



**HAL**  
open science

# Dynamiques du logement et de la population entre 1999 et 2006 : des disparités territoriales très fortes

Jean-Francois Léger

► **To cite this version:**

Jean-Francois Léger. Dynamiques du logement et de la population entre 1999 et 2006 : des disparités territoriales très fortes. Cahiers de démographie locale, 2013, n°4/Année 2011, pp.17 - 44. halshs-02551159

**HAL Id: halshs-02551159**

**<https://shs.hal.science/halshs-02551159>**

Submitted on 5 May 2020

**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.

# Dynamiques du logement et de la population entre 1999 et 2006 : des disparités territoriales très fortes

Jean-François LÉGER\*

Il est courant en démographie de décomposer la variation de l'effectif de la population d'un territoire en soldes naturel (la différence entre les naissances et les décès) et migratoire (la différence entre les immigrations et les émigrations). À un échelon géographique fin, ces deux mouvements sont très liés. À Paris, par exemple, la naissance d'enfant(s) au sein d'un ménage est un facteur important de départ de la capitale, compte tenu de la taille réduite des logements et de la saturation du parc immobilier. Dans ce cas, une forte natalité (et donc un solde naturel élevé) entraîne un mouvement d'émigration important (et un déficit migratoire accentué). Cette approche de la dynamique démographique des territoires ne tient compte que des comportements des individus. En d'autres termes, le peuplement d'un territoire et donc sa politique d'habitat dépend des comportements individuels (« *housing to people* »)<sup>(1)</sup>.

Or, au niveau local, pour accueillir de nouvelles populations, il est nécessaire qu'un territoire puisse au préalable offrir des opportunités résidentielles (« *people to housing* »). Le nombre de logements et les caractéristiques du parc immobilier (maisons individuelles, appartements dans des immeuble collectifs ; logements sociaux ou privés ; taille des logements ; standing de ces derniers, etc.) sont des facteurs qui peuvent donc avoir une incidence sur la dynamique démographique locale. Cela revient à considérer cette fois le territoire comme un acteur démographique. Sur le plan symbolique, ce renversement de perspective n'est pas

---

\* Université Panthéon Sorbonne - Paris 1, Institut de démographie (IDUP)  
courriel : jfleger@univ-paris1.fr

(1) Cette expression et son contraire (« *people to housing* ») m'ont été soufflées par Alfred Dittgen. Je le remercie également pour sa lecture critique d'une version antérieure de cet article et ses nombreux commentaires qui m'ont été très précieux.

aberrant, loin de là : en France, et plus généralement dans « les pays latins, les territoires sont porteurs d'une charge symbolique, humaine, culturelle, affective, voire identitaire, qui oblige à les considérer comme de véritables sujets politiques » (Davezies, 2012, p. 96). La prise en compte du logement dans la décomposition de la dynamique démographique des territoires métropolitains<sup>(2)</sup> a donc du sens. Elle permet en outre de dégager une géographie originale de la croissance démographique. C'est l'objet de cet article.

Nous considérons donc qu'au niveau local, l'offre immobilière d'un territoire est un facteur explicatif des mouvements de population. Ce postulat élargit aussi l'interprétation économique que l'on peut faire des résultats : ils renseignent à la fois sur les conséquences démographiques du basculement géographique de l'emploi en France (Chalard et Dumont, 2011) mais aussi, d'une certaine manière, sur les perspectives économiques à moyen terme. En effet, « selon certains auteurs, le *job follow people* (le peuplement attire les emplois) remplace progressivement l'ancien *people follow jobs* (les emplois attirent la population) » (Poupard et Tanguy, 2012, p. 6)<sup>(3)</sup>. Si l'offre de logements structure le peuplement au niveau local, une dynamique résidentielle positive pourrait donc être porteuse de développement économique et inversement. Dans ce cas, une des conditions de réalisation préalable du « *jobs to people* » serait le développement de l'offre immobilière locale afin de stimuler la croissance démographique locale (« *people to housing* »). De ce point de vue, les perspectives sont très inégales d'un territoire à l'autre.

## Diversité spatiale du lien entre nouveaux logements et croissance démographique

Entre 1999 et 2006, la population des ménages a augmenté en France métropolitaine de 2,710 millions de personnes (de 57,217 millions à

---

(2) Nous avons retenu l'arrondissement comme unité géo-démographique d'analyse car ce découpage intercommunal permet de travailler sur des effectifs relativement importants, qui limitent l'importance des biais statistiques inhérents à toute collecte par sondage, comme c'est le cas avec le recensement rénové de population, tout en permettant de bien restituer la diversité des espaces résidentiels métropolitains.

(3) Par exemple, l'accueil de personnes âgées sur un territoire peut entraîner la création de nombreux emplois de service à la personne.

59,927 millions), soit un gain relatif de + 4,74 % en sept ans<sup>(4)</sup>. Dans le même temps, le nombre de résidences principales est passé de 23,814 millions à 26,069 millions (+ 2,255 millions), soit une croissance relative deux fois plus importante que celle de la population des ménages (+ 9,47 %). En divisant le gain total de population par celui des ménages, on obtient le solde de population par résidence principale supplémentaire : il s'élève pour la France métropolitaine à + 1,20 habitant.

Ce calcul a l'avantage d'être simple et de restituer de manière concrète la capacité d'une population locale à renouveler sa population. C'est la raison pour laquelle on peut parler d'indice de renouvellement démographique. Par exemple, le taux d'accroissement annuel moyen de Paris entre 1999 et 2008 est relativement faible (+ 0,35 %, soit le 210<sup>e</sup> sur 330 arrondissements). Mais son indice de renouvellement (un gain démographique total de 2,54 personnes par résidence principale supplémentaire) est le 2<sup>e</sup> plus important sur 330, ce qui témoigne bien de la capacité de la capitale à renouveler quasiment à l'identique, d'un recensement à l'autre, sa composition par âge et par sexe (Dittgen, 2005).

Des écarts considérables sont observés dans l'hexagone : la valeur la plus forte est observée dans l'arrondissement de Saint-Denis (en Seine-Saint-Denis) avec 2,81 nouveaux habitants par logement supplémentaire, tandis que la valeur la plus faible, mesurée dans l'arrondissement de Saint-Dizier (en Haute-Marne), est de - 9,87. Sur ce territoire, cela signifie, littéralement, que chaque nouveau logement s'est concrétisé par un déficit démographique de près de 10 personnes ! En réalité, l'augmentation du nombre de résidences principales n'a pas suffi à compenser la diminution importante des effectifs dans les logements plus anciens.

La valeur moyenne non pondérée<sup>(5)</sup> prise par cet indice pour l'ensemble des 330 arrondissements est de 0,73. Mais dans la moitié des arrondissements, ce rapport est supérieur ou égal à 1,02, c'est-à-dire que chaque nouvelle résidence principale se traduit par l'apport d'au moins une

---

(4) Toutes les statistiques mentionnées dans cet article sont issues d'une exploitation par l'auteur des données des recensements de 1999 et 2006 (INSEE, RGP 1999 et RP 2006).

(5) Dans ce cas, le poids de chaque arrondissement dans le calcul de la moyenne est le même, quel que soit l'effectif de sa population. En d'autres termes, l'arrondissement de Paris et ses 2 millions d'habitants a le même poids, par exemple, que celui de Saint-Jean-de-Maurienne en Savoie avec ses 40 000 habitants.

personne à l'ensemble de la population des ménages. Ces arrondissements se situent essentiellement (carte 1) :

- en Ile-de-France et dans un bassin parisien élargi allant, du nord au sud, de l'Oise au Loiret et, à l'ouest, dans l'Eure ;
- dans le grand ouest, de la périphérie mancelle à la pointe sud du Finistère et, tout le long de la façade atlantique, du Morbihan à l'Aquitaine ;
- entre les côtes atlantique et méditerranéenne, le long de la Garonne puis du canal du Midi ;
- tout le long de la Méditerranée ;
- à l'est, en Rhône-Alpes et plus au nord dans le Bas-Rhin.

Dans ces régions, certains arrondissements ont une dynamique résidentielle particulièrement forte (supérieure à + 1,60 nouvel habitant par résidence principale supplémentaire). Dans 16 d'entre eux, chaque nouvelle résidence principale s'est ainsi traduite par un solde démographique proche voire supérieur à 2 nouveaux habitants ; il s'agit :

- en région parisienne, des arrondissements de Saint-Denis (2,81), Paris (2,54), Bobigny (2,45) et Argenteuil (2,29) ;
- dans le sud de la France, des arrondissements de Muret en Haute-Garonne (+ 2,16), Lodève dans l'Hérault (+ 2,17), Nice (2,54), Ajaccio (2,28) et Brignoles dans le Var (2,21) ;
- et dans l'ouest, plus précisément en Ile-et-Vilaine, de l'arrondissement de Redon (2,33).

À l'opposé, 51 arrondissements (15 %) présentent un déficit démographique en dépit de la croissance du nombre de résidences principales. Ces territoires sont situés pour la plupart le long d'un croissant continu reliant :

- le nord-est : par exemple les arrondissements de Dunkerque (- 0,37) et de Cambrai (- 0,23),
- au centre de la France : par exemple dans le Cantal les arrondissements de Saint-Flour (- 2,15) et de Mauriac (- 7,30) ; dans l'Allier ceux de Moulins (- 0,53) et de Montluçon (- 1,46) ; dans le Puy-de-

Dôme celui d'Ambert (- 2,71) ; dans la Creuse ceux de Guéret (- 0,42) et d'Aubusson (- 5,32) ;

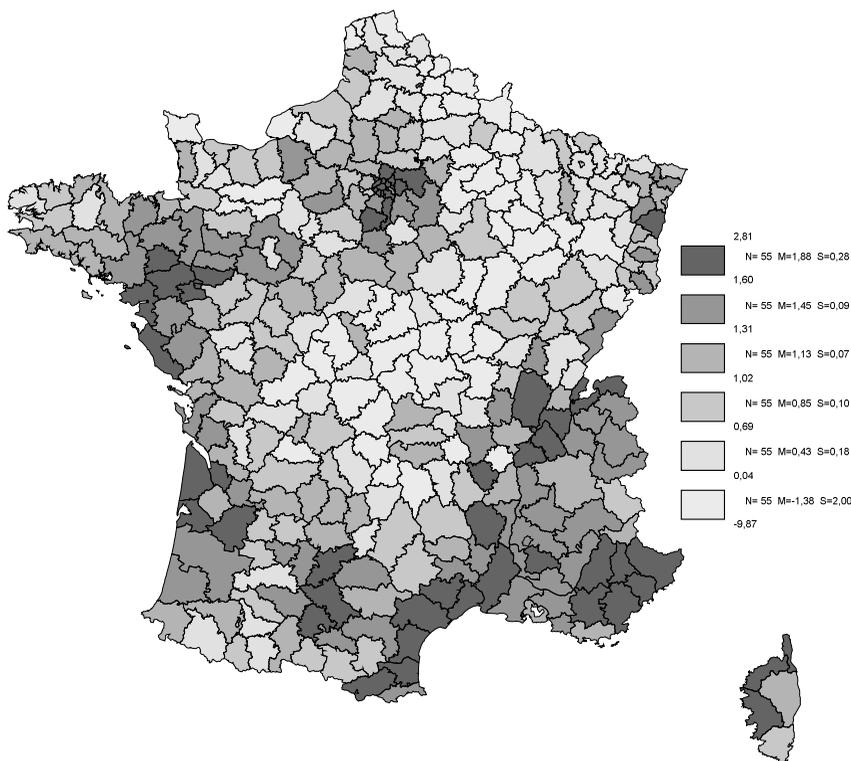
et passant par :

- la Champagne-Ardenne, en particulier par les arrondissements de Saint-Dizier (avec un indice record de - 9,87), de Langres (- 0,78) et de Chaumont (-3,02) en-Haute Marne, et par celui de Charleville-Mézières (- 2,20) dans les Ardennes ;
- et la Bourgogne, dans et autour du Morvan, dans les arrondissements de Nevers (- 1,77), Avallon (- 2,11), Montbard (- 2,29), Château-Chinon (- 4,32) et Autun (- 7,79).

Les valeurs extrêmes correspondent à des cas où la diminution de la population a été relativement importante entre 1999 et 2006, cependant que le nombre de nouvelles résidences principales était réduit. Dans ce cas, le rapport entre ces deux grandeurs est négatif et sa valeur absolue tend à être importante. Par exemple, dans l'arrondissement d'Aubusson, dans la Creuse, la population des ménages est passée de 38 854 à 37 411 habitants (- 1 443 personnes) tandis que le nombre de résidences principales augmentait de 271 unités (de 17 465 à 17 736). À Saint-Dizier (Haute-Marne), où l'indice est le plus faible, la population des ménages a perdu près de 5 000 personnes (pour un effectif initial en 1999 de 77 000) tandis que dans le même temps on comptait seulement 500 ménages de plus (de 30 979 à 31 472).

Enfin, dans 114 arrondissements (35 %), le gain démographique pour une nouvelle résidence principale est compris entre 0 et 1,02. Dans ces territoires, le solde de population par nouveau ménage est certes positif, mais il est inférieur ou égal à la taille moyenne minimale d'un ménage. Ils se distribuent partout en France à l'exception des littoraux atlantique et méditerranéen (cf. supra). On constate toutefois que la plupart des 31 arrondissements (9 %) dont l'indice est compris entre 0 et 0,46 (valeur du premier quartile) sont localisés à proximité immédiate de ceux dans lesquels l'augmentation du nombre de ménages n'a pu empêcher une décroissance du nombre d'habitants, ce qui accentue l'état de crise démographique de cette partie de la métropole.

Carte 1. Solde démographique total de la population des ménages par résidence principale supplémentaire en France métropolitaine entre 1999 et 2006



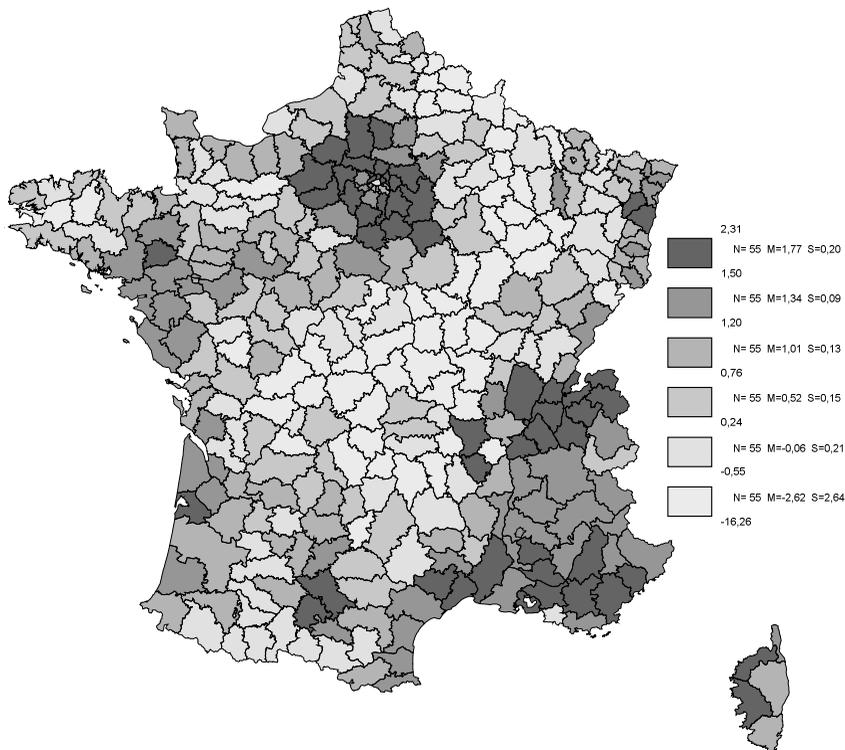
Note de lecture : N indique le nombre d'arrondissements de chaque classe. M précise la valeur moyenne de chacune de ces classes. Enfin, S indique la dispersion (écart-type) des valeurs au sein de chacune des classes.

Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

Ces résultats n'ont rien de conjoncturels. Ils sont cohérents avec les observations qui peuvent être faites sur une période plus longue (1982-2006). Cette durée (24 ans), qui correspond *grosso modo* à l'écart entre deux générations (celles des parents et de leurs enfants), permet de mieux saisir l'inertie démographique de chacun des territoires et leur capacité à renouveler leur population d'une génération à l'autre. Dans un pays à la croissance démographique modérée, le plus grand dynamisme démographique de certaines régions ne peut se faire qu'au détriment des autres territoires. C'est particulièrement net ici où certains arrondis-

sements semblent littéralement avoir été « siphonnés » par quelques grandes aires très attractives (carte 2).

Carte 2. Solde démographique total de la population des ménages par résidence principale supplémentaire en France métropolitaine entre 1982 et 2006



Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

Coincés entre les zones littorales atlantique à l'ouest, le bassin parisien au nord, le littoral méditerranéen au sud et, au sud-est, les régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, au sein desquels on trouve les indices de renouvellement démographique les plus élevés, la quasi-totalité des arrondissements du centre de la France (ici la zone qui s'étend, au nord, de la partie orientale de la région Poitou-Charentes à la Bourgogne et, au sud, jusqu'au Cantal, et qui correspond « à la diagonale du vide ») ont perdu des habitants, les nouvelles résidences principales ne parvenant plus à compenser le faible renouvellement des ménages dans les logements plus anciens.

À l'est, dans la continuité de ce dernier espace, la plupart des arrondissements situés entre le bassin parisien et l'Alsace, ainsi que ceux situés le long de la frontière belge (soit quasiment toute la Champagne-Ardenne et la Lorraine) sont également dans une situation de véritable crise démographique.

Enfin, certains territoires très excentrés (à la pointe de la Bretagne et, tout au sud, les arrondissements pyrénéens) ne sont pas parvenus à renouveler suffisamment leur population entre 1982 et 2006 pour assurer une croissance démographique positive.

## Une autre décomposition de la variation de l'effectif des populations locales

Au cours des dernières années, le nombre de résidences principales a augmenté partout en France. Mais cette augmentation, très inégale d'un territoire à l'autre (cf. infra) s'est traduite de manière diverse sur la dynamique démographique locale : une augmentation du nombre de résidences principales ne garantit pas celle de la population des ménages (Léger, 2010).

Le gain démographique associé à chaque nouvelle résidence principale repose sur l'articulation de deux facteurs :

- le nombre de nouvelles résidences principales et surtout leur poids au sein du parc résidentiel. Plus cette proportion est élevée, plus l'effet démographique de ces nouveaux logements sera potentiellement élevé ;
- l'évolution du nombre d'habitants dans les résidences principales plus anciennes. À mesure qu'un parc de logements vieillit, la taille moyenne des ménages qui y résident diminue, quel que soit le type de logements (maison individuelle ou logement dans un immeuble collectif) ou le statut d'occupation (secteur privé ou social)<sup>(6)</sup>. Une partie de l'apport démographique des ménages s'établissant dans de nouvelles résidences principales doit donc compenser le déficit démographique dans le parc résidentiel plus ancien.

---

(6) C'est le cas dans les maisons individuelles (Léger, 2012) comme dans les logements dans des immeubles collectifs (Dittgen, 2005). Cf. l'article dans ce même volume de G. Collot.

La traduction démographique de l'augmentation du nombre de résidences principales est donc limitée par la variation de la taille moyenne des ménages dans les autres logements. Il est possible de mesurer la part respective de la variation de la taille des ménages et de celle du nombre de résidences principales sur la croissance démographique à l'aide de la méthode dite du « simulateur immobilier »<sup>(7)</sup>. Moyennant quelques hypothèses simples et empiriquement vérifiées en démographie, on démontre que le taux d'accroissement annuel moyen de la population des ménages ( $r$ ) est égal à la somme des taux de variation, d'une part, de la taille moyenne des ménages ( $TMM$ ) et, d'autre part, du nombre de résidences principales ( $RP$ ).

La population des ménages est le produit de la taille moyenne des ménages par le nombre de résidences principales :

$$P_{\text{ménages}, t} = TMM_t \times RP_t$$

Parmi les façons de mesurer l'accroissement d'une population<sup>(8)</sup>, on peut utiliser une relation de type exponentiel telle que :

$$P_{\text{ménages}, t+N} = P_{\text{ménages}, t} \times e^{rN}$$

On peut donc exprimer  $r$  de la manière suivante :

$$\frac{P_{\text{ménages}, t+N}}{P_{\text{ménages}, t}} = e^{rN}$$

$$r = \frac{\ln \frac{P_{\text{ménages}, t+N}}{P_{\text{ménages}, t}}}{N} = \frac{\ln \left( \frac{TMM_{t+N} \times RP_{t+N}}{TMM_t \times RP_t} \right)}{N} = \frac{\ln \left( \frac{TMM_{t+N}}{TMM_t} \times \frac{RP_{t+N}}{RP_t} \right)}{N}$$

---

(7) Cette méthode a été développée dans les années quatre-vingt-dix à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (Louchart, 1999). Pour une présentation détaillée, cf. Léger, 2010.

(8) Les méthodes plus classiques, qui sont d'ailleurs les plus couramment utilisées, sont celles qui consistent à inscrire l'évolution de l'effectif d'une population dans le cadre :

- d'une suite arithmétique :  $P_{t+N} = P_t + (N \times \bar{S})$ , avec  $\bar{S}$  le solde annuel moyen ;
- d'une suite géométrique :  $P_{t+N} = P_t \times (1 + r)^N$  avec  $r$  le taux d'accroissement annuel moyen.

Compte tenu de l'ordre de grandeur des taux de variation annuel (de l'ordre de 1 %) et de la durée de variation (tout au plus quelques périodes intercensitaires), le choix de la méthode de calcul des indicateurs de croissance est sans conséquence sur la valeur des résultats (cf. la comparaison réalisée par R. Pressat (1995, p. 104).

$$r = \frac{\ln \frac{TMM_{t+N}}{TMM_t}}{N} + \frac{\ln \frac{RP_{t+N}}{RP_t}}{N} = r_{TMM} + r_{RP}$$

Par exemple, à Paris, le nombre de résidences principales a augmenté, au cours des années 2000, de + 0,25 % par an, soit à un rythme identique à celui de l'arrondissement d'Autun, en Saône-et-Loire. Mais à Paris, la taille moyenne des ménages est restée constante (elle a même légèrement augmenté entre 1999 et 2006, passant de 1,87 à 1,88, soit une augmentation de + 0,09 % par an), tandis que dans l'arrondissement d'Autun, le nombre moyen de personnes par résidence principale est passé de 2,34 à 2,16, soit une baisse annuelle moyenne de - 1,11 %. Au total, la population parisienne a augmenté chaque année en moyenne de + 0,34 % (0,25 % + 0,09 %), tandis que celle de l'arrondissement d'Autun a diminué de - 0,86 % (0,25 % - 1,11 %) sur la même période. Dans l'arrondissement de Saint-Flour, en dépit d'une augmentation du nombre de résidences principales deux fois plus importante qu'à Paris (+ 0,50 % par an), le nombre d'habitants a diminué de - 0,47 % par an, en raison d'une baisse importante de la taille moyenne des ménages (de 2,36 à 2,11, soit - 0,97 % par an).

Cette méthode de décomposition ne permet toutefois pas de mesurer l'effet propre de l'évolution de chacun de ces deux facteurs (nombre de nouvelles résidences principales et taille moyenne des ménages). En effet, il y a une interaction entre ces deux phénomènes : l'arrivée de nouveaux ménages freine la baisse de la taille moyenne des ménages, et ce d'autant plus que le poids des nouvelles résidences principales au sein du parc résidentiel est élevé. Néanmoins, à une échelle géographique supra-communale (ce qui est le cas de l'arrondissement), comme la part des résidences principales récentes (quelques années, comme c'est le cas d'une période intercensitaire) est faible en regard du nombre total de résidences principales, cet effet d'interaction est négligeable. En revanche, sur des périodes de temps plus longues (par exemple de 1982 à 2006), l'adoption d'une telle méthode est trop fortement altérée car :

- d'une part, le poids des constructions « récentes » (ici les résidences principales datant des années 1982-2005) devient élevé ;
- d'autre part, la population des ménages au sein de ces mêmes logements a déjà eu le temps de vieillir considérablement, ce qui

perturbe la mesure du renouvellement de la population dans les résidences principales construites avant 1982.

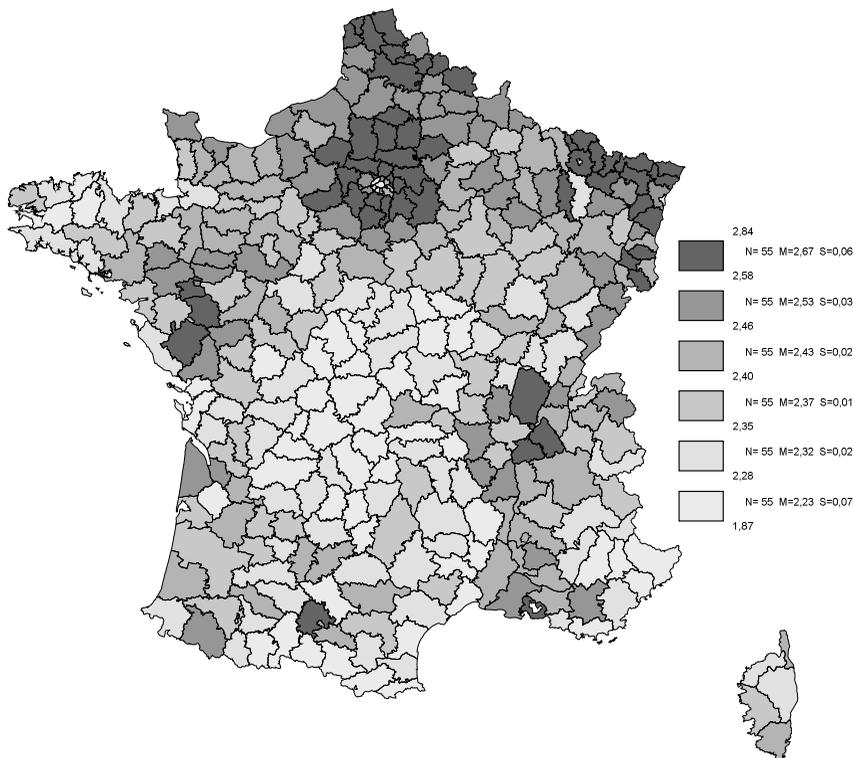
C'est la raison pour laquelle cette méthode de décomposition n'approche correctement la mesure de la part respective du renouvellement de la population dans les résidences principales anciennes et celle de la dynamique immobilière dans la croissance démographique locale que pour des intervalles de temps réduits, comme une période intercensitaire. C'est précisément ce que nous proposons pour la plus récente d'entre-elles (1999-2006).

### *L'évolution de la taille moyenne des ménages : un indicateur du renouvellement des ménages dans l'habitat « ancien »*

Au cours de la dernière période intercensitaire, la population des ménages ayant augmenté à un rythme moins élevé que le nombre de résidences principales, la taille moyenne des ménages a donc (encore) diminué. En 1999, on comptait en moyenne 2,40 personnes par résidence principale. En 2006, il y en a en moyenne 0,1 de moins (2,30 personnes par ménage), soit une baisse relative de - 4,41 % en sept ans. Cette diminution est maintenant surtout assurée par l'allongement de l'espérance de vie, qui contribue à augmenter le nombre de ménages âgés, qui sont de petite taille (Buisson et Daguet, 2012).

Au niveau local, la réduction de la taille moyenne des ménages dépend tout d'abord ... de la taille des ménages en 1999 ! La taille minimale est de 1 personne par logement. Plus la taille moyenne des ménages se rapproche de ce seuil, moins elle a de chance de diminuer, et vice versa. Ce sont donc dans les arrondissements qui accueillent les ménages de plus grande taille (essentiellement localisés dans le nord et le nord-est de la France, ainsi que dans la seconde couronne et la grande périphérie de la région parisienne ; cf. carte 3) que la baisse attendue était potentiellement la plus forte. À l'inverse, dans le centre de la France, au cœur de la région parisienne et dans le sud-est, la taille déjà réduite des ménages en 1999 devait *a priori* limiter la diminution de leur baisse. Ce n'est pas toujours le cas, loin de là. La prise en compte de ce « biais » initial permet d'ailleurs de renforcer certains constats.

Carte 3. Taille moyenne des ménages en 1999

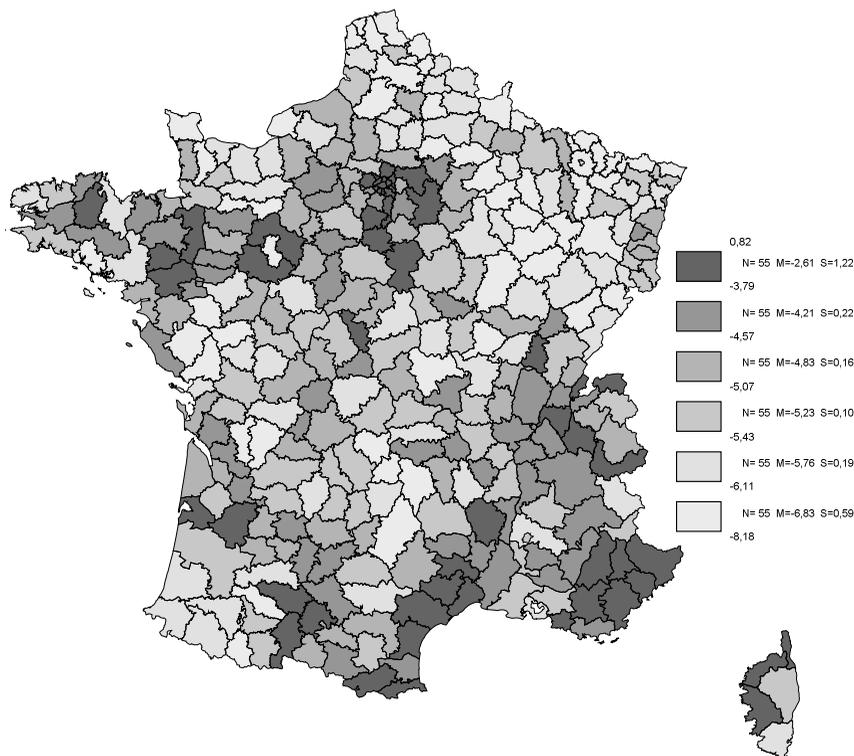


Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

Mais la variation de la taille moyenne des ménages dépend aussi de la sédentarité de ces derniers. C'est d'ailleurs cette dimension qui est intéressante dans le cadre de la décomposition du lien entre logement et population. Une résidence principale occupée pendant une durée longue par un même ménage voit le nombre de ses occupants diminuer avec les années (décohabitation des enfants, puis décès de l'un des conjoints). Plus la sédentarité est forte, plus la taille du ménage diminue. À l'opposé, lorsque le renouvellement des ménages au sein d'un même logement est rapide, il y a plus de chance pour que la taille des ménages demeure constante. C'est typiquement le cas à Paris où les phénomènes migratoires (arrivées de jeunes adultes vivant seuls ou en couple sans enfant ; départs des familles avec de jeunes enfants) assurent une permanence de la composition par âge de la population parisienne, ainsi que la stabilité de son effectif (Dittgen, 2005). D'ailleurs, la capitale est

l'un des rares territoires, avec les arrondissements voisins de Saint-Denis et de Bobigny (en Seine-Saint-Denis), ainsi que celui de Nice, à voir la taille moyenne des ménages légèrement augmenter entre 1999 et 2006 (carte 4). À Paris et dans l'arrondissement de Nice, ce phénomène est en partie expliqué par la taille déjà très réduite des ménages en 1999 (respectivement 1,87 et 2,11), ce qui réduit considérablement la possibilité d'une baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Mais dans les arrondissements de Saint-Denis et de Bobigny, ce n'est pas le cas : on comptait en 1999 respectivement 2,56 et 2,44 personnes par ménage. Partout ailleurs, la taille moyenne des ménages a diminué, mais dans des proportions inégales (carte 4).

Carte 4. Evolution relative (en %) de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2006



Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

C'est en Ile-de-France, le long de la Méditerranée (à l'exception des arrondissements d'Arles, d'Istres et d'Aix-en-Provence), dans les Alpes du

Sud et une partie de la région Rhône-Alpes (de l'arrondissement de Nantua dans l'Ain à celui de Saint-Jean-de-Maurienne en Savoie), ainsi que dans certains arrondissements de la périphérie mancelle ou rennaise, que se concentrent les territoires au sein desquels la taille moyenne des ménages a le moins baissé (en moyenne - 2,61 % en sept ans, tandis que la moyenne non pondérée des arrondissements s'élève à - 4,91 %). La géographie de ces arrondissements dans lesquels la taille des ménages a le moins baissé se superpose très partiellement à celle des territoires dans lesquels le nombre moyen d'habitants par résidence principale était le plus faible (carte 3). De nombreux arrondissements s'écartent de cette relation : les plus significatifs de ces contre-exemples se trouvent en particulier en Ile-de-France (par exemple les arrondissements de Meaux et Provins en Seine-et-Marne, de Sarcelles dans le Val d'Oise, d'Etampes dans l'Essonne) et dans l'ouest de la France (arrondissements de Châteaubriant dans la Loire-Atlantique et de Redon en Ile-et-Vilaine).

À l'opposé, les territoires au sein desquels la diminution de la taille moyenne des ménages est la plus élevée sont beaucoup plus dispersés sur le territoire. On note toutefois plusieurs concentrations spatiales qui regroupent la quasi-totalité des arrondissements présentant les valeurs les plus faibles, à savoir celles comprises dans le premier quartile (valeurs inférieures à - 5,78 %) :

- les baisses les plus importantes se localisent principalement dans le nord et le nord-est de la France, en particulier dans les arrondissements de Dunkerque (- 7,44 % en sept ans) et de Saint-Omer (- 7,72 %), de Charleville-Mézières (- 7,95 %) ; en Moselle, dans tous les arrondissements situés entre ceux de Sarreguemines (- 7,41 %) et de Thionville (- 7,73 %) ; en Champagne-Ardenne dans les arrondissements de Châlons-en-Champagne (- 7,74 %), de Bar-le-Duc (- 7,85 %), de Chaumont (- 7,41 %), de Saint-Dizier (- 8,12 %) et de Neufchâteau (- 7,82 %). Dans certains de ces arrondissements, la taille encore élevée des ménages à la fin des années 2000 rendait presque inéluctable une diminution marquée en raison, notamment, de la décohabitation des jeunes ;
- dans le sud-ouest de la France (arrondissements des départements des Landes, des Pyrénées-Atlantiques, du Gers et des Hautes-Pyrénées), la baisse de la taille moyenne des ménages a également été nettement supérieure à la moyenne des arrondis-

sements français (- 5,68 % contre - 4,91 %), alors que la taille des ménages dans ces régions ne figurait pas parmi les plus grandes ;

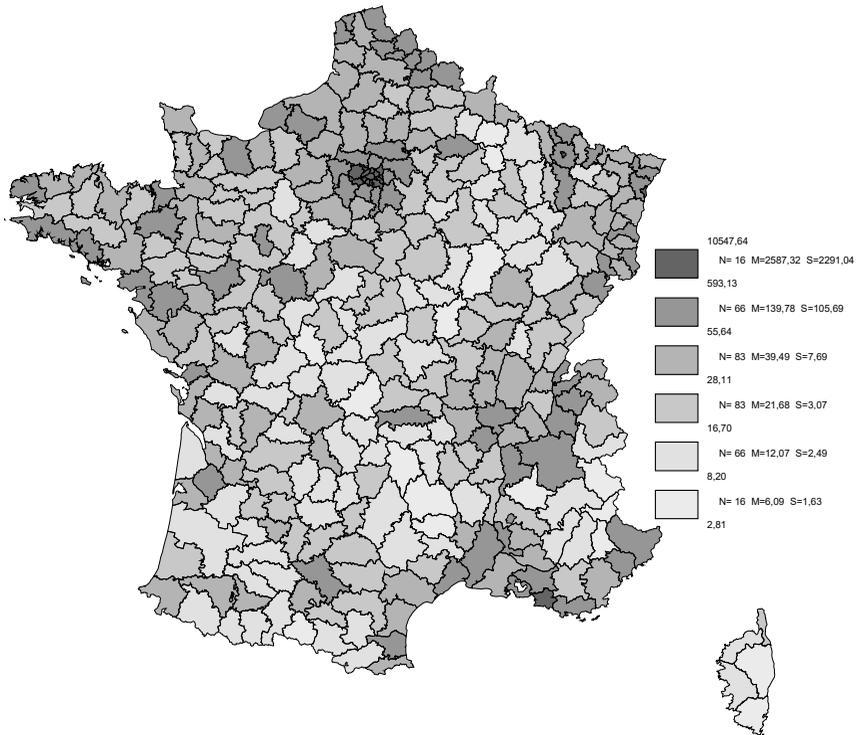
- la baisse est également importante en Basse-Normandie (par exemple - 7,35 % dans l'arrondissement de Cherbourg-Octeville) et dans la partie médiane de la France, depuis le sud de la région Pays-de-la-Loire (Maine-et-Loire et Vendée) à la Bourgogne (- 7,71 % dans l'arrondissement d'Autun), en passant par l'ouest de la région Poitou-Charentes (- 7,20 % dans l'arrondissement de Bressuire), la Dordogne, la Corrèze et l'Auvergne. Ces observations sont particulièrement remarquables ici car en Bourgogne, en Corrèze, en Auvergne, la taille des ménages était nettement en dessous de la moyenne nationale, ce qui souligne à quel point ces territoires peinent à renouveler la population dans l'habitat ancien.

### *La variation du nombre de résidences principales : un indicateur d'attractivité résidentielle*

La géographie de l'attractivité résidentielle au cours des années 1999-2006 est en partie commune à celle du renouvellement des ménages dans les logements « anciens ». Mais les écarts d'une région à l'autre sont beaucoup plus marqués et varient dans un rapport de 1 à 14 entre l'arrondissement le plus attractif (celui de Muret, en Haute-Garonne, avec une croissance du nombre de résidences principales de + 21,82 % en sept ans) et celui qui l'est le moins (l'arrondissement d'Aubusson dans la Creuse avec une croissance de + 1,54 %). Il convient toutefois de relativiser les résultats pour les arrondissements les plus densément peuplés. En effet, plus la densité de résidences principales est élevée, moins les possibilités d'accroissement du parc immobilier sont importantes. Encore une fois, Paris constitue le cas limite (carte 5). Du point de vue de l'habitat et des ressources foncières disponibles, la capitale est proche de la saturation : on comptait en 1999 10 548 résidences principales au km<sup>2</sup>, tandis que la moyenne des arrondissements était de 171 ! De ce fait, le taux d'accroissement du nombre de résidences principales ne peut être élevé dans la capitale : de 1999 à 2006, le nombre de ménages a augmenté de 1,77 %<sup>(9)</sup>, l'une des valeurs les plus faibles observées au cours de cette période<sup>(10)</sup>.

---

(9) Cette valeur est vraisemblablement surestimée en raison du changement de mode de collecte de l'information entre les recensements de 1999 et 2006. Il est avéré que les résidences principales ont été bien mieux enquêtées en 2006 qu'en 1999, ce qui a conduit, en

Carte 5. Nombre de résidences principales au km<sup>2</sup> au recensement de 1999

Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

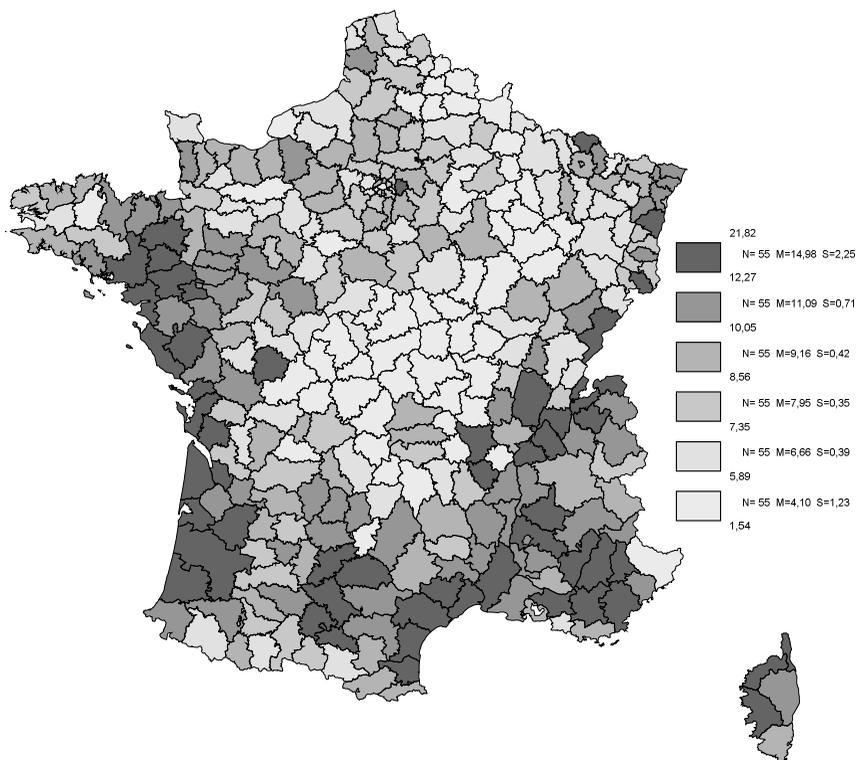
La géographie des arrondissements peut également expliquer certaines croissances faibles : c'est le cas notamment de l'arrondissement de Nice (+ 2,36 % de résidences principales en sept ans) où la densité est forte sur la partie littorale, cependant que l'arrière pays, en raison notamment de son caractère accidenté, se prête mal à une densification importante

particulier dans les grandes agglomérations, à une croissance en partie « fictive » du nombre de résidences principales. Une méthode de correction a été proposée par L. Chalard (2012). En dépit de son intérêt, en particulier pour des approches locales qui peuvent s'appuyer sur une connaissance du terrain (cf. l'exemple de Créteil utilisé par L. Chalard dans son article), nous avons utilisé les chiffres de l'INSEE afin de rester cohérent avec l'ensemble des travaux de géo-démographie qui se fondent encore sur les données diffusées par l'INSEE. Par ailleurs, le gain éventuel de précision est ici de trop faible ampleur pour avoir une quelconque incidence sur les conclusions énoncées dans cet article.

(10) Entre 1999 et 2006, seuls les arrondissements d'Autun (+ 1,74 %) et de Château-Chinon (+ 1,73 %), tous deux situés dans le Morvan, d'Aubusson (+ 1,54 %) dans la Creuse et de Mauriac dans le Cantal (+ 1,63 %) ont eu une croissance du nombre de résidences principales inférieure à celle de Paris.

du bâti. Ces limites méthodologiques n'empêchent cependant pas de dégager une géographie très contrastée (carte 6).

Carte 6. Evolution relative (en %) du nombre de résidences principales entre 1999 et 2006



Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

On peut opposer deux grands ensembles résidentiels :

- d'une part, les arrondissements qui ont la plus forte croissance du nombre de résidences principales (à savoir ceux dont le taux est supérieur ou égal à + 12,27 % en sept ans) sont quasiment tous concentrés le long du littoral atlantique et méditerranéen, dans la région Rhône-Alpes et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans ces arrondissements, le nombre de ménages a augmenté en moyenne de + 13,88 %, soit 1,5 fois plus que la moyenne non pondérée des arrondissements français (+ 8,99 %) ;

- d'autre part, le quart des arrondissements ayant la plus faible croissance (inférieure dans tous les cas à + 6,75 % en sept ans), qui forme un espace continu couvrant la majeure partie des régions Nord-Pas-de-Calais, Champagne-Ardenne, Lorraine, Bourgogne et Auvergne, et qui s'étend jusqu'aux parties orientales des régions Centre-Val-de-Loire et Poitou-Charentes. En moyenne, dans ces territoires, le taux d'accroissement entre 1999 et 2006 est de + 4,85 %, soit près de trois fois moins que dans les arrondissements les plus attractifs.

Au sein de cette vaste zone dans laquelle le nombre de résidences principales augmente faiblement, la situation du Morvan est assez remarquable. Du point de vue de l'attractivité résidentielle, ce territoire est à la fois l'un des plus homogènes et l'un des plus critiques : les arrondissements de Nevers (+ 3,16 %), de Clamecy (+ 3,58 %), de Château-Chinon (+ 1,73 %), d'Autun (+ 1,74 %), d'Avallon (+ 2,82 %) et de Montbard (+ 3,06 %) forment l'ensemble géographique continu le moins attractif. Il est prolongé, à l'est de l'arrondissement de Montbard, en Côte d'Or, par les arrondissements de Chaumont (+ 3,20 %) et Saint-Dizier (+ 1,58 %) en Haute-Marne.

## Une France à plusieurs vitesses (démographiques)

Les variations locales, d'une part, de la taille moyenne des ménages et, d'autre part, du nombre de résidences principales, peuvent être très contrastées. On peut synthétiser les disparités territoriales en effectuant la somme des taux d'accroissement de la taille moyenne des ménages et du nombre de résidences principales. Cela revient à cartographier les taux d'accroissement de la population des ménages. Cette représentation graphique classique de la dynamique démographique des territoires conduit aux mêmes conclusions que la carte 1 (cf. supra). Cette approche a également le défaut, dans le cas présent, de masquer le ou les facteur(s) sur le(s)quel(s) repose(nt) le plus la dynamique démographique locale.

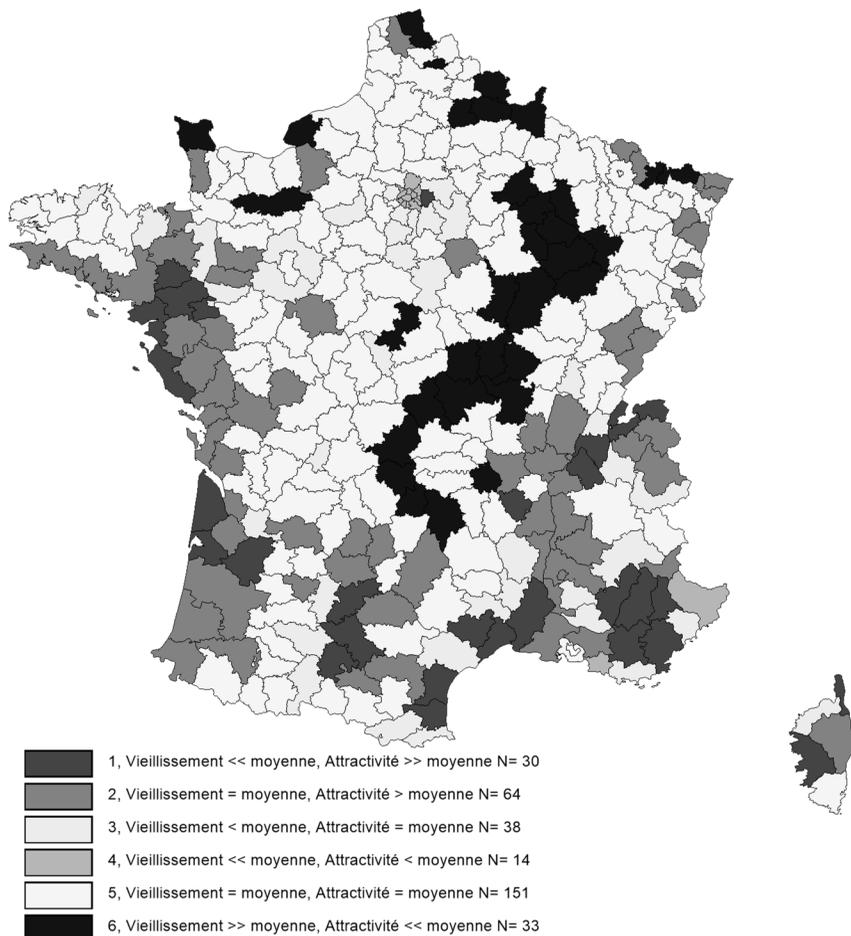
À la place, nous proposons de mettre en évidence les disparités territoriales en matière de dynamique démographique au moyen d'une typologie simplifiée<sup>(11)</sup> (carte 7) qui repose sur le croisement des aptitudes iné-

---

(11) Cette typologie a été obtenue à l'aide d'une classification ascendante hiérarchique sur tableau de mesure. L'inertie absorbée avec ces 6 classes s'élève à 73 % de l'inertie totale.

gales des arrondissements métropolitains à renouveler la population des logements anciens (approchée par le taux d'accroissement de la taille moyenne des ménages) et à attirer des ménages dans de nouvelles résidences principales (approchée par le taux d'accroissement du nombre de résidences principales).

Carte 7. Typologie des espaces résidentiels métropolitains selon les facteurs de leur dynamique démographique entre 1999 et 2006



Carte : J.-F. Léger, fait avec Philcarto, <http://philcarto.free.fr>

Cette typologie permet de dégager, d'une part, cinq groupes d'arrondissements nettement différents les uns des autres, présentant

chacun une assez bonne cohérence territoriale, et dont les caractéristiques les distinguent nettement du profil moyen<sup>(12)</sup> et, d'autre part, un sixième groupe composé de 151 des 330 arrondissements de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du profil moyen. On peut déjà commencer par distinguer les deux ensembles extrêmes.

a) Le premier (groupe 1, en gris très foncé sur la carte 7) rassemble les arrondissements extrêmement dynamiques, au sein desquels le renouvellement de la population dans l'habitat ancien est plus rapide (la baisse de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2006 n'est « que » de - 3,40 %) qu'en moyenne (- 4,91 %) et l'attractivité résidentielle (nouvelles résidences principales) plus forte que partout ailleurs (+ 16,20 % en moyenne en sept ans). Ils couvrent 9 % du territoire métropolitain et accueillent 10 % de la population des ménages en 2006. Ils sont dispersés sur le territoire. On distingue néanmoins quelques petites concentrations :

- au sud de la Bretagne, dans les arrondissements de Redon en Ille-et-Vilaine, d'Ancenis, de Châteaubriant et de Saint-Nazaire en Loire-Atlantique, et des Sables-d'Olonne en Vendée ;
- trois des six arrondissements girondins (Langon, Lesparre-Médoc, Arcachon) ;
- la région toulousaine (arrondissements de Muret et Toulouse en Haute-Garonne, de Montauban dans le Tarn-et-Garonne) ;
- le long du Golfe du Lion, quasiment sans discontinuité, de l'arrondissement de Perpignan à celui de Nîmes ;
- dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les arrondissements de Castellane, Digne-les-Bains et Forcalquier dans les Alpes de Haute Provence et, dans le Var, ceux de Brignoles et Draguignan ;
- enfin, le sillon alpin, depuis l'arrondissement de La Tour-du-Pin dans l'Isère jusqu'à celui de Thonon-les-Bains, en Haute-Savoie.

Ces arrondissements correspondent à certaines des zones d'emploi dans lesquelles l'accroissement du nombre de cadres des fonctions métropolitaines a été le plus élevé depuis 1999 (Poupard et Tanguy, 2012).

---

(12) A savoir, entre 1999 et 2006, un taux d'accroissement de la taille moyenne des ménages de - 4,91 % et un taux d'accroissement du nombre de résidences principales de + 8,99 %.

b) On peut opposer à ces arrondissements les territoires en déclin démographique (groupe 6, en noir sur la carte 7). Ils couvrent 11 % de la surface de l'hexagone et accueillent 6 % de la population des ménages en 2006. Ils connaissent une véritable crise démographique<sup>(13)</sup> : dans chacun d'eux, la population des ménages a en moyenne diminué de 2,49 % en sept ans. On distingue nettement un chapelet d'arrondissements qui s'égrène depuis le Cantal, au sud (arrondissement de Saint-Flour), jusqu'au département de la Marne, au nord (arrondissement de Châlons-en-Champagne), et qui passe par la Corrèze (arrondissement de Mauriac), la Creuse (arrondissement d'Ussel), l'Allier (arrondissements de Montluçon et Moulins), le Morvan, la Haute-Marne, les Vosges (arrondissement de Neufchâteau) et la Meuse (arrondissement de Bar-le-Duc). Encore plus au nord, un second ensemble est lui aussi en pleine crise démographique : il est composé des arrondissements de Charleville-Mézières dans les Ardennes, Saint-Quentin et Vervins dans l'Aisne et d'Avesnes-sur-Helpe dans le Nord. Enfin, quelques arrondissements plus isolés (en Moselle, dans le Pas-de-Calais, la Seine-Maritime, la Manche, l'Orne et le Cher) ont un profil similaire. Toutefois, ils sont souvent localisés à proximité de territoires plus attractifs qui captent une partie de leur population. Ces échanges démographiques de proximité les rendent, paradoxalement, moins vulnérables que ceux qui composent les deux précédentes concentrations.

Entre ces deux ensembles d'arrondissements aux caractéristiques opposées, trois autres groupes d'arrondissements présentent des particularités qui les distinguent du profil moyen :

c) Dans 64 arrondissements (qui représentent 22 % de la superficie de la France métropolitaine, 22 % de la population des ménages en 2006 ; groupe 2, en gris assez clair sur la carte 7), la croissance du nombre de résidences principales a été nettement plus élevée que la moyenne (+ 11,90 % en sept ans contre + 8,99 %). Cette attractivité résidentielle a cependant été bien moins élevée que dans les arrondissements les plus dynamiques (+ 16,20 %). De plus, contrairement à ces derniers, le vieillissement des ménages dans l'habitat ancien est conforme à la moyenne

---

(13) Pour cet ensemble d'arrondissements, le taux d'accroissement de la taille moyenne des ménages est de - 6,52 % entre 1999 et 2006 et le taux d'accroissement du nombre de résidences principales est de + 4,03 % sur la même période.

nationale<sup>(14)</sup>. Néanmoins, en dépit de ce frein démographique, la croissance démographique dans ces territoires est nettement supérieure à la moyenne des arrondissements (+ 6,54 % en sept ans contre + 4,08 %). On distingue deux grands ensembles territoriaux assez remarquables du point de vue de leur continuité géographique :

- le long d'une bande qui longe le littoral atlantique, de l'arrondissement de Quimper (Finistère) à celui de Bayonne (Pyrénées-Atlantiques) ;
- le long de la vallée du Rhône, de l'arrondissement d'Aix-en-Provence dans les Bouches-du-Rhône à celui de Bourg-en-Bresse (Ain) au nord de Lyon ;

Ce sont dans ces deux ensembles territoriaux que se trouvent la plupart des arrondissements les plus dynamiques sur le plan démographique, ce qui accentue le clivage géographique avec le reste du territoire français.

On peut aussi relever quelques autres concentrations géographiques de moindre importance, en Savoie et Haute-Savoie, dans le Doubs (arrondissements de Besançon et Pontarlier), en Alsace, en Mayenne et en Ile-et-Vilaine, enfin en Midi-Pyrénées.

d) On distingue ensuite un ensemble de 38 arrondissements (10 % du territoire, 11 % de la population des ménages en 2006 ; groupe 3, en gris foncé sur la carte 7) dans lesquels la taille des ménages a moins baissé qu'en moyenne (- 3,62 % en sept ans contre - 4,91 %), tandis que la croissance du nombre de résidences principales a été conforme à la moyenne des arrondissements français (+ 9,86 %). La principale concentration géographique se situe en Ile-de-France, plus précisément dans la seconde couronne francilienne (essentiellement en Seine-et-Marne et dans l'Essonne) ainsi qu'à ses marges : au sud, dans le Loiret (arrondissements de Montargis et Pithiviers) et à l'ouest, en Eure-et-Loir (arrondissement de Dreux).

Les autres arrondissements appartenant à ce groupe sont localisés :

- dans l'Ouest : dans la Sarthe (arrondissements de La Flèche et de Mamers), en Ile-et-Vilaine (arrondissement de Fougères), dans le

---

(14) La taille moyenne des ménages a baissé de 5,36 % en sept ans (- 4,91 % en moyenne pour l'ensemble des arrondissements).

Maine-et-Loire (arrondissement de Segré) et dans les Côtes d'Armor (arrondissements de Dinan et Lannion) ;

- dans le sud-ouest : les arrondissements de Libourne (Gironde), Castelsarrasin (Tarn-et-Garonne), Auch (Gers) et Saint-Gaudens (Haute-Garonne) ;
- et dans le quart sud-est, des arrondissements situés à côté ou entre des territoires attractifs sur le plan résidentiel. On les trouve le long de la côte méditerranéenne (par exemple les arrondissements de Béziers, de Toulon ou Grasse), au pied du massif des Cévennes (arrondissements de Largentière en Ardèche, d'Alès et du Vigan dans le Gard), dans le Vaucluse (arrondissements de Carpentras et d'Apt), dans le massif alpin (arrondissements de Gap, Saint-Jean-de-Maurienne, Chambéry), enfin, à proximité ou dans le massif du Jura (arrondissements de Louhans en Saône-et-Loire et de Nantua dans l'Ain).

e) Le dernier ensemble qui s'écarte significativement de la moyenne des arrondissements est composé de territoires particulièrement atypiques (groupe 4, en gris clair sur la carte 7). Ces 14 arrondissements (à peine 1 % de l'hexagone, mais 14 % de la population des ménages en métropole en 2006) correspondent à des zones d'habitat très denses aux capacités d'accroissement résidentiel limitées. Douze d'entre eux sont localisés en Ile-de-France, et plus précisément au centre de cette région : Paris et tous les arrondissements de la 1<sup>ère</sup> couronne. Les deux autres arrondissements sont ceux de Marseille et Nice, dont la configuration géographique, entre mer et montagne, limite considérablement l'accroissement du nombre de résidences principales. Le nombre de ces dernières a ainsi varié de seulement + 7,10 % en 7 ans, soit nettement moins que la moyenne des arrondissements français (+ 8,99 %), en dépit de la forte attraction résidentielle de ces territoires. Celle-ci est mieux révélée par la faible baisse de la taille moyenne des ménages (- 1,18 % en sept ans contre - 4,91 % en moyenne dans les 330 arrondissements métropolitains), qui témoigne d'un renouvellement des ménages plus rapide que la moyenne nationale dans les logements plus anciens.

f) Le sixième groupe (groupe 5, en gris très clair sur la carte 7), le plus important, tant du point de vue spatial (47 % de l'hexagone) que démographique (mais dans une moindre mesure : il accueille 37 % de la population des ménages en 2006), rassemble 151 arrondissements dont les

caractéristiques sont proches du profil moyen. Toutefois, la baisse de la taille des ménages entre 1999 et 2006 a été légèrement supérieure à la moyenne (- 5,34 % contre - 4,91 %) et l'augmentation du nombre de résidences principales de ce groupe d'arrondissements (+ 7,36 %), lui aussi proche de la moyenne (+ 8,99 %), a été un peu moins élevée que pour l'ensemble des arrondissements métropolitains. De ce fait, ce groupe « moyen » rassemble des arrondissements dont la croissance démographique, certes positive, a été plus faible que la moyenne nationale (+ 2,45 % en sept ans contre + 4,08 %). Si ces arrondissements ne sont pas en déclin sur le plan démographique, leur dynamique est nettement au ralenti par rapport à 4 des 5 groupes d'arrondissements mentionnés ci-dessus. Il s'agit en quelque sorte du « ventre mou » démographique français, partagé selon les territoires qui le composent entre espoir de rebond et crainte de déclassement démographiques.

## Une fracture territoriale qui risque de s'accroître

Ce que suggère cette typologie simplifiée des espaces résidentiels métropolitains, c'est une forme de capillarité résidentielle, de progressivité territoriale de l'attractivité résidentielle. Le cœur et une grande partie de l'est de la France sont « froids » du point de vue résidentiel (et donc démographique). À mesure que l'on s'éloigne de cet épiceutre en crise, vers le nord (la région parisienne), vers l'ouest (le littoral atlantique) et le sud (le long du Rhône, au pied et sur les contreforts des massifs alpin et central et, pour finir, sur la côte méditerranéenne), la dynamique résidentielle est de plus en plus « chaude », selon un gradient de progressivité assez remarquable. Cette observation recoupe celles relatives à la mobilité des actifs : « les populations des zones les plus pénalisées [*sur le plan économique*] se portent vers des territoires un peu moins pénalisés qui, eux-mêmes, ont des soldes migratoires négatifs et sont quittés par des actifs déménageant vers des territoires allant un peu mieux, et ainsi de suite » (Davezies, 2012, p. 98). Entre une France attractive et une autre en profonde crise démographique, un grand nombre de territoires sont à la croisée des chemins, entre perspective de croissance résidentielle et crainte de récession démographique.

Au sein d'un pays dont la croissance démographique marque peu à peu le pas<sup>(15)</sup>, le renouvellement de la population des ménages et donc le développement démographique de chaque espace résidentiel ne pourra se faire qu'au détriment des autres, en particulier des territoires voisins. C'est donc une compétition démographique qui s'ouvre entre les territoires. Mais cette compétition est aussi économique. Certes, les grands bassins d'emploi disposent d'atouts pour attirer les populations. Comme il s'agit des bassins démographiques les plus peuplés, une densité démographique importante va jouer comme un aimant auprès des populations des bassins d'emplois offrant peu (ou moins) d'opportunités. Mais cette logique démographique incontestable qui subordonne les territoires à leur attractivité économique a ses limites : le logement. L'Ile-de-France en est un bon exemple. La concentration démographique élevée et les limites foncières conduisent à une compétition immobilière extrêmement féroce, qui est accentuée par le poids considérable des cadres parmi les actifs (Léger, 2013). Le coût d'installation dans la région capitale devient aujourd'hui quasiment insurmontable pour nombre d'actifs. La prise en compte du logement dans l'analyse des dynamiques de population révèle bien ce phénomène de saturation démographique. On ne peut donc envisager les perspectives démographiques à l'échelle infranationale sans en tenir compte.

À côté de ce mouvement des individus vers les emplois (*people to jobs*), il y a donc une place pour un renversement de perspective, celle d'emplois stimulés par la présence de populations<sup>(16)</sup> (*jobs to people*). L'enjeu pour les différents territoires est donc de s'écarter le plus possible d'un déclin démographique pour devenir « moteur » sur ce plan, mais aussi pour avoir une chance de l'être au niveau économique. Mais cela semble difficile à réaliser sans soutien de l'Etat. Si celui-ci devait ne pas intervenir au niveau des régions, ces dernières seraient engagées dans une compétition démographique qui ne pourrait qu'accentuer une fracture territoriale déjà considérable, celle-ci interdisant quasiment toute chance de développement économique aux espaces résidentiels actuellement les

---

(15) L'INSEE estime que la population française atteindra son effectif maximal au tournant des années 2050. La France métropolitaine devrait alors compter 70 millions d'habitants, soit 7 de plus qu'aujourd'hui (Toulemon et Robert-Bobée, 2006).

(16) On pense en particulier aux emplois non marchands, tels que les aides aux personnes. Cela peut être le cas pour des actifs jeunes dans le secteur de l'accompagnement des personnes âgées. Un territoire dont la population vieillit peut donc stimuler la création d'emplois locaux.

moins attractifs. Un interventionnisme national assez fort pourrait assurer une meilleure redistribution territoriale de la population et réduire les écarts considérables observés en matière de dynamique résidentielle. Mais, avec la crise de la dette, les perspectives économiques semblent réduire la capacité de l'Etat à continuer de jouer son rôle dans le maintien d'une certaine cohésion entre les territoires (Davezies, 2012). La « crise qui vient », pour reprendre l'expression de L. Davezies (2012), risque donc aussi d'accroître la fracture démographique territoriale, empêchant ainsi tout rebond économique endogène des territoires déjà en difficulté (démographique). Mais elle pourrait aussi entraîner dans cette fracture territoriale les espaces résidentiels qui peinent déjà à « exister » par rapport aux territoires les plus attractifs et/ou dynamiques sur le plan démographique (et économique). Affaire à suivre donc.

## Références bibliographiques

BUISSON G., DAGUET F., 2012, « Qui vit seul dans son logement ? Qui vit en couple ? », *INSEE Première*, n° 1392 (février).

CHALARD L., 2012, « Les évolutions démographiques 1999-2007 de la France métropolitaine : continuités ou ruptures », *Espace, populations, sociétés*, 2011-3, pp. 441-457.

CHALARD L., DUMONT G.-F., 2011, « L'armature urbaine de l'emploi en France », *Population & Avenir*, n° 704 (septembre-octobre), pp. 4-7.

DAVEZIES L., 2012, *La crise qui vient*, Le Seuil / La république des idées.

DITGEN A., 2005, « Paris, une démographie atypique », *Population & Avenir*, n° 671 (janvier-février), pp. 4-7.

DITGEN A., 2005, « Logement et ménage dans la dynamique des populations locales. L'exemple de Paris intra-muros » *Population-F*, 60 (3), pp. 307-348.

LÉGER J.-F., 2010, « Le lien logements-population à l'échelle d'une ville. Une interaction évidente, une corrélation nulle : Villeurbaine 1968-1999 », *Cahiers de démographie locale 2009*, Néothèque, coll. « Dynamique des populations locales », pp. 159-199.

LÉGER J.-F., 2012, « La population des lotissements : du jardin d'enfants au club du 3<sup>e</sup> âge ? », *Population & Avenir*, n° 710 (novembre-décembre), pp.15-17.

LÉGER J.-F., 2013, « La mixité sociale : entre mythe et réalité. Le cas de Paris, Lyon et Marseille », *Population & Avenir*, n° 713 (mai-juin), pp. 4-7.

LOUCHART Ph., 1999, « De l'influence du parc de logements sur la structure et la dynamique des populations au sein de l'Ile-de-France », in J. d'Armagnac, C. Blayo et A. Parant (éds), *Démographie et aménagement du territoire*, CUDEP, pp. 325-333.

POUPARD G., TANGUY P., 2012, « Les territoires français face à la crise », *Population & Avenir*, n° 707 (mars-avril), pp. 4-7.

PRESSAT R., 1995, *Éléments de démographie mathématique*, AIDELF.

TOULEMON L., ROBERT-BOBÉE I., 2006, « Population française : vers une stabilisation à 70 millions d'habitants », *Population & sociétés*, n° 429 (décembre).

Jean-François LÉGER

### **Dynamique du logement et de la population entre 1999 et 2006 : des disparités territoriales très fortes**

On a l'habitude en démographie de décomposer les évolutions de population en mouvements naturels et migratoires. A l'échelle locale, cela revient à réduire la dynamique des populations aux seuls comportements des individus. Pourtant, à ce niveau géographique, les capacités d'accueil des ménages (à savoir l'offre immobilière) conditionne fortement les mouvements migratoires qui expliquent une part importante de la croissance démographique locale. Si l'évolution du parc de logements peut dépendre de la dynamique de population (« *housing to people* »), on peut aussi inverser ce lien de causalité (« *people to housing* »).

Ce changement de paradigme conduit à considérer le territoire comme un véritable acteur démographique. Cette approche de la dynamique démographique locale à partir du lien logements-population permet d'appréhender autrement les inégalités territoriales en matière de croissance démographique. Les observations réalisées pour la période 1999-2005 dégagent des résultats qui révèlent, en creux, la compétition démographique dans laquelle sont engagés des territoires dont la lutte pour l'accueil de nouvelles populations se double d'un enjeu économique capital : en effet, l'emploi, qui devance bien souvent les individus, peut aussi les suivre. De ce fait, la typologie simplifiée proposée au terme de cet article des espaces résidentiels selon leur capacité, entre 1999 et 2006, à renouveler la population dans les logements anciens et à en attirer de nouvelles dans le parc immobilier récent, peut aussi être appréhendée d'un point de vue prospectif, comme une catégorisation des espaces selon leur potentiel de développement ou/et de résistance à la fracture économique territoriale qui semble se dessiner.