HAL
open science

Intérêts et limites des données notariales PERVAL pour l'étude des mobilités résidentielles : l'exemple de l'aire urbaine de Caen

Michaël Bermond, Maxime Marie, Christine Margetic

To cite this version:

Michaël Bermond, Maxime Marie, Christine Margetic. Intérêts et limites des données notariales PERVAL pour l'étude des mobilités résidentielles : l'exemple de l'aire urbaine de Caen. Relief - Rapports et Échanges sur les liens Emploi Formation, 2012, Mobilités et changements de catégories, 37, pp.185-206. halshs-00711513

HAL Id: halshs-00711513

https://shs.hal.science/halshs-00711513

Submitted on 24 Jun 2016

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.

Bermond M., Marie M., Margetic C. (2012) « Intérêts et limites des données notariales PERVAL pour l'étude des mobilités résidentielles : l'exemple de l'aire urbaine de Caen », *in* Boudesseul G. *et al.*, *Mobilités et changements de catégories : Portée et limites des données longitudinales*, éd. CEREQ, coll. RELIEF, Marseille, pp. 185-206.

Intérêts et limites des données notariales PERVAL pour l'étude des mobilités résidentielles : l'exemple de l'aire urbaine de Caen.

Auteurs :

Michael Bermond*, Maxime Marie*, Christine Margetic**

*Maîtres de conférences en Géographie, UMR ESO 6590 CNRS(ESO-Caen), UFR de Géographie, Universitaire de Caen Basse-Normandie

** Professeure de Géographie, UMR ESO 6590 CNRS (ESO-Nantes), IGARUN, Université de Nantes

http://www.cereq.fr/index.php/publications/Relief/Mobilites-et-changements-de-categories-portee-et-limites-des-donnees-longitudinales

Introduction

La concentration des emplois toujours plus marquée dans des pôles urbains et les choix des ménages toujours plus nombreux de résider en périphérie de ces mêmes pôles alimentent depuis plusieurs décennies un mouvement de périurbanisation. Ce dernier prend la forme d'un étalement résidentiel plus ou moins continu autour de villes qui perdent le plus souvent des habitants.

Bien qu'elle se poursuive à un rythme plus faible depuis le début des années 1990, la croissance démographique des périphéries urbaines continue de peser lourdement dans la redistribution spatiale des populations par les flux résidentiels qu'elle génère aussi bien dans le sens des arrivées que dans celui des départs. Certains auteurs proposent une analyse dans laquelle les périphéries urbaines occuperaient une place particulière dans les mécanismes de ségrégations résidentielles : elles deviendraient l'espace privilégié des « classes moyennes » pendant que les catégories sociales les plus défavorisées (chômeurs, travailleurs précaires) resteraient dans les quartiers urbains d'habitat social, et les catégories les plus favorisées se concentrant dans les centres anciens « gentrifiés » (Donzelot, 2009). Les liens entre positions sociales et stratégies résidentielles sont plus complexes que ne le laisse penser le modèle de la « ville à trois vitesse ». Si des travaux montrent un lien entre localisation résidentielle périurbaine et positions sociales « fragilisées » (Rougé, 2007 ; Debroux, 2011), la précarisation des strates inférieures des catégories moyennes ne se traduit pas toujours par une mobilité résidentielle vers l'espace périurbain. Par ailleurs, l'espace périurbain intéresse aussi des ménages appartenant aux strates supérieures des catégories moyennes, voire aux catégories aisées. L'image d'un espace périurbain structuré autour d'un projet résidentiel unifié des classes moyennes est globalement vraie mais fausse dans le détail. Si l'espace périurbain se caractérise avant tout dans son ensemble par une relative hétérogénéité sociale, une géographie plus ou moins contrastée des groupes sociaux se redessine en interne.

À partir de l'exemple de l'aire urbaine de Caen pour la période 2000-2008, l'objectif de cet article est de montrer que les différenciations sociales internes aux aires urbaines résultent en partie de migrations résidentielles socialement sélectives que produit le fonctionnement concurrentiel du marché foncier et immobilier. Pour cela, nous proposons de mobiliser une base de données originale, celle produite par la société Perval sur les transactions immobilières, en questionnant ses apports et ses limites pour l'étude des transformations socio-résidentielles d'un espace. Cette base de données habituellement mobilisée pour l'analyse géographique des prix immobiliers, renferme bien d'autres renseignements, notamment sur le profil des acquéreurs et vendeurs (catégorie socio-professionnelle, âge, provenance géographique de l'acquéreur, etc.) et les caractéristiques qualitatives du bien en transaction (Bergel et Desponds, 2011 ; Boulay et al., 2011). L'analyse porte ici uniquement sur les transactions de maisons et terrains à bâtir dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008, soit près de 30 000 transactions sur l'ensemble de la période.

Après un état de la question et une présentation des données, nous dégagerons les principales caractéristiques des migrations résidentielles dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008. Nous montrerons ensuite comment les flux résidentiels sont socialement différenciés et contribuent à structurer les marchés immobiliers locaux. Se dégage au final l'image d'une aire urbaine traversée par d'importantes circulations résidentielles qui renforcent les clivages socio-spatiaux hérités ou concourent à l'apparition de nouvelles formes de relégation spatiale. Au croisement de la géographie

sociale et de l'analyse spatiale, ce travail se veut une contribution à l'analyse des recompositions socio-spatiales sous l'angle des mobilités résidentielles.

1. Les données notariales PERVAL : précisions théoriques et méthodologiques

1.1 Etat de la question et cadrage problématique

Les travaux de recherche conduits à partir des données notariales Perval se structurent autour de deux grandes approches : une approche économique de la formation des prix immobiliers, une approche socio-géographique des espaces résidentiels.

L'approche économique sur la valeur des biens est au fondement de la création de la base Perval par le Notariat en 1994. Outil d'aide à l'évaluation immobilière pour les notaires à l'origine, la base sert de référence à l'INSEE depuis 1998 pour calculer et publier des indices sur les prix de l'immobilier et ses évolutions à plusieurs niveaux géographiques (Régions, départements, unités urbaines...). La richesse des informations collectées suscite rapidement l'intérêt de nombreux organismes, qu'ils soient à vocation publique (collectivités territoriales, administrations) ou privée (presses, banques…) pour répondre à leurs besoins statistiques. Si les coûts d'accès de la base gérée et commercialisée par la société Perval en ont réduit la diffusion dans le domaine de la recherche, des travaux scientifiques prenant appui sur ces données notariales vont néanmoins voir le jour, d'abord dans le champ de l'économie spatiale et régionale. La question de la rente foncière et de sa formation est de longue date au cœur des travaux des économistes. La forte croissance des prix fonciers et immobiliers observés dans les pays développés ces dernières décennies et les problèmes socio-économiques qu'elle pose (part croissante du budget des ménages consacrée au logement, accentuation des processus de ségrégation résidentielle, coût d'accès au foncier pour les pouvoirs publics et les collectivités territoriales dans le cadre des politiques du logement…) a invité certains économistes à renouer avec une réflexion sur les déterminants contemporains des marchés fonciers et immobiliers (Donzel, François, Geniaux, Napoleone, 2008).

L'approche « hédonique » des prix fonciers et immobiliers va représenter une avancée théorique stimulante pour une meilleure compréhension des marchés résidentiels et des logiques de détermination des prix. Son principe est de rechercher dans le prix d'un bien la contribution vénale de chacune de ses « caractéristiques », celles-ci pouvant se décomposer entre caractéristiques « intrinsèques » du bien (nombre de pièces, équipements sanitaires, garage, état général…) et caractéristiques « extrinsèques » souvent liées à la localisation du bien (vues paysagères offertes par le bien, valeur de l'environnement social, accessibilité à certains équipements, appartenance à une sectorisation scolaire réputée « bonne », etc…). Le prix d'un bien serait ainsi la combinaison de la valeur de l'ensemble des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques. La modélisation des prix selon la méthode hédonique consiste à retenir parmi les caractéristiques d'un bien celles qui influent le plus sur le prix global et à quantifier l'impact de chaque caractéristique discriminante. La principale difficulté étant de disposer de bases de données à la fois bien renseignées et contenant les variables que le chercheur estime importantes pour tester la variabilité des prix. La base Perval remplit pour partie ces objectifs, avec toutes les limites inhérentes à l'inégal

renseignement des variables caractérisant les attributs « intrinsèques » d'un bien. Concernant les caractéristiques « extrinsèques », la base Perval ne contient pas de variables permettant de qualifier l'environnement et le voisinage du bien. Par contre, par la localisation géographique très précise des biens (niveau cadastral) qu'elle permet, il est possible de reconstituer *a posteriori* certains attributs de l'environnement du bien par recoupement spatial avec d'autres bases de données (Recensement de la population pour caractériser l'environnement social, Corine Land-Cover et modèle numérique de terrain pour caractériser les grandes unités paysagères par exemple). C'est dans cette perspective que s'inscrivent par exemple les travaux conduits sous la direction de Jean Cavailhès et Daniel Joly au sujet de la « valeur des paysages résidentiels » dans l'aire urbaine de Dijon. Les auteurs défendent l'idée que les migrations résidentielles depuis Dijon vers les communes périurbaines peuvent s'expliquer notamment par la qualité des paysages qui s'offrent à la vue depuis les maisons. C'est un cadre de vie auquel les habitants donnent un « prix » qu'il est possible d'évaluer en combinant des méthodes de géographie quantitative et des méthodes d'évaluation économique (par les prix hédonistes). S'il n'existe pas de marché du paysage, les agents du marché immobilier tendent à intégrer dans leur stratégie la dimension paysagère des biens immobiliers en transaction. Nous pourrions également citer les travaux de Johanna Choumert et Walid Oueslati au sujet des espaces verts et de leur valeur économique sur le marché immobilier de l'agglomération angevine, ou encore les travaux de Benoit Filippi sur les transformations de l'espace urbain francilien qu'il analyse comme le résultat d'interactions entre dynamiques de peuplement, formation des prix du logement et structuration de l'espace urbain par les équipements scolaires et de transport. Fondés sur l'exploitation conjointe des données notariales et de Filocom, ces derniers travaux renouvellent l'approche usuelle par les prix hédonistes en refusant de modéliser les impacts de la localisation sur les prix du logement indépendamment des aménités résidentielles liées à l'environnement du logement (composition sociale de la population, accessibilité en transport, quantité et réputation des équipements scolaires).

A côté des travaux économétriques plaçant au cœur de l'analyse la recherche des facteurs économiques, sociaux et environnementaux dans la formation des prix immobiliers, la base Perval ouvre également des perspectives pour l'étude des transformations socio-résidentielles des espaces. Il s'agit davantage ici d'analyser les changements sociaux engendrés par les mobilités résidentielles des ménages au cours d'une période donnée sur un espace précis. Par les renseignements qu'elle contient sur la catégorie socio-professionnelle, l'âge, la nationalité et la provenance géographique des acquéreurs comme des vendeurs, la base permet de comparer la structure sociale des nouveaux acquéreurs avec celle du parc de logement existant proposée par les Recensements de la Population. Elle rend ainsi envisageable une approche géographique des flux de migrations résidentielles entre espace de départ et espace d'arrivée, et une approche sociologique des profils sociaux associés à ces migrations. La combinaison des deux approches permet d'éclairer les processus de ségrégation résidentielle et de relégation spatiale de certaines catégories socio-professionnelles (Sencébé, Lépicier, 2007). Quel est par exemple l'impact des migrations résidentielles sur la recomposition socio-professionnelle des espaces d'arrivée ? C'est cette question qui est au cœur de l'analyse proposée par Didier Desponds sur les transformations socio-démographiques du Vexin français, vaste territoire au nord-ouest de la région francilienne soumis à une forte pression résidentielle en provenance de Cergy-Pontoise et de l'agglomération parisienne. L'exploitation des données notariales sur les transactions immobilières a permis de mettre clairement en évidence les logiques de substitution « sociale » à l'œuvre sur ce territoire, avec amorce d'un processus

d'embourgeoisement d'un espace jusqu'alors dominé par les catégories populaires. L'auteur interroge au passage le rôle qu'a pu jouer la création d'un Parc Naturel Régional dans le processus de filtrage social des populations au travers des contraintes supplémentaires d'urbanisme et aussi des stratégies de « marketing territorial » revalorisant l'image sociale de cet espace rural. Les travaux récents engagés par Guilhem Boulay, Marianne Guérois et Renaud Le Goix offrent une contribution originale des données notariales à l'étude des transformations sociales des espaces urbains parisiens et marseillais. La structure sociale du marché immobilier est appréhendée à travers les catégories socio-professionnelles des couples acquéreurs-vendeurs. Les auteurs disposent ainsi, pour chacune des communes et pour quatre années jalons, de la structure sociale des couples acquéreurs-vendeurs. Une typologie communale des trajectoires d'évolution des couples acquéreurs-vendeurs est proposée *in fine*, permettant de distinguer des trajectoires d'embourgeoisement à côté de communes « refuges » pour les employés et les professions intermédiaires.

Pour notre part, l'analyse que nous proposons s'inscrit dans la seconde perspective développée. Elle se veut une contribution à l'étude des transformations socio-résidentielles en cours dans les communes de l'aire urbaine caennaise depuis 2000.

2.2 Présentation de la base de données PERVAL et de l'échantillon mobilisé

Les données mobilisées pour ce travail sont issues de la base Perval produite à partir de la collecte d'informations sur les transactions immobilières et foncières auprès des notaires de France métropolitaine[1]. Cette base rassemble aussi bien les transactions relatives aux appartements qu'aux maisons ou aux terrains (à bâtir ou non).Les données se présentent sous la forme d'un tableau d'information où chaque ligne représente une transaction immobilière ou foncière renseignée suivant quatre grands types de variable :

- informations sur la transaction elle-même (numéro d'acte, date de la transaction, nature de la transaction, type de mutation, date de la précédente mutation, office notariale, etc.)

- caractéristiques du bien en transaction (prix, localisation communale, parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s), nombre de pièce, surface habitable et/ou surface du terrain, etc.)

- profil du vendeur (qualité du vendeur, année de naissance, catégorie socioprofessionnelle, sexe, nationalité, statut matrimonial, commune de résidence, etc.)

- profil de l'acheteur (qualité de l'acheteur, année de naissance, catégorie socioprofessionnelle, sexe, nationalité, statut matrimonial, commune de résidence, etc.)

Des variables spécifiques sont par ailleurs disponibles suivant le type de bien en mutation (maison, terrain ou appartement) mais nous n'avons ici présenté que celles qui sont communes à chacun d'entre eux. Enfin, même si ces variables sont inégalement renseignées, la plupart d'entre-elles possèdent un taux de renseignement supérieur à 80 %.

[1] Il existe en France deux bases distinctes de données notariales : la base BIEN (pour l'Ile de France) et la base PERVAL (France métropolitaine, hors Ile de France). La base PERVAL est ici exploitée sous convention dans le cadre du programme PSDR DYTEFORT.

Tableau 1

Extrait de la base Perval

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1	num_acte	dat_rec	dat_maj	dat_integ	dat_saisie	cod_codif	dat_mut	nat_mut	typ_nego	v_qual	v_prof	v_matri	v_typ_ind	v_com	v_anaiss	v_sexe	v_nat	a_qual	a_prof	a_matri	a_typ_ind
2	43221030	20000511	20000606	20000616	20000606	CPA	20000211	VG		PA	70	M	N	14333	1936	M	F	PA	60	M	N
3	43357026	20000518	20000612	20000616	20000612	LBE	20000318	VG	PR	PA	70	M	N	76447	1941	M	F	PA	47	M	N
4	44081052	20000703	20000724	20000728	20000724	FLB	20000513	VG	PA	PA	70	V	N	14001	1930	F	F	PA	60	M	N
5	44081053	20000703	20000724	20000728	20000724	FLB	20000513	VG		PA	38	M	N	14001	1967	M	F	PA	46	M	N
6	44081055	20000703	20000724	20000728	20000724	FLB	20000519	VG	PR	PA	46	C	N	75103	1948	F	F	PA	22	M	N
7	45173005	20000914	20001004	20001020	20001004	MME	20000529	VG		PA	70	M	N	14299	1925	M	F	PA	50	M	N
8	45849079	20001018	20001115	20001124	20001115	CBO	20000822	VG	PR	PA	80	M	N	92051	1929	F	F	PA	60	M	N
9	45849080	20001018	20021016	20001124	20001115	CBO	20000823	VG	PR	EN	0		N	14001			F	PA	10	M	N
10	46354034	20001115	20001215	20001222	20001215	MLQ	20000919	VG		PA	80	V	F	69291	1947	F	F	PA	31	M	N
11	47298100	20001230	20010215	20010219	20010215	MCM	20001121	VG		PA	70	V	N	14001	1913	F	F	PA	60	C	I
12	47752058	20010124	20010220	20010305	20010220	YBU	20001125	VG	NO	PA	37	C	I	14001	1937	M	F	PA	47	M	N
13	48282021	20010227	20010329	20010413	20010329	GPE	20001209	VG	PA	PA	43	D	N	50099	1938	F	F	PA	31	C	I
14	48282026	20010227	20010329	20010413	20010329	GPE	20001216	VG	PR	PA	31	M	N	92012	1936	M	F	PA	60	M	N
15	54757046	20020321	20020430	20020513	20020430	KBR	20020208	VG		PA	70	V	N	14001	1914	M	F	PA	22	M	M
16	55887019	20020606	20020702	20020712	20020702	MAB	20020308	VG	PA	PA	70	V	F	14333	1935	F	F	PA	60	M	N
17	57484072	20020910	20021017	20021028	20021017	VCR	20020715	VG	PA	PA	80	C	F	77152	1983	M	F	PA	60	C	I
18	57752021	20020926	20021028	20021108	20021028	EMA	20020619	VG		PA	70	M	N	14001	1930	M	F	PA	38	M	M
19	58197062	20021016	20021104	20021104	20021104	LBE	20020726	VG	PR	PA	23	M	N	14001	1958	M	F	PA	37	M	N
20	58392061	20021028	20021209	20021216	20021209	ERE	20020716	VG		PA	47	M	N	14001	1965	M	F	PA	37	M	N
21	58392073	20021028	20021209	20021216	20021209	ERE	20020802	VG		PA	22	M	N	92046	1948	M	F	SC	0		N
22	58392074	20021028	20021209	20021216	20021209	ERE	20020803	VG		PA	50	M	F	14001	1961	F	F	PA	60	C	I
23	59769056	20030115	20030304	20030307	20030304	FAM	20021004	VG	PA	PA	21	M	F	14333	1949	M	F	PA	60	C	I
24	59769068	20030115	20030304	20030307	20030304	FAM	20021024	VG	PA	PA	80	M	N	14001	1960	F	F	PA	37	M	N
25	59972032	20030128	20030315	20030321	20030315	GPE	20021109	VG	PR	PA	50	M	F	14185	1937	F	F	SC	0		N
26	67374097	20040422	20040608	20040611	20040608	FAM	20040309	VG	PA	PA	70	M	F	14225	1933	F	F	PA	70	D	N
27	67651099	20040512	20040629	20040709	20040629	MME	20040228	VG		PA	46	C	I	14001	1966	M	F	PA	37	M	N
28	68611098	20040624	20040708	20040709	20040708	MAY	20040426	VG	PR	PA	70	V	F	80410	1933	F	F	PA	51	D	I
29	68611099	20040624	20040708	20040709	20040708	MAY	20040424	VG	PR	PA	70	C	F	14118	1938	F	F	PA	23	M	M

Source : Base notariale Perval, 2000-2008

Les données retenues pour conduire le travail présenté concernent le champ des transactions affectant les maisons et les terrains du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2008 dans l'aire urbaine de Caen[2] (Tableau 1). Nous avons arbitrairement choisi d'élargir le périmètre de l'aire urbaine de 20 kilomètres au-delà de ses limites de 1999 afin de mieux comprendre les systèmes de localisation résidentielle et de mobilité des populations locales et de limiter les effets de « bordures » aux marges de cette dernière en prenant en compte les communes les plus rurales des communes « sous influence urbaine » (Carte 1).

L'échantillon ainsi constitué rassemble un total de 33 307 ventes de maisons (pour les 2/3) ou de terrains (pour le 1/3 restant), auquel il faut soustraire 3 327 transactions mal renseignées[3] (soit 9,9 %).Bien que conséquente, cette base ne doit pas être confondu avec un recensement de population, elle constitue pour nous un échantillon de transactions permettant de nous renseigner sur les comportements d'achat et les modalités localisation résidentielle d'individus ayant acquis des biens immobiliers dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008. La comparaison de la structuration en CSP de l'échantillon avec les résultats du recensement de la population réalisé par l'INSEE en 2006 offred'ailleurs une bonne illustrationdes décalages existants avec la « population mère » de l'aire urbaine : les artisans, commerçants, chef d'entreprise, les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés apparaissent ainsi particulièrement sur-représentés alors que les agriculteurs, les ouvriers et surtout les retraités sont fortement sous-représentés dans notre échantillon. Bien que d'importance, ces déséquilibres restent somme toute

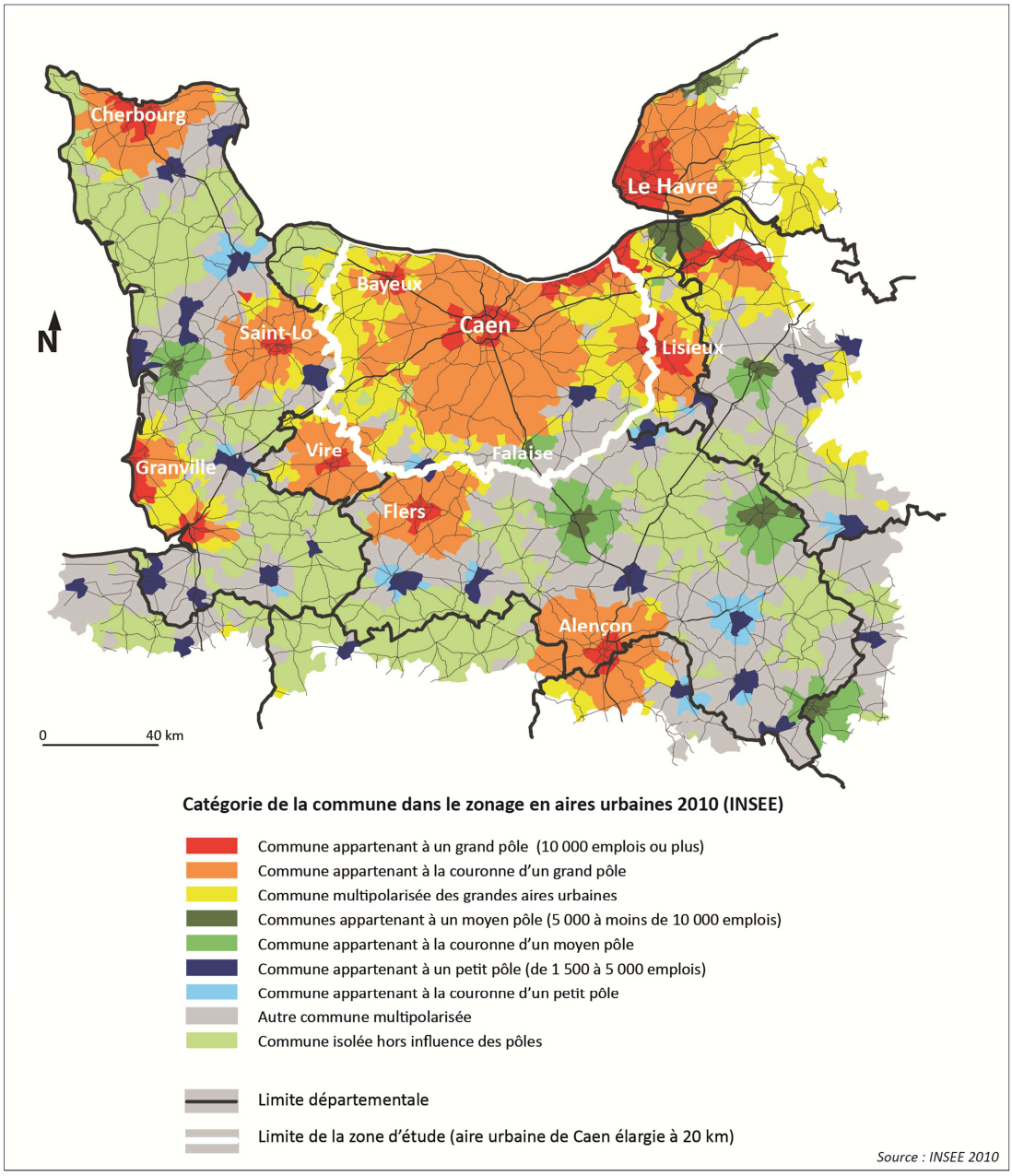
[2] La notion d'aire urbaine est définie par l'INSEE comme « *un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci* » (www.insee.fr).

[3] Toute transaction dont la CSP et/ou l'âge de l'acheteur est manquante a été considérée comme mal renseignée.

assez logiques au regard de ce qui rassemble les individus concernés par la base PERVAL : avoir procédé à l'acquisition d'un bien immobilier ou foncier.

Carte1

Localisation et étendue de la zone étudiée



Au-delà des ces premiers résultats, l'inégale finesse du codage en CSP proposé par la base Perval pose problème. Certaines catégories sont finement détaillées (les cadres et les professions intermédiaires par exemple) alors que d'autres le sont beaucoup moins (en particulier pour les ouvriersqui sont tous inclus dans une seule catégorie). Nous avons donc choisi de recoder les catégories socio-professionnelles des acheteurs suivant une classification en 10 postes rendant mieux compte des positions des individus dans la stratigraphie sociale de notre échantillon (Tableau 2).

Tableau 2

Recodage des catégories socioprofessionnelles issues de la base PERVAL

	CSP concernées	effectifs	%
petits indépendants	*agriculteur, artisan, commerçant*	1 928	*7,4 %*
gros indépendants	*chef d'entreprise (+ de 10 salariés), profession libérale*	1 653	*6,3 %*
cadres du privé	*ingénieur, cadre technique, cadre commercial*	2 727	*10,6 %*
cadres du public	*professeur, scientifique, instituteur et assimilé*	2 076	*8,0 %*
prof inter du public	*intermédiaire santé, travail social, fonction publique*	1 104	*4,2 %*
prof inter du privé	*technicien, agent de maîtrise, contremaître, autre*	4 835	*18,6 %*
employés	*emp. administratif, emp. de commerce, emp. serv. direct aux part.*	3 785	*14,5 %*
ouvriers	*tout ouvrier*	4 673	*17,9 %*
retraités	*tout retraité*	2 719	*10,5 %*
autres	*inactif, marchand de biens*	509	*2,0 %*
		26 009	*100 %*

Lecture : La catégorie des « petits indépendants » regroupe les CSP des agriculteurs, des artisans et des commerçants. Elle regroupe 1 928 individus ayant acquis un bien immobilier ou foncier dans l'aire urbaine de Caen entre 2000-2008, soit 7,4 % de l'échantillon.

3.3 Méthode de spatialisation et de traitements des données notariales PERVAL

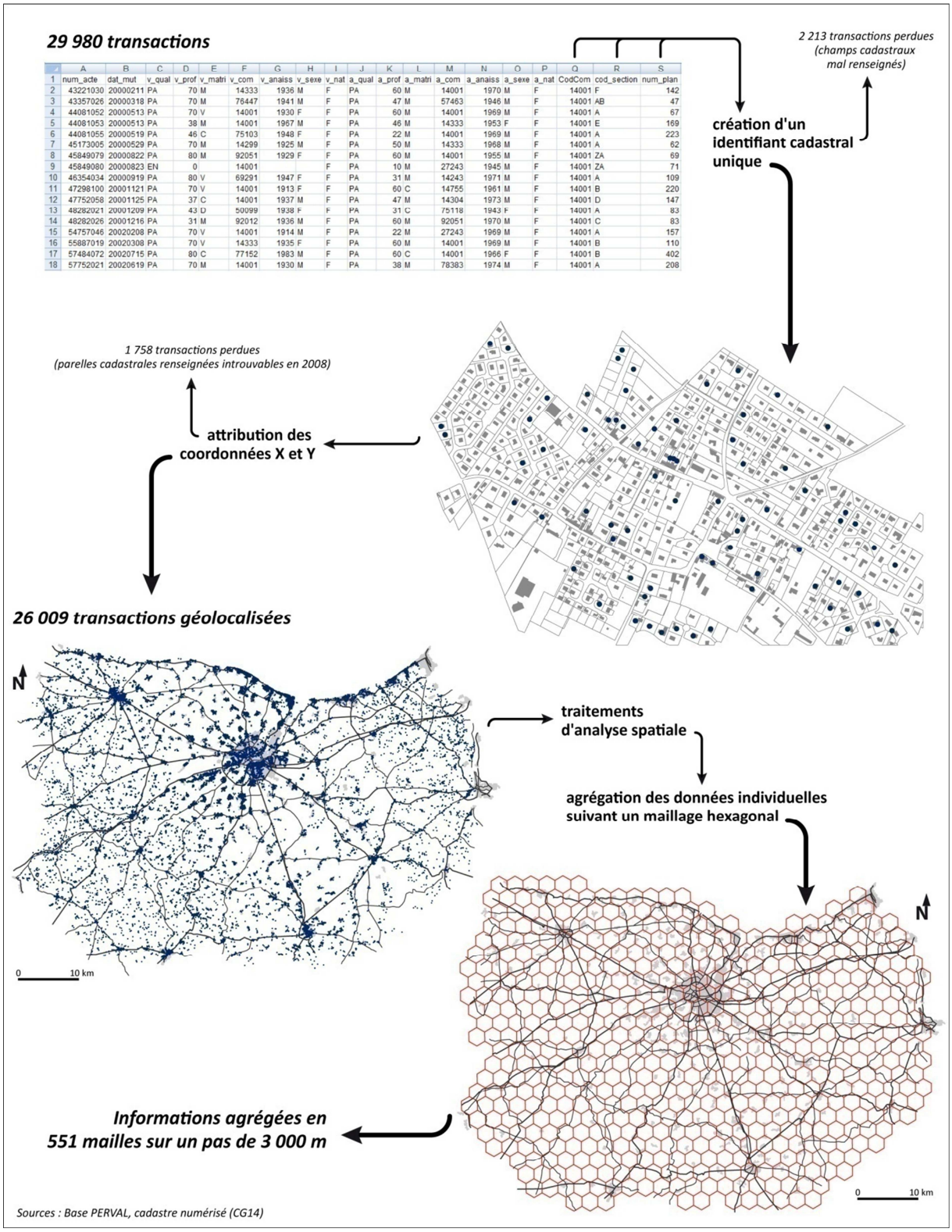
Parmi les nombreuses variables contenues dans la base Perval, on trouve quelques informations pouvant être spatialisées. Outre les codes INSEE des communes d'origine de acheteurs et des vendeurs avant la transaction, la base fournie une information détaillée de la localisation des biens en mutation : commune, section cadastrale et numéro de parcelle cadastrale. Ces trois variables ont été mobilisées afin de localiser finement les transactions de la base Perval (Figure 1).

Le procédé de spatialisation des données est assez simple. Dans un premier temps, les trois champs relatifs à l'information cadastrale des transactions (commune, section, parcelle) ont été agrégé en vue de l'attribution d'un identifiant unique pour chacun 29 980 biens de la base de données (un peu plus de 2 000 d'entre eux n'ont pu se voir attribué d'identifiant en raison d'information manquante). Dans un second temps, le recours au cadastre numérisé[4] du département du Calvados a permis de réaliser la même opération pour l'ensemble des parcelles cadastrales de la zone d'étude. Puis, les coordonnées X et Y de chacune de ces parcelles ont été calculées afin d'être affectées aux transactions de la base Perval sur la base d'une jointure attributaire réalisée sur les identifiants cadastraux. Enfin, l'utilisation de cette méthode de spatialisation n'est pas sans risque puisque 1 800 transactions supplémentaires n'ont pu être localisées en raison des réformes cadastrales qui ont affectées différentes communes de l'aire urbaine (modification des noms de section ou de la numérotation des parcelles). Les pertes globales s'élèvent donc à un peu moins de 4 000 mais demeurent néanmoins acceptables puisqu'elles ne représentent qu'environ 13 % des 30 000 transactions initiales.

[4] Données exploitées sous convention avec le Conseil Général du Calvados (CG14).

Figure1

Construction d’un système d’information géographique à partir de la base PERVAL



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	num_acte	dat_mut	v_qual	v_prof	v_matri	v_com	v_anaiss	v_sexe	v_nat	a_qual	a_prof	a_matri	a_com	a_anaiss	a_sexe	a_nat	CodCom	cod_section	num_plan
2	43221030	20000211	PA	70	M	14333	1936	M	F	PA	60	M	14001	1970	M	F	14001	F	142
3	43357026	20000318	PA	70	M	76447	1941	M	F	PA	47	M	57463	1946	M	F	14001	AB	47
4	44081052	20000513	PA	70	V	14001	1930	F	F	PA	60	M	14001	1969	M	F	14001	A	67
5	44081053	20000513	PA	38	M	14001	1967	M	F	PA	46	M	14333	1953	F	F	14001	E	169
6	44081055	20000519	PA	46	C	75103	1948	F	F	PA	22	M	14001	1969	M	F	14001	A	223
7	45173005	20000529	PA	70	M	14299	1925	M	F	PA	50	M	14333	1968	M	F	14001	A	62
8	45849079	20000822	PA	80	M	92051	1929	F	F	PA	60	M	14001	1955	M	F	14001	ZA	69
9	45849080	20000823	EN	0		14001			F	PA	10	M	27243	1945	M	F	14001	ZA	71
10	46354034	20000919	PA	80	V	69291	1947	F	F	PA	31	M	14243	1971	M	F	14001	A	109
11	47298100	20001121	PA	70	V	14001	1913	F	F	PA	60	C	14755	1961	M	F	14001	B	220
12	47752058	20001125	PA	37	C	14001	1937	M	F	PA	47	M	14304	1973	M	F	14001	D	147
13	48282021	20001209	PA	43	D	50099	1938	F	F	PA	31	C	75118	1943	F	F	14001	A	83
14	48282026	20001216	PA	31	M	92012	1936	M	F	PA	60	M	92051	1970	M	F	14001	C	83
15	54757046	20020208	PA	70	V	14001	1914	M	F	PA	22	M	27243	1969	M	F	14001	A	157
16	55887019	20020308	PA	70	V	14333	1935	F	F	PA	60	M	14001	1969	M	F	14001	B	110
17	57484072	20020715	PA	80	C	77152	1983	M	F	PA	60	C	14001	1966	F	F	14001	B	402
18	57752021	20020619	PA	70	M	14001	1930	M	F	PA	38	M	78383	1974	M	F	14001	A	208

Une fois cette base données individuelles géolocalisées réalisée, un maillage hexagonal aléatoire a été créé afin de permettre la réagrégation des transactions au sein d'entités géographiques offrant une fine résolution spatiale. Le choix de mailles hexagonales sur un pas de 3 000 mètres a été retenu car il est rapidement apparu comme le seuil minimum au-dessous duquel le nombre de transactions comprises dans chaque maille devenait insuffisant pour se livrer à des traitements statistiques robustes (Caillault, 2011). Les raisons qui ont motivé le choix du recours à un maillage aléatoire sont multiples. La plus importante d'entre-elles réside dans l'inadaptation des découpages communaux à la problématique fixée dans le cadre de cette recherche sur les localisations résidentielles des groupes sociaux. En effet, au sein d'une même commune, les disparités socio-résidentielles peuvent-être très importantes, et lorsque l'on souhaite travailler à partir de données agrégées, les indicateurs obtenus à l'échelle communale sont parfois dénués de sens. Enfin, les mailles totalisant moins de 7 transactions ont été exclues de l'échantillon de référence utilisé dans l'analyse afin de réduire les biais statistiques.

2. Structures géographiques des migrations résidentielles et différenciation sociale des marchés immobiliers dans l'aire urbaine de Caen

2.1 L'analyse des flux résidentiels dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008

Cette division sociale de l'espace périurbain a bien été décrite par des travaux récents pour l'aire urbaine de Caen (Rivière, 2007). L'objet de cette partie est de montrer que les différenciations sociales internes aux périphéries urbaines résultent en partie de migrations résidentielles socialement sélectives que produit le simple fonctionnement concurrentiel du marché foncier et immobilier.

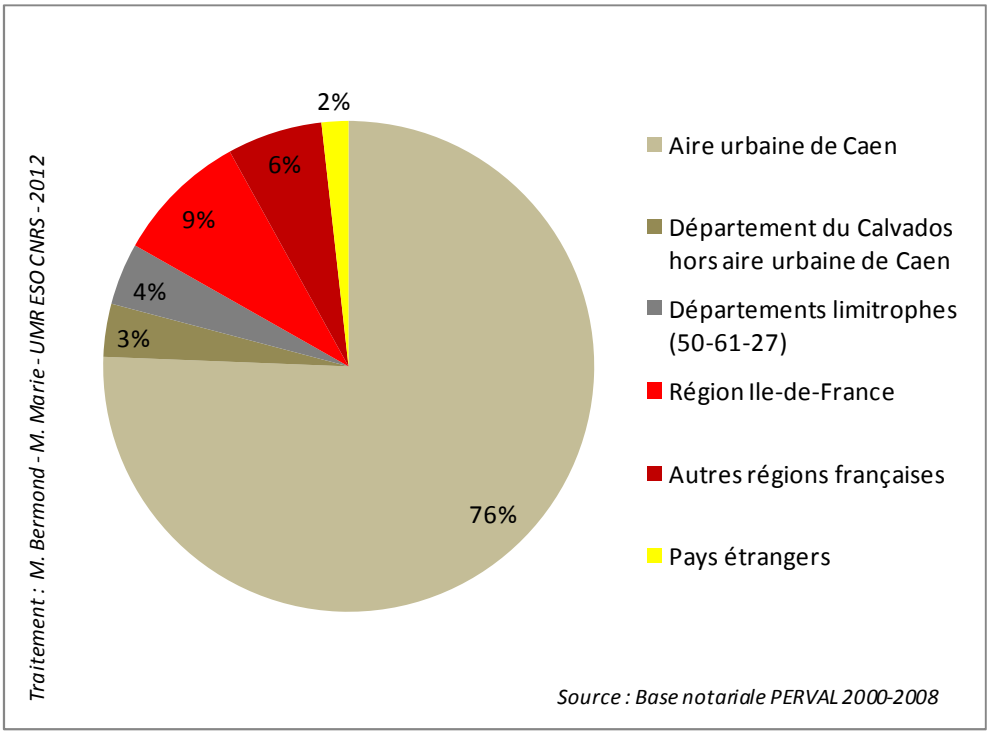
L'analyse des transactions notariales Perval révèle que 20 449 maisons ont changé de mains dans l'aire urbaine de Caen (élargie à 20 km)entre 2000 et 2008. La vente de terrains à bâtir représente sur la zone pour la même période un peu plus de 8 900 transactions. À peine plus des trois quarts des transactions (maisons et terrains confondus) sont le fait d'acquéreurs résidant déjà dans l'aire urbaine élargie à 20 km au moment de leur nouvelle acquisition. Autrement dit, une large majorité des transactions mettent en jeu des mobilités résidentielles de proximité. Seulement 17 % des transactions ont été réalisées par des acquéreurs originaires d'une autre région française ou de l'étranger (Graphique 1).

Les biens en transaction dans l'aire urbaine caennaise entre 2000 et 2008 se localisent de la manière suivante : une moitié dans la couronne périurbaine de Caen (au sens INSEE du terme), une sur cinq dans le pôle urbain caennais (21,4 %), presque une sur quatre dans les communes aux franges de l'aire urbaine (communes classées comme « multipolarisées » ou « isolées hors influence des pôles » d'après le zonage en aires urbaines de l'INSEE).

La structure des flux résidentiels entre espace d'origine et espace de destination des acquéreurs est dominée par quatre grands types de mouvements dans l'aire urbaine de Caen (tableau 3) : par ordre d'importance, des flux résidentiels internes à la couronne périurbaine du grand pôle qui représentent presque un quart du total des transactions ; ensuite, des migrations depuis un grand pôle urbain (ici principalement le pôle urbain caennais) vers une commune périphérique qui représentent 20,6 % du total des transactions ; arrivent en troisième position les migrations résidentielles internes au pôle urbain (ou entre pôles urbains pour les acquéreurs non originaires de la région) avec 16,3 % du total des transactions ; enfin, des installations dans les communes aux marges de l'aire urbaine caennaise marquées pour un tiers d'entre elles par des acquéreurs en provenance d'un pôle urbain (principalement caennais mais pas exclusivement puisque l'analyse intègre des acquéreurs d'origine extra-régionale), pour un autre tiers par des acquéreurs qui appartenaient déjà à une commune multipolarisée.

Graphique 1

Provenance géographique des acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou terrain à bâtir) dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008



Lecture : 2 % des individus ayant acquis un bien immobilier et foncier dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008 résidaient dans un pays étranger au moment de la vente.

Tableau 3

La localisation des biens selon la provenance géographique des acquéreurs dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008

Localisation du bien	Provenance géographique de l'acquéreur							
	Grand pôle urbain	Moyen ou petit pôle urbain	Couronne d'un grand pôle	Couronne d'un petit ou moyen pôle	Commune multipolarisée	Commune isolée hors influence des pôles	Non renseignée	**Total**
Grand pôle urbain (10 000 emplois ou plus)	16,3%	0,2%	3,2%	0,0%	0,9%	0,2%	0,4%	**21,4%**
Moyen et petit pôle urbain (moins de 10 000 emplois)	0,8%	1,9%	0,7%	0,1%	0,7%	0,1%	0,1%	**4,2%**
Couronne d'un grand pôle	20,6%	1,1%	23,4%	0,1%	2,7%	0,6%	0,8%	**49,2%**
Couronne d'un petit ou moyen pôle	0,2%	0,5%	0,2%	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	**1,3%**
Commune multipolarisée	7,1%	1,2%	4,6%	0,1%	7,5%	0,6%	1,3%	**22,4%**
Commune isolée hors influence des pôles	0,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,2%	0,5%	0,0%	**1,5%**
Non renseignée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Total	**45,5%**	**4,9%**	**32,4%**	**0,7%**	**12,0%**	**1,9%**	**2,6%**	**100,0%**

Source : base notariale Perval, 2000-2008

Lecture : 16,3 % des acheteurs en provenance d'une commune appartenant à un grand pôle urbains acquièrent un bien immobilier ou foncier dans une commune appartenant elle aussi à un grand pôle urbain.

La structure par âge des acquéreurs révèle un profil plus âgé parmi les non-originaires de la région : les 50-60 ans sont ici deux fois plus représentés que la moyenne (Tableau 4). Le redéploiement résidentiel interne à l'aire urbaine caractérise plutôt des ménages jeunes : 58 % des acquéreurs originaires de l'aire urbaine ont moins de 40 ans (contre 27 % pour les acquéreurs d'origine francilienne et 32 % pour les acquéreurs originaires d'autres régions). Les migrations de retraités ou de cadres de plus de 40 ans sont très nettement surreprésentées parmi les acquéreurs non originaires de la région bas-normande (Tableau 5).

Tableau 4

La structure par âge des acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou terrain à bâtir) dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008 selon leur provenance géographique

Provenance géographique de l'acquéreur	Classe d'âge de l'acquéreur du bien							Age moyen de l'acquéreur
	Moins de 30 ans	30-40 ans	40-50 ans	50-60 ans	60-70 ans	Plus de 70 ans	Total	
Aire urbaine de Caen	21%	37%	22%	13%	5%	2%	100%	*41 ans*
Département du Calvados hors aire urbaine de Caen	24%	34%	19%	14%	7%	2%	100%	*41 ans*
Départements limitrophes (50 61-27)	11%	30%	20%	24%	10%	4%	100%	*46 ans*
Région Ile-de-France	5%	21%	25%	31%	15%	4%	100%	*50 ans*
Autres régions françaises	5%	27%	25%	24%	13%	6%	100%	*49 ans*
Pays étrangers	3%	16%	30%	36%	12%	3%	100%	*50 ans*
Total	**18%**	**34%**	**22%**	**16%**	**7%**	**3%**	**100%**	***42 ans***

Source : base notariale Perval, 2000-2008

Lecture : 21 % des acheteurs résidant dans une commune de l'aire urbaine de Caen avaient moins de 30 ans au moment de l'achat.

Tableau 5

La catégorie socio-professionnelle des acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou terrain à bâtir) dans l'aire urbaine de Caen entre 2000 et 2008 selon leur provenance géographique

Provenance géographique de l'acquéreur	Catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur										Total général
	Petits indépendants	Gros indépendants	Cadres du secteur public	Cadres du secteur privé	Prof. Intermédiaires du secteur privé	Prof. Intermédiaires du secteur public	Ouvriers	Employés	Retraités	Autres	
Aire urbaine de Caen	8%	6%	8%	8%	19%	5%	21%	16%	8%	2%	100%
Département du Calvados hors aire urbaine de Caen	9%	5%	7%	8%	18%	4%	21%	16%	11%	3%	100%
Départements limitrophes (50-61-27)	11%	7%	8%	11%	17%	3%	12%	10%	17%	3%	100%
Région Ile-de-France	4%	10%	8%	22%	17%	2%	5%	11%	18%	3%	100%
Autres régions françaises	6%	9%	9%	20%	15%	4%	5%	8%	21%	3%	100%
Pays étrangers	7%	11%	15%	24%	10%	4%	6%	6%	15%	2%	100%
Total général	7%	6%	8%	10%	19%	4%	18%	15%	10%	2%	100%

Source : base notariale Perval, 2000-2008

Lecture : 8 % des acheteurs résidant dans une commune de l'aire urbaine de Caen appartenaient à la catégorie des « petits indépendants » au moment de l'achat.

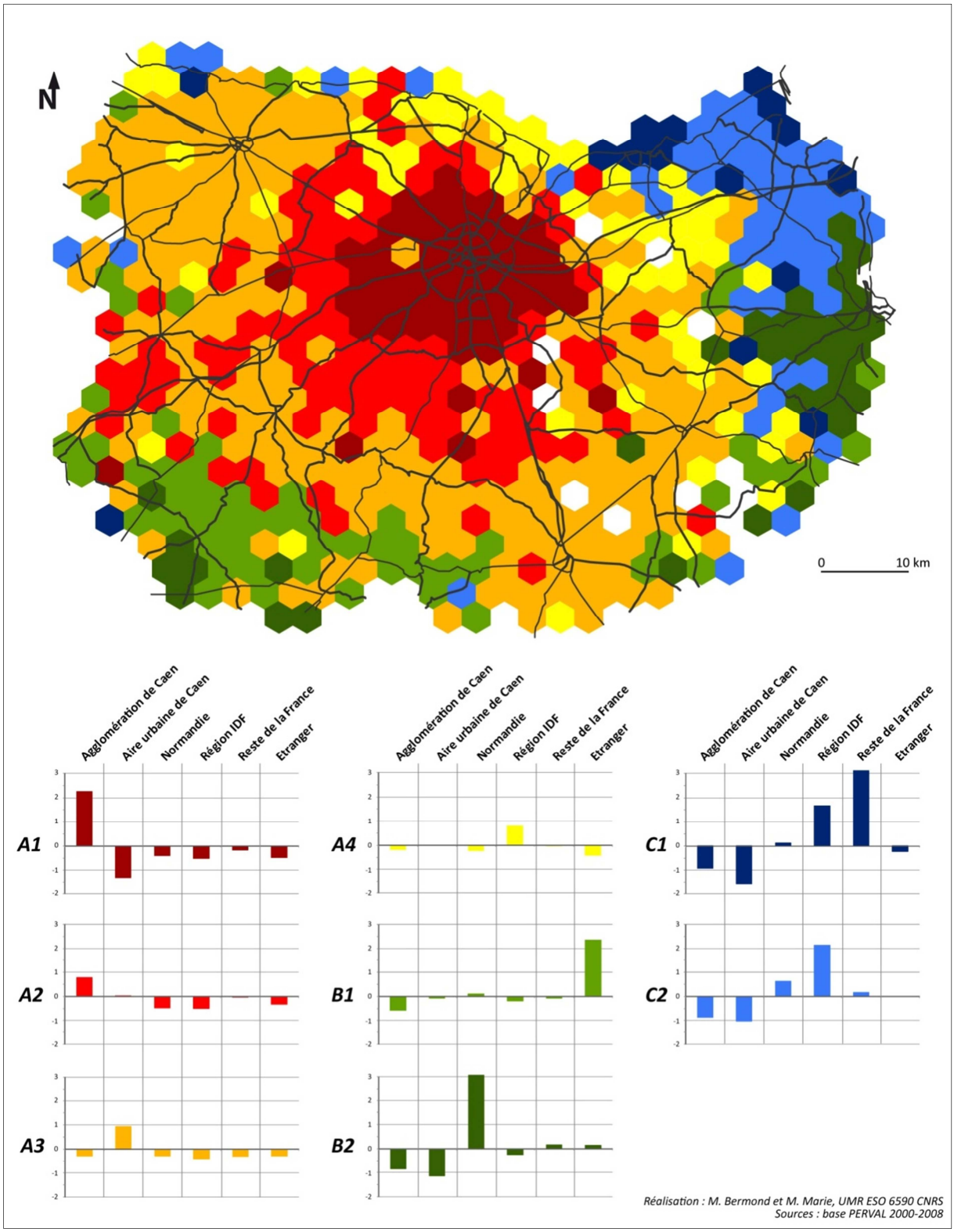
La structure en catégories socio-professionnelles (CSP) des migrations résidentielles internes à l'aire urbaine de Caen est plus hétérogène : les ouvriers (21 %) et les employés (16 %) arrivent en tête des CSP les mieux représentés, suivis des professions intermédiaires (24 %), puis des cadres (16%) et des professions indépendantes (14 %). Si toutes les CSP participent d'une certaine manière aux marchés immobiliers locaux, elles dessinent à une échelle plus fine des flux résidentiels qui les distinguent les unes des autres et segmentent spatialement les marchés immobiliers en renforçant les clivages socio-résidentiels existants. Autrement dit, les flux d'acquéreurs ont des caractéristiques socio-professionnelles qui permettent de distinguer plusieurs marchés résidentiels selon la distance aux pôles urbains, la desserte en transport, la fiscalité locale et les aménités paysagères.

2.2 Une typologie des origines géographiques des acheteurs de l'aire urbaine de Caen

La carte 2 confirme l'existence de plusieurs marchés résidentiels structurés selon la provenance géographique des acquéreurs : un marché résidentiel centré sur le pôle urbain caennais et sa périphérie immédiate dominé par des achats sur place (type A1), un marché résidentiel de deuxième couronne périurbaine (entre 10 et 20 km de Caen) caractérisé par une sensible surreprésentation des acquéreurs en provenance du pôle urbain caennais (type A2), un marché résidentiel de troisième couronne périurbaine « hybride » où se mêlent à la fois du desserrement résidentiel de proximité autour des petites villes (Bayeux, Falaise, Aunay-sur-Odon, Thury-Harcourt, Villers-Bocage) et des migrations résidentielles depuis la périphérie caennaise (type A3). Les franges sud-ouest de l'aire urbaine de Caen (en direction de la Suisse normande) se spécifient par la présence d'acquéreurs étrangers sur le marché résidentiel local (type B1). Le nord pays d'Auge occupe également une place à part dans cette géographie des marchés immobiliers, avec une opposition entre l'intérieur des terres où les acquéreurs franciliens sont nettement surreprésentés (type C2) et le littoral où les acquéreurs d'origine francilienne cohabitent avec des acquéreurs en provenance d'autres régions métropolitaines (type C1).

Carte 2

Typologie des communes de l'aire urbaine de Caen d'après la provenance géographique des acquéreurs (maison et terrain à bâtir) entre 2000 et 2008



La question qui se pose maintenant est de savoir si toutes les catégories socio-professionnelles contribuent à équivalence dans cette structuration globale des flux résidentiels. L'analyse comparée

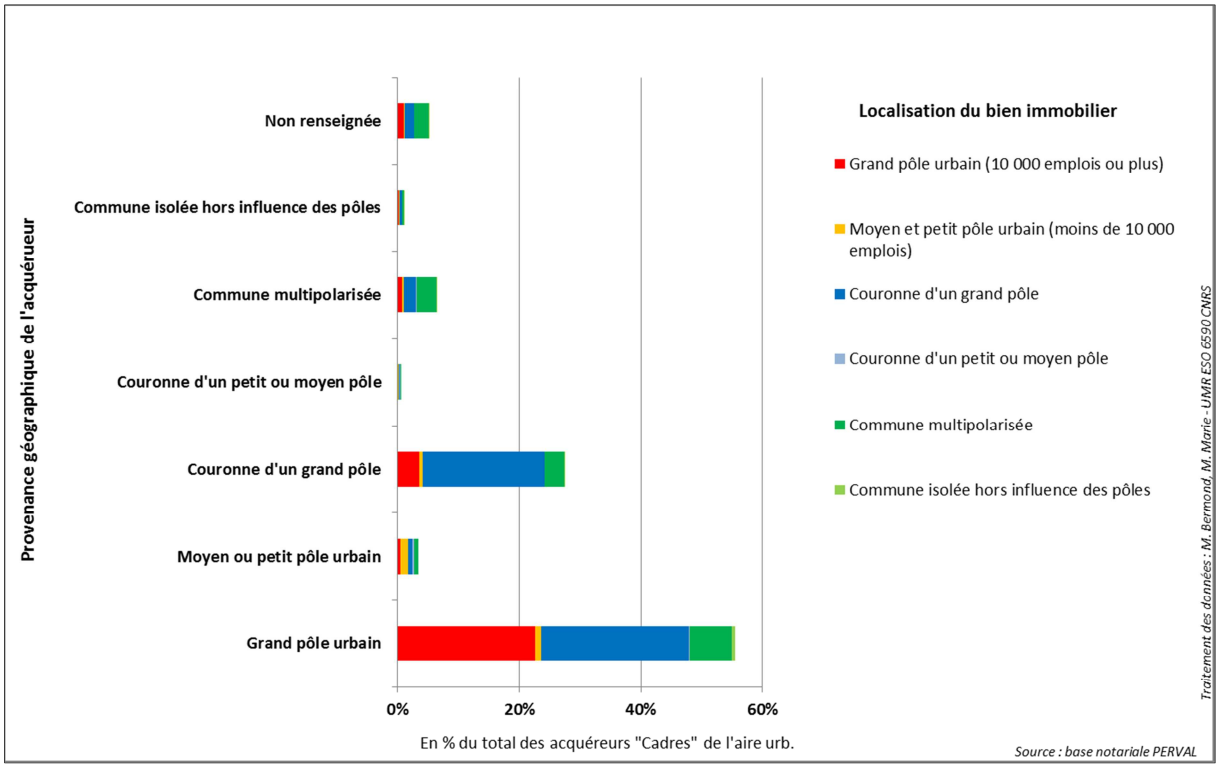
des flux résidentiels de cadres et d'ouvriers, appréhendés au travers du nouveau zonage en aire urbaine (INSEE, 2010) par comparaison entre commune de provenance de l'acquéreur et commune de localisation du bien, laisse apparaitre des différences assez nettes à l'échelon de l'aire urbaine caennaise (Graphiques 2 et 3).

Si la moitié des cadres comme des ouvriers achètent dans une couronne périurbaine de Caen (au sens INSEE du terme), les premiers se distinguent sensiblement des seconds par leur provenance géographique : bien qu'étant pour un tiers d'entre eux originaires du pôle urbain, les ouvriers y restent très peu et privilégient majoritairement une localisation périurbaine et secondairement une localisation aux franges de l'aire urbaine. Les communes multipolarisées représentent le choix d'un ouvrier sur quatre originaires d'un pôle urbain, soit un « choix » deux fois plus moins fréquents que chez les cadres originaires d'un pôle urbain. Si les cadres ont plus tendance que les ouvriers à rester dans le pôle urbain (22,6 % des cadres contre 7 % des ouvriers), ils alimentent également les arrivées dans les couronnes périurbaines, (avant tout de proximité ?), et proportionnellement beaucoup moins les localisations dans les communes multipolarisées aux franges de l'aire urbaine.

Si l'analyse comparée des flux résidentiels de cadres et d'ouvriers montre bien que les communes « périurbaines » sont autant choisies par les premiers que par les seconds, s'agit-il du même « périurbain » ? L'analyse des localisations des CSP en fonction de la distance au pôle urbain va permettre d'apporter un premier éclairage à cette question.

Graphique 2

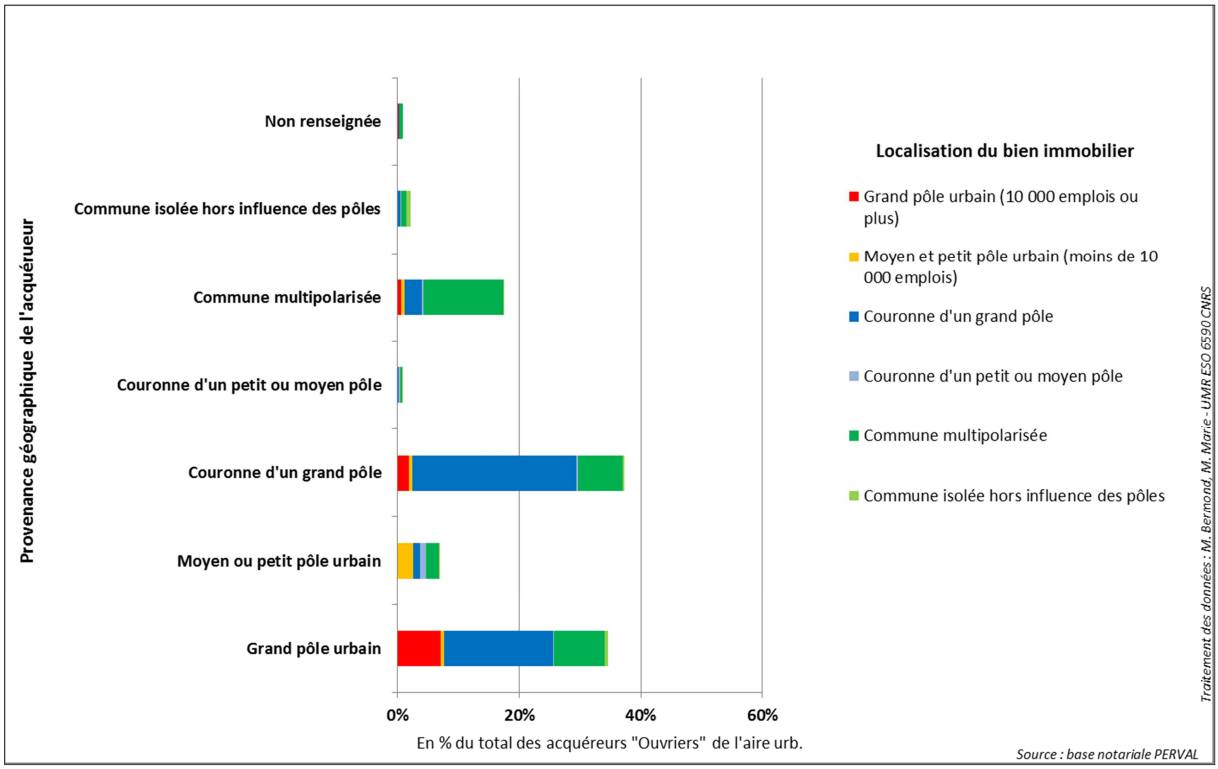
La structure des localisations résidentielles des cadres dans l'aire urbaine de Caen selon leur provenance géographique (2000-2008)



Lecture : Parmi les cadres provenant d'un grand pôle urbain 22,6 % d'entre eux achètent un bien situé dans une commune appartenant elle aussi à un grand pôle urbain.

Graphique 3

La structure des localisations résidentielles des ouvriers dans l'aire urbaine de Caen selon leur provenance géographique (2000-2008)



Lecture : Parmi les ouvriers provenant des couronnes des grands pôles urbains 27 % d'entre eux achètent un bien situé dans une commune appartenant elle aussi à la couronne d'un grand pôle urbain.

3. Apports des données Perval à la géographie résidentielle des groupes sociaux

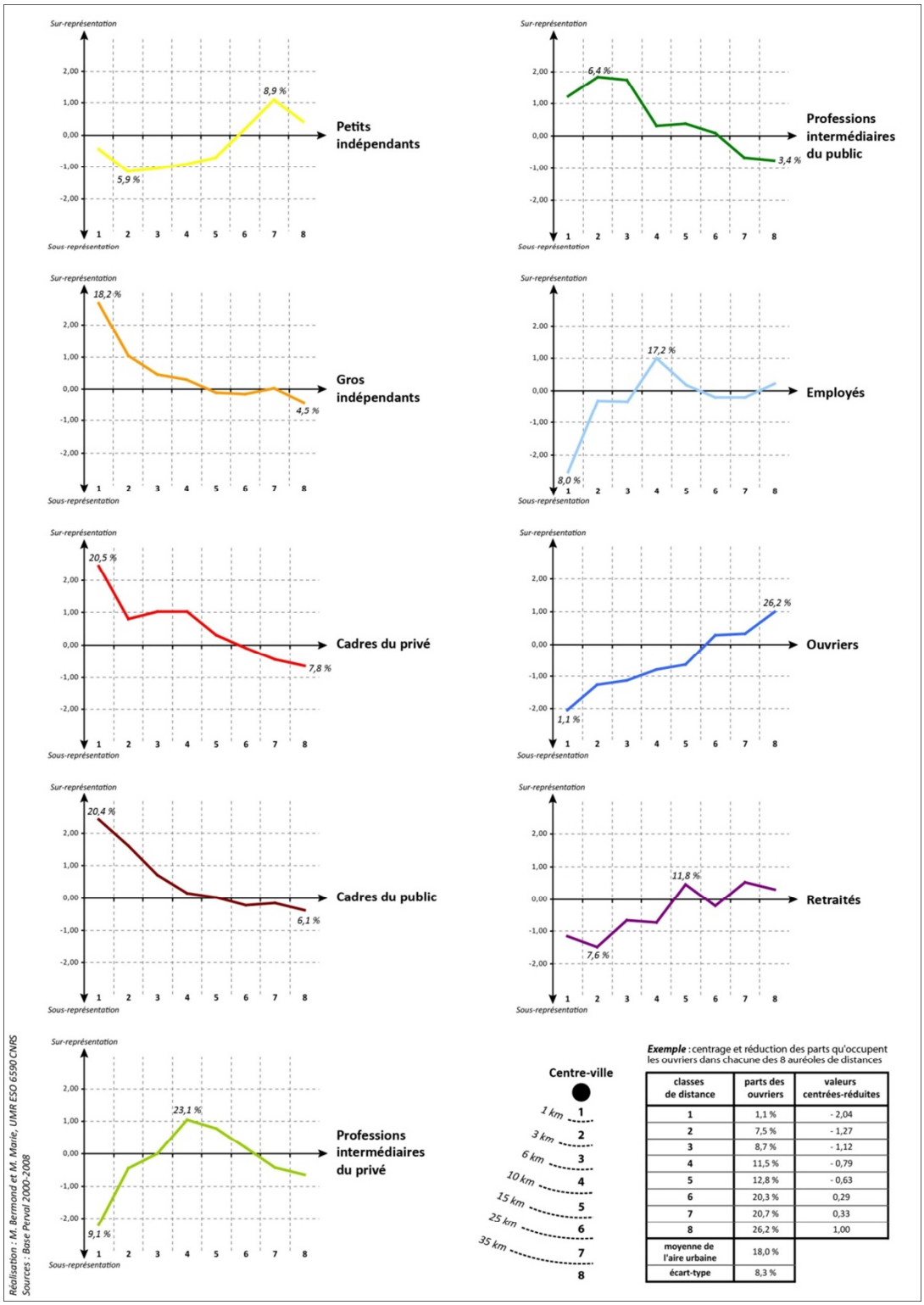
3.1 Une analyse spatiale des localisations résidentielles des groupes sociaux

Les données Perval ont permis d'analyser les flux résidentiels ayant affecté l'aire de Caen entre 2000 et 2008. Cette analyse a été jusqu'ici conduite en étudiant l'origine géographique des acheteurs de bien immobiliers et fonciers et la contribution relative de chaque CSP à ces flux. Nous nous proposons maintenant d'étudier les logiques de localisation résidentielle des acquéreurs suivant leur profil social en s'affranchissant désormais des catégories du zonage en aire urbaine pour gagner en finesse d'analyse.

Lorsque l'on ne prend en compte que la distance séparant les biens achetés du pôle urbain que constitue l'agglomération de Caen, des régularités spatiales se distinguent très nettement suivant les catégories sociales considérées. On a ici cherché à comparer le profil de répartition en CSP de la population des acheteurs dans chaque auréole de distance à celui qui structure l'échantillon de sa globalité. Cette méthode permet donc de mettre en évidence les sur ou les sous-représentations de chacune des différentes catégories dans chaque auréole (Figure 2).

Figure 2

Un modèle gravitaire de localisation résidentielle des catégories socioprofessionnelles ?



classes de distance	parts des ouvriers	valeurs centrées-réduites
1	1,1 %	- 2,04
2	7,5 %	- 1,27
3	8,7 %	- 1,12
4	11,5 %	- 0,79
5	12,8 %	- 0,63
6	20,3 %	0,29
7	20,7 %	0,33
8	26,2 %	1,00
moyenne de l'aire urbaine	18,0 %	
écart-type	8,3 %	

Lecture : Les acheteurs appartenant à la catégorie des « ouvriers » sont fortement sous-représentés (-2,04 écart-type) dans l'auréole n°1 (de 0 à 1 km de la « ville-centre »), ils ne représentent que 1,1 % des acheteurs dans cette auréole contre 18% pour l'ensemble de l'aire urbaine. A l'opposé, les ouvriers sont très fortement sur-représentés (+1 écart-type) dans l'auréole n°8 (plus de 35 km de la « ville-centre »), la part des acheteurs qu'ils y représentent est supérieure de 8,2 points par rapport à la moyenne de l'aire urbaine (26,2 % contre 18 %).

La lecture des graphiques de la figure 2 révèle trois grands types de courbe de répartition par rapport à la « ville-centre ».Les gros indépendants et les cadres (des secteurs public et privé) mais aussi les professions intermédiaires du public, se caractérisent par de fortes surreprésentations dans les couronnes les plus proches du centre de l'aire urbaine (moins de 10 km). Au contraire, les petits indépendants, les ouvriers, et dans une moindre mesure les retraités, sont quant à eux largement surreprésentés dans les zones qui en sont le plus éloignées (au-delà de 25 km). Enfin, les acheteurs appartenant aux groupes des employés et des professions intermédiaires du privé, se localisent préférentiellement dans les couronnes se situant entre 6 et 15 kilomètres de l'agglomération.

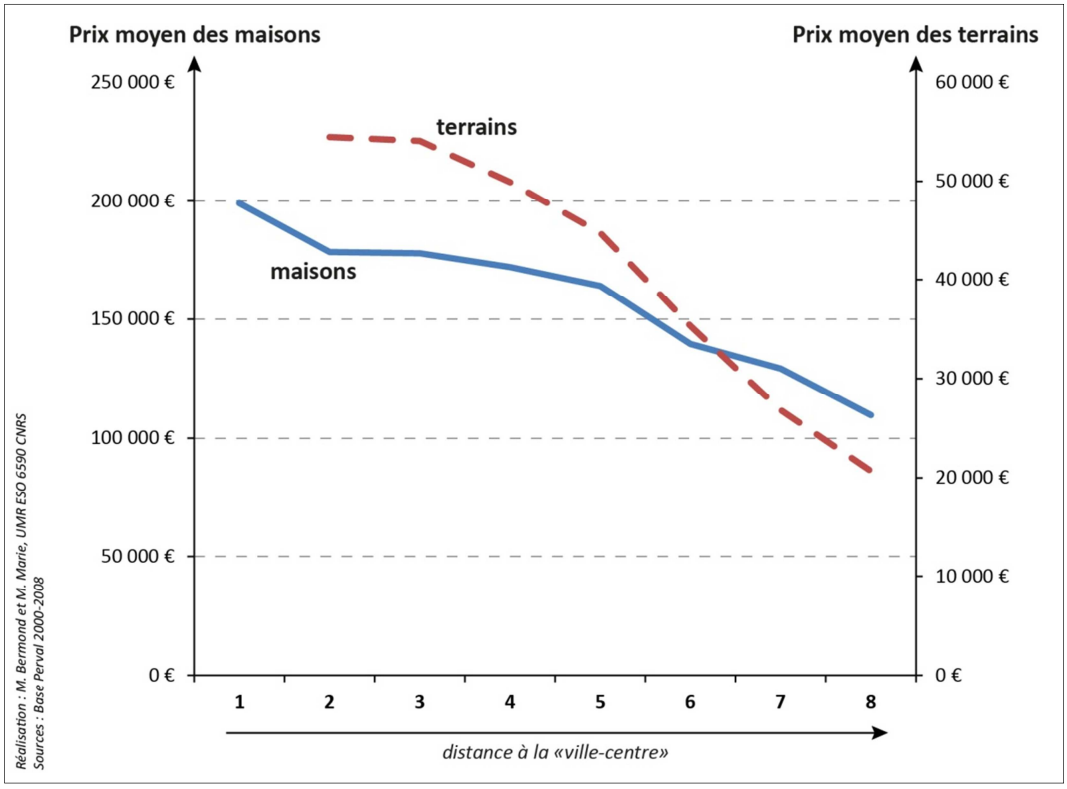
Bien qu'assez simpliste, cette analyse fournit des éléments intéressants pour comprendre le mécanisme de différentiation socio-spatiale des marchés immobiliers et fonciers. La distance à la « ville-centre » semble ainsi jouer un rôle important dans la localisation préférentielle des différentes catégories sociales dans l'espace. Les causes de ce phénomène sont probablement à chercher dans la baisse continue des prix pratiqués lors de la vente de maisons et de terrains à mesure de que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine (Graphique 4). Dans ce système explicatif, les catégories sociales aux revenus les moins élevés se trouvent reléguées dans les franges les plus distantes de l'aire urbaine alors que celles dont les revenus sont les plus importants peuvent maintenir leur position dans les couronnes centrales et péricentrales (Cavailhès, Selod, 2003). Dans cette perspective, on peut s'interroger sur les conséquences de ce phénomène sur la différenciation des mobilités quotidiennes des habitants de l'aire urbaine de Caen et sur les inégalités sociales qu'elles engendrent (notamment en ce qui concerne les navettes domicile-travail).

3.2 Vers une approche complexifiée des stratégies résidentielles

Cette phase d'analyse montre des régularités spatiales intéressantes mais apparait néanmoins comme insuffisante pour saisir pleinement les réalités géographiques de la différenciation sociale des marchés immobiliers et fonciers. En effet, cette vision abstraite et isotrope de l'espace tend à minimiser les logiques sectorielles à l'œuvre dans les espaces résidentielles de l'aire urbaine de Caen et à considérer la polarisation par la « ville-centre » comme le seul facteur conditionnant cette différenciation. Les cartes des localisations résidentielles des ouvriers et des cadres (secteur public et privé confondus) offrent une bonne illustration de la complexité géographique des processus de différenciation socio-spatiale à l'œuvre dans l'aire urbaine de Caen (Carte 3). Si la distance à la « ville-centre » apparait bien comme un facteur important de la localisation de ces deux groupes sociaux dans l'aire urbaine, il n'en demeure pas moins que leur répartition est déterminée par d'autres paramètres.

Graphique 4

Variation des prix moyens des maisons et des terrains suivant la distance à la « ville-centre »

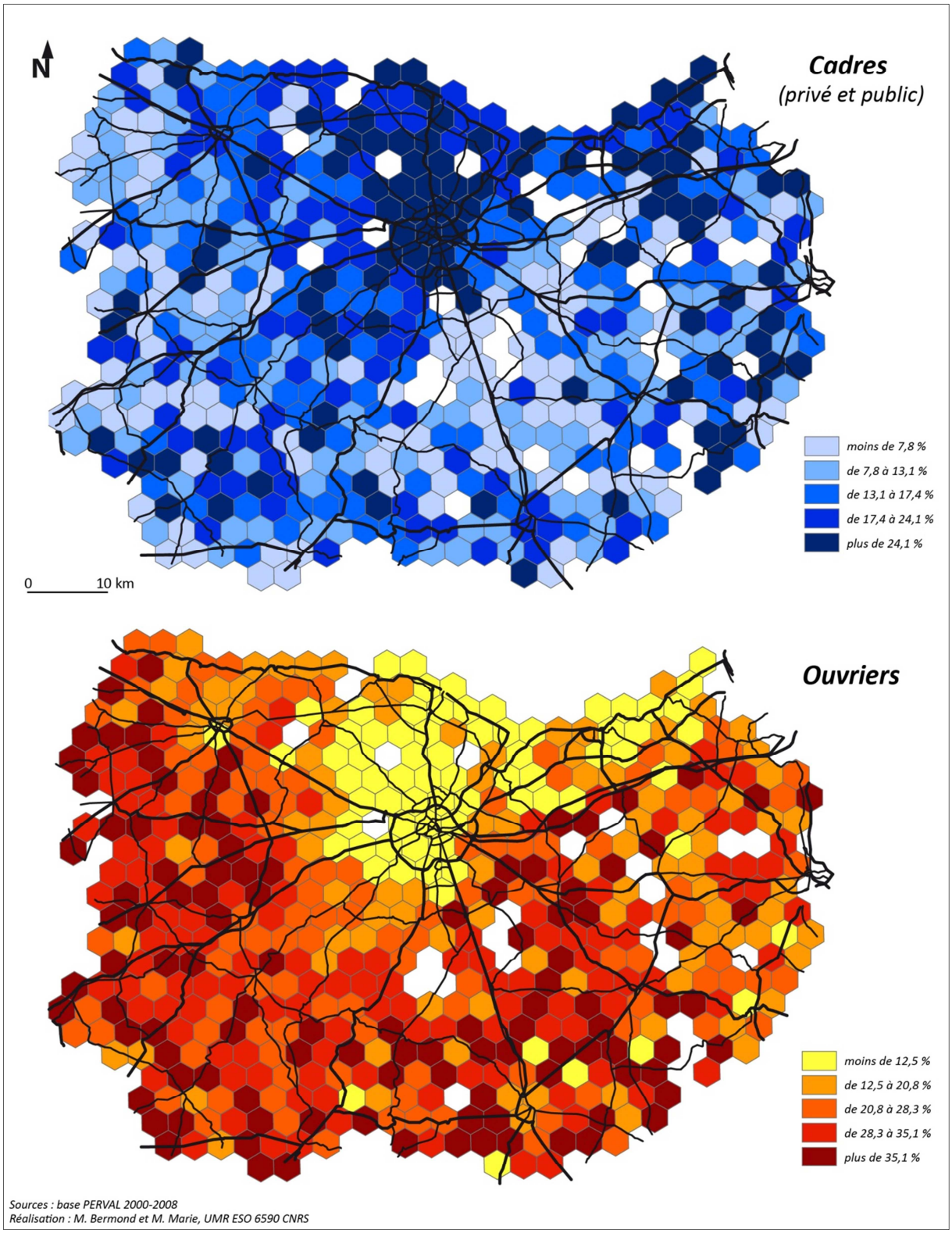


Lecture : Le prix moyen de vente (correspondant au prix « net vendeur », c'est-à-dire sans compter les frais de notaire et d'agence éventuels d'une maison entre 2000 et 2008 dans l'aire urbaine de Caen) s'élèvent à 200 000 € dans l'auréole n°1 (entre 0 et 1 km de la « ville-centre »). Le prix moyen de vente d'un terrain entre 2000 et 2008 dans l'aire urbaine de Caen est de 20 000 € dans l'auréole n°8 (plus de 35 km de la « ville-centre »).

On constate tout d'abord que les axes de communication, notamment les voies rapides, transforment la qualité de desserte de certaines portions de l'aire urbaine en différenciant les distances-temps qui les séparent de la « ville-centre ». Les voies rapides agissent également comme des « vecteurs », ou des axes, de relégation sociale pour les populations les moins favorisées en permettant l'acquisition de biens très éloignés des grands centres d'emploi. C'est par exemple le cas à l'ouest et au sud de l'espace d'étude où de forte concentration d'ouvriers sont observables le long des axes de communication les plus importants. Ces logiques de relégation par rapport à la « ville-centre » peuvent également se combiner avec d'autres logiques internes aux ménages. Dans certains d'entre eux, les membres d'un même ménage peuvent occuper des emplois dans des lieux différents : à Caen pour l'un et par exemple dans un pôle urbain intermédiaire pour l'autre. Dans ce type de cas les stratégies de localisation résidentielle misent en place par les ménages peuvent être plus complexe qu'il n'y parait à première vue.

Carte 3

Part des ouvriers et des cadres parmi les acquéreurs de maisons ou terrains à bâtir dans l'aire urbaine de Caen de 2000 à 2008 (analyse par maille de 3 km de côté)



On remarque ainsi des effets de polarisation liés à la présence de pôles urbains intermédiaires comme Bayeux, Lisieux, Falaise ou Vire, qui amènent à nuancer le monopole d'influence de l'agglomération caennaise sur l'espace étudié. La logique de différenciation sociale des marchés immobiliers et fonciers apparaît donc autant comme mono-centrique et dépendante de la distance à la « ville-centre » (Caen) que comme polycentrique et influencée par la distance aux pôles intermédiaires.

Des logiques sectorielles sont également visibles à la lecture de la carte 3, notamment au nord et à l'est de l'agglomération caennaise. On observe en effet une très forte surreprésentation des cadres et des gros indépendants au nord et au nord-ouest de la ville de Caen. Au contraire, l'est et le sud-est de cette dernière sont caractérisés par la présence d'une part encore non-négligeable d'acheteurs appartenant au groupe des ouvriers, y compris à proximité immédiate de la « ville-centre ». Cette logique de secteurs s'explique par le fait que la différenciation sociale des marchés immobiliers et fonciers est en partie déterminée par l'histoire sociale locale. La première couronne orientale de l'agglomération caennaise est en effet historiquement le lieu de la concentration des activités industrielles (Renault Trucks, Moulinex, Société Métallurgique de Normandie, etc.) et regroupe des communes fortement marquées par la présence ouvrière (Frémont, 1981 ; Rivière, 2009).

Enfin, l'existence d'un effet littoral est indiscutable. A l'ouest de la zone d'étude, la côte de Nacre et du Bessin regroupe un nombre important de transactions, réparties de manière diffuse de Ouistreham à Arromanches. Au contraire, dans la zone littorale située à l'est de l'agglomération caennaise, les transactions apparaissent comme très concentrées autour des stations balnéaires de Cabourg, Houlgate, Villers-sur-Mer et Deauville (la côte Fleurie). L'analyse des origines géographiques des acheteurs a d'ailleurs bien montré les particularités des franges littorales par rapport au reste de l'aire urbaine (davantage de retraités sur la côté de Nacre, et davantage d'acheteurs en provenance d'Ile de France pour la côte Fleurie et son arrière-pays littoral).

Conclusion

L'analyse des données notariales Perval ouvre de nouvelles perspectives pour l'analyse des transformations socio-résidentielles d'un espace. En s'appuyant principalement sur la structure sociale des acquéreurs couplée à leur provenance géographique, les résultats obtenus confirment que les espaces résidentiels urbains, périurbains et ruraux se différencient nettement. Il apparaît alors que les migrations résidentielles, notamment depuis les zones urbaines vers les espaces périurbains et ruraux sont géographiquement différenciées selon les caractéristiques sociales des populations : les cadres privilégient par exemple davantage une localisation en proximité du pôle urbain, les ouvriers au départ du pôle urbain « choisissent » davantage que les autres des espaces résidentiels au frange de l'aire urbaine. Pour autant, l'analyse proposée soulève plusieurs limites déjà soulignés. La source statistique réduit ici la position sociale à la profession du chef de ménage alors que la situation professionnelle peut être un élément déterminant des choix résidentiels. De même les flux résidentiels analysés entre ancienne et nouvelle commune de résidence ne saisissent qu'une étape d'une trajectoire résidentielle souvent beaucoup plus complexe sans d'ailleurs savoir s'ils s'accompagnent d'un changement de statut d'occupation du logement (de la location à la propriété par exemple).

Parmi les perspectives qu'ouvre ce travail, il resterait à évaluer l'impact de ces migrations résidentielles sur la composition sociale des espaces d'arrivée. Dans quelle mesure la pression résidentielle exercée par telle catégorie sociale sur un espace donné participe à en modifier la structure sociale ? Dans quel sens ? A quel rythme ?

Bibliographie

Berger M. (2006), « Périurbanisation et accentuation des logiques ségrégatives en Île-de-France », *Hérodote*, n°122, pp.198-210.

Bergel P., Desponds D. (2011), « Mobilités résidentielles et nationalités en banlieue parisienne (Yvelines, Seine-Saint-Denis et Val d'Oise) de 1996 à 2005 », *Annales de géographie*, n° 677, pp. 65-87.

Boulay G., Guérois M., Le Goix R. (2012), « Acquéreurs et vendeurs dans l'inflation immobilière à Paris et Marseille (1996-2006) », in Mattéi M.-F. & Pumain D. (dir), *Données urbaines*, n° 6, Paris, Anthropos, pp. 167-179.

Cavailhès J., Joly D. (2006), *Les paysages périurbains et leur prix,* Besançon, Presses Universitaires de Franche-Comté

Cavailhès J., Selod H. (2003), « Ségrégation sociale et périurbanisation », *INRA Sciences sociales*, n°1-2/03

Caillault S. (2010), *Le Feu, la Brousse et la Savane. Modélisation spatiale de la dynamique des paysages soudaniens (Burkina Faso)*, thèse de doctorat en géographie sous la direction de D. Delahaye et A. Ballouche, Université de Caen Basse-Normandie, 377 p.

Choumert J. (2009), *Analyse économique d'un bien public local : les espaces verts*, Thèse de doctorat en Sciences économiques, Agrocampus Ouest – Centre d'Angers, 424 p.

Debroux J. (2011), « Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines », *Espaces et sociétés*, n°144-145, pp.121-139.

Desponds D. (2007), « Les impacts d'un parc naturel régional (PNR) sur les évolutions socio-démographiques de son espace rural : le cas du Vexin français », *Norois*, n°202, pp.47-60.

Donzel A., François D., Geniaux G., Napoleone C. (2008), « Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers », *OTM territoires méditerranéens*, Cahier n°19

Donzelot J. (2009), *La ville à trois vitesses*, Paris, Éditions de la Villette

Filippi B.,Funes C., Nabos H., Tutin C. (2007), *Marché du logement et fracture urbaines en Ile-de-France*, Éditions PUCA Recherche, n°184

Rougé L. (2007), « Les petits budgets du périurbain », *Études foncières*, n° 128, pp. 14-17

Rivière J. (2007), « Périurbanisations, changements sociaux, comportements électoraux. Quelques systèmes explicatifs récents à l'épreuve des mutations au sein de l'aire urbaine de Caen », in C. Bessière et al. (dir), *Les Mondes ruraux à l'épreuve des sciences sociales*, Editions Quae/Symposcience, pp. 257-272

Rivière J. (2009), *Le pavillon et l'isoloir. Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008). À travers les cas de trois aires urbaines moyennes (Caen, Metz et Perpignan)*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Caen Basse-Normandie, 822 p.

Sencébé Y., Lépicier D. (2007), « Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale », *Revue EspaceTemps.net*