

La périurbanisation en région Rhône-Alpes

S'interroger sur **le périurbain et l'habitat**, c'est mettre au cœur de cette problématique les individus et plus particulièrement leur stratégie résidentielle. En effet, cet espace est bien l'illustration de la place que l'acteur occupe, en se saisissant d'opportunités foncières, technologiques, financières... pour décider de son mode d'habiter. Il affirme ainsi son point de vue et l'imprime dans l'espace. Bien sûr, l'habitat n'est pas le seul élément déterminant dans la configuration de l'espace : les services, les infrastructures et les emplois concourent aussi de manière importante au processus d'urbanisation et à la construction de ce périurbain. Dans le travail de l'atelier 4 de l'ORHL, nous avons choisi plusieurs entrées qui toutes donnent un éclairage singulier à notre questionnement : Quels sont, dans ce contexte de périurbanisation, les effets sur les stratégies résidentielles, sur les modes d'habiter ? Comment les acteurs du logement agissent et quels en sont les effets sur les formes d'habitat ? Quelle est la situation du foncier en périurbain et quelle est l'importance des mutations des terrains agricoles vers des terrains à urbaniser ?

Nous rendons compte, dans ce dossier, de **deux études réalisées dans le cadre de l'atelier par le Cete de Lyon**, qui éclairent sous deux angles très différents la complexité du rapport habitat et développement urbain dans un contexte de périurbanisation. D'une part, nous avons souhaité approfondir la connaissance de la situation des personnes âgées et comprendre si

des changements dans leur choix résidentiel se font jour à l'aune d'un âge avancé. Et d'autre part, nous nous sommes intéressés à la place qu'occupe la localisation de l'emploi dans le choix du lieu d'habitation dans les espaces périurbains.

La première étude met en évidence qu'en fonction de l'âge, des évolutions influenceront peut-être les choix résidentiels. Il y a une certaine prudence dans les résultats car il est aujourd'hui difficile de repérer statistiquement des mouvements résidentiels pour cette population. Les acteurs locaux indiquent que des passages de la maison individuelle au logement collectif plus petit, sans être massifs, sont peut-être annonciateur d'évolution.

La seconde étude tente de mettre à jour, à partir d'une étude de cas, les relations que l'on peut établir entre la périurbanisation des activités et la périurbanisation résidentielle dans un contexte de desserrement des activités. Une hypothèse forte, en forme de recommandation, conclue provisoirement cette analyse : augmenter de façon modérée les emplois dans le périurbain sans créer de pôles d'emplois nouveaux pour éviter de poursuivre l'accroissement des distances domicile/travail des actifs du périurbain et des pôles urbains.

Pascal BAVOUX
Trajectoires

Périurbanisation des activités et périurbanisation résidentielle. Quelles articulations ?

Un phénomène récent

Si la périurbanisation résidentielle est un fait déjà ancien (début dans les années 70) assez largement étudié, le desserrement des activités est lui un phénomène plus récent (années 90 pour la région Rhône-Alpes) en train de s'accélérer aujourd'hui et dont les conséquences ne sont pas encore pleinement établies.

En particulier ne sont pas connus précisément les liens qu'entretiennent ces deux phénomènes, leur éventuel rapport de causalité ni les enjeux précis de cette réorganisation progressive de l'espace qui modifie sensiblement la géographie des déplacements domicile / travail à l'échelle des aires urbaines de la région.

Apporter un éclairage

L'objectif de l'étude confiée par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes au Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Lyon est de creuser les liens entre les deux périurbanisations en apportant un éclairage sur les deux aspects suivants :

- est-ce que la périurbanisation des activités aggrave la périurbanisation résidentielle ? Par exemple, est-ce qu'un salarié qui voit son entreprise déménager dans le périurbain sera plus enclin à y installer son domicile ? dans quelles conditions ?
- l'illustration des résultats quantitatifs de l'étude du Laboratoire d'Economie des Transports et de l'Institut National de Recherche sur les Transports et leur Sécurité (Mignot, Aguilera, Bloy - 2004) sur sept aires urbaines françaises qui montrent que la

création de pôles d'emplois en périurbain n'est pas de nature à lutter contre le phénomène de dissociation des lieux d'habitat et d'emploi et ainsi contre l'augmentation des distances domicile / travail.

Nous répondrons à cette demande d'éclairage en présentant, sur un cas concret, les éléments de décisions mis en avant par un "périurbanisé" récent (interview restituée par vidéo) et par l'analyse conduite sur les lieux de résidence des actifs travaillant dans deux communes du périurbain de la région (Montrond-les-Bains et Crolles), choisies après un travail de représentation et d'analyse du périurbain que nous considérerons comme un territoire avec ses caractéristiques propres.

Premier éclairage : l'exemple d'un "périurbanisé" récent

L'interview de Michael P., ingénieur au Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de l'Isle d'Abeau montre sur un cas concret qu'il y a bien une articulation entre l'emploi dans le périurbain et la périurbanisation du lieu de résidence, au sein d'un processus complexe de décision. En plusieurs étapes, cette famille de trois personnes quitte un lieu de vie et de travail circonscrit à l'agglomération de Lyon (résidence à Villeurbanne, travail à Vaulx-en-Velin et Vaise) pour une installation dans le périurbain de l'Est lyonnais.

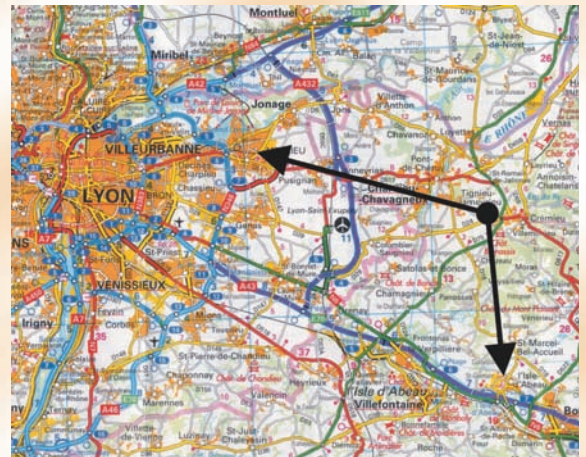
Cette transformation apparaît comme le croisement entre des choix imposés, des possibilités offertes et créées et une volonté de changement de mode de vie associée à la transformation de la famille. Cette histoire, choisie au hasard d'une rencontre professionnelle, illustre la complexité des liens entre ce qui est imposé, ce qui est voulu, ce qui est rendu possible. Le projet s'élabore et se réalise en plusieurs étapes : le changement du lieu de travail du mari va attirer vers l'est de manière conjugué le domicile familial

La périurbanisation en région Rhône-Alpes

et le lieu de travail de son épouse (au travers d'une mutation interne vers un service de son entreprise qui va changer de localisation), le facteur déclenchant étant l'envie de déménager pour trouver un cadre de vie jugé mieux adapté à la nouvelle composition familiale.

Cet exemple montre clairement que même si les distances domicile / travail augmen-

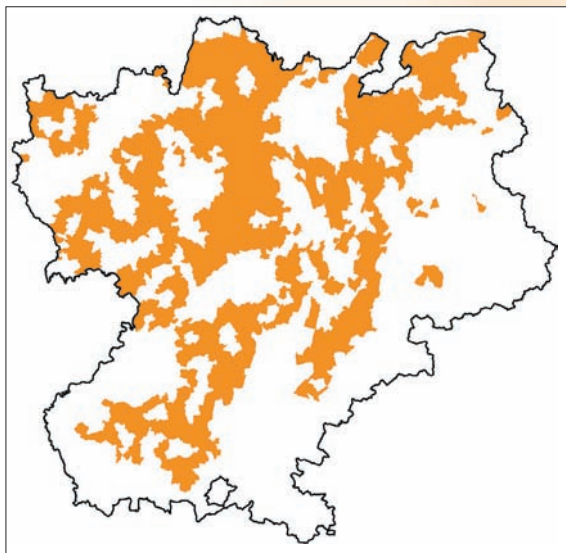
tent, le lieu de résidence est néanmoins très fortement imaginé et choisi en fonction des lieux de travail des membres de la famille, et inversement, et ce processus donne lieu à des calculs sophistiqués et ... fragiles, les conditions de déplacement étant susceptibles de changer fortement si une des conditions du projet venait à ne pas être remplie (le changement de localisation de l'entreprise dans ce cas précis).



Évolution de la localisation des lieux de travail et de résidence, dans l'agglomération de Lyon puis dans le périurbain de l'est lyonnais

Le périurbain de Rhône-Alpes : un manque de représentation

S'intéresser aux emplois dans le périurbain impose un changement de regard : on conçoit et analyse généralement le phénomène de périurbanisation à partir de l'agglomération ou du pôle urbain ; le périurbain apparaît alors comme le lieu pas très bien défini où habitent les actifs qui ont quitté l'agglomération pour y habiter et y revenir chaque jour .



De fait, il n'existe qu'une définition "opérationnelle" du territoire périurbain, celle introduite en 1997 par l'INSEE avec le zonage en aires urbaines du territoire métropolitain : le territoire périurbain, au sens de l'INSEE, est constitué des couronnes périurbaines et des communes multipolarisées, et il est alors possible de le cartographier, de le représenter, de le quantifier, sur la base du recensement général de la population de 1999.

Le périurbain de Rhône-alpes représente ainsi une partie importante du territoire de la région (37% de sa surface), non négligeable de la population (20%) et une part moins significative de l'emploi (13%). C'est donc un territoire peu dense en terme de population (dix fois moins que les pôles urbains mais deux fois plus que l'espace à dominante rurale) au dynamisme indéniable : environ la moitié de l'accroissement totale de population et d'emplois de la région entre 1990 et 1999 y prend place. En terme morphologique, c'est un territoire très découpé par les nombreux pôles urbains et qui apparaît ainsi plus "entre" les agglomérations que "loin" d'elles.

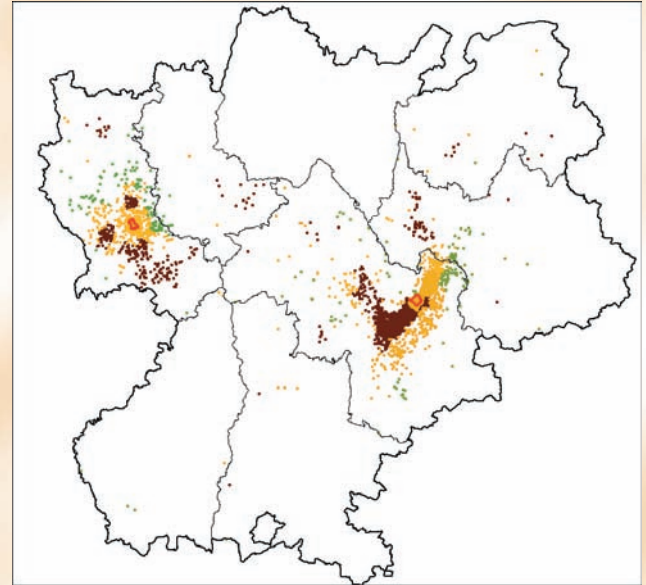
Deuxième éclairage : l'exemple de deux communes périurbaines

Le travail sur l'ensemble du périurbain a permis de choisir dix communes représentatives de plusieurs situations dans le territoire et de plusieurs dynamiques de l'emploi entre 1990 et 1999, avant d'en retenir deux pour une analyse détaillée.



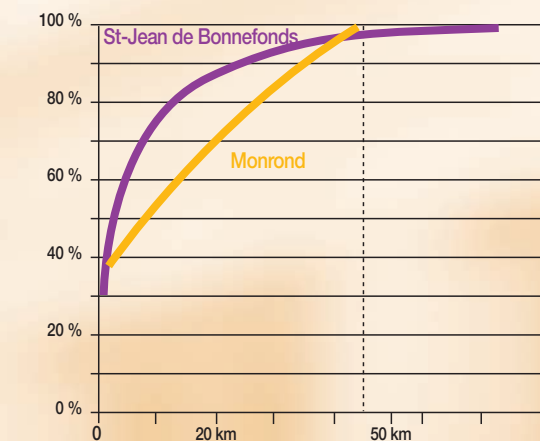
Localisation des deux communes-test

Crolles est une commune proche du pôle urbain grenoblois. Elle a connu un développement spectaculaire de l'emploi qui est passé de 1.540 à 4.120 entre les deux derniers recensements, en particulier avec l'implantation d'une grosse entreprise internationale (Sté Micro Electronics). Montrond-les-Bains se situe dans l'espace multipolarisée de la plaine du Forez, entre les pôles urbains de Saint-Etienne, Montbrison et Feurs. Le développement de l'emploi a été plus modéré avec une évolution de 15% entre 1990 et 1999 (de 1.230 à 1.410 emplois). Les deux communes diffèrent aussi fortement par le contexte de la périurbanisation qu'elles illustrent. Le Grésivaudan (Crolles) présente une périurbanisation fortement contrainte par la géographie, au dynamisme alimenté par celui du pôle urbain grenoblois, dans un contexte de coopération intercommunale (Crolles fait partie du Schéma Directeur Grenoblois). A l'inverse, la plaine du Forez représente une périurbanisation plus diffuse, sans réelle contrainte géographique, dont le dynamisme représente une concurrence pour le pôle urbain stéphanois. Ces territoires sont tous deux très bien desservis par les infrastructures routières.



Lieux de résidence des actifs travaillant dans les deux communes-test

A ces deux communes test ont été associées deux communes témoins représentant un nombre d'emplois équivalent mais situées dans le pôle urbain : Seyssinet-Pariset pour Crolles et Saint-Jean-Bonnefonds pour Montrond-les-Bains. Les lieux de résidence des actifs travaillant dans ces quatre communes ont alors été cartographiés et analysés, les distances calculées sur la base des données du recensement de la population de 1990 et 1999 (ce dernier exploitée avec la prise en compte des modes de déplacement) et des données des Déclarations Annuelles des Données Sociales de l'INSEE pour 1998 et 2002, qui permettent de connaître les lieux de résidences des salariés des communes en complément des recensements.



Courbe de répartition des distances au lieu de travail pour Montrond et Saint-Jean-de-Bonnefonds

Conclusion

L'interview montre, pour un cas concret, l'existence d'un lien complexe liant le choix des lieux de résidence et de travail d'une famille de double-actif. Le choix de ces localisations fait l'objet de calculs complexes et dans ce cas précis d'une stratégie explicite visant le déplacement des lieux de travail et de vie de la famille vers le périurbain de l'est lyonnais, avec la prise en compte des déplacements (budget temps) et du cadre de vie pour l'implantation projetée. L'élément qui fait basculer la décision est le changement de composition de la famille (arrivée d'un enfant) qui entraîne et légitime le choix d'un changement de mode de vie et donc de cadre de vi(II)e ; la ville "dense" apparaît alors comme un lieu inadapté ou moins bien adapté à la nouvelle vie familiale.

Ces éléments conduisent à relativiser, dans ce cas précis, l'absence de lien que sous-entend le vocabulaire souvent employé de "dissociation des lieux d'habitat et d'emploi" : si les distances entre le domicile et le ou les lieux de travail augmentent, le choix de l'un n'est pas du tout étranger au choix de l'autre et l'ensemble s'imbrique dans un système complexe de causalité et de légitimation.

L'examen comparé des lieux de résidence des actifs travaillant dans deux communes du périurbain et dans deux communes-témoin du pôle urbain montre, pour Montrond-les-Bains, qu'un développement modéré (+15% sur neuf ans) des emplois peut s'accompagner d'une modification de faible ampleur de la distribution des lieux de résidence des actifs (qui vivent pour 70% d'entre eux dans le périurbain à proximité), avec ainsi une augmentation très faible des distances domicile / travail (de 9.2 à 10.4 km en moyenne entre 1990 et 1999).

À l'inverse, le développement quasiment exponentiel de l'emploi à Crolles (+170% sur neuf ans) s'accompagne d'une double modification de la distribution des lieux de résidence : doublement de la distance domicile / travail moyenne pour ceux qui habitent dans le périurbain (qui est fortement saturé) et augmentation très importante de ceux qui habitent dans le pôle urbain grenoblois qui deviennent majoritaires parmi les actifs travaillant à Crolles (52% en 1999 pour 40% en 1990). La résultante est un quasi doublement des distances parcourues, la moyenne s'établissant à 16,2 km, avec un recours très majoritaire à la voiture individuelle.

Les deux communes-témoin situées dans les pôles urbains présentent dans le même temps des distances moyennes très proches de celle de Montrond-les-Bains, avec 80 à 90% des actifs qui travaillent dans ces communes qui habitent dans le pôle urbain lui-même.

Ce phénomène observé sur les deux communes-test de l'étude conduit à émettre **l'hypothèse** que pour ne pas augmenter de manière sensible les distances domicile / travail, l'augmentation des emplois dans le périurbain doit être modérée sans créer des pôles d'emplois nouveaux et importants qui mobiliseront les actifs du périurbain sur de plus grandes distances et aussi les actifs des pôles urbains situés certes à proximité, mais pas immédiate.

Ce développement "équilibré" est en fait en cohérence avec les caractéristiques du territoire périurbain de Rhône-Alpes qui se présente comme un territoire **peu dense** situé **entre** les pôles urbains de la région.

Cette hypothèse reste bien-sûr à confirmer ou infirmer par une étude plus complète qui devra en vérifier la validité et les conditions d'application.

Importance et conséquences du vieillissement de la population en milieu périurbain

La présente étude s'efforce de répondre à deux questions posées par la Direction Régionale de l'Équipement Rhône-Alpes (service habitat).

- Que vaut l'affirmation selon laquelle les ménages "périurbanisés" dans les années 1970 "regagneraient" les centres urbains, l'âge venu ?
- Quels sont les besoins spécifiques des ménages qui vont vieillir en péri urbain ?

Les réponses doivent, bien entendu, s'appliquer particulièrement à la région Rhône-Alpes, mais on sent bien qu'à travers leur globalité ces questions concernent le péri urbain générique et les modes de vie communs dans ces espaces.

Le périurbain est jeune

Aujourd'hui le périurbain de Rhône-Alpes est relativement jeune. Néanmoins l'application mécanique d'un mode de peuplement encore à l'œuvre conduit à un vieillissement rapide et inéluctable de ces périphéries, à commencer par les premières couronnes du périurbain le plus ancien, celui créé dans les années 1970.

Pour autant, cette certitude ne doit pas engendrer de vision alarmiste et il convient notamment d'éviter deux écueils de la réflexion, à savoir que les personnes âgées seraient globalement dépendantes d'une part, et que le périurbain pour cause d'éloignement et d'insuffisance des services à la personne leur est un milieu hostile d'autre part.

Urbanisme et vieillesse se sont ignorés

Ce qui est préoccupant en revanche, c'est un déficit de pensée urbaine en terme de génération :

- > la vieillesse est absente de la pensée urbaine ; la ville est absente des politiques gérontologiques...
- > la pensée urbaine a depuis l'origine centré sa réflexion et sa pratique sur les catégories sociales

économiquement utiles et actives et sur les jeunes.
> la politique gérontologique est focalisée sur la prise en charge de la dépendance.

Les deux pensées, sociale et urbaine ne se rencontrent pas. Et si la vieillesse ne commence guère avant 75 ans aujourd'hui, un âge de la vie (de 60 à 75 ans) est sans pensée sociale, urbaine ni politique.

Un nouvel âge

Ce nouvel âge, résultat des progrès de l'espérance de vie et d'une amélioration de la santé et des conditions de vie est en mal de désignation et de représentation. Ses pratiques, besoins, rôles et attitudes sont à révéler ou inventer et ne se laissent plus définir comme naguère la vieillesse, par le repli, la précaution, la maladie ou



la dépendance. Comprendre ce fait est essentiel pour envisager les perspectives de mobilité résidentielle des seniors, puisque c'est ainsi qu'on les désigne couramment.

Dépendance ? Les séniors vivent comme tout le monde. Ils occupent une place centrale entre les générations de leurs parents et de leurs enfants auxquels ils sont fort utiles. Cette période est une nouvelle plage de vie, espérée par la plupart des actifs, riches de potentialités d'épanouissement personnel et social. Etre sénior c'est avoir un nouvel état d'esprit « moins frileux, plus autonome, moins conformiste et bien davantage immergé dans la société que ne l'étaient les séniors des années 70 » (CREDOC "L'évolution des opinions et des comportements des séniors depuis 20 ans en France". Collection des rapports N° C129. Juin 1999)

Vivre chez soi

Sur le plan résidentiel, dans un premier temps du séniorat, l'anticipation d'une situation de dépendance future n'est donc en rien privilégiée. Loin d'envisager un retour au centre urbain, dans leur grande majorité les séniors vivent sur place dans le logement, le plus souvent individuel, confortable, qu'ils possèdent et qu'ils ont aménagé au fil du temps, et dans la proximité de leurs réseaux familiaux et sociaux locaux. Le logement individuel on le sait est bien plus créateur de liens sociaux de proximité que ne l'est la densité urbaine qui requiert l'anonymat.

Une demande de centralité

A contrario, pour les professionnels de l'immobilier il ne fait pas de doute que les ménages âgés se recentrant dans les villes et les bourgs constituent bien un marché. Ils l'interprètent comme un mouvement naturel de retour au centre urbain entraîné par la crainte de et l'anticipation de la dépendance, et les besoins de proximité et de sécurité de toute nature.

Ce centre peut aussi bien être celui de sa ville de référence que celui d'une autre ville ou d'un bourg. Leur demande se porte sur des logements plus petits en collectif. L'offre proposée n'a en général rien de spécifique en terme d'adaptation du logement.

Cette nouvelle représentation de la vieillesse est tellement opposée à la prudence et à la précaution qu'on ne voit pas dans ce profil la possibilité d'une stratégie résidentielle anticipant un quelconque handicap. Si les séniors ont des inquiétudes, elles portent sur le niveau futur des retraites, ou sur les conséquences du déclassement social que représente par exemple la perte du statut de cadre...



Du coup, les intentions de déménager après 60 ans sont très faibles, qu'on habite le centre ou la périphérie des villes, et la principale raison en est la satisfaction dans le logement et le quartier occupé. Au cours de la décennie 90 en tout cas, sur quelques agglomérations Rhône-Alpines, la mobilité résidentielle des séniors (les 60-74 ans) est faible et ne privilégie en rien le mouvement couronne urbaine-pôle central.

On a donc une divergence d'appréciation notable entre ce que disent les professionnels de l'immobilier : une mobilité certaine des personnes âgées, et ce que montre la réalité, une stabilité non moins certaine des plus de 60 ans. Mais cette contradiction ne résulte-t-elle pas d'un simple effet d'optique, entre l'exception, la mobilité résidentielle des plus de 60 ans, qui fait néanmoins un marché, et l'immense majorité des ménages de plus de 60 ans dont la règle est la stabilité.

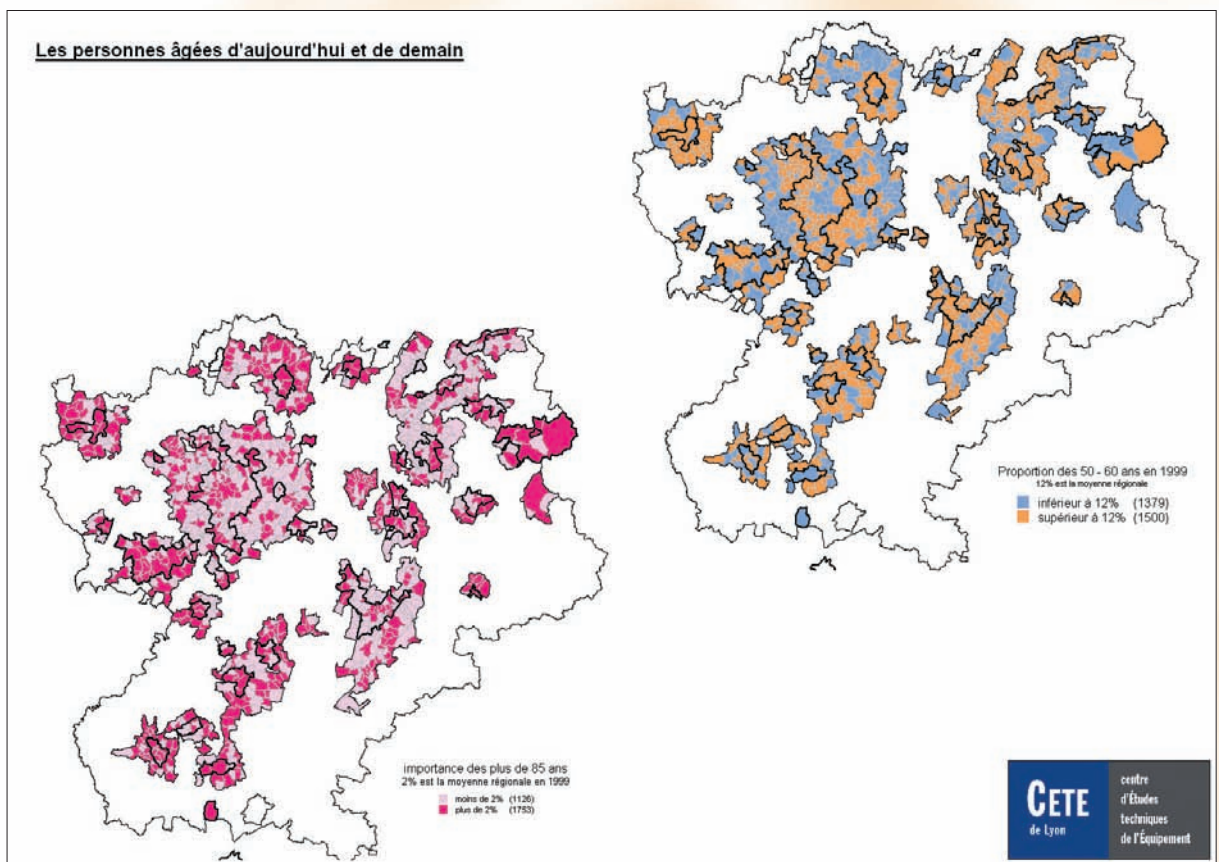
Renaissance et repli

Donc le retour au centre des ménages âgés, rien ne le confirme aujourd'hui dans les faits comme une tendance massive, mais qu'en sera-t-il dans l'avenir ?

- > Quelle rupture dans les comportements résidentiels des générations de retraités à venir viendrait le démentir la stabilité dominante ?
- > L'imaginaire de précaution-repli va-t-il se traduire en demande réelle de logement collectifs et urbains ?

> Une donnée inéluctable, la baisse de la taille des ménages associée à la baisse possible du revenu des retraités, présente un paysage démographique avec de nombreuses personnes âgées isolées et pauvres, obligées de réduire leur train de vie.

> L'hypothèse d'un déménagement pour un logement adapté, aux charges maîtrisées et en centre devient dans ce cas plus vraisemblable.



Une question de prospective

Il s'agit en réalité d'une question de prospective... quelle rupture dans les stratégies résidentielles, les comportements et les besoins ?

- > Le substrat logement de la ville-centre, dont le renouvellement est très lent, représente une rigidité qui donne une réelle inertie à ces mouvements.

> On ne voit pas quelle politique foncière et immobilière serait à la hauteur d'une migration massive des personnes âgées vers les centres urbains

> l'enjeu d'adaptation des communes du périurbain aux besoins d'une population massivement plus âgée est sans doute plus réaliste

Le périurbain, un milieu de vie à part entière

Le 1^{er} Critère quand on recherche un logement après 60 ans est la présence de commerces de proximité. A cet égard si le périurbain apparaît globalement déficitaire, le périurbain des années 70 apparaît comme un milieu de vie à part entière, créé de toutes pièces à partir des éléments de base de la modernité : autonomie, mobilité, double salariat...

Ce milieu n'est pas a priori défavorable au vieillissement au regard des éléments de service qu'on y trouve, excepté en cas de perte importante d'autonomie.

La question se pose pour les personnes âgées, sans doute moins nombreuses, dans le périurbain plus récent et plus éloigné des centres, ou dans le périurbain métropolisé, intersticiel, où se mêlent des modes de vies urbains et ruraux.

Le périurbain : les politiques locales focalisées sur la dépendance

- > Les politiques urbaines sont mobilisées par les mots d'ordre SRU de mixité et d'équilibre, mais encore peu sensibles à leur dimension générationnelle
- > Dans les petites communes une demande des personnes âgées pour résider dans les centres est perçue, mais c'est une demande très élastique aux conditions de marché du logement, qui

est satisfaite à la marge par les petits programmes sociaux créés dans les bourgs.

- > Les communes ne développent pas d'observation du phénomène ni de politique spécifique
- > Pour elles la question du vieillissement est absorbée par le problème de la dépendance des personnes âgées qu'elles traduisent exclusivement en terme de structures d'accueil.

En conclusion on peut dire qu'on a affaire à :

Un Premier vieillissement, jusqu'à 70 ans correspondant au séniorat qui signifie autonomie et liberté. C'est principalement dans le logement occupé, périphérique ou non, que ces années se dérouleront. Cette étape de la vie n'exige pas de politique publique spécifique et les demandes de mutation résidentielle, minoritaires, se satisfont par le marché.

A partir de 70 ans émerge un imaginaire de la précaution, de nombreuses femmes vivent seules. Fatigue ou maladie plutôt que dépendance apparaissent. Sans se l'avouer vraiment on aimerait habiter un logement plus commode ou mieux placé, sans rompre les solidarités et liens avec le local. Une politique urbaine de service et d'offre de logement adaptés peut alors se faire jour dans les communes qui en sont dépourvues. Ce ne sont pas a priori les communes périurbaines de 1^{ère} couronne des agglomérations moyennes ou importantes.

A partir de 85 ans c'est le grand'âge et bien que de nombreux ménages soient encore autonomes et vivent dans le logement occupé depuis longtemps, cette période est celle de l'adaptation à tout prix à une situation de fragilité et de dépendance pour éviter le transfert en institution. Elle requiert une politique d'aide à la personne, d'adaptation du logement et d'accueil spécialisé, déjà en place pour partie.