

PARTIE II :

Identification des coûts et des bénéfices environnementaux de la croissance urbaine

Les conséquences de la croissance urbaine sont multiples mais diffèrent selon qu'il s'agisse de la croissance intensive (ou densification) ou extensive (étalement urbain).

Dans cette deuxième partie de l'étude sont présentées les deux catégories de phénomène : ce sont les conséquences de l'étalement urbain qui sont décrites ainsi que celles de la densification. Cela correspond à la séquence effectivement observée dans les choix et les orientations politiques : après plusieurs décennies d'étalement urbain plus ou moins maîtrisé, le début des années 2000 marque un retournement de tendance en faveur de la densification. Si ce changement de paradigme a pu être observé, c'est précisément en raison de l'étalement urbain et de ses conséquences, dont le renforcement de l'artificialisation des sols.

Avant d'énumérer et de détailler les enjeux associés à l'étalement urbain, il convient d'en rappeler la définition. Bien qu'il n'existe pas de définition univoque de cette notion, les spécialistes semblent s'accorder autour du constat suivant : il y a étalement urbain lorsque la croissance de la surface urbanisée est plus rapide que celle de la population sur le périmètre concerné. Initialement, la nouvelle économie urbaine (NEU) expliquait l'étalement urbain à partir de la densité de population uniquement : dans une ville qui s'étale, cette densité est en baisse dans le centre de l'agglomération et en hausse en périphérie (REUX, 2016). Par la suite, **les travaux de recherche ont permis de nuancer et de préciser cette définition pour la détacher de la densité de population et l'associer davantage à la densité du bâti.** Cette nuance permet notamment de considérer les situations où la croissance urbaine est discontinue.

Aujourd'hui, l'étalement urbain prend des formes plus complexes. Il se développe plus souvent par « l'intégration de bourgs et petites villes anciennement rurales ou l'accroissement de la taille de communes périurbaines, ce qui participe de l'évolution des espaces métropolitains vers des structures plus multipolaires » (DESROUSSEAUX, BÉCHET, LE BISSONNAIS, RUAS & SCHMITT, 2019, p. 117).

Bien comprendre

étalement urbain = lorsque la croissance de la surface urbanisée est plus rapide que celle de la population sur le périmètre concerné

Les évolutions de plusieurs grandes villes ont attiré l'attention des chercheurs puis des décideurs sur les conséquences de l'étalement urbain (CASTEL, 2004). Elles se structurent principalement autour de trois enjeux :

- sociaux ;
- économiques ;
- environnementaux.

Cette catégorisation semble pertinente pour présenter en détail ces impacts de l'étalement urbain ainsi que les coûts associés.

1. Les questions sociales et sociétales associées à l'étalement urbain

Sur le plan social et sociétal, les effets de l'étalement urbain sont ambigus. Nous nous intéressons ici à deux enjeux liés à l'expansion urbaine (voir la figure 8 ci-dessous) :

- la solvabilisation des ménages et l'accès à la propriété ;
- les phénomènes de ségrégation.

De prime abord, le lien entre la solvabilisation des ménages et l'étalement urbain peut ne pas paraître évident. Pour autant, le mécanisme sous-jacent est relativement simple : l'étalement urbain se traduit par la création d'une offre de logements nouvelle dans les zones périphériques, où cette offre n'existait pas, ou par une augmentation de l'offre dans ces zones. De manière mécanique, cette nouvelle offre permet de faire baisser la pression sur les zones centrales, y limitant ainsi la hausse des prix.

Se produit alors un double phénomène :

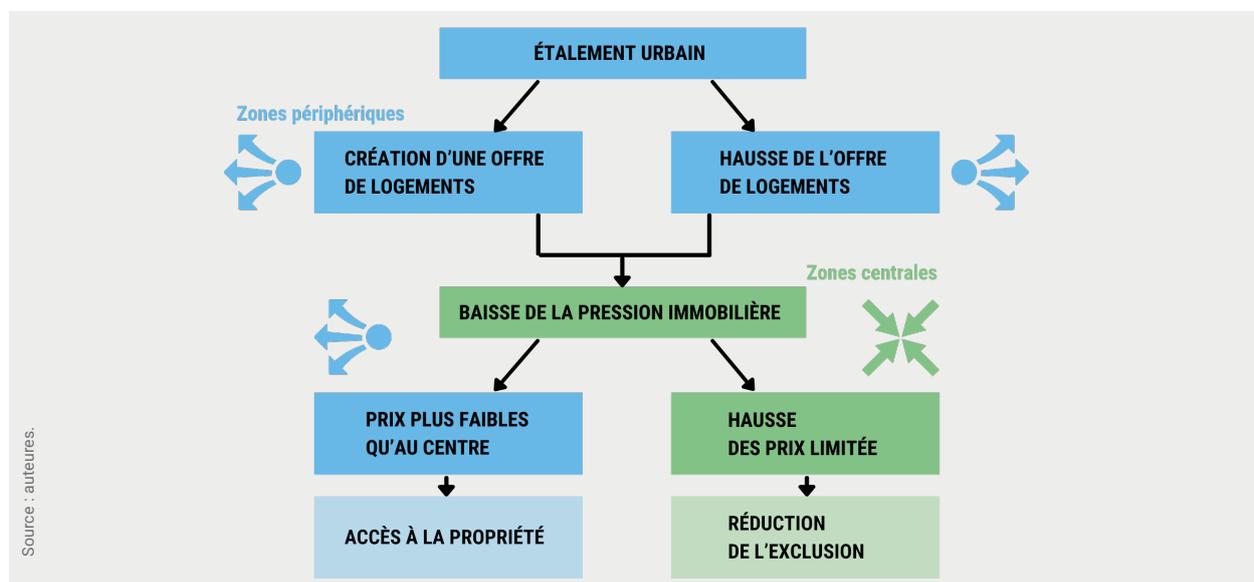
- pour les agents (ménages ou entreprises) qui souhaitent se positionner sur le marché immobilier des zones centrales, la pression à la hausse des prix est freinée, ce qui évite l'exclusion de certaines catégories d'agent ;
- pour les agents qui n'avaient pas la capacité à payer suffisante pour accéder à la propriété (et donc étaient contraints de garder un statut de locataire), l'étalement urbain leur en offre, pour une partie d'entre eux, l'opportunité de par des niveaux de prix plus faibles que ceux observés dans les zones centrales.

Bien qu'il s'agisse partiellement d'enjeux sociaux ou sociétaux, les deux phénomènes identifiés ont un impact économique non négligeable. Pour Castel (2010), « la périurbanisation a constitué une soupape salutaire face à l'incapacité des agglomérations à répondre aux besoins en logement et elle a permis de contenir la montée des prix immobiliers ».

Pour une partie des ménages, les localisations périphériques représentent le seul moyen d'accéder à la propriété. En d'autres termes, le taux de propriétaire occupant, qui est de 58 % (MARTINS & RIGNOLS, 2020, p. 80)¹ en France, serait plus faible, et notamment dans les grandes villes. Il est toutefois impossible de produire une estimation de ce que serait ce taux si les grandes villes n'avaient pas connu une expansion.

D'un point de vue sociétal, l'étalement urbain permet à une partie des ménages de réaliser un projet de vie. Rappelons que pour la très grande majorité des Français – 70 % d'après une enquête réalisée par Harris Interactive pour Notaires de France en juillet 2019² – devenir propriétaire est « l'objectif d'une vie ». Sans les niveaux de prix pratiqués en périphérie de grandes villes, cet objectif pourrait ne jamais se réaliser, notamment pour les classes moyennes. Sachant que 43 % des Français jugent que l'on n'a pas « vraiment réussi sa vie si on n'obtient pas ce statut », **il est donc question d'estime de soi et de réalisation des individus auxquels l'étalement contribue de manière indirecte.**

FIGURE 8. EFFETS DE L'ÉTALEMENT URBAIN SUR LA SOLVABILISATION DES MÉNAGES



Desrousseaux *et al.* (2019, p. 115) remarquent que « 58 % des ménages habitent des maisons individuelles. Lorsqu'on demande aux Français le type d'environnement résidentiel dans lequel ils souhaiteraient vivre, 87 % souhaitent un habitat individuel. Un déménagement est motivé par l'accès à un jardin (23 %), une pièce en plus (22 %) ou une vue agréable (19 %). **Les aménités vertes et paysagères, plutôt associées à l'environnement périurbain, sont nettement plébiscitées** ». Ils proposent également de nuancer, concernant les dynamiques de périurbanisation³, « l'image d'habitants contraints à s'éloigner des centres urbains, relégués dans des territoires sans âme et repliés sur leur maison avec jardin. Ces approches invitent à reconsidérer les moyens à mettre en œuvre pour inscrire les territoires périurbains dans des trajectoires plus durables » (*Ibid.*, p. 117).

À l'opposé de ce phénomène qui se réalise au niveau individuel, il y en a un autre, qui touche la société dans son ensemble à l'échelle du territoire : **la ségrégation**. C'est aux États-Unis que les chercheurs (ROSE-ACKERMAN, 1975) ont établi pour la première fois le lien entre étalement urbain et ségrégation en démontrant par exemple que, dans un modèle de microéconomie urbaine, les prix fonciers sont plus élevés dans la zone « blanche » que dans la zone « noire », ce qui provoque *in fine* une ségrégation raciale par les prix. Par la suite, il a été montré que dans de nombreuses grandes villes américaines, la paupérisation du centre engendre des mouvements de migration des classes aisées en périphérie, ce qui aboutit à des regroupements de ménages de catégories socio-professionnelles similaires (CARLINO & MILLS, 1987). Galster et Cutsinger (2007) soulignent que les politiques de densification, en organisant la raréfaction de l'offre foncière, s'accompagnent mécaniquement d'un accroissement du prix du sol. Elles portent donc en germe une possibilité d'exclusion par les prix de ceux qui n'ont pas une capacité à payer suffisante, et donc d'accroissement de la ségrégation.

En France, la relation entre l'étalement urbain et la ségrégation est moins univoque dans la mesure où l'étalement urbain a été alimenté en grande partie par les classes moyennes (CAVAILHÈS & SELOD, 2003), à qui il a été permis d'accéder à la propriété, ce qui limite la formation de ghettos (de ménages aisés aussi bien que de ménages démunis). Dans cette configuration, **l'étalement urbain a pu atténuer la ségrégation, dans le cas de l'agglomération de Bordeaux, car il s'agissait, d'une certaine façon, d'un processus inclusif** (POUYANNE, 2006). C'est ainsi que s'est dressé

le constat d'une relation ambiguë entre l'étalement urbain et la ségrégation sociale et géographique.

Décamps et Gaschet (2013), en étudiant l'agglomération bordelaise, ont montré que **les prix de l'immobilier sont de plus en plus influencés par la structure de peuplement et les caractéristiques socio-économiques du voisinage**, et de moins en moins par des critères d'accessibilité. Dans ce contexte, le relâchement des contraintes d'accessibilité rend possible l'exacerbation d'une concurrence pour l'usage du sol davantage marquée par les préférences sociales de voisinage. Ce phénomène est également décrit par l'Association pour le développement des foyers (ADEF, 2004) via l'argumentaire suivant : « La présence de populations d'un standing social inférieur constitue de la même façon une externalité environnementale négative, tandis que la garantie d'une sélection sociale entre soi est un moyen de protéger la valeur de son patrimoine d'un risque de dégradation »⁴ (CASTEL, 2007b, p. 91).

Dans le cas particulier du dispositif Pinel, les promoteurs immobiliers pratiquent régulièrement une conception des programmes qui aboutit à une forte concentration de logements qui s'inscrivent dans ce dispositif. Sachant que pour en bénéficier, le potentiel locataire doit respecter un double critère de revenus (supérieurs au loyer multiplié par trois et inférieurs au seuil d'éligibilité), cela entraîne nécessairement un regroupement de ménages aux profils similaires au sein de tels programmes. **Sans engendrer une véritable ségrégation, le fonctionnement et le déploiement actuels du dispositif Pinel ne cultivent pas la mixité sociale**⁵.

Notes

¹ Estimation annuelle du parc de logements.

² Enquête réalisée en ligne du 28 juin au 8 juillet 2019 sur le panel Harris Interactive pour le Conseil supérieur du notariat auprès d'un échantillon national représentatif de 1 505 répondants de 18 ans et plus constitué d'après la méthode des quotas : sexe, âge, catégorie socio-professionnelle, après stratification par région.

³ Écouter à ce propos les podcasts « Campagnes urbaines », hors-série Programme B de Camille Juzza, en partenariat avec le Puca, sur www.binge.audio

⁴ L'adjectif « environnementale » fait référence à l'environnement au sens large (et non à l'environnement au sens de la nature). En outre, les catégories aisées évitent généralement les interactions avec les catégories modestes. On retrouve ce résultat dans les analyses hédoniques : plus le revenu des habitants d'un quartier est élevé, plus le prix de l'immobilier est également élevé (on paie pour vivre parmi les ménages des classes aisées).

⁵ À noter que la mixité sociale se travaille à l'échelle d'un immeuble et non d'un quartier. C'est bien la limite des programmes neufs avec des quotas de logements locatifs sociaux pour lesquels un bâtiment leur est réservé. On considère qu'il n'y a pas de mixité sociale dans ce cas puisque les deux catégories de ménage ne se côtoient pas.