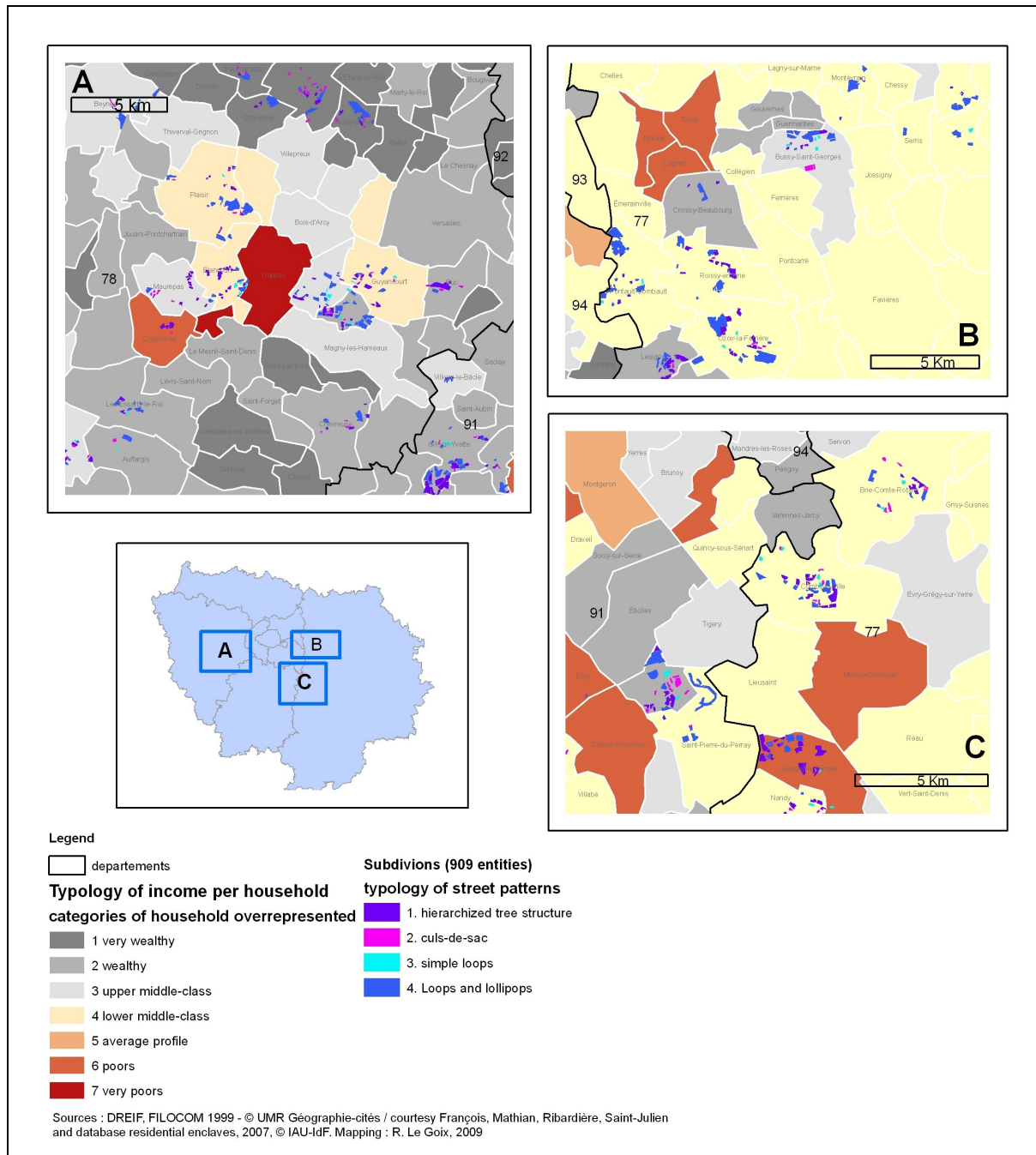
Ces quelques généralités énoncées, il n'en reste pas moins qu'un regard au niveau local révèle souvent des formes plus contrastées.

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

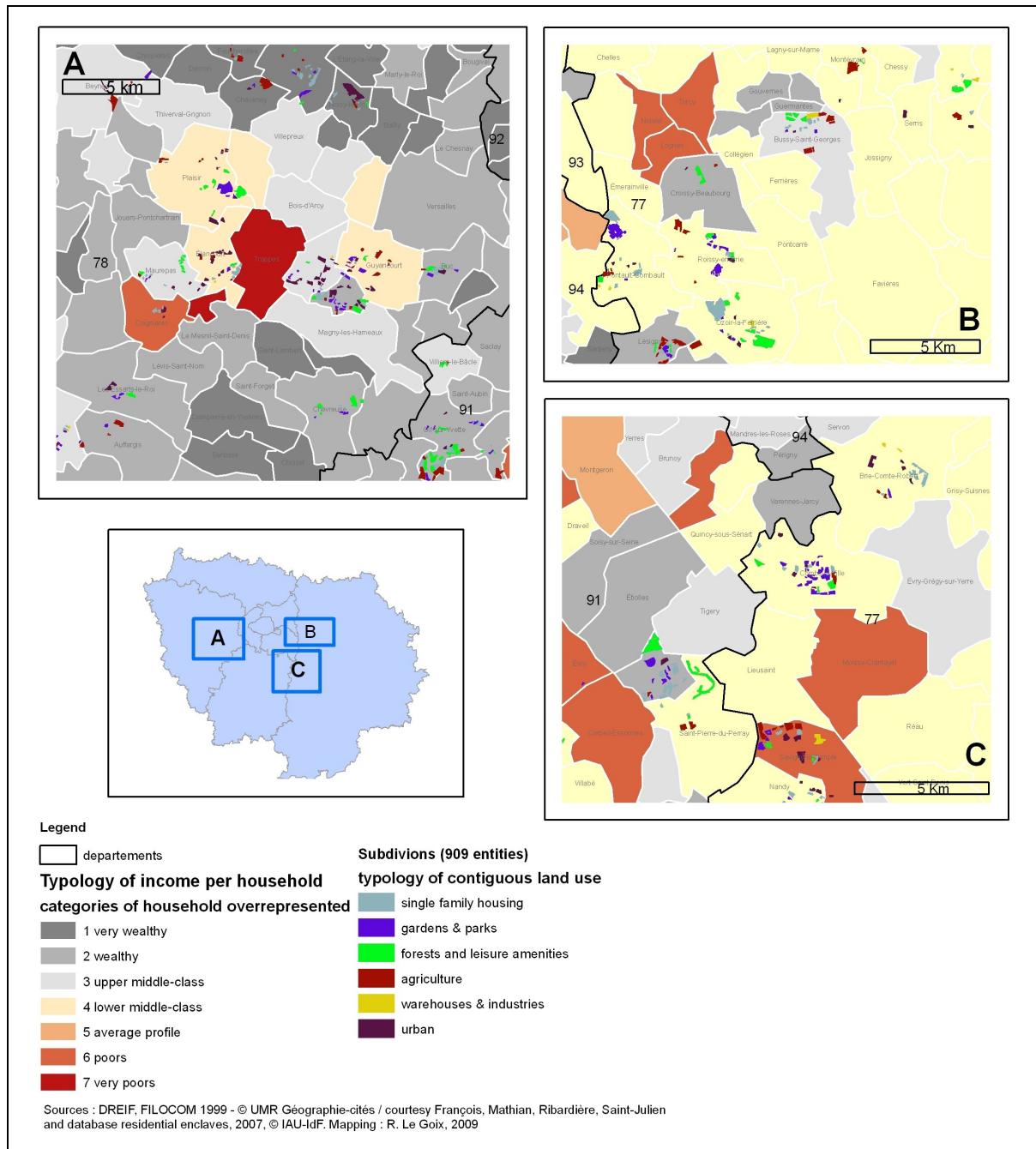
En l'espèce, les Villes Nouvelles ne relèvent pas du cas particulier, mais révèlent le rôle de l'aménagement et de la planification dans la production des lotissements périurbains. En première analyse, le polycentrisme fonctionnel (tel qu'il est saisi partiellement par les revenus) de la région influence 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), dans un contexte particulier : la production résidentielle s'inscrit également dans un contexte de plus forte diversité sociale que dans les autres secteurs périurbains, nuancée par les effets du zonage à un niveau infra-communal (Francois, Mathian, Ribardièrre et alii., 2007).

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 zone périurbaine dense, aux utilisations du sol mixtes, et les proximités avec des activités (entrepôts, services, établissements industriels) ne sont pas rares. Les mêmes caractéristiques de mixité des voisinages émergent par exemple à Bussy-Saint-Georges (Marne-la-Vallée). Néanmoins, ces communes ont été développées à des moments 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 3B et 4b).





**Figure 3. Profils de revenus par communes et morphologie des lotissements**



**Figure 4. Profils de revenus par communes et typologie de l'utilisation du sol dans l'environnement des lotissements**

- niveau local (2) : rente de site et de situation

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. 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. Dans les communes les plus aisées, 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 ; Saint-Pierre-de-Perray ; dans la vallée de Chevreuse).

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, Montévrain, 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 Discussion : contextes et fabrique du périurbain.**

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 jouent-elle sur le type d'offre résidentielle périurbaine ?

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

- Une première tendance émerge avant 1982, associant des formes simples en impasses ou complexes hiérarchisées), sur des fronts d'urbanisation sur contact agricole ou riches en aménités forestières. Ces développements sont associés à une forte polarisation des contextes socio-économiques : les plus riches (type 1) et les plus pauvres (type 6).
- 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 polarisées que dans la période précédentes, ces communes dénotent une grande diversité des contextes socio-économiques ciblés par ces nouveaux lotissements (types 2, 4, 5).
- Une dernière tendance, enfin, correspond aux développements les plus récents (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, probablement ?) 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. Ces effets d'anticipation traduisent clairement les changements qui s'opèrent chez les opérateurs, dans les DDE, dans les doctrines urbanistiques. Cela se traduit par une moindre « créativité » morphologique, préférence pour les formes simples (cf. Bussy), associant la densification et le remplissage d'interstices et dents creuses (types 1 et 2 ) et une préférence marquée pour les communes de la classe moyenne (types 3, 4).

## 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 : par exemple, 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.

## 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'Aménagement 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, Cheltenham, Glos.
- WEBSTER C. J., LE GOIX R. (2005). «Planning by commonhold». *Economic Affairs*, vol. 25, n° 4, 19-23.