



**HAL**  
open science

# Changement social et mobilités résidentielles en milieu périurbain et rural. Le rôle des politiques et acteurs locaux dans le département de la Manche

Ludivine Collette

► **To cite this version:**

Ludivine Collette. Changement social et mobilités résidentielles en milieu périurbain et rural. Le rôle des politiques et acteurs locaux dans le département de la Manche. Géographie. 2016. dumas-01831930

**HAL Id: dumas-01831930**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01831930>**

Submitted on 6 Jul 2018

**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.

**MEMOIRE D'INITIATION A LA RECHERCHE**

**Ludivine COLLETTE - Master 1 - Art-ESO**

**Changement social et mobilités  
résidentielles en milieu périurbain et rural.  
Le rôle des politiques et acteurs locaux  
dans le département de la Manche**



**Sous la direction de M. Bermond et M. Marie**

**UNICAEN**  
UNIVERSITÉ  
CAEN  
NORMANDIE

**2015 / 2016**



**Photographies personnelles :**

**En haut :** commune périurbaine du nord Cotentin

**Milieu, de gauche à droite :**

commune périurbaine du havre de la Sienne ; Pavillons mitoyens de la même commune ; Résidences secondaires du havre de la Sienne ; commune périurbaine dans le Coutançais

**En bas :** paysage rural du coutançais



## Remerciements

Je remercie vivement mes directeurs de mémoire, M. Bermond et M. Marie. Je tiens à leurs exprimer ma reconnaissance pour le temps qu'ils m'ont consacré, leurs conseils, leur écoute, les nombreux échanges, leur confiance, tout cela a été très précieux. Je remercie aussi M. Bergel qui a accepté d'être jury.

Je remercie également toute l'équipe du secrétariat et de la bibliothèque du département de géographie qui m'a offert des conditions d'études optimales.

Mes remerciements vont à tous les maires et « opérateurs » qui ont accepté de me rencontrer et d'échanger avec moi. Sans eux, ce mémoire n'aurait pu aboutir.

Je remercie tous mes amis, pour leurs encouragements, les moments d'échanges et de détente, qui ont été d'une grande aide. J'ai une pensée particulière pour Damien et Quentin qui ont été des partenaires de BU (entre autre) primordiaux. Je remercie également ma promotion, pour l'ambiance et la solidarité qui ont été décisifs durant ces quatre années.

Ma reconnaissance va également à ma famille et belle-famille, je les remercie pour leur soutien. Enfin, je remercie mes deux correctrices, supportrices de premier ordre, et intendantes tolérantes.

## Sommaire :

<b>Introduction</b> : De la périurbanisation à l'analyse du changement social dans l'espace .....	p. 4
<b>Chapitre 1</b> : Questionnements, problématiques, intérêts et enjeux de cette recherche .....	7
<b>Chapitre 2</b> : Objectiver les transformations socio-résidentielles dans le département de la Manche entre 1999 et 2012 .....	25
<b>Chapitre 3</b> : PERVAL : une base de données des transactions immobilières pour analyser les flux résidentiels .....	67
<b>Chapitre 4</b> : Rôle des politiques et acteurs locaux dans le changement social .....	107
<b>Conclusion générale</b> : Pour une approche politique du changement social localisé .....	157

## De la périurbanisation à l'analyse du changement social dans l'espace

A partir des années 1960, et surtout à partir des années 1970, un mouvement intense de redistribution des populations dites urbaines vers les espaces périphériques des villes se produit. Les ménages partent résider dans les espaces ruraux et périurbains tout en continuant à travailler dans un pôle urbain proche (Berger, 2004). Il s'agit du processus de périurbanisation, concept qui s'est imposé au cours des années 1980. Si la périurbanisation a longtemps été vue comme le processus produit par les migrations résidentielles des classes moyennes (Jaillot, 2004), les recherches en sciences sociales des quinze dernières années, particulièrement en géographie et en sociologie, ont montré la complexification de ce processus (Rougé, 2005 ; Desponds, 2004 ; Sencébé et Lepicier, 2007). En effet, la redistribution des populations concerne, à des degrés divers, différents groupes socioprofessionnels et démographiques. La périurbanisation participe donc à une redistribution plus ou moins intense des populations dans l'espace. De plus, tous les espaces périurbains et ruraux ne sont pas concernés de la même manière (dans l'intensité et les temporalités de ce processus par exemple) ni dans l'accueil de ménages aux caractéristiques sociodémographiques et culturelle homogènes. L'augmentation des mobilités des individus, et par là-même, l'arrivée de nouvelles populations dans des espaces, tend à bouleverser les compositions de ces derniers de manière hétérogène. Des logiques de spécialisations sociales et/ou démographiques, mais aussi de relégations de certains groupes sociaux peuvent se renforcer ou apparaître. Ces recompositions soulèvent de nombreux enjeux, politiques, économiques, sociaux, entre autres. Notre objet d'étude est ainsi les changements sociaux et leurs spatialisation, ou autrement dit les recompositions sociodémographiques, liées à l'arrivée de populations différentes – socialement, culturellement, etc. – qu'on peut repérer par des indicateurs (CSP, âge, revenus, etc.). De plus, nous rechercherons un des facteurs de ces mutations, dans le rôle des politiques locales et de ces acteurs.

L'étude de ces mutations dans ces espaces est un moyen, une porte d'entrée pour observer les transformations au sein de la société. L'enjeu de cette recherche est de mettre en lumière les différences voire les inégalités dans le recrutement des ménages, qui appartiennent à différents groupes sociaux. En outre, l'arrivée de populations aux

caractéristiques sociodémographiques et culturelles tend à transformer les profils des espaces d'accueil. Nous partons de l'hypothèse que les espaces d'accueil n'attirent pas les mêmes ménages : il y a des espaces valorisés, des espaces dévalorisés. Il y a des spécialisations socio-spatiales des espaces, des filtrages sociodémographiques qui jouent dans les différenciations des mobilités sociales et sur les évolutions des profils des espaces d'accueil. En d'autres termes, les mobilités résidentielles tendraient à renforcer ou à créer de nouveaux clivages sociaux au sein des espaces où elles s'effectuent. Ces mutations mettent en exergue des processus d'inégalité socioéconomique au sein de la société. L'un des objets premiers de cette recherche est donc d'étudier les évolutions sociodémographiques des vingt dernières années d'un espace, à partir de l'exemple du département de la Manche, *via* un travail quantitatif sur les données de l'INSEE et les données PERVAL. La combinaison de deux bases de données est une démarche exploratoire. Il s'agit de mesurer les mutations et divisions sociodémographiques dans l'espace produites par les mobilités résidentielles. L'intérêt d'une telle approche est son aspect objectivant, avec des résultats mesurables, avec une perspective diachronique tout en permettant une approche multiscalaire nécessaire. Cette approche quantitative de la division sociale de l'espace est une voie peu explorée, ce qui fait l'un des intérêts et enjeux de cette recherche (Rhein, 1991 ; Apparicio, 2000 ; Madoré, 2005). L'objectif est donc de cerner les espaces ayant connu des mutations dans leur profil par le truchement de l'arrivée de nouvelles populations, et de cerner les enjeux liés à ces dynamiques.

Les facteurs concourant à ces différences socio-spatiales des mobilités résidentielles et de leurs résultantes sur les espaces d'accueil prêtent à débat. La division sociale de l'espace serait la résultante des prix du foncier et de l'immobilier, qui sont eux-mêmes fonction des distances à un pôle urbain. Une autre approche consiste à voir les prix comme le résultat d'un ensemble de valeurs et de critères sur un espace. Toutefois, les chercheurs s'accordent sur trois processus globaux à l'origine de la division sociale de l'espace : des facteurs économiques structurels (les inégalités de revenus en lien avec le fonctionnement des marchés immobilier et foncier), les stratégies des ménages et les politiques d'urbanisme (Madoré, 2004). Dans toutes les approches, le rôle des politiques locales voire micro locales (à l'échelle communale) dans ces différenciations sociales, dans leur renforcement comme dans leur atténuation, est abordé mais rarement étudié de manière exhaustive. L'autre

partie de cette recherche a pour objectif la mise en lumière du rôle de ces politiques, à l'échelle du département, des EPCI et de manière approfondie celle des communes. Ces politiques seront mises en tension avec les *leitmotifs* nationaux à l'origine de lois, comme la recherche de la mixité sociale. Il s'agit donc d'étudier un système politique qui pourrait être producteur de différenciation dans les mobilités résidentielles et dans les spécialisations sociodémographiques (ou non) des espaces d'accueil, dans une recherche d'explication face à une première partie tournée vers la mesure et la quantification. Nous tenterons *via* des entretiens avec les maires, les acteurs du logement social et du foncier, d'éclairer les éventuelles stratégies de recrutement résidentiel des premiers, et le place des professionnels. Sans prétendre révéler un facteur majeur des divisions sociales de l'espace et de leurs évolutions, il s'agira de montrer qu'à certaines échelles, ces facteurs peuvent avoir un rôle.

Pour étayer notre réflexion, nous développerons notre propos explicitant notre positionnement disciplinaire, l'état de l'art et les concepts produits concernant notre objet d'étude (chapitre 1). Cette partie nous amènera à développer les hypothèses et questionnements auxquels cette recherche tente de répondre. Dans un deuxième temps nous produirons un diagnostic des évolutions socio-résidentielles de la Manche entre 1999 et 2012, *via* les données du recensement de l'INSEE (chapitre 2). Le troisième chapitre est consacré à l'analyse des flux résidentiels dans le département, durant la dernière décennie, afin d'essayer de mettre en lien les changements sociodémographiques et les caractéristiques des nouveaux arrivants. Ces deux parties seront globalement le fruit d'un travail statistique et cartographique le plus exhaustifs possibles. Enfin, le chapitre 4 est le résultat de notre travail de terrain, pour l'essentiel fait d'entretiens avec des maires et des professionnelles du foncier et du logement social. Cette partie a pour but de montrer la place, plus ou moins grande, qu'ont les politiques locales dans le changement social.

## **Chapitre 1 : Questionnements, problématiques, intérêts et enjeux de cette recherche**

Cette partie vise à expliciter notre positionnement épistémologique et les concepts auxquels nous nous référons dans le cadre de cette recherche. Parallèlement, ce développement permettra de dresser un état de l'art de la production scientifique afférente à notre recherche. Ainsi, nous pourrions définir nos hypothèses de travail, les questionnements qui en découlent, et les enjeux soulevés.

## **1.1/ L'intérêt d'une approche par la géographie sociale pour étudier les recompositions sociales produites par les mobilités résidentielles**

Nous travail de recherche s'inscrit dans la géographie et plus particulièrement dans le courant de la géographie sociale. Nous adhérons avec la vision développée par des chercheurs, formalisées entre autres par V. Veschambres et F. Ripoll, d'une géographie qui, en passant par l'espace, cherche à étudier la société. Il s'agit d'« *un regard social dans la construction du fait spatial. Nous pensons, en effet, que l'objet fondamental de la géographie sociale est bien d'accéder à la connaissance des problèmes sociaux (Hérin, 1984/20 ; Chevalier, 2001/12)* » selon F. Madoré (2004). De plus, il s'agit d'une science qui se doit de révéler les logiques de production et de reproduction des inégalités par et/ou pour l'espace. Par conséquent, l'espace n'est pas un acteur en soi, mais il est le réceptacle de processus sociaux de domination qui produisent des inégalités, celles-ci pouvant s'observer à travers l'espace. Ainsi, en étudiant une dimension spatiale de la société (Veschambre, 2006) nous tentons d'éclairer des processus d'évolution internes à celle-ci. S'inscrire dans la géographie sociale, c'est s'interroger sur les liens entre les inégalités socioéconomiques et la (re)distribution géographique des populations par le biais des mobilités résidentielles. Si nous considérons que la société est stratifiée et qu'il existe des processus de production et de reproduction des positions de dominations, dans quelle mesure celles-ci se répercutent sur les localisation résidentielles? Quels sont les liens entre les positions et trajectoires spatiales, et les positions et trajectoires sociales? Il s'agit de répondre à des questions globales telles que : dans quelle mesure l'augmentation des inégalités socioéconomiques tend à renforcer la division sociale de l'espace? Les divisions sociales de l'espace, mesurables et explicables, proviennent-elles des divisions socioéconomiques de la société?

Le rôle des politiques, d'aménagement et d'urbanisme, à toutes les échelles, favorise-t-il les divisions sociales de l'espace ?

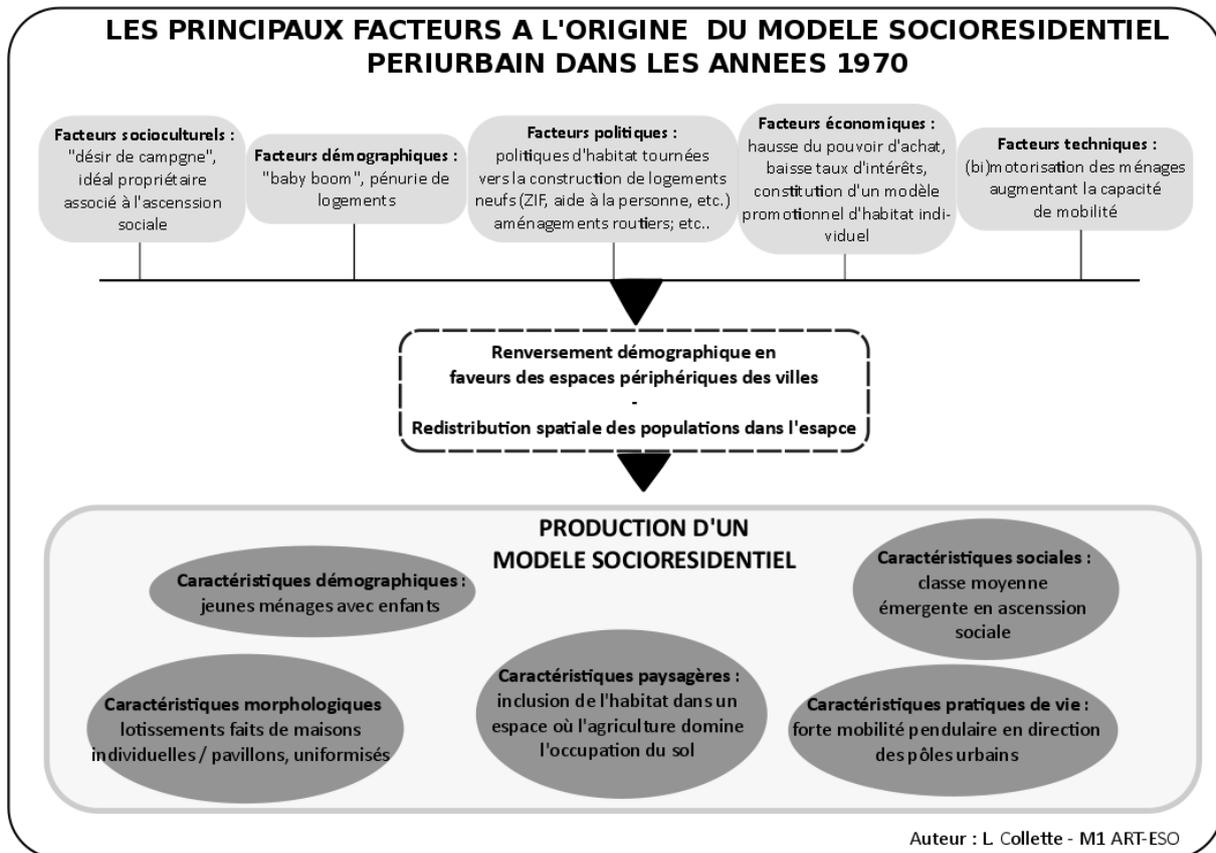
## **1.2/ Quels espaces et quels objets d'étude ?**

### **1.2.1/ Le périurbain : histoire et débats d'un objet d'étude**

La géographie sociale et la géographie rurale se sont rapidement intéressées à l'objet « périurbain » à partir de la fin des années 1970, notamment avec la sortie de l'ouvrage *La rurbanisation ou la ville éparpillée* de Bauer et Roux en 1976. En ce qui concerne la sociologie, le périurbain a été aussi au début du processus un objet d'étude. Cependant face à l'augmentation des politiques en faveur de la ville, le périurbain a été un angle mort de la sociologie durant les années 1990 et jusqu'au milieu des années 2000, des « banlieues » (Beaud, 2006). Face aux mutations que connaissaient certaines espaces ruraux, les plus proches des villes, et à la nécessité de dépasser une vision binaire de l'espace où s'oppose villes et campagnes, les chercheurs se sont peu à peu emparés de ce « tiers espace » (Vanier, 2000). La nouveauté du phénomène amène à de nombreux néologismes pour le qualifier : suburbanisation, rurbanisation (Bauer, Roux, 1976 ; Berger, 1980), exurbanisation (Brunet, 1990), contre-urbanisation (Kayser, 1990), etc. Le terme « périurbanisation » s'institutionnalise en 1996 par la création, par l'INSEE du Zonage en Aire Urbaine (ZAU). Le périurbain devient alors une unité spatiale institutionnelle. Puisque désormais la statistique publique crée de la donnée sur cet espace, les chercheurs en tirent profit en utilisant le ZAU comme échelle d'étude (Ph. Julien, 2007).

Cette diversité de vocabulaire renvoie à la diversité des regards disciplinaires, des angles d'étude et des échelles utilisées pour étudier cet espace entre campagne et ville (Rivière, 2009). Cependant, c'est le terme de périurbanisation qui s'impose, au cours des années 1980, dans le vocable scientifique, mais aussi médiatique et politique. La diversité des approches du périurbain, et ce que le concept recouvre, provient des multiples caractéristiques spécifiques (sociales, morphologiques, paysagères, etc.) au périurbain. De la même manière, s'il existe un certain consensus sur les facteurs de la périurbanisation en France au début des années 1970, les recherches ne se centrent pas sur les mêmes aspects.

La figure 1 ci-après tente de résumer les objets étudiés en milieu périurbain. Chaque caractéristique de ce modèle est une porte d'entrée de l'étude des espaces périurbains (approche par les modes de vie, les mobilités, etc.).



**Figure 1 : Schéma : La périurbanisation, un modèle socio-résidentiel**

La multiplicité des approches de cet objet d'étude provient aussi de la complexification, de la diversification de l'origine sociodémographique des habitants mais aussi des formes d'habitats par exemple, des milieux périurbains. Pour cette recherche, nous adhérons à la vision d'espaces périurbains complexes, qui forme un modèle socio-résidentiel aux caractéristiques propres, qui le distingue des modèles urbains ou ruraux. Chaque chercheur définit et développe son acception du « périurbain », par ses aspects sociaux, démographiques, structurels, etc. De plus, derrière cette vision idéale typique d'un espace particulier, il nous semble nécessaire d'étudier ces espaces, et donc de les nommer et les définir, avec une relative souplesse. S'il existe, et c'est notre vision, des espaces périurbains et non pas un espace périurbain, il existe aussi des espaces ruraux complexes et hétérogènes. C'est pour cette raison que lors de notre recherche nous étudions des espaces

qui ne sont pas catégorisés comme « périurbains » mais qui connaissent eux aussi des processus de changements sociaux en lien avec l'arrivée de nouvelles populations aux pratiques urbaines (Partie 3). Il est donc nécessaire de clarifier et caractériser chaque type d'espace que nous étudions. De plus, nous nous positionnons dans une définition des espaces périurbains comme d'un fait social avec son pendant spatial, la périurbanisation, c'est-à-dire l'ensemble de l'urbanisation précaire ou durable qui peut se voir au travers des constructions de résidence symbolisées par le pavillon (Lussault, 2003). Les espaces périurbains sont, selon notre vision, des espaces réceptacles de flux de populations hétérogènes par leurs origines sociospatiales, qui accèdent à cet espace lors d'un projet résidentiel et qui perpétuent en partie le processus de périurbanisation. Ces populations continuent d'entretenir un lien plus ou moins fort avec le pôle urbain, notamment par la localisation de leurs emplois dans ce pôle. Les espaces périurbains forment un tout organisé au sein d'un espace plus large, regroupant un ou des pôles urbains ayant des logiques d'interrelations sur ces espaces. Ces interrelations sont produites par le politique – l'aménagement de l'espace passe de plus en plus par des logiques d'intercommunalité, d'échelle plus petite, etc. – et l'économie – symbolisée par les migrations pendulaires en direction des pôles urbains concentrant la majorité des emplois. Enfin, nous inscrivons notre recherche dans une logique de complexification des espaces périurbains et ruraux.

### **1.2.3/ Espaces périurbains, espaces ruraux : laboratoire du changement social ?**

C'est cette complexification, dans les dynamiques sociales, des espaces périurbains et ruraux qui est notre objet de recherche. En effet, si les espaces périurbains ont été à leur origine l'espace de la classe moyenne émergente (Bidou, 1984) ce qui est globalement encore le cas, des auteurs montrent que le périurbain est désormais sectorisé et qu'il tend aussi à être l'espace de vie des autres groupes sociaux. Ainsi, l'image d'un périurbain pour classes moyennes s'effrite lors d'étude plus fines. Ce changement de regard sur ces espaces provient entre autres d'un retour d'étude autour de la stratification sociale en sociologie, portant en partie sur ces espaces (Chauvel, 2001 ; Bouffartigue 2004). Les populations habitants les espaces périphériques des villes sont alors étudiées sous les théories du déclassement, de la sécession des classes moyennes, etc. On peut citer notamment les travaux de M. Cartier, I. Coutant, O. Masclat et Y. Siblot, où le périurbain est l'espace de la

réalisation de courtes trajectoires sociales pour des classes populaires supérieures (une partie des « petits-moyens »), ou les travaux de J. Rivière sur le « Neuilly Caennais » et le périurbain rural des classes populaires et moyennes. Le développement des espaces périphériques des villes provient toujours en partie de la réalisation de l'accès à la propriété par des ménages, mais ce processus tend à se complexifier sous l'effet des mutations de la société (déstabilisation des classes moyennes par exemple). En cela il nous semble nécessaire de dépasser les analyses d'un périurbain pour une classe moyenne en quête d'un entre-soi protecteur (J. Donzelot 2004 ; Guilly, Noyé, 2004).

Parler d'espaces périurbains, c'est aborder les dynamiques de complexification des compositions sociales, notamment dans la stratification sociale de ces espaces. Ces dynamiques sont porteuses de changements sociaux, c'est-à-dire « *toute transformation observable dans le temps, qui affecte, d'une manière qui ne soit pas que provisoire ou éphémère, la structure ou le fonctionnement de l'organisation sociale d'une collectivité donnée et modifie le cours de son histoire* » (Rocher, 1970). Nous portons donc notre regard sur les dynamiques sociales qui affectent des espaces qui sont des changements sociaux observables voire quantifiables (notamment *via* des indicateurs des structures par âge ou des structures socioprofessionnelles) et qui sont une porte d'entrée pour observer les changements sociaux de la société dans son ensemble. Autrement dit, nous étudions les changements sociaux avec une entrée géographique.

### **1.3/ Mobilités résidentielles et division sociale de l'espace : concepts, théories, positionnement**

Les flux de populations qui sont à l'origine de la périurbanisation participent à la redistribution de populations dans l'espace périurbain. Ces mouvements de populations ne se répartissent pas uniformément dans l'espace : il existe des variables « discriminatoires » ou « déterminantes » à l'origine de l'hétérogénéité – dans la localisation et les formes qu'elles prennent entre autres – des mobilités résidentielles. Ces mobilités résidentielles doivent et sont étudiées car elles sont vues comme des moteurs à l'origine de recompositions sociales des espaces, et plus particulièrement à l'origine de l'accroissement

de la division sociale des espaces. Il est donc nécessaire de nous positionner sur le concept de « mobilité résidentielle » et de « division sociale de l'espace ».

### 1.3.1/ Des migrations résidentielles aux stratégies résidentielles

La recherche scientifique a mis en évidence les principaux déterminants des mobilités résidentielles des ménages, qui portent sur les formes qu'elles prennent mais aussi sur les raisons de son origine (Lepicier, Sencébé, 2007) : position dans le cycle de vie (Détang-Dessendre, Piguet, 2003), l'âge, les événements familiaux (Despond, 2005), la recherche d'un entre soi (Urbain, 2003), etc. Les recherches sur les mobilités résidentielles ont pris un essor à partir des années 1970-1980. Cet intérêt des chercheurs provient globalement de trois facteurs selon J. Brun et C. Bonvalet. Le premier est d'ordre contextuel : ces années-là sont le début d'un accroissement continu des mobilités des ménages, entre autres des mobilités résidentielles en direction des espaces périphériques des villes. Le deuxième facteur provient d'une demande publique de connaissances de ces processus pour « ajuster » l'offre en logement notamment. Ce facteur n'est pas sans lien avec le troisième qui est l'amélioration de la capacité à étudier ces questions-là grâce aux évolutions de la statistique publique (et particulièrement *via* les recensements de l'INSEE). Il faut noter que dans ces recherches, à cette période, l'analyse quantitative tend à primer. De plus, il existe une multitude de termes pour qualifier les mouvements de départ d'un lieu à un autre par un individu ou un ménage, dans le but d'y établir une résidence. Ces différences de vocabulaire ne renvoient pas exactement aux mêmes théories et concepts. Les termes les plus fréquemment utilisés sont ceux de « trajectoire », « migrations » et « mobilités », auxquels s'ajoute le terme de « résidentiel ». Le terme de migration tend à supplanter le terme de mobilité, « migration » faisant désormais plus référence aux mobilités spatiales de populations à des échelles plus petites, comme les migrations internationales. Progressivement le terme de trajectoire est apparu. Ce glissement sémantique, qui n'a pas pour autant remplacé ceux vus précédemment, provient d'une inflexion de la recherche en direction des comportements des individus et des modes et pratiques de vie. Le terme de trajectoire renvoie à l'idée de stratégie, stratégie des ménages lors du changement de lieu de résidence, et plus précisément sur la manière d'établir ce changement de résidence. On

est là dans une approche plus qualitative, à la recherche d'explication plus que d'un « comptage des flux résidentiels ». C'est une manière d'étudier les changements sociaux dans les nouveaux lieux de résidence, de recherche des explications aux niveaux des individus et ménages, en arguant du fait que ces derniers sont des acteurs à l'origine de ces changements : « *les ménages doivent donc être considérés comme des acteurs à part entière de la transformation des territoires* » (D. Desponds, *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*, p 51). Si l'analyse des changements sociaux en passant par l'échelle de l'individu nous semble être une voie féconde elle n'occupera cependant qu'une place périphérique et indirecte par manque de temps et parce que nous centrons notre recherche de causes explicatives dans les changements sociaux dans le politique, voie moins explorée par la recherche (Cf le point 3). En effet, notre travail ne porte pas sur les mobilités résidentielles en tant que tel, mais bien sur leurs impacts sur les espaces d'arrivée. En cela il est nécessaire de s'interroger sur « qui va où ? », ce que nous permettra en partie un travail grâce à la base PERVAL, mais pas centralement sur les formes bien que cela en fasse une partie intégrante. Nous préférons donc utiliser le terme de « mobilité résidentielle », plus objectif et plus globalisant, et plus logique face à notre position de recherche.

### **1.3.2/ De la division sociale de l'espace aux processus ségrégatifs**

Notre recherche s'interroge sur les liens entre l'arrivée de nouvelles populations effectuant une mobilité résidentielle, et les dynamiques de recomposition sociale dans les espaces où elles élisent résidence. En effet, la redistribution spatiale des populations sous l'effet des mobilités résidentielles est hétérogène. Par hétérogène, nous entendons que les individus, regroupés et donc différenciés selon leurs appartenances socioprofessionnelles et démographiques (position dans le cycle de vie et l'âge), ne vont pas avoir les mêmes localisations de résidence, ni la même liberté de choix quant à celles-ci. Il s'agit là d'une approche de la distribution des populations dans l'espace qui conduit à analyser ces processus sous les angles d'inégalité sociospatiale. En fonction des caractéristiques des ménages et individus citées précédemment, les populations ont un accès inégal à l'espace lors d'une mobilité résidentielle. Les mobilités résidentielles qui en découlent participe alors à renforcer des spécialisations sociales, à en créer de nouvelles, etc. Il existe une certaine

profusion de recherches scientifiques quant à ces mobilités et aux divisions sociales. La recherche est traversée par des postures théoriques différentes, expliquant la différence de poids accordée à chaque variable explicative des processus concourant à la division sociale de l'espace. André Vant, cité par François Madoré, distingue deux postures. L'une donne le primat à l'individu et aux stratégies qu'il met en place, participant de processus d'agrégation de semblables. C'est une posture théorique dite libérale, portée par une partie de la recherche anglo-saxonne qu'on peut faire remonter aux travaux de l'École de Chicago. L'autre, d'obédience marxiste, analyse la division sociale de l'espace comme le résultat des rapports sociaux qui influent sur les structures économiques, politiques et sur les idéologies. A l'instar de la position de F. Madoré nous nous positionnons de manière pragmatique : « *En effet, si les « comportements individuels ne sont pas intelligibles sans la prise en compte d'effets de contexte structurants », à l'inverse « les structures économiques et sociales ne constituent pas des principes strictement déterminants dont on pourrait simplement déduire la division sociale de l'espace » » (Préteceille, 1995), cité par F. Madoré. En ce qui concerne notre recherche, nous faisons l'hypothèse que les structures politiques locales jouent un rôle dans la division sociale de l'espace, mais sans occulter une analyse empruntant à l'individualisme méthodologique où le maire en tant qu'acteur individuel a un rôle. Enfin, on ne peut parler de division sociale de l'espace sans clarifier notre positionnement autour des concepts développés pour qualifier les processus d'accroissement de la division sociale et plus précisément celui de ségrégation.*

La ségrégation est dans sa définition originelle « *l'action de mise à l'écart d'un groupe* » (Larousse). Dans la recherche en sciences sociales, mais aussi dans les champs politique et médiatique, on note une inflation de l'usage du mot qui « *est une invitation à nous interroger sur sa signification, d'autant plus que le sens attribué à ce concept a évolué au cours du temps.* » (Madoré, 2004, Division sociale et habitat, p 23). En effet, la ségrégation a longtemps été conçue avec l'idée d'intentionnalité lors de la mise à l'écart. De nombreux chercheurs n'hésitent pas désormais à user de ce concept pour qualifier la division sociale de l'espace, comme matrice de la distribution des populations, sans que l'action volontaire soit nécessairement présente : « *Le sens faible revient à ce qu'on dénomme la "division sociale de l'espace", laquelle se définit comme la distribution différentielle de populations constituées (groupes, catégories, collectifs) dans l'espace*

urbain. Elle évoque aussi bien un état qu'un processus. Elle renvoie à des phénomènes de concentration d'un groupe dans une unité spatiale, d'une spécialisation de ce groupe dans l'unité spatiale par rapport à un espace global. Cette différence de répartition renvoie au couple homogénéité / hétérogénéité. » (D. Fantz, 2011, « La ségrégation : la division sociale de l'espace dans la reproduction des rapports sociaux » *Métropole, ségrégation, fragmentation*, p 3). Nous nous positionnons à l'opposé de cette vision car le concept renvoie à des processus précis. Nous réserverons l'usage de ce concept s'il y a lieu, c'est-à-dire si notre recherche permet de relever des processus volontaires de mise à l'écart de certains groupes sociaux sur des critères sociologiques notamment. Cependant, l'usage de ce concept permet à de nombreux auteurs de s'interroger sur les causes de la ségrégation. Il nous semble fructueux d'analyser, en partie, la division sociale de l'espace par ce concept, car il permet de s'interroger sur les facteurs à l'origine de ce processus et de cet état, à l'origine en partie des changements sociaux que nous étudions. Deux théories tentent d'expliquer la géographie socio-résidentielle des ménages. La première, portée plutôt par des économistes, tend à expliquer la localisation des ménages et individus en fonction d'un modèle centre-périphérie : plus on s'éloigne du centre, plus le prix des biens fonciers et immobiliers décroît. Les ménages se répartissent graduellement selon cette théorie en fonction de leurs revenus, ce qui serait à l'origine de la ségrégation. Cette approche rejoint celle développée par certains chercheurs, comme J. Levy pour qui l'espace est « divisible » graduellement selon un gradient d'urbanité, ou encore J. Donzelot et sa vision d'une « ville à trois vitesses ». Si globalement l'analyse se vérifie (en élargissant l'échelle), une certaine complexité apparaît. Les approches socioculturalistes, portée plutôt par des sociologues et des géographes, permet de d'expliquer en partie cette complexité. Si elle n'exclue pas les facteurs d'ordre économiques (comme les revenus), elle permet d'appréhender d'autres facteurs comme les représentations et l'affect jouant sur un système d'attraction/répulsion de certains espaces. La ségrégation naîtraient en partie alors de l'image des espaces, ceux valorisés étant les plus « chers » et ne permettant qu'aux plus aisés d'y accéder. Dans cette analyse, le prix est alors la résultante des caractéristiques intrinsèques d'un espace (sa localisation, les aménités, l'environnement social) mais aussi de caractéristiques extrinsèques et idéelles. Dans cette approche, l'espace est vu sous un angle sectoriel. Plus globalement, ces approches recherchent dans les trajectoires résidentielles un moteur des différenciations sociales des espaces. En ce qui concerne notre recherche, nous nous

inscrivons plutôt dans une autre approche puisque que notre recherche porte sur des facteurs structuraux comme la politique locale qui jouerait un rôle dans la valorisation d'un espace, et des facteurs de l'ordre idéal comme les discours produisant en partie des représentations sur un espace. Produire une recherche sur les mécanismes politiques producteurs de division sociospatiale, ce n'est pas nier le rôle des comportements individuels. Ce sont deux sphères de mécanismes producteurs de processus ségrégatifs qui ont un rapport dialectique (Madoré, 2004). Il s'agit de privilégier une approche par rapport à une autre. La figure 2 ci-dessous schématise les liens entre les mobilités résidentielles et les recompositions sociales.

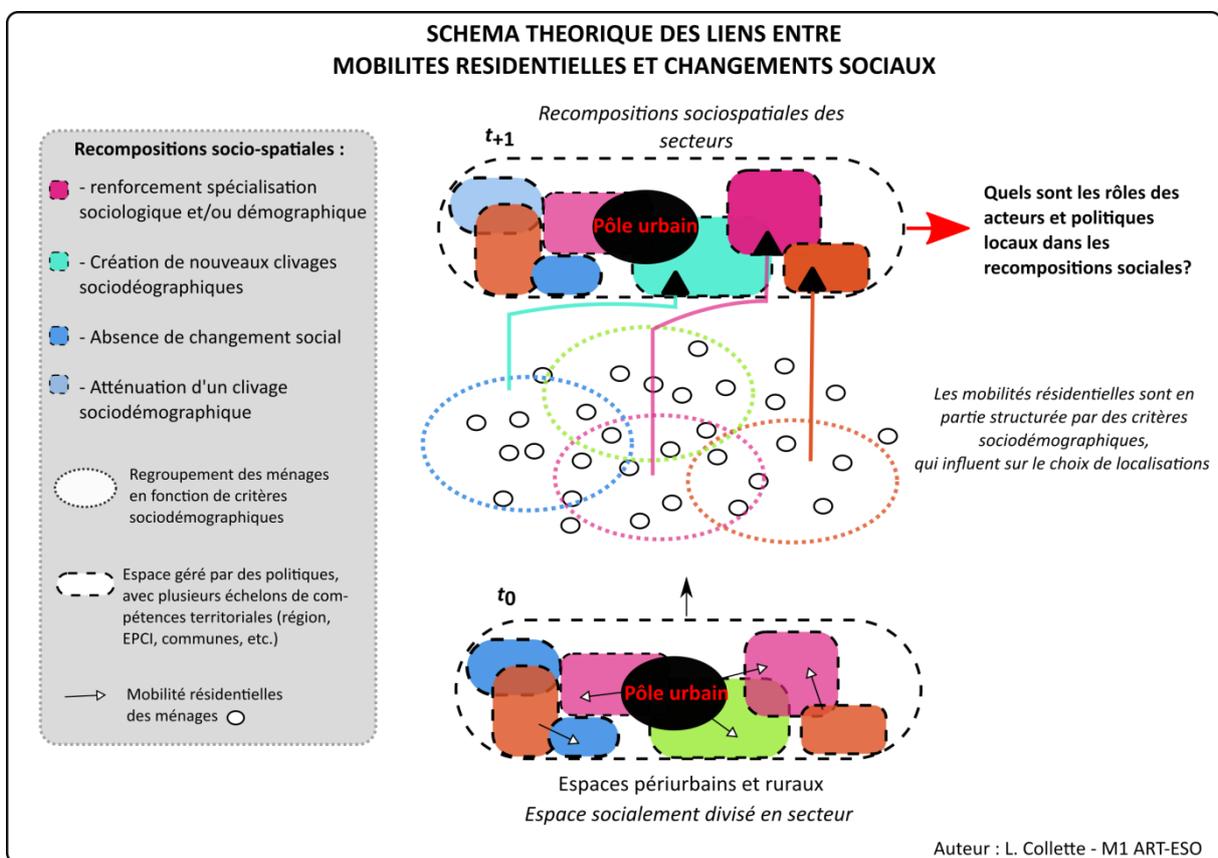


Figure 2 : Schéma théorique des liens entre mobilités résidentielles et changements sociaux

## 1.4/ Changement social, mobilité résidentielle et rôle des politiques et acteurs locaux : quels questionnements et hypothèses ?

### 1.4.1/ Le rôle du politique en milieu périurbain et rural dans les changements sociaux : un angle mort scientifique

Si les objets d'étude que sont les mobilités résidentielles et la division sociale de l'espace ont été explorés par les chercheurs en sciences sociales, les aspects politiques inhérents à ces objets ont moins fait l'objet de recherche :

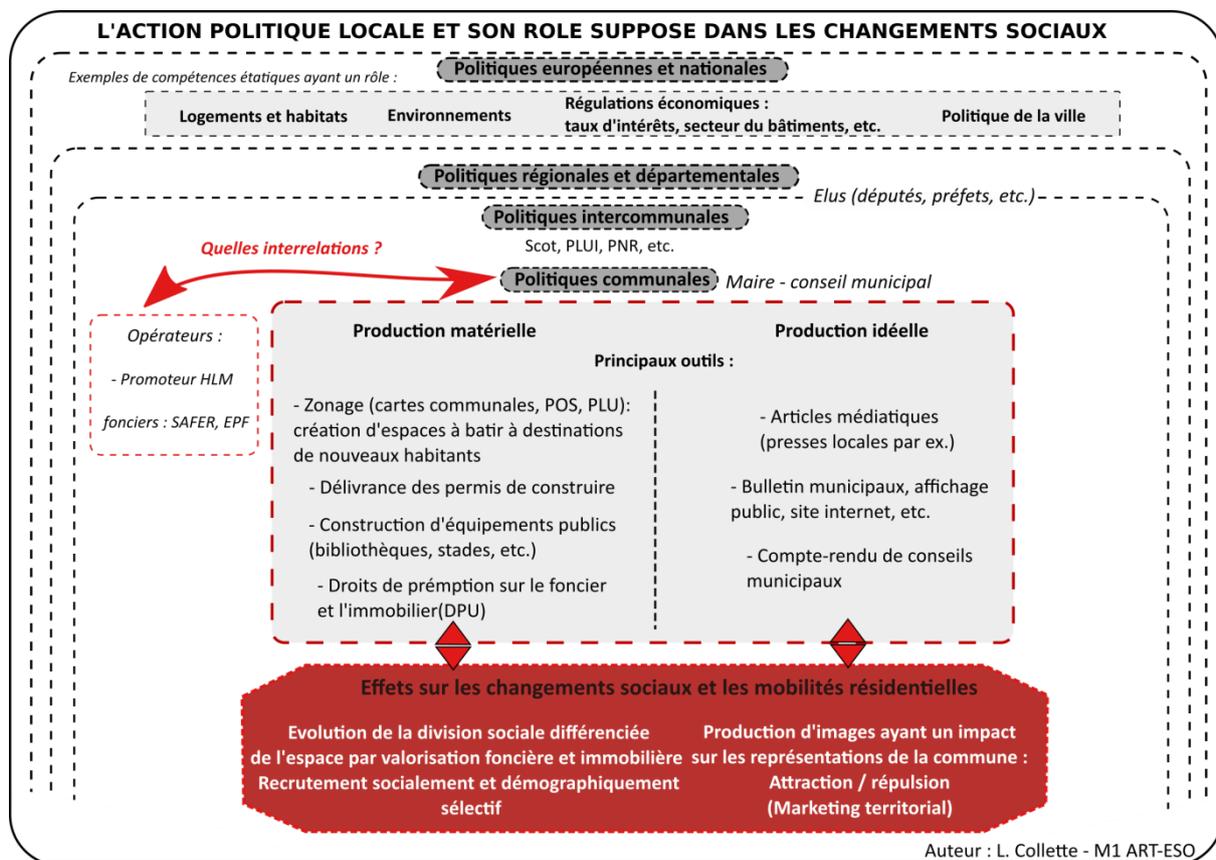
*« La forte croissance pavillonnaire qu'a connue la France dans les années 1970, puis à nouveau à partir des années 2000, n'est pas le fruit d'une urbanisation spontanée. Si le rôle des politiques nationales de soutien à l'accession à la propriété (réforme des aides au logement de 1977), des transformations de l'appareil de production (essor des constructeurs de maisons sur catalogue), des politiques d'aménagement du territoire et de périurbanisation de l'emploi industriel, ou encore des aspirations des Français a été largement étudié, celui des élus locaux l'a beaucoup moins été. ».* (Lambert Anne, 2013, *Tous propriétaires ! L'envers du décors pavillonnaire*, p. 105-131).

De plus, le lien entre les recompositions sociales (et les processus ségrégatifs), les mobilités résidentielles et les acteurs et politiques locaux, quand ils sont étudiés, le sont quasi exclusivement en milieu urbain ou dans des milieux périurbains en contexte francilien, qui en font des périurbains très urbains avec des processus spécifiques. Deux travaux ont suscité notre recherche et doivent être relevés. La thèse de D. Desponds (*Stratégies résidentielles, différenciation spatiale et recomposition sociale : application à l'aire d'influence de la "Ville Nouvelle" de Cergy-Pontoise*)<sup>1</sup>, et ses travaux ultérieurs, sont des recherches sur l'impact des mobilités résidentielles sur les recompositions sociales des espaces d'arrivée, et le rôle d'un PNR (qui est en partie une création territoriale politique) et celui des maires dans ces mobilités. La thèse d'Anne Lambert, (*« Tous propriétaires ! » : politiques urbaines et parcours d'accédant*

---

<sup>1</sup> Soutenue en 2003.

dans les lotissements périurbains (1970-2010)<sup>2</sup>, quant à elle, accorde une large place au rôle du maire dans l'urbanisation socialement différenciée de sa commune et la volonté de celui-ci d'agir sur l'accueil de nouvelles populations. Enfin, quand le lien est évoqué en milieu périurbain et rural, celui-ci n'est qu'abordé ou n'a qu'une place minime dans le développement. C'est cet angle mort de la recherche qui motive cette recherche. Avant de continuer notre propos, il est nécessaire de retracer schématiquement les différents niveaux de politique, et plus particulièrement le niveau local, en œuvre et afférent à notre recherche (fig.3)



**Figure 3 : Schéma théorique des liens entre les différents niveaux politiques et les changements sociaux**

Enfin, et cela découle de l'angle mort scientifique développé plus haut, la place du maire, en tant qu'acteur, est souvent peu étudiée. Il s'agit alors dans notre recherche de s'intéresser à ce micro-acteur.

*« Si on considère maintenant l'existence de ceux qu'on appelle d'un néologisme assez curieux, les décideurs, ils posent plus d'un*

<sup>2</sup> Soutenue en 2012.

*problème. Quelle est leur capacité d'adaptation ? Leurs orientations sont-elles fixées ? Quelle est leur idéologie, quelle est leur autonomie ? Autrement dit, répétons la question, y-a-t-il une technostructure mise en place dans la décennie passée, en ce qui concerne l'organisation urbaine et la politique de l'espace en France ? Quoiqu'il en soit, ces « décideurs » ont devant eux des options, ils ont à choisir entre des solutions contradictoires » (H. Lefebvre, 1974, *La production de l'espace* ; cité par D. Desponds, *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*, p 48).*

Nous nous intéressons donc au rôle du maire dans les changements sociaux à l'œuvre dans la commune qu'il administre, changements induits en partie par l'arrivée de nouvelles populations porteuses de caractéristiques sociales, démographiques et culturelles différentes. Nous souhaitons *in fine* interroger le rôle et la capacité des maires à choisir le recrutement des nouveaux arrivants, souvent décrite comme une tension entre fermeture et ouverture vis-à-vis de certaines populations (Charmes, 2011). De plus, il s'agit de comprendre quelles sont les logiques d'action qui sous-tendent l'exercice de son mandat, qu'elles soient techniques, juridiques, mais aussi celles ayant trait avec ses représentations, ses appartenances sociales, démographiques etc. Toutefois, le maire n'est pas le seul responsable de l'évolution de la commune. Il s'inscrit dans plusieurs champs et est donc en interrelation avec d'autres acteurs, et plus particulièrement ceux du foncier et de l'habitat social, c'est-à-dire qui participe aussi à la production d'espace pour l'accueil de nouveaux habitants. Nous nous intéressons donc aussi au lien, au rapport de force, entre le maire et ces acteurs. C'est une voie peu explorée par la recherche. Peut-être parce que, comme le suggère Marcel Roncayolo, cité par Anne Lambert (op.cit) : « *Dans les petites communes rurales, les maires [apparaissent] peu capables de s'opposer à la pression des promoteurs ou des organismes de planification* » (Duby G. (dir), 1985, « À la recherche des politiques urbaines », *Histoire de la France urbaine*). Ainsi le maire d'une petite commune peut apparaître comme désarmé, dans l'incapacité d'être réellement acteur du recrutement des populations arrivant dans la commune. Il est en effet le dernier maillon d'une structure politique, ce qui lui laisserait peu de marge de manœuvre. Toutefois, en l'absence de véritables recherches sur cet objet, il nous semble nécessaire d'étudier cela. N'y a-t-il pas

dans l'action des maires des facteurs, aussi minimes soient-elles, promptes à produire du changement social ?

#### **1.4.2/ Mixité sociale et ségrégation, justice sociale et justice spatiale**

Pourquoi s'interroger sur la division sociale de l'espace, et plus particulièrement sur les facteurs politiques de l'évolution de cette dernière ? Quels sont les enjeux soulevés par cette recherche ? Il y a un concept, qui serait antinomique à celui de ségrégation, qu'il faut désormais éclairer, celui de mixité sociale. La mixité sociale est un concept apparu dans la politique de la ville au cours des années 1990 en réponse à ce qui était (et est toujours) vu comme une évolution négative de la division sociale de l'espace dans les grands-ensembles (les « ghettos urbains »). Ce concept est à l'origine de nombreuses politiques, et est utilisé à profusion par nombre de décideurs. Cela produit un flou sémantique, par lequel la mixité sociale « revêt tout et son contraire » (C. Bidou, M. Blanc, 2010). Opérer pour la mixité sociale, c'est chercher à réguler ce qui est perçu comme un déséquilibre entre les différents groupes sociaux au sein d'un espace. C'est alors agir sur l'espace, sans agir sur la cause de ces inégales répartitions, c'est-à-dire les inégalités socioéconomiques, entres autres (Genestier, 2010). Ce leitmotiv des politiques a dans un premier temps visé les pôles urbains mais a peu à peu changé d'échelle, pour prendre un territoire (administratif le plus souvent, comme les EPCI) dans son ensemble. Toutefois, la mixité sociale n'est en réalité que peu abordée pour des espaces périurbains et encore moins ruraux. De plus, la mixité sociale est souvent vue au travers des « HLM ». Pourtant, si les déséquilibres - pour ne pas dire les inégalités - dans la distribution de la population sont « naturellement » produits par les forces du marché, les politiques peuvent agir, dans un sens comme dans l'autre sur ces dynamiques. C'est en cela que nous voyons la pertinence de mettre en tension les concepts de ségrégation / mixité sociale pour notre recherche, au prisme des politiques, ici locales, qui poursuivent « l'idéal de mixité ». De plus, la division sociale de l'espace amène à s'interroger sur les termes de justice spatiale et justice sociale. Il s'agit alors dans notre recherche d'apporter des éléments de réponse face aux enjeux soulevés par une division sociale poussée et les implications en termes de solidarité territoriale par exemple.

## Conclusion de la première partie : hypothèses et questionnements

Notre postulat de départ est que l'arrivée de nouvelles populations peut avoir différents effets sur la structure sociale de l'espace d'accueil et être donc à l'origine de nouvelles dynamiques socio-spatiales. De plus, la politique locale et ses acteurs, en particulier le maire, peuvent avoir un rôle sur le recrutement, c'est-à-dire dans les caractéristiques sociales des nouveaux habitants. Voici nos hypothèses :

- Facteur de changement social : des populations allochtones aux caractéristiques sociales et démographiques plus ou moins différentes de la population autochtone contribuent à modifier le profil social de l'espace. L'un des objets de cette recherche sera d'analyser les amplitudes et les rythmes de cette modification, et plus largement, de nous intéresser au changement social lié aux migrations résidentielles, c'est-à-dire aux éventuelles dynamiques socio-spatiales. De plus, nous faisons l'hypothèse que les évolutions (renforcements des clivages, atténuations des concentrations, etc.) de la division sociale des espaces sont en partie produites par les mobilités résidentielles. Quelles sont donc ces recompositions sociospatiales ? Dans quels espaces se produisent-elles ?

- Les changements sociaux sont liés aux mécanismes des marchés fonciers et immobiliers qui produisent des mobilités résidentielles socialement sélectives (Bermond, Marie, Margetic 2012). Il y a des secteurs plus ou moins spécialisés dans l'accueil de certaines strates de populations, qui s'expliquent en partie par le prix d'accès à ces espaces.

- Nous présumons que l'action politique (politique : « *Relatif à l'organisation du pouvoir dans l'État, à son exercice : Institutions politiques* » Larousse) a une influence par ses actions, ses discours, sur le foncier, l'immobilier, sur l'image des espaces. Le politique a plusieurs échelles d'effet mais aussi de production. Il a différents effets sur les migrations et donc sur le changement social, avec des conflits, des paradoxes. Nous supposons que le maire est un acteur politique pouvant avoir un rôle dans les évolutions des changements sociodémographiques.

- La production de l'espace passe par des interactions entre les différents acteurs. Nous présumons qu'il existe un système d'acteurs entre le politique local, le maire plus spécifiquement, et les acteurs du champ foncier et du logement social, qui créent un

système dont les modalités influent sur les caractéristiques des changements sociaux et les mobilités résidentielles. Dans la production de l'espace, qui est le plus influent ? Quels sont les stratégies de chaque acteur et quel espace cela contribue-t-il à produire ?

Les objectifs globaux de cette recherche sont d'objectiver, quantifier et localiser les changements dans les structures sociodémographiques et de tenter d'éclairer le lien de causalité possible avec l'arrivée de nouvelles populations. Le deuxième objectif est d'éclairer le rôle des politiques locales, des acteurs locaux, ceux-ci dans leurs rapports sociaux. Enfin, le but est également de soulever les enjeux produits par ces changements sociaux spatialisés. Le schéma ci-dessous expose notre protocole de recherche, qui sera explicité dans chaque partie.

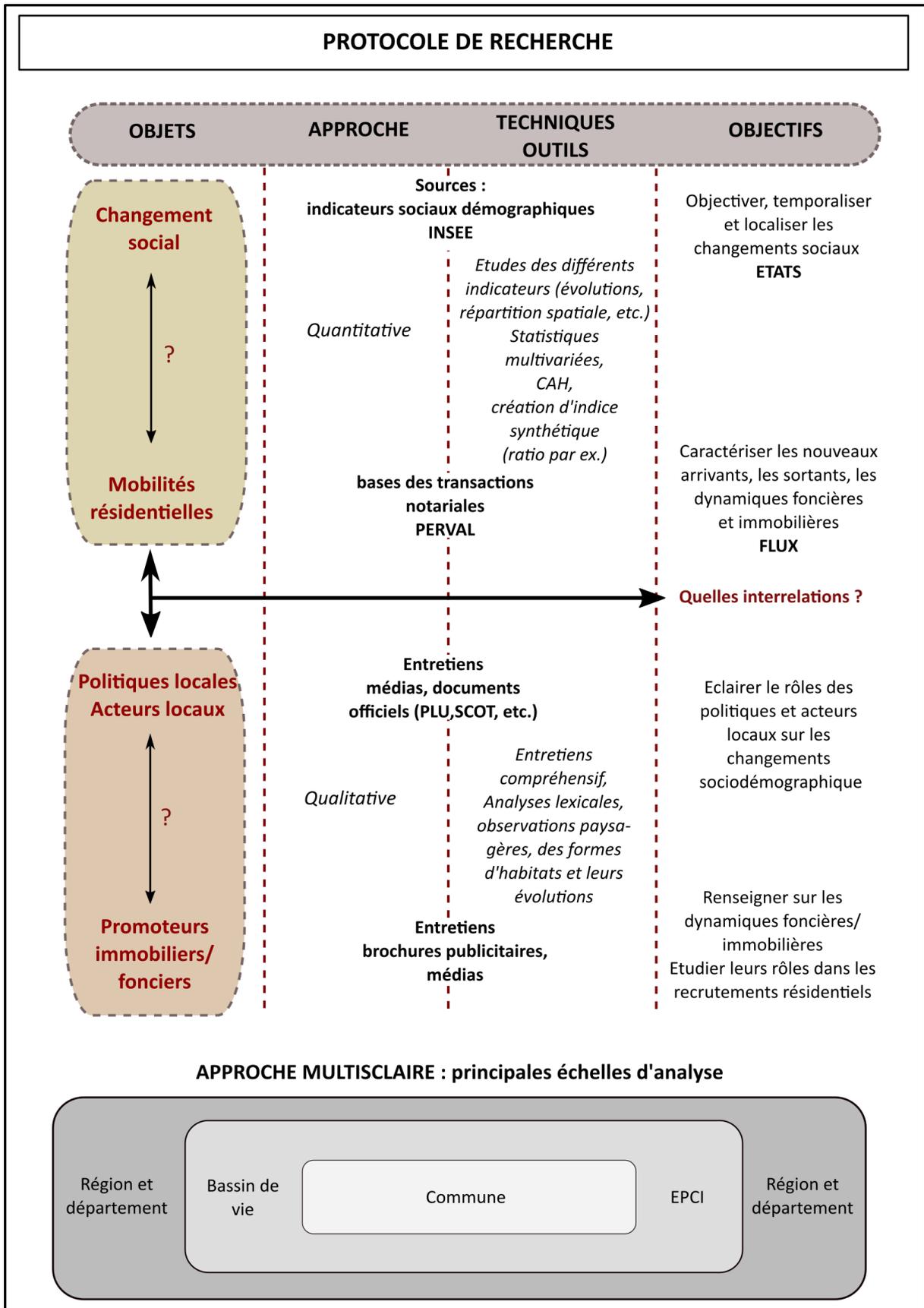


Figure 4 : Protocole de recherche

## **Chapitre 2 : Objectiver les transformations socio-résidentielles dans le département de la Manche entre 1999 et 2012**

Le but de cette partie est d'objectiver les changements socio-résidentiels par l'analyse statistique. Il s'agit d'une des nombreuses portes d'entrée, comme l'entrée par les modes de vie (Rougé, 2005) ou par une démarche ethnographique (Lambert, 2013) pour les étudier. De plus, nous cherchons à localiser des espaces d'étude différents, ayant des évolutions sociodémographiques variées. Ainsi nous centrons notre analyse sur les changements dans les structures démographiques et sociales. L'approche de cet objet d'étude par une méthode quantitative permet d'observer les changements dans ces structures, de manière globale, multiscalaire, et diachronique. C'est là que réside l'intérêt d'une méthode quantitative : elle permet de repérer les fréquences, de caractériser, de relever les moyennes, mais aussi les dissemblances (Nugeja-Bloch, Couto, 2015). C'est une partie de notre recherche qui répond plus à des objectifs d'analyse que de réelles enquêtes. Il s'agit ici de retracer les évolutions des différents espaces du département de la Manche, par le prisme des recompositions démographiques et sociales. Cependant, approcher les mêmes espaces à différentes dates ne renseigne que sur les différents états et non pas sur les causes de ces changements. Si les mobilités résidentielles ont un impact, il faut regarder aussi les dynamiques. Il s'agit donc de savoir « qui » (quels groupes socioprofessionnels par exemple) s'installe « où ». Il nous semble donc nécessaire de combiner deux sources de données : les données INSEE pour les états, et les données de la base PERVAL pour approcher les flux et donc les dynamiques à l'origine, en partie, de ces états (partie 3). C'est une méthode exploratoire et nouvelle puisque la combinaison de ces deux types de base n'a, à notre connaissance, été effectuée que par D. Desponds. Enfin, cette partie de notre recherche a aussi pour but de repérer les espaces avec des dynamiques particulières et différentes, qui seront autant d'espaces d'étude pour la deuxième partie de la recherche (l'enquête auprès des maires notamment). La figure 5 permet de replacer les complémentarités attendues entre les deux bases.

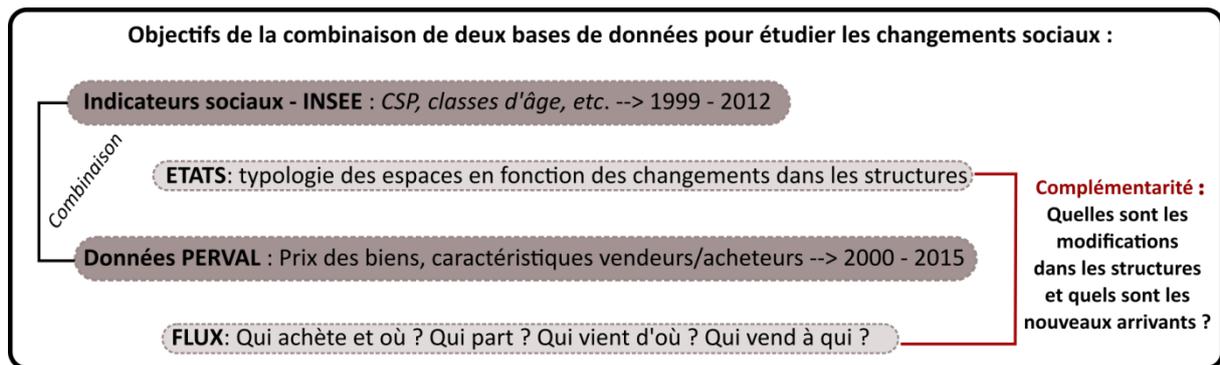


Figure 5 : La complémentarité entre les données INSEE et les données PERVAL

## 2.1/ Quelles échelles spatio-temporelles d'analyse du changement socio-résidentiel ?

En fonction de l'échelle choisie pour étudier le changement social, l'analyse peut être très différente, notamment sur la division sociale de l'espace. Quelle est l'échelle la plus pertinente ? L'échelle communale ? Celle de l'aire urbaine ? La division sociale pouvant être observée à l'échelle du quartier comme à de plus petites échelles, il est nécessaire de s'interroger sur le choix des échelles (Préteceille, 2004). Il nous semble nécessaire d'adopter une approche combinant différentes échelles en fonction des objectifs de cette recherche, des données disponibles et de leur viabilité. De plus, les processus, dynamiques et rôles des acteurs, combinent plusieurs échelles, notamment les actions politiques, qui ont des impacts sur l'espace différents selon leurs échelles : *« Si ceci se révèle exact dans de nombreux domaines, la nécessité de l'approche multi-scalaire s'impose dans toute recherche géographique. Les pouvoirs spatiaux (entendus comme les pouvoirs s'exerçant sur l'espace) ne modèlent pas les territoires de façon similaire à toutes les échelles. »* (D. Despond, 2005, *Stratégies résidentielles et logiques ségréгатives*, p. 47). Nous développerons alors nos analyses selon plusieurs échelles. Dans un premier temps l'échelle départementale permettra de contextualiser globalement les évolutions sociodémographiques. Nous rapprocherons ces analyses avec les évolutions régionales et nationales, produites par l'INSEE, la DATAR, la DTM, etc. Ensuite l'échelle des cantons permettra d'agrandir l'échelle pour essayer de rendre compte de phénomènes communs à certains espaces, autrement dit, afin d'essayer de dégager une sorte de modèle d'évolution. Cette échelle a l'avantage d'être

relativement finie et donc en adéquation avec notre problématique. Il faudra être attentif aux différentes échelles d'action de certaines politiques (celles des PLH, des SCOT, de l'action sociale, etc.). Il faut noter que les données de l'INSEE sont rarement produites à ces échelles, et qu'il faut donc à chaque utilisation les ré-agrégérer à ces niveaux-là. Cette réagrégation permet par contre de pallier la difficulté de la précision des données pour les plus petites communes. L'échelle communale ne sera pas utilisée, car elle présente de nombreuses limites (robustesse limitée des données en deçà d'un certain nombre d'habitants, négation des pratiques des individus de plus en plus extra communale, etc.).

Il faut également déterminer quelles seront les échelles de temps mobilisées. Le changement social peut s'étudier à différentes plages de temps, selon les objectifs et les données disponibles. Nous avons choisi de centrer notre étude sur la période 1999-2012. En effet, nous souhaitons développer une analyse sur un temps relativement long, mais qui permet d'exclure l'influence de facteurs structureaux (comme la moyennisation de la société ou sa cadastrisation) pour mieux cibler des phénomènes précis. En outre, plus on élargit la période observée, moins les données du RGP sont fiables ou symétriques dans le temps, et elles ne peuvent subir une analyse diachronique. Enfin, l'intérêt de cette période est qu'elle permet d'avoir un pas de temps suffisamment long, qui coïncide peu ou prou avec les données de la base PERVAL.

## 2.2/ Un département plutôt rural et à la population vieillissante

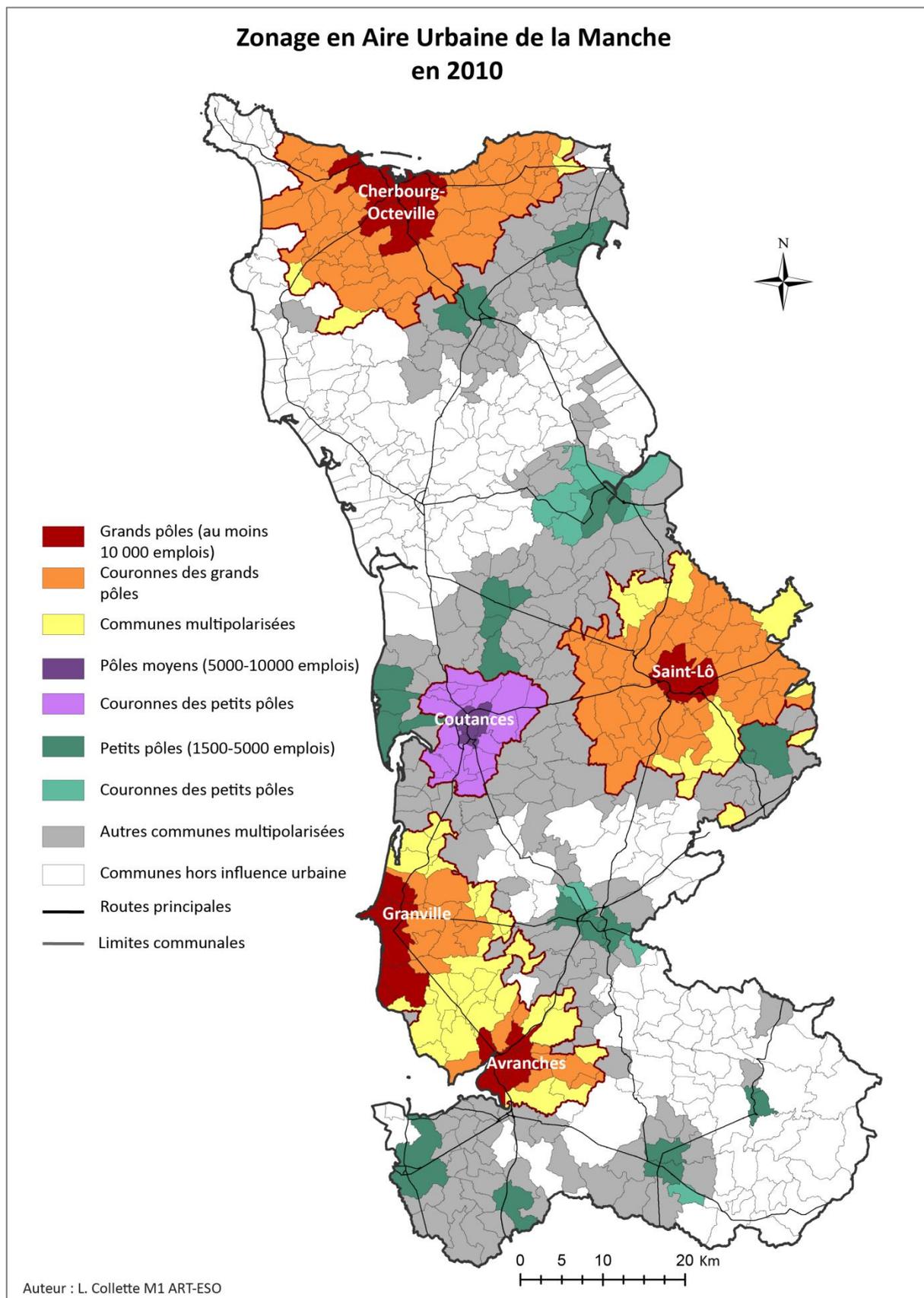


Figure 6 : Carte : Zonage en Aire Urbaine de 2010 de la Manche

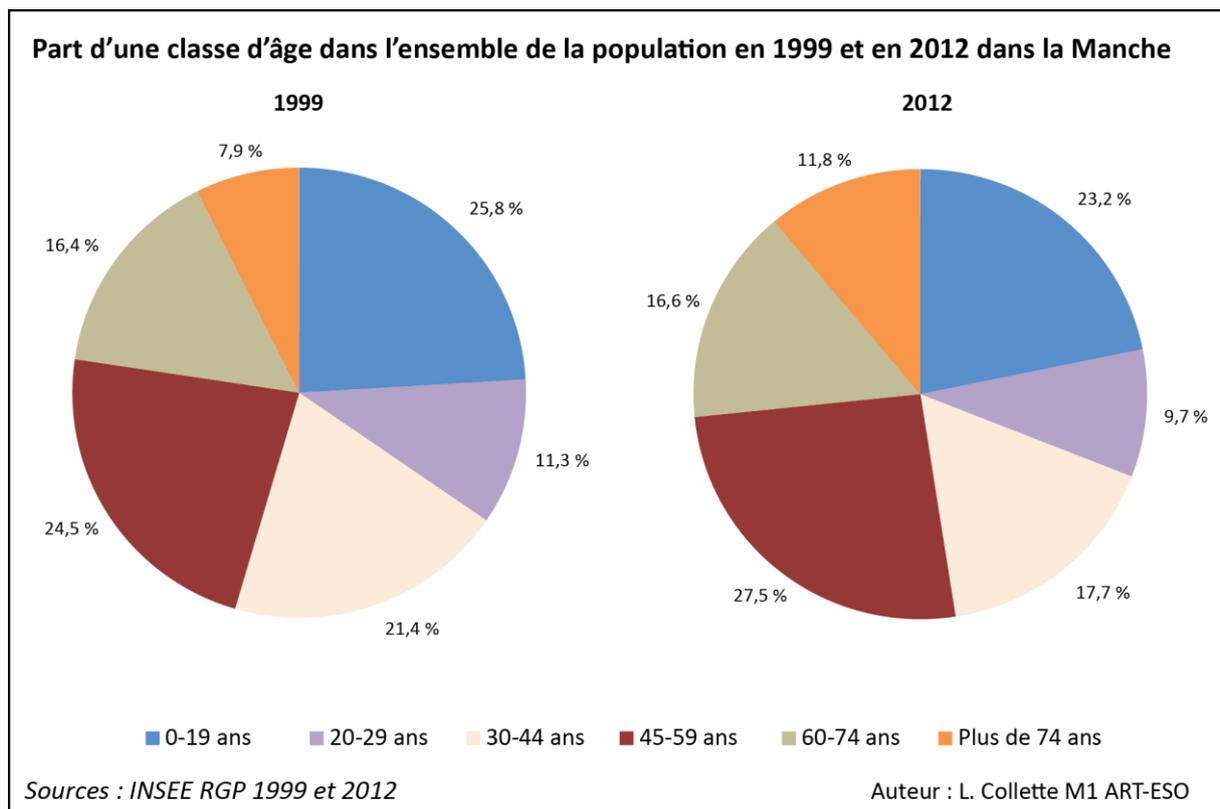
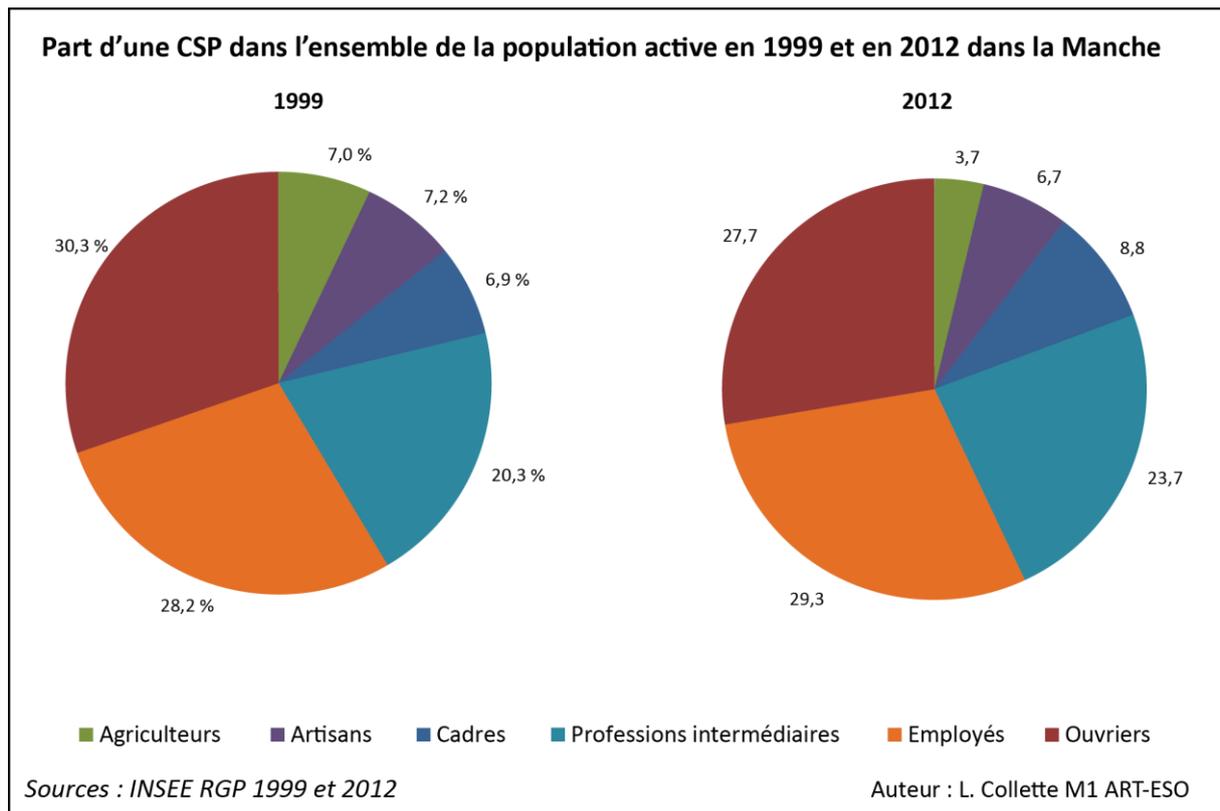


Figure 7 : Graphique : Part des CSP et classes d'âges et dans la Manche en 1999 et en 2012

La composition de la population active a peu changé entre 1999 et 2012. La part des agriculteurs a été divisée par deux, celle des artisans a perdu un point. Inversement, la part

des cadres et des professions intermédiaires a augmenté, respectivement de deux et trois points. La part des ouvriers a diminué de trois points. Pour les classes d'âge, on remarque que globalement la population a tendance à vieillir.

### **2.3/Caractériser la composition sociale des espaces et les changements sociaux : les données du RGP de l'INSEE**

Pour cette partie, les données du recensement de la population collectées et produites par l'INSEE sont centrales. Leur traitement répond au premier objectif de l'approche quantitative, c'est-à-dire dresser un état des lieux des évolutions sociodémographiques des espaces, entre plusieurs dates de recensement, celui de 1999 et celui de 2012. Les données sur les CSP, la démographie (la population, la structure par âge) sont privilégiées. Le changement social peut s'observer à travers l'évolution des structures de la population, par exemple les structures démographiques, mais aussi les structures socioprofessionnelles, ce qui justifie le choix de ces variables. Cela amène à la production d'un diagnostic avec deux volets : un contextuel, avec les données les plus récentes pour dresser un état des lieux ; et un diachronique pour relever les évolutions dans les profils sociodémographiques des populations dans un espace. La restitution de ces travaux se fait sous forme de cartes. Nous n'avons produit que des cartes choroplètes qui ont le fort désavantage de masquer les écarts entre les nombres d'habitants (et donc le poids démographique de certains espaces, notamment urbains) mais qui sont facilement lisibles (Rivière, 2009). Cette partie de la recherche a également pour visée la production d'un espace idéal-typique d'inspiration wébérienne où on ne retient que les grandes caractéristiques sociodémographiques de la structure de la population d'un espace à des fins d'analyse.

Il est nécessaire d'émettre un certain nombre de réserves sur cette partie de notre recherche. Nous pouvons les diviser en deux catégories : celles afférentes à la chaîne de production de données et celles intrinsèques aux indicateurs utilisés. Avant d'aborder ces limites, il faut aussi réfléchir quant à une certaine forme de vision imposée de la société, liée au recours exclusif à des indicateurs utilisés par l'INSEE. Passer par ces bases de données, dites conventionnelles car produites par un institut public, c'est ne pas avoir le choix, ni dans

les indicateurs, ni dans les échelles, ni dans les dates, à moins de retravailler sur ces derniers points, mais avec des limites. Les données produites par l'INSEE sont une manière d'observer la société dans un contexte particulier. Ces données ont vocation à servir l'action publique (sur l'efficacité des politiques publiques par exemple) en fournissant une série d'indicateurs à différentes périodes. L'utilisation de ces données par la recherche en sciences sociales n'est pas la fonction première et les données ne sont pas produites alors avec toutes les caractéristiques que pourrait souhaiter un chercheur. Nous y reviendrons pour voir les limites que cela induit pour notre recherche.

L'INSEE produit les recensements ponctuellement, avec des intervalles intercensitaires parfois élevés (jusqu'à dix ans), ce qui masque les évolutions possibles entre deux dates de recensement. De plus, certains chercheurs émettent des critiques quant au passage d'un recensement exhaustif à intervalles régulières à celui d'un recensement continu par sondage (Bussi, 1999). Si les recensements gagnent ainsi en actualisation, ils perdent en précision. En outre, les données concernant la mobilité des ménages ou la profession sont issues d'un sondage au quart. La viabilité statistique des données diminue proportionnellement à mesure qu'on travaille sur des communes au faible nombre d'habitants. Ainsi, travailler sur des espaces périurbains ou ruraux, qui peuvent parfois contenir une moins d'une centaine d'habitants, est une tâche rendue très difficile pour le chercheur. C'est une des limites de notre travail : les données concernant les CSP ne doivent pas être vu « au chiffre près » mais être considérées comme des ordres de grandeur. Enfin, l'usage de ces données est tributaire des échelles de leur production. Le plus petit échelon d'analyse est la commune (ou l'IRIS en contexte urbain), ce qui empêche l'analyse à l'intérieur de ces espaces. La ségrégation peut s'observer à l'échelle infra-communale. Seule la production de données ou un travail de terrain peut révéler ce type de phénomène. Une autre limite mérite d'être éclairée. Dans le cas d'analyse diachronique, les changements dans les modes de recensement mais aussi des changements liés à d'autres indicateurs limitent la comparaison entre deux périodes. Par exemple, les questions portant sur la mobilité des ménages ne peuvent être étudiées que pour les recensements de 2007 et 2012 face à un changement de questionnaire (ce changement est d'ailleurs profitable pour nous puisque la question est plus précise que pour les anciens questionnaires). Dans le cas d'une analyse sur les revenus déclarés aux impôts, l'INSEE propose des bases de données avec les totaux déclarés par l'ensemble des ménages d'une zone géographique ... Mais qui ne

peuvent être comparés que jusque 2006 suite à une réforme des modalités de l'impôt sur le revenu. Si la « faute » n'incombe pas à l'INSEE dans ce dernier cas, cela permet de souligner la difficulté de la mise en place d'une étude diachronique. Enfin, les changements dans les zonages, qu'ils soient du fait des entités géographiques (par fusion de communes par exemple) ou de nouveaux zonages (comme le passage du ZPIU au ZAU/ZAUER) rajoute une difficulté dans l'analyse. Nous adopterons une approche à géographie constante (Rivière, 2009), avec les limites communales et cantonales de 2012. Toutefois, il faut noter que lors d'une réutilisation ultérieure de ces données, la « vague » de changements des limites administratives des territoires impulsée par la loi NOTRE (fusion des régions, agrandissement des EPCI, etc.) obligera à se questionner sur ce thème.

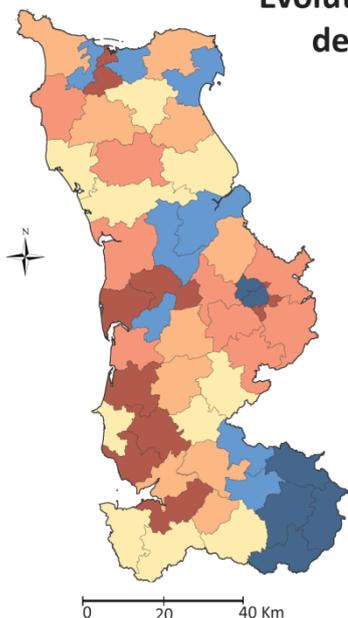
Des critiques peuvent être soulevées quant aux variables utilisées. Ainsi la stratification de la société par le biais de la nomenclature en CSP est un regard sur la société. Si l'appartenance socioprofessionnelle reste un marqueur fort dans l'identité des individus, utiliser cet indicateur ne reflète qu'une partie des groupes sociaux. Les trajectoires et positions sociales, les représentations, la culture au sens large, sont autant de facteurs qui entrent dans l'identité des individus et des rapports sociaux. De plus, classer les individus en un nombre réduit de catégories est une négation de la complexité des positions socioprofessionnelles. Cependant, dans cette recherche, cet indicateur est l'un des seuls disponibles : il est donc nécessaire mais insuffisant. De plus, la variable « mobilité des ménages » n'indique que l'existence du temps de résidence dans la commune d'un ménage, cachant de fait les différentes étapes d'un parcours résidentiel entre deux dates de recensement, et l'origine précise de ce ménage. Globalement, c'est en multipliant les différents indicateurs pour caractériser les recompositions socio-spatiales qu'on peut parvenir à une analyse à la précision relativement satisfaisante.

### **2.3.1/ Localiser les espaces susceptibles d'avoir connu des évolutions sociodémographiques via l'arrivée de nouveaux habitants**

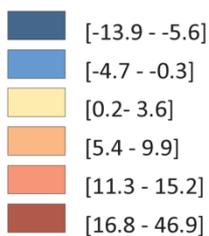
L'objectif de cette partie est de localiser, quantifier et caractériser les changements sociologiques et démographiques au sein du département de la Manche d'une manière

globale, et de manière centrée sur certains espaces. Cette partie se compose essentiellement de données chiffrées issues de traitements statistiques et cartographiques des données des recensements de l'INSEE portant sur les CSP et les classes d'âge à l'échelle des cantons manchois de 2012. Pour tenter de repérer les espaces susceptibles d'avoir connu des modifications de leur structure sociale *via* l'arrivée de nouveaux habitants, nous avons utilisé deux indicateurs rapportés à chaque canton. Les trois cartes suivantes (fig. N°8) regroupées dans les mêmes cartons présentent ainsi deux informations. La première carte regroupe les cantons suivant le taux d'évolution de la population entre 1999 et 2012. Autrement dit, elle permet de localiser les évolutions quantitatives du nombre d'habitants par cantons, qu'elles soient négatives (traduisant alors une perte d'habitants) ou positives (traduisant donc un gain). L'intérêt d'utiliser un taux, et non un « simple » calcul de différence de population en nombre absolu, est que le taux permet de comparer plusieurs individus statistiques n'ayant pas les mêmes proportions de population en absolue et de s'affranchir des ordres de grandeur. Le taux reflète la progression géométrique d'un nombre d'habitants rapportée en pourcentage, ainsi deux espaces ayant respectivement 1000 et 100 habitants en 1999 et 10 000 et 1000 habitants en 2012 auront tous les deux un taux d'évolutions de 900%. Toutefois, cette information ne saurait suffire car elle ne précise en rien l'origine des évolutions de population, si les évolutions sont dues aux flux migratoires sortants/entrants, ou à des évolutions dites naturelles, de natalité et décès « sur place ». Pour essayer de cerner la part éventuelle d'augmentation imputable à l'arrivée de nouveaux habitants, les données sur l'ancienneté en année de résidence sont nécessaires. Ainsi par canton nous pouvons distinguer des espaces ayant connu plus ou moins de mouvement migratoire dans les années 2000, mais sans préciser leur origine géographique et sociodémographique. Tout au plus elle précise l'importance des flux de population, mais sans leur direction, qui peuvent être interne aux cantons par exemples lors d'une mobilité résidentielles entre deux communes du même canton. Enfin, cet indicateur ne permet pas de saisir les multi-mobilités résidentielles d'un ménage dans la même période intra-censitaire

## Evolution démographique des cantons de la Manche et flux migratoires



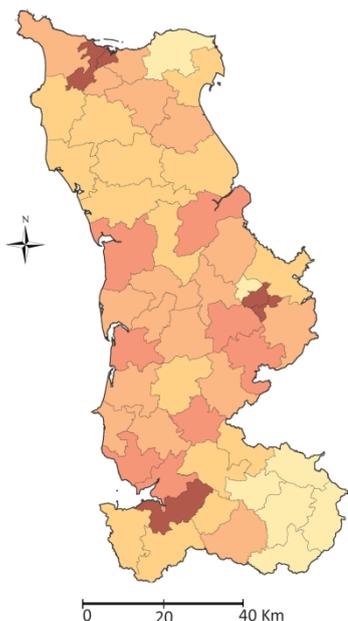
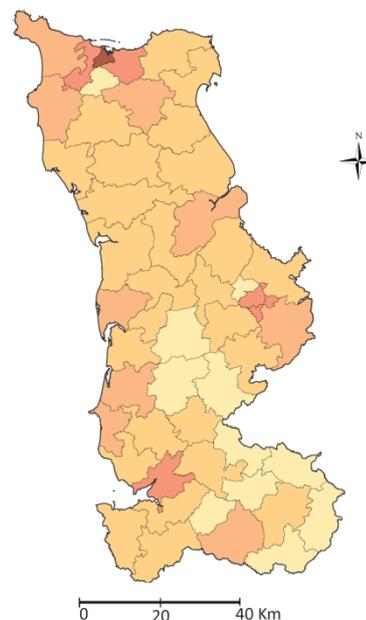
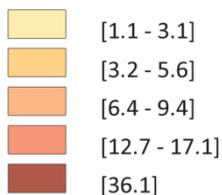
**Taux d'évolution de la population  
entre 1999 et 2012  
(en %)**



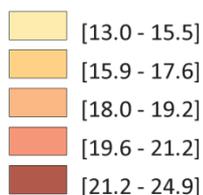
*Sources : INSEE - RGP 1999; 2012  
Fond de carte : IGN 2012*

*Sources : INSEE - RGP 1999; 2012  
Fond de carte : IGN 2012*

**Part de la population  
ayant emménagé  
depuis 2 - 4 ans en 2007  
(en %)**



**Part de la population  
ayant emménagé  
depuis 5 - 9 ans en 2007  
(en %)**



*Sources : INSEE - RGP 1999; 2012  
Fond de carte : IGN 2012*

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

**Figure 8 : Carte : Evolutions démographiques et flux migratoires des cantons de la Manche**

Nous notons dans un premier temps que globalement la plupart des cantons manchois a vu sa population croître entre 1999 et 2012. C'est un retournement de situation relativement inédit après plusieurs décennies d'évolutions démographiques majoritairement négatives. Toutefois, au sein des cantons ayant connu une augmentation de population, on note des différences d'intensité. En effet, la frange des cantons du littoral ouest, sur un axe allant du canton d'Agon-Coutainville à ceux d'Avranches et Pontorson, est l'espace ayant connu les plus fortes augmentations de population. Sans connaître l'origine de ces augmentations de populations nous pouvons toutefois noter la situation littorale qui pourrait attirer des populations spécifiques comme des retraités extra-départementaux. Toutefois, ces cantons regroupent des communes littorales et rétro-littorales, ce qui ne permet pas de déduire s'il existe des différences entre ces types de commune quant aux évolutions de populations. Un deuxième type d'espace regroupe les cantons situés en périphérie des pôles urbains Cherbourgeois (particulièrement pour les cantons de Beaumont-Hague et celui des Pieux) et Saint-Lois, et les cantons de Saint-Sauveur-Lendelin et de Lessay, situé au Nord de Coutances. Les cantons au Sud de cette ville gagnent aussi en population mais d'une manière plus atténuée. Nous pouvons faire l'hypothèse d'un processus de périurbanisation à l'origine de recompositions sociodémographiques. A l'inverse de ces cantons périphériques, les cantons regroupant les pôles urbains, quelle que soit leur importance, voient leur population diminuer. Enfin, certains espaces au sein du département connaissent une baisse de leur population plus ou moins forte. C'est le cas de la région de Carentan, et du sud-est de la Manche, avec les cantons de Sourdeval, Barenton, Mortain, etc. Ces cantons, de par leurs évolutions, ne rentrent hypothétiquement pas dans notre problématique, car ce serait davantage le départ de certaines populations, non « comblé » par de nouvelles arrivées, qui pourrait être à l'origine de recompositions sociodémographiques. Ces espaces pourraient être vus comme des espaces « en négatif » d'espaces à l'origine semblable d'autres espaces (en 1999) mais où l'absence de renouvellement de populations crée une dynamique différente.

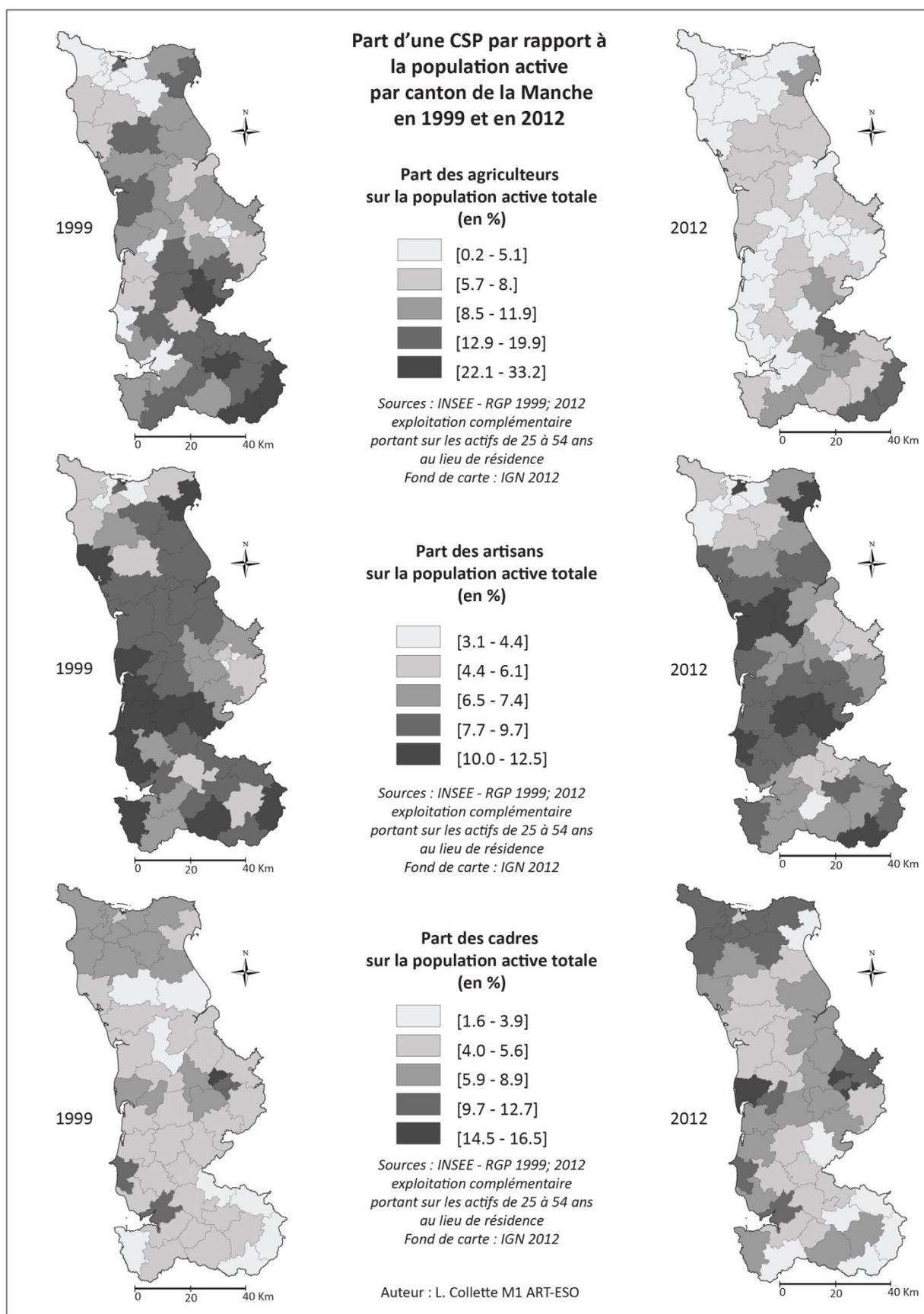
La carte suivante permet de retracer la part de la population par canton qui a emménagé dans la commune entre 2002 et 2005, en 2007. La deuxième suit la même logique, pour des années d'emménagement entre 1998 et 2002. Ainsi nous pouvons percevoir la part de nouveaux habitants dans la population totale en 2007 et donc approcher

numériquement leurs impacts possibles sur des éventuelles modifications compositions sociodémographiques. Les espaces où la population a augmenté entre 1999 et 2012 sont sensiblement les mêmes que les espaces où la part de la population « nouvelle » est la plus élevée. Nous constatons que les cantons du littoral ouest, ainsi que les cantons en périphérie des pôles urbains ont jusqu'à 20% de leur populations qui n'habitaient dans la commune de résidence entre 5 et 9 ans auparavant. Cela n'exclut cependant pas comme nous l'avons dit précédemment que les mobilités résidentielles aient pu être infra-cantonale. Toutefois cela indique des flux de mobilités résidentielles plus importants que dans d'autres espaces qui peuvent questionner sur d'éventuels apports de populations en provenance d'autres cantons. Inversement, les cantons du sud-est de la Manche, où la population a décliné, connaissent des flux de mobilité résidentielles moins importants. La région de Carentan, qui a vu sa population diminuer, a pourtant des taux de mobilités résidentielles du même ordre que les espaces périurbains des pôles urbains ou des espaces littoraux. Cette configuration pourrait s'expliquer par des mobilités internes élevées, des apports de populations externes faibles, et des départs plus élevés que les entrées.

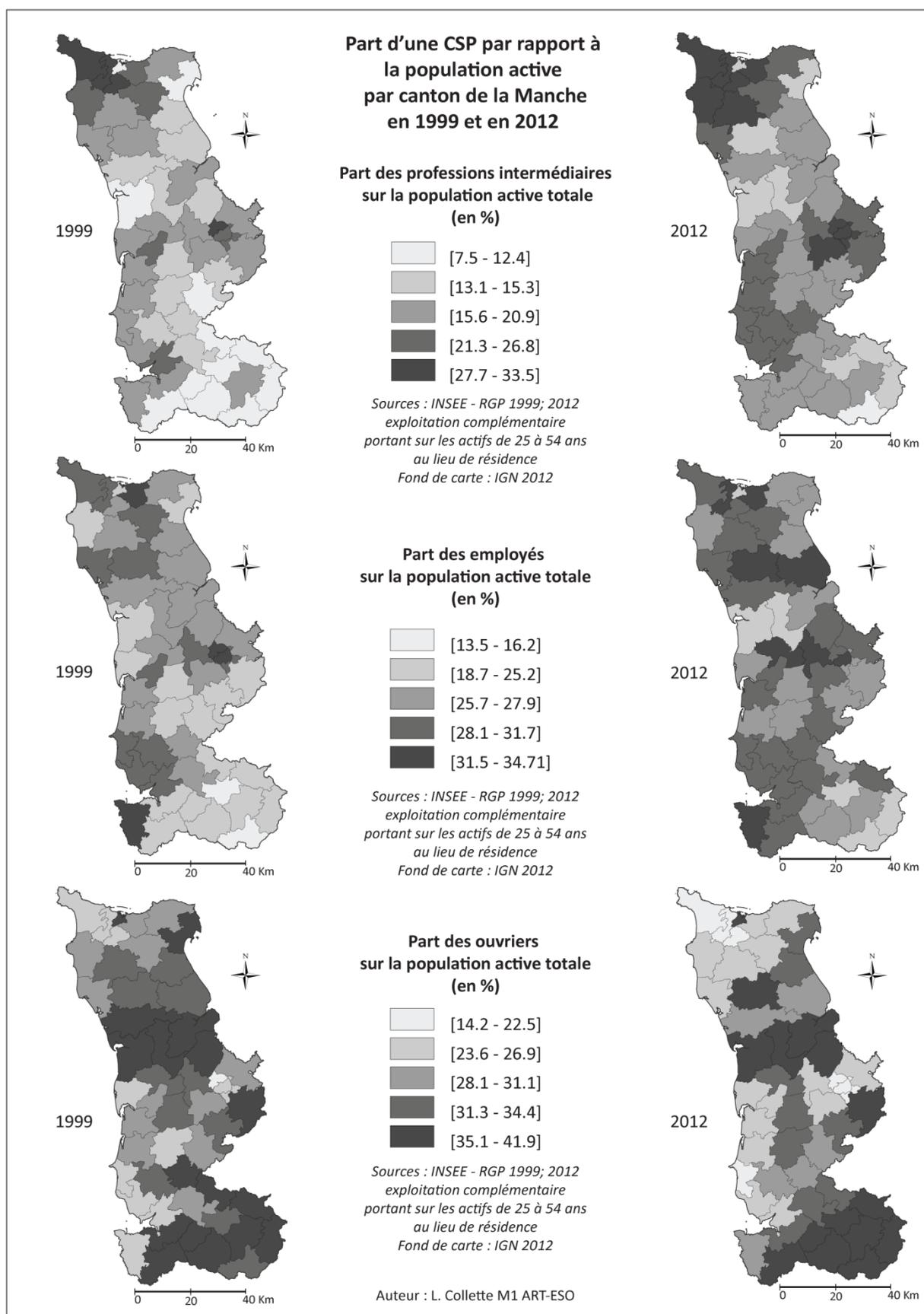
Il existe donc des différences d'évolutions démographiques et de flux de mobilités résidentielles dans la Manche. Ces différences peuvent être regardées entre les différents types d'espaces. En effet, les pôles urbains tendent à perdre des habitants, sans toutefois que cela coïncide avec des flux migratoires positifs. Les espaces plutôt périurbains, selon le ZAU, ont connu pour la plupart des augmentations de leurs populations, et de manière concomitante des mobilités résidentielles plus importantes que d'autres espaces. Il faut dès à présent noter la singularité des évolutions des espaces littoraux, qu'ils soient dans une aire urbaine d'un grand pôle (pour les espaces dans la région d'Avranches et Granville) ou dans des aires urbaines de moyens et petits pôles comme Coutances et Agon-Coutainville. Au sein de ces espaces il sera nécessaire de distinguer des évolutions singulières propres à la situation « littorale » et des facteurs semblables à d'autres espaces comme des processus de périurbanisation. Autrement dit, y a-t-il des différences dans le profil des nouveaux arrivants selon qu'ils s'installent dans un espace littoral ou dans un espace rétro-littoral ?

### 2.3.2/ Objectiver le changement social par l'analyse des catégories sociales et des catégories d'âge

Les cartes suivantes (fig. 9 à 12) permettent de retracer les évolutions de chaque part d'une catégorie socioprofessionnelle ou d'une catégorie d'âge, pour chaque canton, par un « instantané » à deux dates d'écart, en 1999 et en 2012. Le but n'est pas de comparer la situation d'un canton selon plusieurs indicateurs, mais plutôt de comparer la situation générale du département, et par la suite de chaque canton à deux dates pour un indicateur donné. Les discrétisations effectuées ne pouvaient s'appliquer raisonnablement en rassemblant l'ensemble des CSP ou des catégories d'âge. En effet, les forts écarts en pourcentage de chaque part d'une catégorie (pouvant aller de 2-3% à plus de 30%) auraient obligé à produire des cartes avec plus d'une dizaine de nuances de gris, rendant la lecture peu aisée. On peut toutefois considérer l'importance d'une catégorie à une autre en comparant l'intensité de la nuance de gris. Le but des cartes suivantes est donc bien de saisir les différences localisées de chaque indicateur au sein du département, et leurs évolutions.



**Figure 9 : Carte : Parts des CSP agriculteurs, artisans et cadres au sein de la population active dans les cantons manchois en 1999 et 2012**



**Figure 10 : Carte : Parts des CSP professions intermédiaires, employés et ouvriers au sein de la population active dans les cantons manchois en 1999 et 2012**

## **Des différences et des évolutions sociales selon un gradient urbain-rural ?**

### **Agriculteurs :**

Que ce soit en 1999 ou en 2012, les localisations des agriculteurs suivent un gradient urbain / rural. En effet, les cantons situés au sud - sud est du département sont ceux qui connaissent les plus fortes proportions d'agriculteurs, représentant jusqu'à plus de 20% de la population active. Inversement, les cantons urbains, ou ceux à proximité des grands pôles, sont ceux où la part des agriculteurs est minime et fortement minoritaire (représentant moins de 5% de la population active). Corrélativement, nous remarquons que, « dans les terres », dans les cantons plus éloignés des espaces à dominante urbaine, la part des agriculteurs exploitants est plus élevée. C'est par exemple le cas, dans une diagonale ouest - est des cantons de la Haye-du-Puits à Sainte-Mère-Eglise.

### **Artisans :**

Les cantons où les parts du groupe artisans sont les plus élevées se retrouvent sur le littoral ouest (de Barneville-Carteret à Avranches), et dans les cantons ruraux. Ainsi, on remarque que leurs parts sont sensiblement plus faibles dans les cantons des grands pôles urbains saint-Lois et cherbourgeois, mais également dans leurs cantons limitrophes. Cet état se retrouve en 1999 comme en 2012.

### **Cadres :**

Les localisations résidentielles des cadres sont fortement différenciées entre les cantons urbains ou périurbains et le reste du département. Il faut néanmoins apporter un constat dès à présent, la part des cadres est peu élevée pour la plupart des cantons. Les cantons ayant les plus fortes parts de cadres dans leurs populations actives se situent dans les cantons du pôle urbain cherbourgeois, mais aussi saint-Lois. De manière concomitante, les cantons périphériques à ces pôles ont des parts de cadres, au sein de leurs populations, proches. Une hypothèse apparaît face à ce constat : les emplois de cadres se situent majoritairement dans les pôles urbains, mais les localisations résidentielles de cette catégorie sont tout autant dans les pôles que dans les périphéries. Nous pouvons supposer que cette catégorie regroupe un certains nombres d'actifs périurbains. De plus, ces localisations particulières se retrouvent en 1999, et en 2012 de manière plus intense. Cela laisse imaginer que ce phénomène de périurbanisation des cadres s'est poursuivi, voire a augmenté au cours des années 2000, notamment dans les cantons du nord Cotentin. La lecture des cartes nous révèle un deuxième fait : nous remarquons que les cantons littoraux

ont connu eux aussi une augmentation de la part des cadres. En 1999, les cantons littoraux d'Agon-Coutainville, et plus intensément pour les cantons de Granville et d'Avranches, se différencient de leurs régions par des parts bien plus élevées. En 2012, les cantons situés entre les cantons cités précédemment ont vu la part des cadres un peu augmenter. Toutefois, nous ne pouvons savoir si ces augmentations sont imputables à la baisse par exemple des agriculteurs maraîchers et / ou de l'arrivée de cadres dans ces espaces.

#### **Professions intermédiaires :**

A l'instar de celles des cadres, les localisations des parts les plus importantes des professions intermédiaires se retrouvent dans les cantons des pôles urbains (grands comme moyens), et les cantons à dominantes périurbaines en 1999 et en 2012. C'est dans le nord Cotentin, dans les cantons de Beaumont et celui de « Cherbourg sud-ouest », et d'une moindre intensité dans les autres cantons limitrophes à ceux de Cherbourg, que les professions intermédiaires sont les plus présentes. Pour la plupart des cantons, la présence des individus de cette catégorie s'est intensifiée. Les cantons des Pieux, Bricquebec et ceux situés dans le périurbain à l'est de Cherbourg ont « rattrapé » les proportions des cantons de Cherbourg et de Beaumont. Les cantons littoraux au sud de celui d'Agon-Coutainville, et ceux limitrophes à Saint-Lô ont également vu la proportion de professions intermédiaires augmenter. Au-delà d'un changement social perceptible, est-ce le signe d'un mouvement de périurbanisation d'une frange des classes moyennes des pôles urbains ?

#### **Employés :**

La situation des employés dans les cantons semble moins tranchée selon un gradient « rural / urbain » en 1999 comme en 2012. Les plus fortes proportions d'employés se trouvent dans les cantons plutôt urbains et périurbains, notamment ceux du nord-ouest Cotentin, et ceux de Granville, Avranches ou encore Saint-Lô. On remarque que le canton de Tourlaville, à l'est de Cherbourg semble se singulariser par un taux plus fort. Une « anomalie » apparaît également avec le canton des Pieux qui à un taux plus faible que ses canton voisins, et ce en 1999 comme en 2012. On observe aussi, de manière moins forte, des taux importants dans les cantons de la diagonale Bricquebec/Saint-Sauveur-le-Vicomte/Carentan, gagnant en intensité en 2012. En 1999 comme en 2012, le sud-est se distingue par des cantons aux taux les plus faibles.

### **Ouvriers :**

Les localisations des ouvriers dans les cantons manchois sont sensiblement opposées à celle des cadres, et dans une moindre mesure à celles des professions intermédiaires. Suivant un gradient urbain / rural, les plus fortes proportions se trouvent dans les cantons plutôt ruraux, éloignés des pôles urbains de premier ordre. Deux espaces se distinguent pour des parts les plus élevées, formant un ensemble homogène en 1999 et 2012, avec des parts de plus de 30%, dans une diagonale allant du canton de Lessay à ceux de Carentan et un arc de cercle allant des cantons de Ducey / Saint-James à ceux de Mortain / Barenton dans le sud Manche. Toutefois, il ne faut pas écarter l'hypothèse que ces stagnations de taux peuvent être le fait de la baisse des agriculteurs dans ces cantons ruraux, et pas obligatoirement d'une hausse du nombre d'ouvriers. Les cantons urbains, périurbains (cherbourgeois et saint-Lois) et ceux du littoral ouest, qui avaient les plus faibles parts en 1999, voient les parts des ouvriers diminuer. C'est le cas tout particulièrement du canton de Beaumont dans le Nord-Cotentin, de Saint-Lô et celui de Granville. A l'échelle du département la part des ouvriers au sein de la population active a diminué mais avec une géographie particulière. Si certains cantons, fortement « ouvriers » conservent des taux proches entre 1999 et 2012, on assiste à un fort recul de la part des ouvriers dans les cantons urbains, périurbains et littoraux, de manière plus ou moins intense.

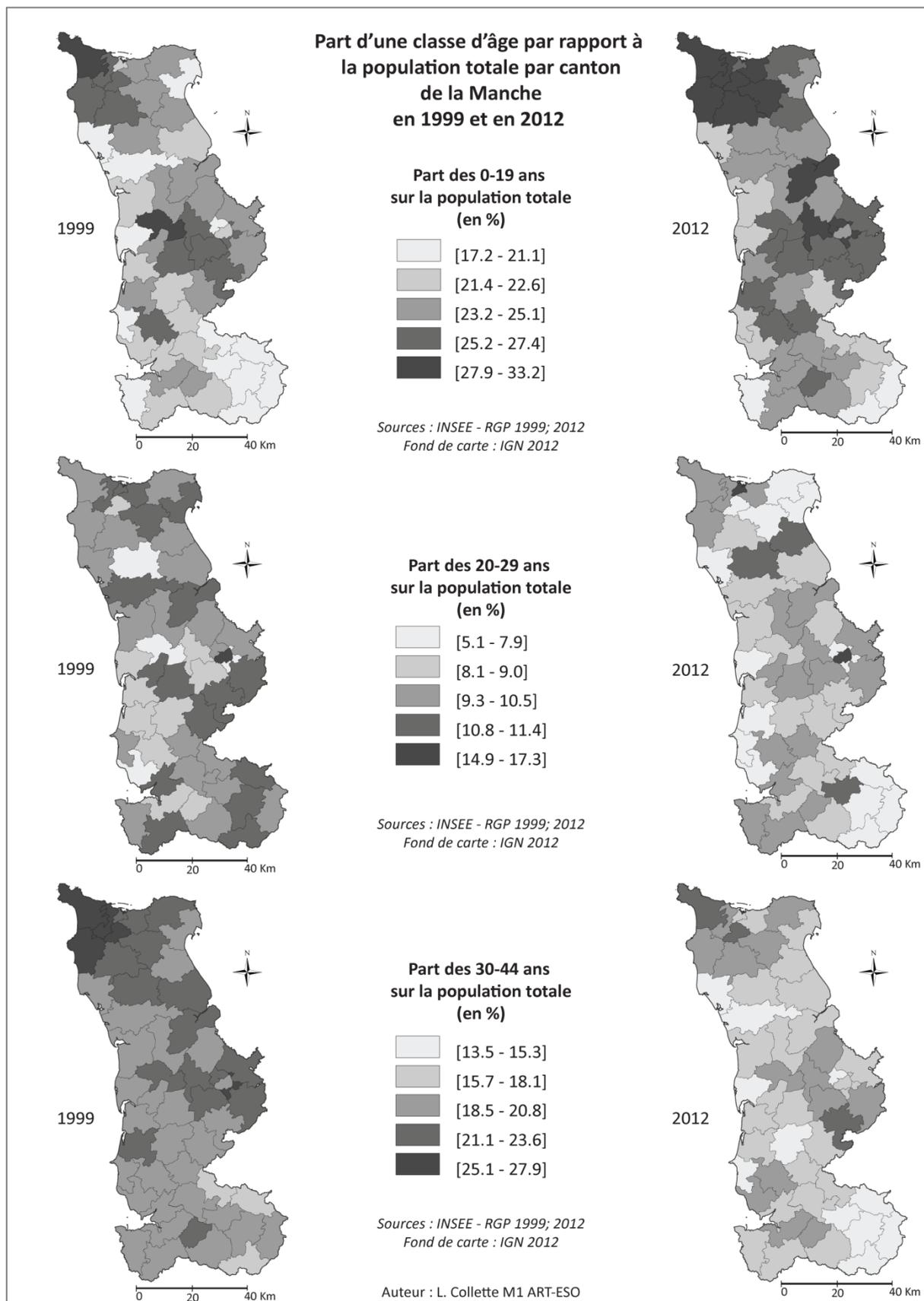


Figure 11 : Carte : Parts des 0-19 ans, des 20-29 ans et des 30-44 ans par canton manchois en 1999 et en 2012

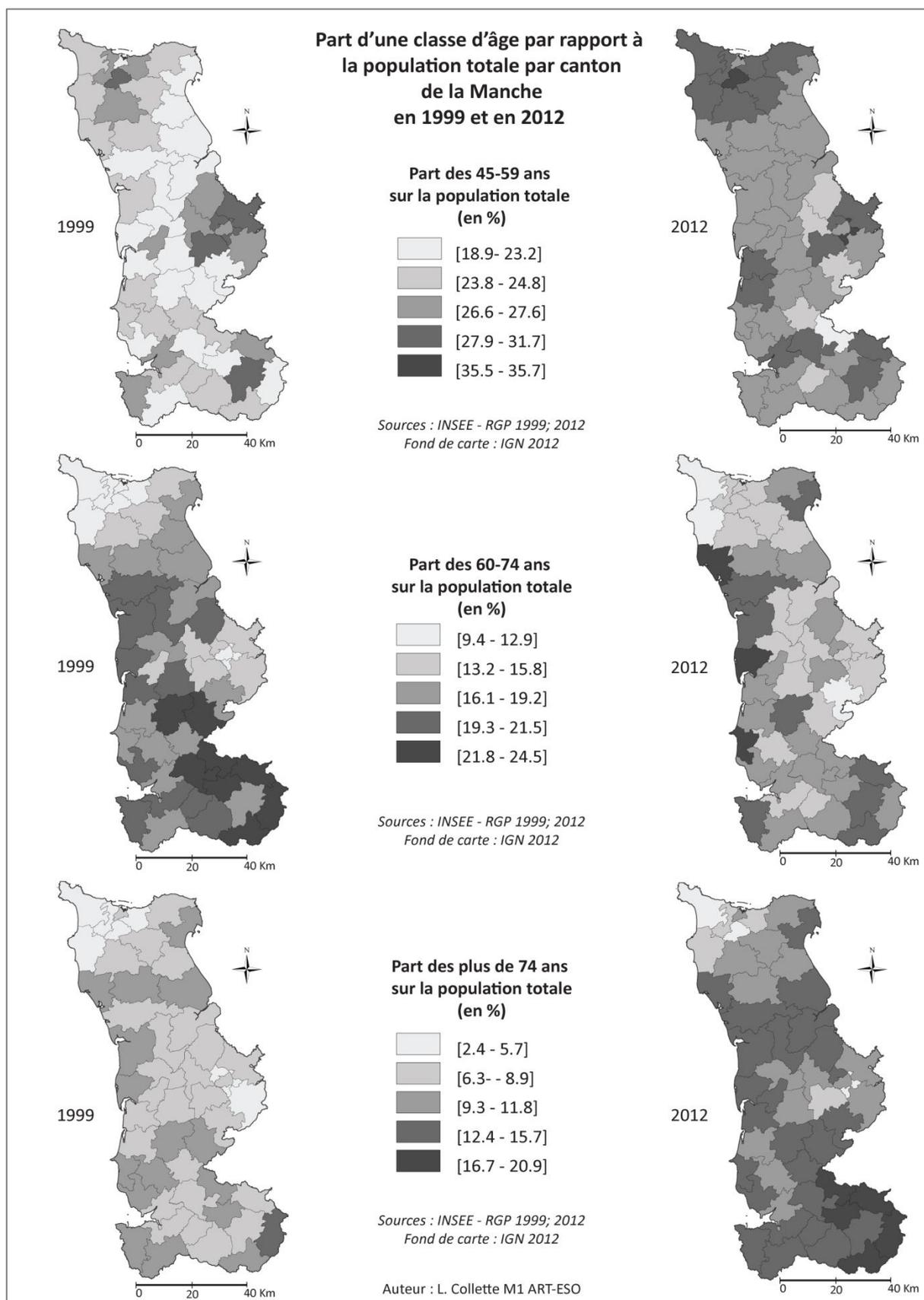


Figure 12 : Carte : Parts des 45-59 ans, des 60-74 ans et des plus de 74 ans par canton manchois en 1999 et en 2012

## **Des espaces urbains plus jeunes, des espaces ruraux à la population vieillissante :**

### **0-19 ans :**

La localisation des « jeunes » est fortement contrastée à l'échelle du département en 1999 comme en 2012. Le littoral ouest et l'extrême sud-est de la Manche sont les espaces avec les plus faibles parts de jeunes, bien qu'elles aient eu tendance à être plus élevées en 2012. A l'inverse, les cantons à tendance urbaines ont les parts les plus élevées, aux deux dates, avec une augmentation entre 1999 et 2012, avec des taux deux fois supérieurs. Cette dynamique peut être le fait de l'arrivée de jeunes couples dans les espaces périurbains avec des enfants, avec une hausse des parts dans les cantons limitrophes à ceux de Cherbourg par exemple.

### **20-29 ans :**

Cette catégorie d'âge a une géographie un peu moins contrastée. Les cantons littoraux et une partie des cantons rétro-littoraux de l'ouest sont les espaces avec les plus faibles part des 20-29 ans, aux deux dates, avec une tendance à la baisse. La part des 20-29 ans, a diminué entre 1999 et 2012 dans la Manche, passant de 11% à 9%. Cette baisse semble avoir concerné les cantons plutôt ruraux (comme ceux du sud-est) et / ou ruraux, notamment ceux du Val-de-Saire, du sud-est de Cherbourg et du littoral Ouest. Nous notons des taux plus élevés dans les espaces urbains et un peu moins dans les espaces périurbains, mais de manière moins nette. Cependant, l'écart est grand entre ces cantons qui ont parfois plus de 30% de leurs populations totales ayant entre 0 et 19 ans, et des cantons en ayant moins de 20%.

### **30-44 ans :**

Cette classe d'âge est celle qui a connu la plus forte baisse, baisse de plus de trois points en moyenne départementale, notable dans la perte d'intensité des gris entre les deux cartes. En 1999, les cantons urbains et périurbains sont ceux ayant les plus fortes parts, *a contrario* des espaces ruraux du sud-est aux plus faibles parts de tous les cantons. Cependant, il existe une remarquable homogénéité des parts pour la plupart des cantons en 1999. En 2012, la situation est plus contrastée. Les cantons du sud-est s'homogénéisent avec une baisse de cette classe d'âge les amenant aux plus faibles parts. Nous notons aussi la

baisse sensible des 30-44 ans dans les compositions démographiques des cantons littoraux de Granville, Agon-Coutainville, La-Haye-du-Puits, et de Barneville-Carteret. Les cantons périurbains et urbains Saint-Lois et Cherbourgeois, s'ils restent les cantons aux plus fortes parts ont globalement connu une baisse de la part des 30-44 ans.

#### **45-59 ans :**

La part des 45-59 ans a augmenté dans les mêmes proportions que la baisse des 30-44 ans, ce qui pourrait être lié à un vieillissement sur place des individus appartenant à la catégorie des 30-44 ans, et sans qu'il n'y ait une compensation d'un nombre d'individus de moins de 30 ans en 1999 susceptible de rejoindre cette catégorie. A l'instar de la catégorie des 30-44 ans, nous trouvons dans les cantons urbains et périurbains les plus forts taux ... Mais avec des contrastes avec les cantons plutôt ruraux fortement atténués, en 1999 comme en 2012. Le nord Cotentin, quelques cantons de la périphérie Saint-Loise, les cantons d'Avranches, de Mortain, et de Sourdeval, ressortent toutefois plus nettement avec des taux supérieurs à 35%.

#### **60-74 ans :**

La géographie des plus de 60 ans s'inscrit à rebours de la géographie des catégories d'âges « jeunes ». Les espaces des grands pôles urbains et leurs périphéries, de manière prépondérante pour le nord-ouest Cotentin, sont les espaces ayant les plus faibles proportions de plus de 60 ans. Le contraste entre l'extrême nord-ouest et l'extrême sud-est est une fois de plus notable, même si pour ces derniers la part a eu tendance à stagner. Si à l'échelle départementale la part des 60-74 ans a peu évolué, des dynamiques à l'échelle des cantons sont remarquables. Certains cantons urbains et périurbains de la région de Cherbourg voient la part des 60-74 ans un peu augmenter, comme certains cantons Saint-Lois. Les cantons de la région d'Agon-Coutainville et Lessay, mais aussi de Granville qui connaissaient déjà des surreprésentations voient cette tendance se renforcer en 2012.

#### **Plus de 74 ans :**

La part départementale des plus de 74 ans a augmenté de trois points entre 1999 et 2012 mais cela ne concerne pas uniformément l'ensemble des cantons. La géographie des plus de 74 ans suit peu ou prou celle des 60-74 ans avec des contrastes une fois encore

importants entre le sud et le nord, les espaces ruraux, périurbains et urbains. Les cantons plutôt ruraux, dans la diagonale La-Haye-du-Puits / Carentan et ceux du sud-est voient la part des plus de 74 ans augmenter.

### **Nuancer l'approche par le poids démographique de chaque catégorie**

Les cartes suivantes (fig. 13 et 14) permettent de suivre les évolutions de manière chiffrée *via* un taux d'évolution basé sur le nombre en absolu d'individus d'une catégorie afin de nuancer les évolutions des parts de chaque catégorie, qui peuvent « mathématiquement » évoluer au grès des évolutions des autres parts. Ainsi, un canton où la part des agriculteurs aurait fortement diminué verrait la part des autres CSP, comme celle des ouvriers, augmenté, sans qu'il y ait numériquement plus d'ouvriers pour autant. Inversement, la part d'une catégorie peut avoir diminué alors que le nombre d'individu a augmenté, si l'augmentation du nombre d'individus d'une autre catégorie est suffisant pour changer les pourcentages. Si ce qui nous intéresse est plus « l'agencement », de toutes les part dans un ensemble - le canton - que le poids démographique de chaque catégorie, on ne doit pas négliger ce dernier pan. Nous n'allons pas décrire de manière exhaustive ces cartes afin de pas alourdir notre propos mais relever quelques exemples de parts d'une catégorie ayant augmenté ou diminué sans pour autant qu'il y ait une augmentation ou une diminution du nombre d'individus de cette catégorie. Les cartes précédentes et celles des taux seront toutefois réutilisées plus tard dans notre développement, notamment lors de l'analyse de la base PERVAL.

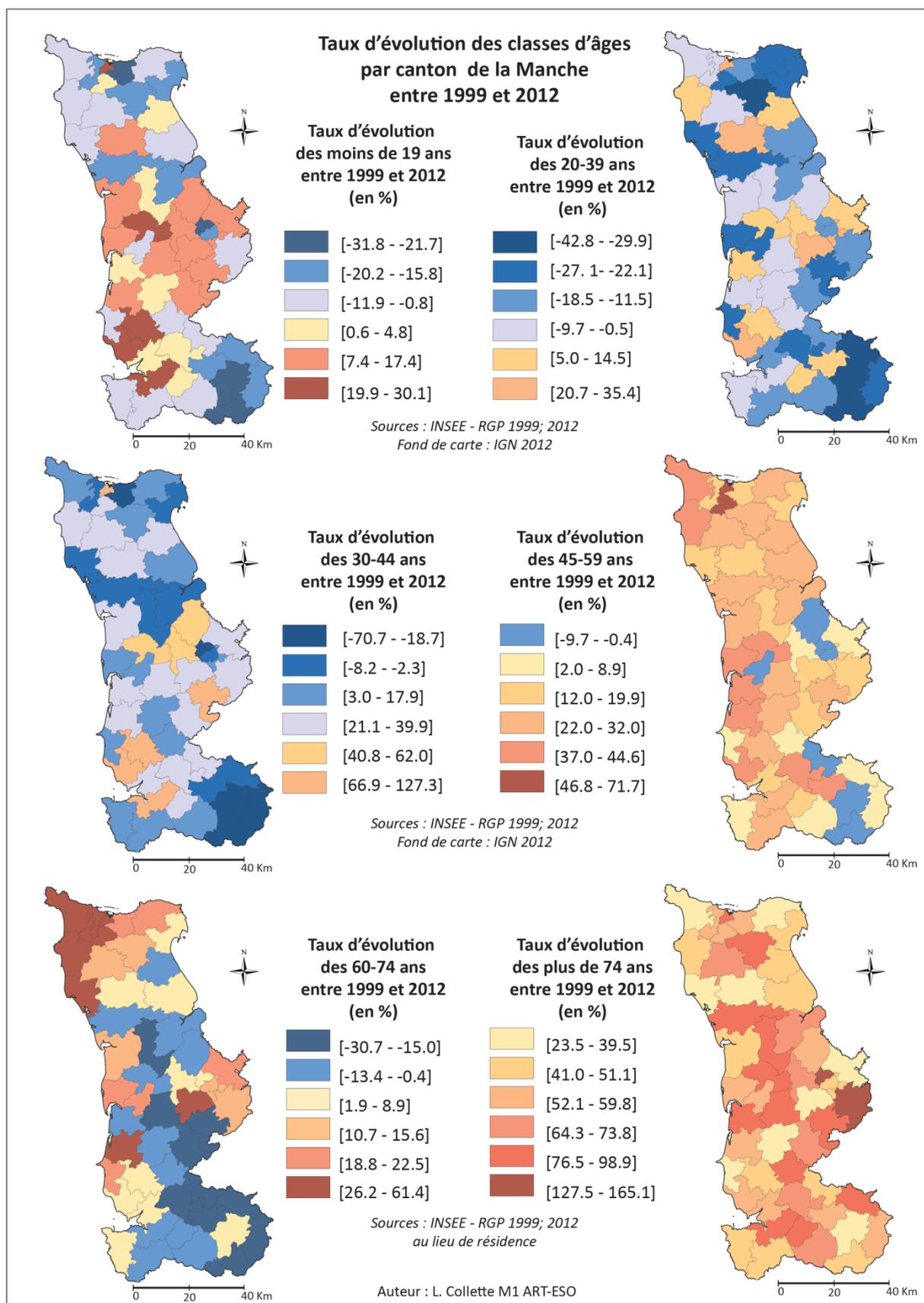


Figure 13 : Carte : Taux d'évolutions des effectifs des classes d'âge par canton manchois entre 1999 et 2012

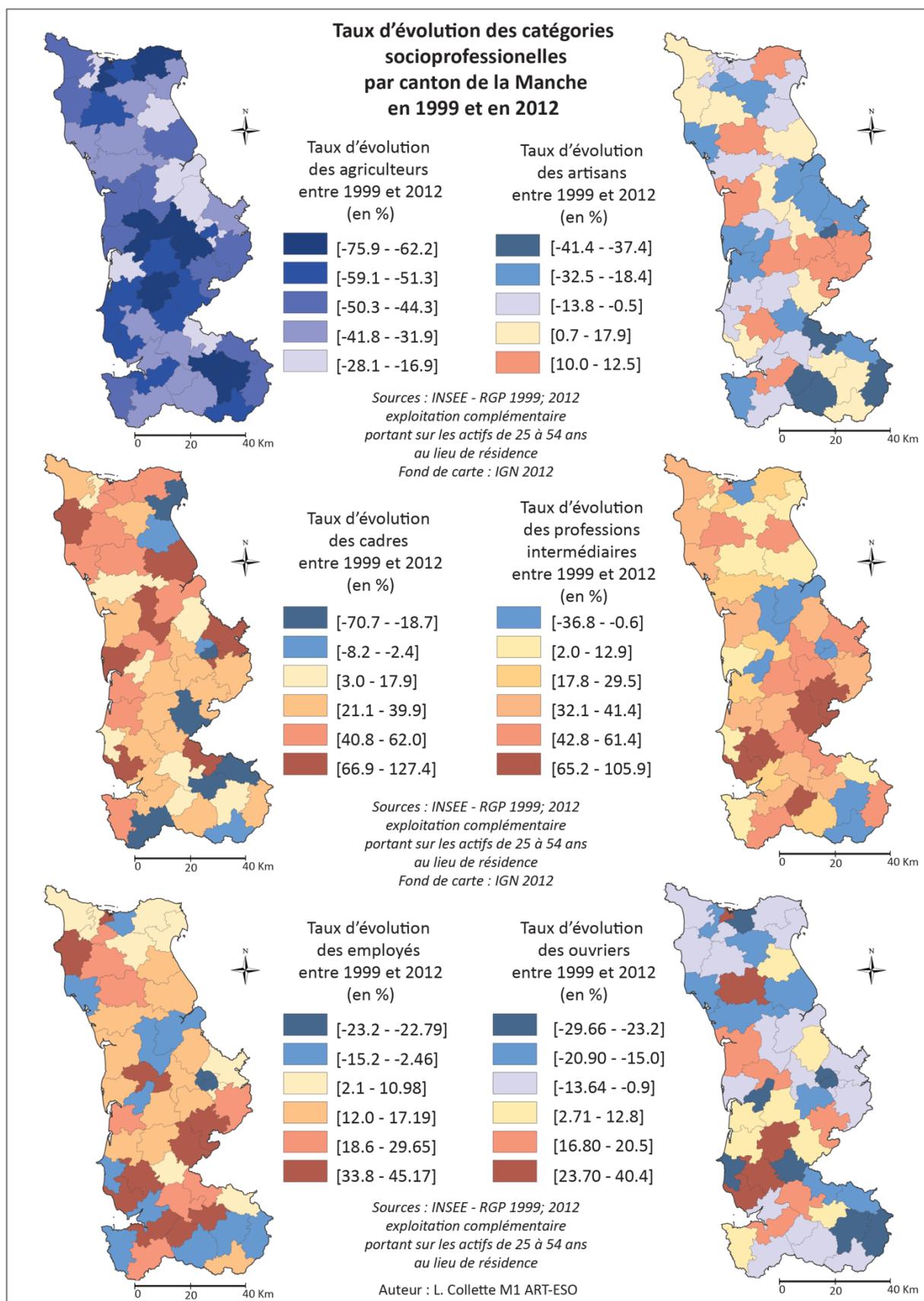


Figure 14 : Carte : Taux d'évolutions des effectifs des CSP par canton manchois entre 1999 et 2012

Les cantons ayant vu la part des cadres augmenter n'ont pas toujours eu pour autant une augmentation du nombre de cadres. Les cantons en situation littorale comme ceux d'Agon-Coutainville, ou des cantons périurbains comme ceux de la région de Cherbourg ou le canton de Saint-Claire-Sur-Elle au nord-est de Saint-Lô ont connu des augmentations en part comme en effectif brut. A l'inverse, nous avons vu que les cantons du sud-est de la Manche n'avait pas eu de baisse significative de la part des ouvriers. La carte des taux d'évolutions indique cependant que la plupart des cantons a connu une baisse plus ou moins importante du nombre d'actifs ouvriers. Cela est à relier avec la baisse relativement importante du nombre d'agriculteurs dans le même laps de temps. En revanche, dans les cantons du nord Cotentin où la part des ouvriers avait diminué, nous notons que leur poids démographique a suivi la même tendance. De la même manière, le nord cotentin est l'espace où les taux des moins de 19 ans sont les plus élevés, pour autant, le nombre d'individus de cette classe a diminué entre 1999 et 2012. Le sud-est de la Manche regroupait des cantons où la part des plus de 60 ans était plus élevée que la moyenne départementale, avec une tendance à l'augmentation. Cependant, il s'agirait bien d'un vieillissement « sur place » puisqu'il y a une baisse du nombre d'individus de cette catégorie d'âge. Inversement, le nord Cotentin est un espace où la part des plus de 60 ans était en 1999 comme en 2012 plutôt en dessous de la moyenne. Toutefois, le nombre d'individus de plus de 60 a augmenté entre 1999 et 2012. Nous pouvons supposer que dans ces cantons plutôt périurbains, cette augmentation « ne suffit pas » à changer la part de chaque catégorie d'âge.

Le département de la Manche a connu divers changements sociaux et démographiques perceptibles par les parts de chaque CSP et de chaque classe d'âge dans un canton entre 1999 et 2012. Nous avons pu remarquer des permanences, avec une opposition entre les espaces à tendance urbaine où les cadres et les professions intermédiaires sont surreprésentés. Pareillement, les catégories « jeunes » et les moins de 45 ans sont surreprésentés dans ces cantons. La part des ouvriers dans ces espaces a eu propension à diminuer. Inversement, dans ces espaces, la part des employés a eu tendance à s'inscrire dans la permanence. Les espaces ruraux éloignés des pôles urbains, quant à eux, ont vu la part des agriculteurs baisser, à l'inverse de celle des ouvriers qui, si elle n'augmente pas toujours, reste stable dans le temps. Ces espaces connaissent des processus de

vieillesse avec une augmentation de la part des plus de 45 ans. Entre les deux dates, cet état s'est renforcé sans qu'à ce stade on ne puisse en expliquer la raison entre facteur endogène et / ou exogène. A cette échelle, l'analyse pourrait se faire dans une dialectique monde ruraux populaires et mondes urbains de classes moyennes, avec des renforcements de ces dynamiques dans le temps. Toutefois, cette échelle cache assurément des différences internes multisclaires.

### **L'analyse par les états : essai de synthèse des changements sociodémographiques**

Nous avons donc pu étudier la situation de chaque canton pour chaque catégorie d'un indicateur à deux dates et nous avons été en mesure d'observer différentes dynamiques de changements sociaux au sein de chaque canton. Cette première approche ne suffit pas pour apporter une observation synthétique des permanences et des recompositions sociodémographiques dans le temps et dans l'espace. En effet, si cette partie a permis de dessiner, de repérer et regrouper certains cantons à une date et pour un indicateur, avec des taux précis, elle ne permet pas de manière claire de regrouper les cantons entre-deux indifféremment de la date, ni d'exposer les configurations sociales ou démographiques. Pour aller au-delà, nous avons alors utilisé une technique de classification statistique afin de produire deux typologies des changements sociaux et démographiques des cantons manchois. Afin de regrouper l'ensemble des indicateurs vu précédemment pour faire apparaître les configurations sociologiques et démographiques de chaque canton en 1999 et en 2012, dans une visée typologique, nous avons réalisé deux classifications ascendantes hiérarchiques (CAH). La manière de procéder pour réaliser cette typologie basée sur une CAH est particulière. Nous avons regroupé dans un tableau unique les cantons de la Manche aux deux dates de recensement, en attribuant un identifiant unique pour un canton en fonction de la date sous la forme « canton-date » (sous la forme 5001-99 ; 5001-12 par exemple), dans une seule colonne. Les colonnes attachées aux cantons se voient attribuer les différents indicateurs. Cette méthode est inspirée des travaux de F. Paulus et M. Marie qui l'ont appliqué respectivement pour classer les villes mondiales, et pour classer les systèmes agricoles bas-normands.

Le but poursuivi est de regrouper et saisir des cantons les plus homogènes possibles de par leurs compositions sociologiques et démographiques indifféremment de la date. Ainsi, chaque classe regroupe plusieurs cantons selon un état - une configuration particulière des différentes classes d'âges ou des différentes CSP - à deux instants, en 1999 et en 2012. De cette manière, un canton en 2012 peut appartenir à la même classe qu'un autre canton en 1999, c'est-à-dire avoir un état, une composition sociale ou démographique proche de ce qui a été le cas pour un autre canton. Nous pouvons ainsi observer des configurations et des dynamiques qui apparaissent, se répètent ou disparaissent dans le temps mais aussi « dans » l'espace, autrement dit, des configurations et des dynamiques localisables. Cette méthode permet aussi de regrouper les cantons par classe selon un gradient d'homogénéité, c'est-à-dire que chaque classe est plus ou moins proche d'une autre classe suivant un continuum. Au-delà de ce premier objectif, nous avons voulu éprouver l'existence de différences sociodémographiques au sein du département de la Manche, observables par d'éventuel regroupement géographique de cantons homogènes, et cela en 1999 et 2012.

**Analyse des changements des compositions socioprofessionnelles des cantons manchois entre 1999 et 2012 – (fig. 15 et 16) :**

Cette CAH a été effectuée sur les parts, exprimées en pourcentage donc, de chaque CSP par canton en 1999 et 2012. Avant d'analyser les états obtenus par cette classification, il est utile de faire un point sur les éventuels transferts de classe des cantons entre 1999 et 2012. Le schéma ci-dessous (fig. 15) permet de modéliser les échanges numériques d'individus entre chaque classe aux deux dates, et d'observer les évolutions de l'importance numérique de chaque état.

### Trajectoires des cantons manchois de type à type entre 1999 et 2012 suivant la part d'une CSP dans la population active totale

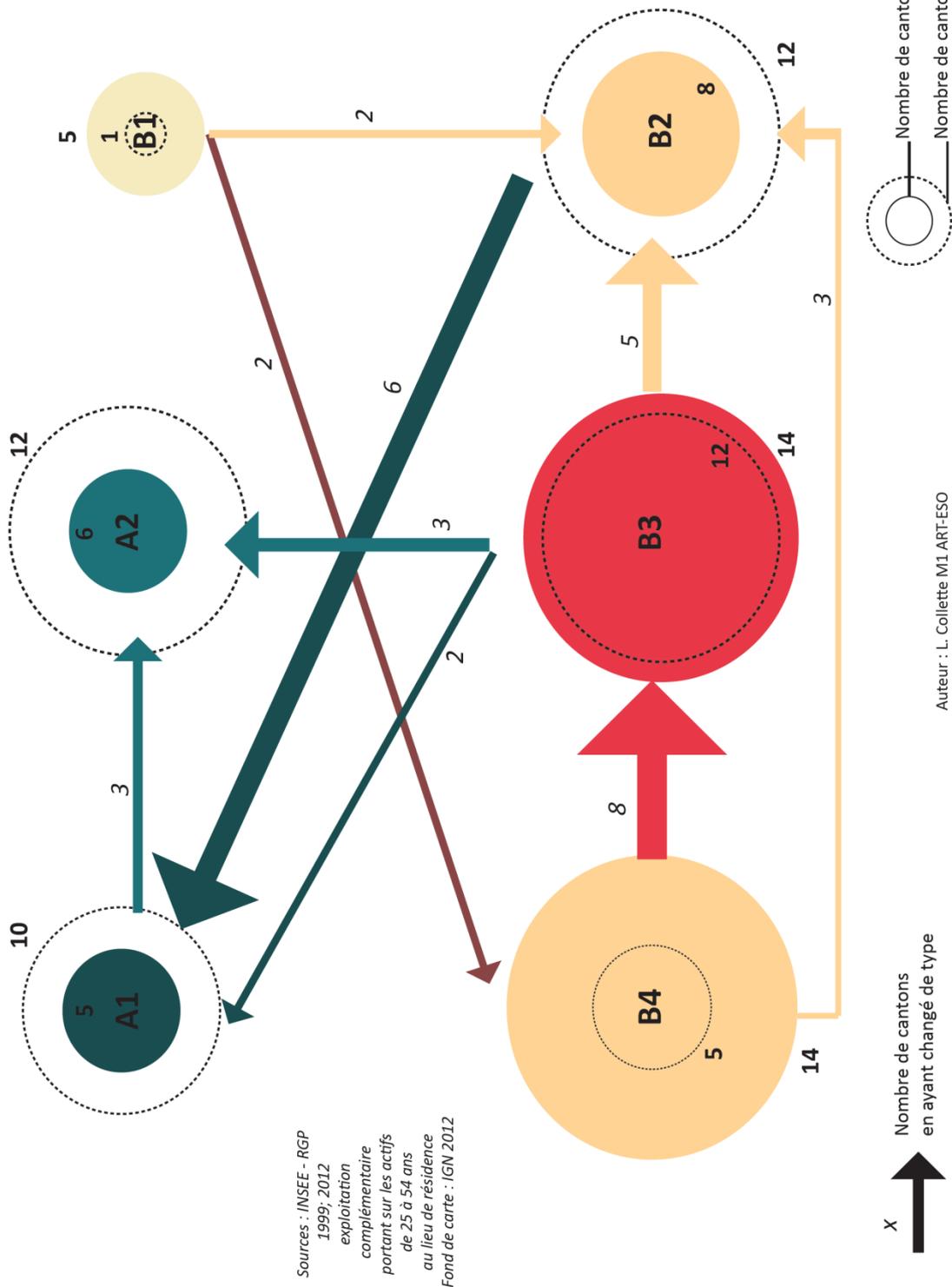
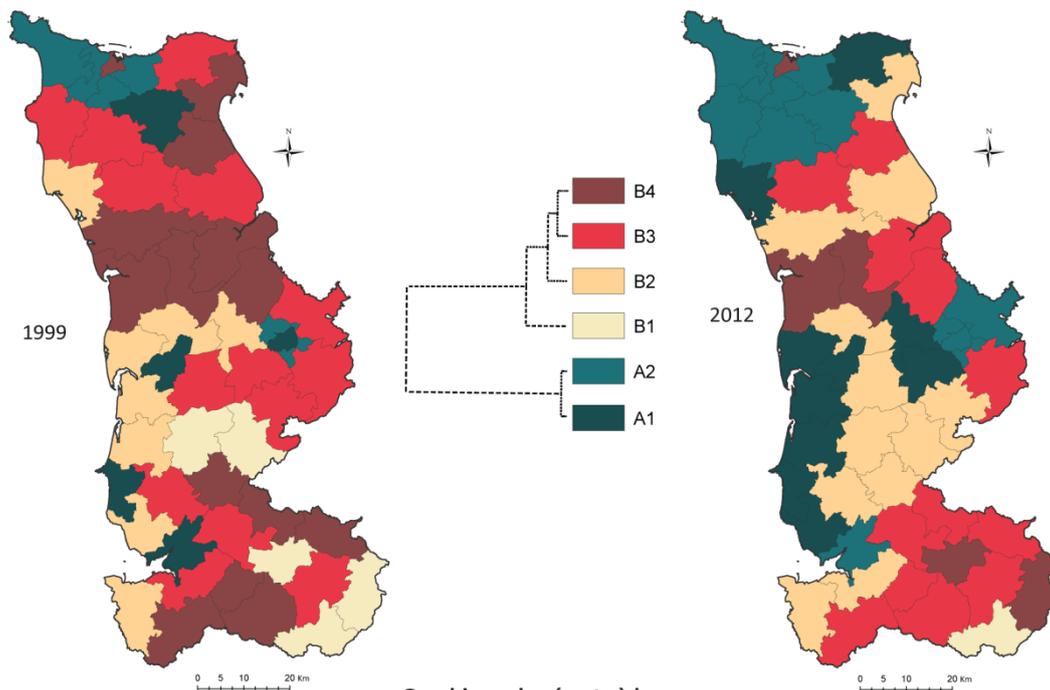
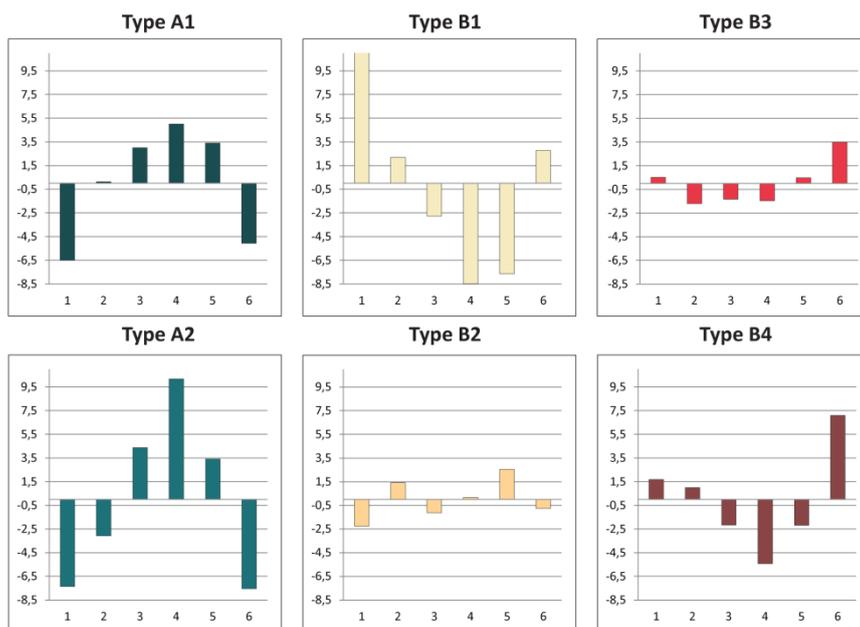


Figure 15 : Schéma des trajectoires des cantons manchois de type à type suivant la CSP entre 1999 et 2012

### Typologie des cantons manchois suivant la composition sociale de la population active totale au lieu de résidence en 1999 et en 2012



Graphique des écarts à la moyenne



**1** : Agriculteurs exploitants  
**2** : Artisans, commerçants, chefs d'entreprise

**3** : Cadres et professions intellectuelles supérieures  
**4** : Professions intermédiaires

**5** : Employés  
**6** : Ouvriers

Sources : INSEE - RGP 1999; 2012 exploitation complémentaire portant sur les actifs de 25 à 54 ans au lieu de résidence  
Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 16 : Carte : Typologies des cantons manchois suivant la composition sociale de la population active totale au lieu de résidence en 1999 et en 2012

La première lecture des deux cartes (fig. 16) converge avec les analyses précédentes. Nous distinguons plusieurs ensembles homogènes, qui laissent apparaître une division sociale à l'échelle de la Manche, et qui suivent sensiblement les espaces ruraux, périurbains, urbains et/ou littoraux, et ce, en 1999 comme en 2012. Toutefois, nous remarquons aussi que si ces distinctions sont valables aux deux dates, il y a eu des changements d'états pour la plupart des cantons, qu'il soit ruraux ou à dominante urbaine.

### **L'extension géographique des espaces périurbains des « classes moyennes » et le renforcement de la singularité des espaces littoraux :**

La première branche de l'arbre des dissimilarités distingue les cantons des types A1 et A2. Pour les deux dates étudiées, ces types regroupent des cantons soit urbains, soit périurbains. A ces deux types d'espaces s'ajoutent certains cantons ayant une situation littorale.

Le **type A1** regroupe des cantons où la part des cadres, des professions intermédiaires et des employés sont plus élevées que pour la moyenne des cantons. A l'inverse, on note une sous-représentation parmi les plus fortes des ouvriers et des agriculteurs. Ce type est parmi celui qui a le plus « gagné » en canton, doublant ses effectifs, en passant de cinq cantons à dix. En 1999, ce type concernait les cantons de Granville et d'Avranches, deux cantons avec un grand pôle urbain, en situation littorale. Il concernait également les cantons du « petit pôle » de Valognes (dont certaines communes sont dans le périurbains Cherbourgeois, d'autres à tendance « multipolarisées »), le « moyen pôle » Coutançais et sa couronne, et le canton de Saint-Lô est. En 2012, ce profil concernait des cantons à la géographie sensiblement différente, ou plutôt rejoignant celle des cantons d'Avranches et de Granville. Ainsi, nous observons que huit des dix cantons du type **A1** sont des cantons en situation littorale, de manière prégnante sur le littoral ouest, avec celui de Barneville-Carteret, et le littorale d'Agon-Coutainville à Avranches. Ces cantons appartenaient au type **B2**, dont les principales caractéristiques sont une légère sous-représentation des ouvriers et de manière plus intense, une sous-représentation des cadres et des agriculteurs. **Le passage du type B2 au type A1** pour ces cantons est le signe d'un changement des compositions sociales assez important, les types **A1** et **B2** n'étant pas les

classes les plus proches. Ces cantons ont donc connu baisse relativement importante de la part des agriculteurs, mais aussi des ouvriers. **Il s'agit donc pour cette trajectoire de B2 à A1 du renforcement d'une dynamique.** De plus, le changement de type pourrait provenir de l'augmentation significative de la part des cadres et des professions intermédiaires, jusque-là en sous-représentation. Ces cantons du littoral ouest sont ceux ayant vu les plus forts taux d'évolution de leur population entre 1999 et 2012. A ces cantons s'ajoutent les deux cantons du périurbains ouest de Saint-Lô, celui de Marigny - qui a connu le même transfert du type **B2 au type A1** - et celui de Canisy. Ce dernier a eu une autre trajectoire : il appartenait au type **B3** en 1999, qui a pour principales caractéristiques la sous-représentation moyenne des cadres, des professions intermédiaires et des indépendants, et une surreprésentation des ouvriers. Le canton de Saint-Pierre-Eglise a connu lui aussi la même trajectoire. Dans ces cantons, la composition socioprofessionnelle semble donc avoir été bouleversée, puisque la catégorie des ouvriers est sous-représentée en 2012. *A contrario*, les catégories sous-représentées sont désormais au-dessus des moyennes.

Le **type A2** regroupe des communes aux profils sociologiques proches du type **A1**, leurs différences résidant dans l'intensité des sous- et surreprésentations. En effet, la surreprésentation des cadres est légèrement supérieure et la sous-représentation de la part des ouvriers plus intense encore que pour le type **A1**. Cependant, ce qui différencie réellement ce type du type **A1**, mais également des autres types, est la forte surreprésentation de la part des professions intermédiaires, part plus élevée que celle des ouvriers, de trois points en moyenne pour l'ensemble des cantons de ce type. C'est une configuration unique comparativement aux autres profils. De plus, en termes de transferts de canton, c'est le seul type à ne pas avoir eu de « sortie », mais qui au contraire, en plus des six cantons classés dans ce type en 1999, en comptait six de plus en 2012. Par ses effectifs, ce type est l'un des plus présent en 2012. En 1999, le type **A2** concerne quasi exclusivement les cantons regroupant des communes du pôle urbain Cherbourgeois et de sa couronne, auquel s'ajoute une partie du pôle urbain Saint-Lois. En 2012, nous distinguons trois zones où des cantons ont « rejoint » le type **A2**. La première est celle du Nord Cotentin avec les cantons de Bricquebec et des Pieux qui était classé dans le type **B3** en 1999, ce qui laisse apparaître, comme nous l'avons vu pour le type **A1**, un certain changement social avec la diminution de la part des ouvriers « au profit » de celle des employés, et encore plus de celle

des cadres et des professions intermédiaires. L'extension géographique du type **A2** semble signifier tout du moins une extension de la périurbanisation cherbourgeoise, qui serait le fait de périurbains aux profils de « classes moyennes ». Cette trajectoire du type **B3** au type **A2** concerne également le canton de Saint-Clair-Sur-Elle, à l'est de Saint-Lô. Les cantons de Valognes, et d'Avranches voient quant à eux leur composition changer légèrement car opérant un transfert du type **A1** au type **A2**, qui sont des types proches. **Pour ces derniers cantons, si changement social il y a, il s'agit plus de l'intensification de la composition sociale de 1999.**

La situation géographique des cantons littoraux fait naître une hypothèse : il y a-t-il un « effet littoral » qui produirait des recompositions sociales spécifiques, proches de celles affectant les espaces à dominante périurbaine ? Pour les cantons périurbains, est-ce là le signe d'une périurbanisation spécifique dû à certaines strates de population ? Plus globalement, ces recompositions, faites d'une augmentation des catégories plutôt de « classes moyennes » et d'une baisse des catégories populaires, sont-elles le fait, au moins en partie, de l'arrivée de nouveaux habitants aux profils sociologiques différents des espaces d'arrivée ?

#### **Le développement des espaces ruraux et /ou littoraux résidentiels :**

La deuxième branche de l'arbre regroupe dans cantons plutôt ruraux, plus ou moins éloignés des pôles urbains, auquel s'ajoutent pour certains cantons leur position littorale.

Le **type B1** se distingue par des sous- et surreprésentations élevées. En effet, c'est pour ce type qu'il y a les plus fortes surreprésentations de la part des agriculteurs et des indépendants. *A contrario*, la part des cadres, des professions intermédiaires et des employés sont les plus faibles, les plus éloignées de la moyenne. La part des ouvriers, quant à elle, est parmi les plus élevées des types (avec une moyenne de 33% pour l'ensemble des cantons de cette classe) faisant de cette catégorie, avec celle des agriculteurs (20%) les catégories majoritaires. En 1999, ce type rassemblait cinq cantons, type avec l'effectif le plus faible, avec celui du type **A1**, avec les cantons de Gavray et Percy dans le centre-Manche, et trois cantons dans le sud-est du département. En 2012, seul un canton appartenait encore à

ce type, celui du Teilleul. Les cantons de Gavray et Percy ont effectué une **courte trajectoire en direction du type B2**, précédemment explicité. Cette trajectoire indique donc une baisse de la part des agriculteurs et des ouvriers dans la population active résidente, et à l'inverse, un rapprochement des parts des catégories employés et des professions intermédiaires vers la moyenne. Les deux autres cantons étant « sortie » du type **B1 ont effectué une trajectoire vers le type B4, trajectoire « plus longue »** que celles des deux cantons précédents. Le type **B4** se caractérise un peu similairement que le type **B1**. La trajectoire effectuée par ces deux cantons pourraient s'expliquer par la baisse de la part des agriculteurs qui, de fait, augmente celle des autres parts, ici celle des ouvriers, part plus forte que la moyenne. A l'instar des cantons du type **B1**, les parts des cadres, des employés et des professions intermédiaires sont en dessous de la moyenne, mais de manière moins intense. **La disparition du type B1, déjà minoritaire en 1999, pourrait être le signe de la fin d'une certaine composition sociale où les agriculteurs, de par leur nombre, étaient majoritaires, dans des espaces ruraux éloignés des pôles urbains. En 2012, les restructurations des mondes agricoles, ayant fait diminuer de manière importante le nombre d'exploitants, laissent apparaître de nouvelles compositions sociales, avec des espaces toujours ruraux mais où les catégories salariées et/ou populaires prennent une place plus importante (type B2 et B6).**

Comme nous l'avons vu précédemment, le type **B2** regroupe des cantons avec des sous-représentations relativement importantes de la part des agriculteurs et de manière moindre des ouvriers. C'est un type qui a vu ses effectifs grossir entre 1999 et 2012, faisant de ce type l'un des plus fournis aux deux dates, mais avec de nombreux transferts de cantons entre ces deux dates, traduisant une certaine modification de la géographie des cantons de ce type. Nous l'avons vu, en 1999 le type **B2** concernait pour les trois quarts de ses effectifs des cantons du littoral ouest, et deux cantons voisins de la couronne périurbaine coutançaise et saint-Loise. En 2012, les six cantons littoraux et le canton de Marigny du périurbain Saint-Lois ont « rejoint » le type **A1**. Cependant si ce type a « perdu » six cantons, il en a « gagné » dix et deux cantons ont conservé le même type. Dans les huit « nouveaux cantons », deux appartenaient au type **B1**, proche. **Cinq cantons ont effectué une trajectoire du type B3, proche, au type B2.** Dans ces cantons, la part des ouvriers est devenue sous-représentée, tout comme celle des agriculteurs. Inversement, la part des indépendants est passée au-dessus de la moyenne et celle des employés, déjà très

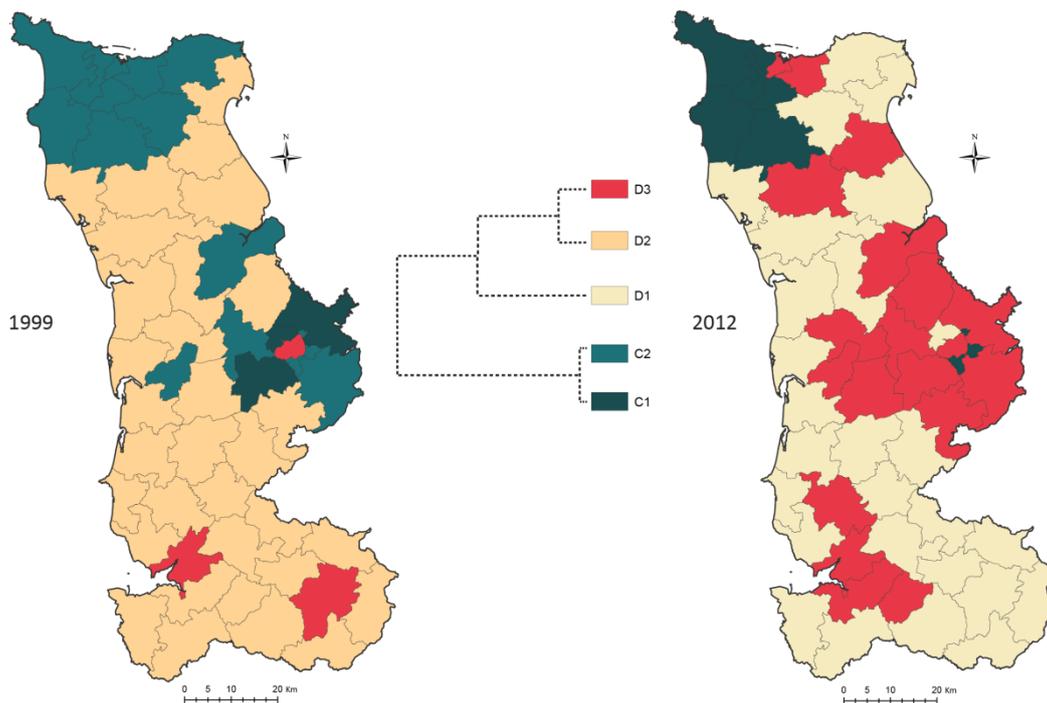
légèrement au-dessus de la moyenne, a vu cette tendance s'affirmer. Les cantons concernés par cette trajectoire sont ceux de Cerisy-La-Salle, canton limitrophe de celui de Coutances, situé au sud-est de celui-ci et jouxtant le périurbain Saint-Lois, et celui de Tessy-Sur-Vire, au Sud de Saint-Lô, à dominante plutôt rurale. A ces cantons s'ajoutent deux de la région de l'Avranchin et celui de Saint-Mère-Eglise. Enfin, trois cantons sont sortis du type **B4**, légèrement plus éloigné en termes de similarité du type **B2**. Les cantons du type **B4** se caractérisent par la plus forte surreprésentation de la part des ouvriers (catégorie largement majoritaire dans la composition socioprofessionnelle de ces cantons), une certaine prégnance de la part des agriculteurs, et des sous-représentations relativement importantes des parts des cadres, employés, et de manière plus intense des parts des professions intermédiaires. **La trajectoire du type B4 au type B2 est un signe d'une dynamique importante et donc un changement social plus fort, que la trajectoire du type B3 au type B2, mais les caractéristiques de ces trajectoires sont les mêmes. Ces dynamiques inversent quelques sous- et surreprésentations. La part des ouvriers passe en dessous de la moyenne, a contrario de celle des employées. Les sous-représentations des parts des cadres et des professions intermédiaires s'amenuisent fortement pour s'approcher de la moyenne. Le type B3 a globalement connu une sorte de translation géographique du littoral ouest vers l'est, vers l'intérieur des terres, pour des cantons connaissant une dynamique de changement social qui semble les rapprocher des moyennes départementales.**

Les types **B3** et **B4** sont des types relativement proches et donc semblables, ayant vu leurs effectifs diminuer entre 1999 et 2012, passant respectivement de quatorze à douze cantons et de quatorze à cinq cantons (ce qui est la plus forte diminution de tous les types). Nous l'avons vu, le type **B3** a vu nombre de ces cantons de 1999 passés du type **A2** au nord Cotentin, et **B2** au niveau de l'Avranchin. Si au totale il ne « perd » que deux cantons dans son effectif, celui-ci s'est maintenu par l'apport de huit cantons du type **B4** en 1999. Ces cantons sont ceux de Montebourg – canton à dominante rurale - de Carentan – rural aussi mais dans lequel Carentan est classé comme petit pôle - de Saint-Jean-De-Daye au Nord de la région Saint-Loise, une partie du Nord du Mortainais (canton de Sourdeval et Saint-Pois par exemple) et du Sud (avec le canton par exemple de Saint-Hilaire-du-Harcouët). **Ce changement d'état traduit une diminution de l'intensité de la surreprésentation de la part**

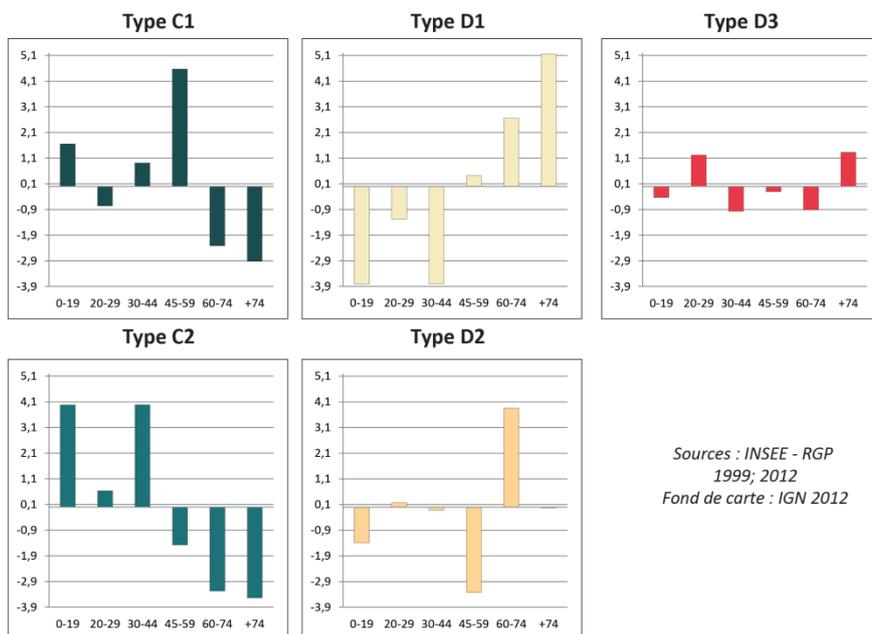
**des ouvriers, et à l'inverse, une part des autres catégories des salariés qui se rapprochent de la moyenne.**

Le type **B4** qui était présent dans tous les espaces ruraux de la Manche en 1999 a des localisations plus concentrées en 2012, circonscrites au sud-est, et perdant en étendue dans la zone des marais du Cotentin (la région de Carentan). Le type **B4** est celui qui a perdu le plus de cantons entre 1999 et 2012 et qui n'en a gagné aucun. En 1999, les cantons du type **B4** formaient un ensemble homogène et continu de la région de Lessay à Carentan, auquel s'ajoutait la région du sud-est du Val-de-Saire jusqu'à celle de Montebourg, et une partie des cantons du sud-est du département. En 2012, seule la région de Lessay, et deux cantons de la région du Mortainais appartenaient encore au type **B4**. **Doit-on y voir la fin d'une certaine sociogéographie, c'est-à-dire la disparition de mondes ruraux ouvriers ?**

### Typologie des cantons manchois suivant la part d'une classe d'âge dans la population totale en 1999 et en 2012



#### Graphique des écarts à la moyenne



Sources : INSEE - RGP  
1999; 2012  
Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 17 : Carte : Typologies des cantons manchois suivant la composition démographique de la population totale en 1999 et en 2012

### **Analyse des changements des compositions démographiques des cantons manchois entre 1999 et 2012 (fig. 17) :**

La première lecture de la typologie des états démographiques semble montrer une division de l'espace par classe d'âge moins accentuée que la division sociale du département de la Manche, et ce en 1999 comme en 2012. Cependant, l'analyse des transferts d'effectifs entre état montre un changement d'état pour l'ensemble des cantons. On relève la disparition de deux types, **C2** et **D2**, et la forte augmentation du nombre de cantons de type **D3**. Deuxièmement, le clivage rural / urbain apparaît moins nettement, bien que le nord Cotentin, et plus exactement l'aire urbaine cherbourgeoise, se démarque par l'appartenance à un type partagé avec l'aire urbaine saint-loise en 1999, mais qui concerne uniquement le Nord-Cotentin en 2012. Si nous poussons l'analyse, nous remarquons que les changements démographiques, pour la plupart des cantons, sont plus la résultante de translation de types proches, par effet de vieillissement, ou plus exactement par transfert des individus d'une classe d'âge à la classe d'âge suivante. Ainsi, il en résulte pour la plupart des cantons non pas un bouleversement des compositions démographiques des cantons, mais plus une évolution « logique ».

Les types **C1** et **C2** proposent des compositions démographiques où les classes d'âges « jeunes » sont nettement surreprésentées (relativement à la moyenne départementale). À l'inverse, la part des plus de soixante ans y est plus faible que la moyenne. La distinction entre ces deux états proches passe par l'intensité des sous- et surreprésentations. Ces deux types ont une géographie exclusive. En 1999, seuls les deux grands pôles urbains cherbourgeois et saint-lois, et leurs périphéries, appartenaient à ce type. En 2012, le type **C2** « a disparu ». Douze de ces cantons sont allés rejoindre à part égale le type **C1**, et le type **D1**, un peu moins proche en terme de similarité.

Tous les cantons du nord-ouest Cotentin sont ainsi passés du type **C2** au type **C1** en 2012, avec une géographie quasi exclusive par ailleurs. La différence entre ces deux types, et donc les traductions en termes de changement démographiques, est la plus faible part des catégories de moins de 44 ans, avec notamment le passage en dessous de la moyenne des 20-29 ans. Cette catégorie d'âge mêle des individus aux positions dans le cycle de vie variées, entre étude supérieures, premiers emplois, décohabitations, mises en couples, etc.

La carte des taux d'évolutions montre qu'hormis le canton des Pieux, c'est autant le poids que le nombre d'individus de cette classe qui a diminué. Nous ne pouvons pas spéculer outre mesure sur cette diminution du poids des 20-29 ans, si ce n'est soulever la faible prégnance d'établissement d'enseignement supérieur dans cet espace, les difficultés d'insertion sur le marché professionnel qui poussent à la mobilité géographique, etc. De plus, la part des 45-59 ans est plus élevée pour le type **C1** que **C2**. Nous pouvons supposer qu'en l'absence d'un assez fort renouvellement des catégorie d'âge par l'augmentation du nombre d'individus « jeunes », les cantons du nord-ouest Cotentin ont vu leurs compositions démographiques « vieillir » logiquement avec l'avancée dans l'âge des 30-44 ans vers la catégorie d'âge suivante ... Sans pouvoir exclure l'hypothèse que des nouveaux habitants plus âgés ont fait « mathématiquement » augmenter en importance cette tranche d'âge.

#### **Le vieillissement des populations des espaces ruraux et périurbains du centre Manche :**

Si en 1999 l'aire urbaine saint-loise avait une composition démographique proche de l'aire urbaine cherbourgeoise - plutôt jeune - la première n'a pas été affectée par les mêmes recompositions, puisque la quasi-totalité des cantons de l'aire sont passés des types **C1** et **C2** au type **D3**. Ce type était fortement minoritaire en 1999, en termes d'effectif, puisqu'il ne comptait que trois cantons, celui de Saint-Lô, d'Avranches et de Mortain. Il se caractérise par des écarts à la moyenne plus faibles que pour les autres types. Les cantons de ce type se révèlent plus mixte en termes de classes d'âge, c'est-à-dire que les écarts entre chaque part sont plus faibles que pour les autres types, sans bien sûr atteindre une égalité parfaite. De plus, il se caractérise par une part des 20-29 ans plus élevée que la moyenne, de même pour la part des plus de 74 ans. Le type **D3** a connu une forte augmentation de ses effectifs, avec une géographie plutôt concentrée, au niveau de l'aire urbaine saint-loise avec une extension des cantons entre cette aire et la région de Coutances, et une extension vers le nord dans région de Carentan. A cet ensemble homogène, s'ajoutent quelques cantons de la région d'Avranches et de Saint-Sauveur-Le-Vicomte. En 2012, un peu moins de la moitié des cantons appartienne au type **D3**. On peut expliquer la différence de trajectoire des deux aires urbaines cherbourgeoise et saint-loise – et la région de Carentan, elle aussi du type **C2** en 1999 - par un « effet mathématique ». En effectif brut, le nombre d'individus de plus de 74 ans a bien plus augmenté pour la plupart des cantons de l'aire urbaine saint-loise que

pour les cantons de l'aire urbaine cherbourgeoise. Plus globalement, entre 1999 et 2012, le passage des types **C1** et **C2** vers le type **D3** semblent être le signe d'un lissage des différences d'amplitudes entre chaque catégorie d'âges, entraînant une dynamique de vieillissement des populations.

Enfin, l'autre moitié des cantons (27 sur 52) ont suivi la même trajectoire, passant du type **D2** au type **D1**, relativement proche, le type **D2** disparaissant en 2012 au profit du type **D1**. Ces types rassemblent principalement des cantons ruraux de l'ensemble de la Manche. En 1999, les compositions démographiques de ces cantons se caractérisaient par une forte surreprésentation des 60-74 ans, et, *a contrario*, par une forte sous-représentation des 45-59 ans. Le passage au type **D1** traduit un vieillissement relativement prononcé pour ces cantons. En effet, la part des moins de 44 ans diminue pour devenir la plus faible de tous les types. À l'inverse, celle des 45-44 ans augmente. De plus les parts des plus de 60 ans, et de manière singulière celles des plus de 74 ans, affichent des taux élevés, bien plus forts que pour la moyenne des cantons de la Manche.

D'une manière générale, le département de la Manche a vu la composition démographique de ses communes tendre vers un vieillissement, avec l'augmentation en poids, mais aussi en part, des plus de 50 ans. À l'inverse, elle accuse une baisse numérique et relative des plus jeunes. Ce vieillissement, s'il concerne tous les cantons, n'a pas la même intensité partout. La composition démographique du nord-ouest cotentin se singularise du reste du département par une proportion des plus jeunes – de l'enfance aux jeunes actifs – bien plus élevée que pour les autres espaces. De plus, une sorte de gradient se dessine : les espaces urbains, les aires urbaines des pôles d'Avranches et de Saint-Lô (bien qu'avec des taux des plus de 50 ans qui augmentent), ont des taux de « jeunes » plus élevés que dans les cantons les plus éloignés des aires urbaines. Pour conclure, nous pouvons dire que la plupart des cantons de la Manche ont été affecté par des recompositions démographiques, plus ou moins intense, fonction de leurs « nature », urbaine ou rurale – qui sont observables dans d'autres départements – et qui soulèvent des enjeux de nature variée. En effet, nous pouvons supposer que la « jeunesse » du nord Cotentin, si elle n'exclut pas la présence de personnes âgées, tend à produire des politiques locales tournées vers l'éducation et des

infrastructures destinées à la jeunesse. Inversement, les espaces ruraux les plus éloignés des aires urbaines, qui voient leurs populations diminuer et où les « restants » vieillissent, sont plus susceptibles de connaître des politiques en faveur de l'aide à la personne, des infrastructures d'hébergement de personnes âgées, etc.

### **Conclusion de la deuxième partie : de la périurbanisation à la division sociale de l'espace**

La Manche a connu au cours de la dernière décennie des recompositions des sociodémographiques plus ou moins importantes, avec des dynamiques différentes selon les espaces. En 1999, mais aussi en 2012, la division sociale du département respectait plus ou moins la différence entre les types d'espace, si on se base sur le découpage de l'INSEE, le ZAU. Notre travail tend à confirmer la relative pertinence du découpage de l'espace produit par l'institut puisque les clivages, que l'INSEE cartographie à partir des navettes pendulaires et le nombre d'emplois, se retrouve en regardant également les profils sociologiques, et démographiques dans une moindre mesure, des populations. De plus, les changements sociaux et démographiques ont été différents selon les espaces ruraux, urbains, et / ou littoraux ... Mais avec des variances à l'intérieur même de ces types, qu'on peut caractériser mais que nous ne pouvons expliquer à ce stade de manière formelle et justifiée. La partie suivante a donc pour objectif d'éclaircir l'origine, le pourquoi, des différentes recompositions sociodémographiques, en travaillant sur l'origine et les caractéristiques sociodémographiques des nouveaux arrivants, les acheteurs d'un terrain, d'une maison ou d'un appartement, durant la dernière décennie.

## **Chapitre 3 : PERVAL : une base de données des transactions immobilières pour analyser les flux résidentiels**

Comme nous l'avons dit, les données de l'INSEE se révèlent insuffisantes dans l'étude du changement social. Si elles nous renseignent sur les stocks, les états pour une période donnée, elles n'explicitent en rien ce qui s'est passé entre ces instantanés. De plus, notre questionnement global s'attache à saisir le rôle des nouveaux habitants dans le changement social. Pour tenter de déceler le rôle de l'arrivée de nouvelles populations dans les changements sociaux d'un espace, et donc d'analyser les flux, l'utilisation des données de la base PERVAL s'avère être nécessaire. PERVAL est une base de données dite non-conventionnelle car émanant d'un organisme privé. Il est nécessaire de revenir sur la description de la base de données, de son intérêt comme de ses limites. Il nous faut également préciser que pour diverses raisons - et premièrement son coût - cette base a été très peu utilisée dans le cadre de recherches scientifiques, encore moins en géographie. Cela participe positivement à l'aspect original de notre démarche mais limite les exemples d'utilisation qui pourraient nous aider à traiter les données de cette base. Nous pouvons citer les travaux réalisés par M. Bermond, M. Marie, et C. Marjetic et ceux de D. Desponds<sup>3</sup> (qui travaille à partir des données, similaires, de la base BIEN) qui nous ont en grande partie inspiré la manière de faire avec cette base de données.

PERVAL est une base de données créée en 1994. Elle regroupe, dans un tableau où chaque ligne « est » une transaction, les données concernant les caractéristiques du bien - un terrain, une maison ou un appartement - sa localisation par le biais de coordonnées géographiques, son prix, sa taille, le nombre de pièces, etc. En plus de ces informations, la base regroupe des renseignements sur les profils des acheteurs et des vendeurs, pour chaque transaction. Ainsi la base nous renseigne sur leur âge, leur catégorie socioprofessionnelle, leur statut matrimonial, leur nationalité, et leur commune de résidence. La base sert dans un premier temps à l'évaluation des prix des biens immobiliers, pour les notaires mais aussi pour l'INSEE qui publie régulièrement grâce à cette base. Elle sert aussi aux travaux d'économistes, dans le champ de l'économie spatiale, avec par exemples des recherches sur les déterminants des prix des terrains et des maisons. Les données concernant les profils des acheteurs et des vendeurs ont été plus rarement utilisés en sciences humaines et sociales, en raison du prix élevé d'accès aux données de la base. Pour l'obtenir, il est nécessaire pour le chercheur d'entrer en collaboration avec des organismes publics ou l'organisme producteur des données. Pour notre recherche, nous

---

<sup>3</sup> Cf bibliographie

avons pu obtenir cette base grâce à une collaboration entre la DREAL de Normandie et le laboratoire ESO – Caen.

La limite principale de l'utilisation de la base provient du fait qu'elle ne recense que les transactions d'achat / vente d'un terrain et / ou d'une maison. Les locations (de maisons ou d'appartements), notamment dans le locatif social type HLM ne sont donc pas référencées. Toutefois, dans la mesure où la majorité des mobilités résidentielles en direction d'espaces périurbains et ruraux se font sous l'égide de l'accession à la propriété, l'utilisation de la base conserve son intérêt : « (...) *pour les Français, donc bien au-delà des seuls ménages du périurbain, l'accession à la propriété et à la maison individuelle sont intimement liées.* » (Madoré, 2007). Des limites quant à la production de la base sont à relever également. La base est remplie par les notaires à chaque transaction. Certaines transactions ne sont pas répertoriées dans la base, ce qui affaiblit la représentativité de l'analyse. Dans la mesure où on ne peut quantifier ce qui est « caché », on ne peut estimer la perte d'information. De plus, certaines variables sont souvent moins bien renseignées que d'autres, c'est le cas des variables concernant les âges du couple acheteur/vendeur ou la profession (quand elle est renseignée, elle peut l'être de manière trop approximative). Enfin, il faut que le nombre de transactions dans la base soit le plus proche du nombre réel de transactions ayant eu lieu pour que les données dans la base se rapprochent au maximum d'une certaine représentativité. La base peut être alors un véritable pilier pour une recherche si le taux de renseignements et la qualité de ceux-ci sont satisfaisants. Enfin, nous retrouvons les mêmes limites liées au classement des individus, qui agrège parfois des individus trop hétérogènes. Par exemple, le découpage en classe d'âges de neuf ans, fait qu'aux extrémités nous pouvons retrouver des individus qui auraient pu être classés dans les catégories d'âges supérieures ou inférieures de manière non moins pertinente.

### 3.1/ Analyse à l'échelle de la Manche des profils sociodémographiques des acquéreurs d'un bien immobilier et de la localisation de ce dernier

Les statistiques présentées dans cette partie portent sur l'ensemble des transactions réalisées dans la Manche, entre 2000 et 2014, pour les années paires. Hors précisions, nous entendons par bien immobiliers, aussi bien les maisons, terrains et appartements. Ces statistiques vont nous permettent de dresser un portrait général des acheteurs, selon leurs âges, leurs CSP mais aussi leurs « choix » de localisations résidentielles, et de contextualiser la suite de notre développement.

Toutes les catégories ne participent pas à parts égales au marché des biens immobiliers. Ainsi les retraités sont fortement majoritaires dans les ventes, tandis que les professions intermédiaires sont surreprésentées dans les achats. Logiquement, les acheteurs

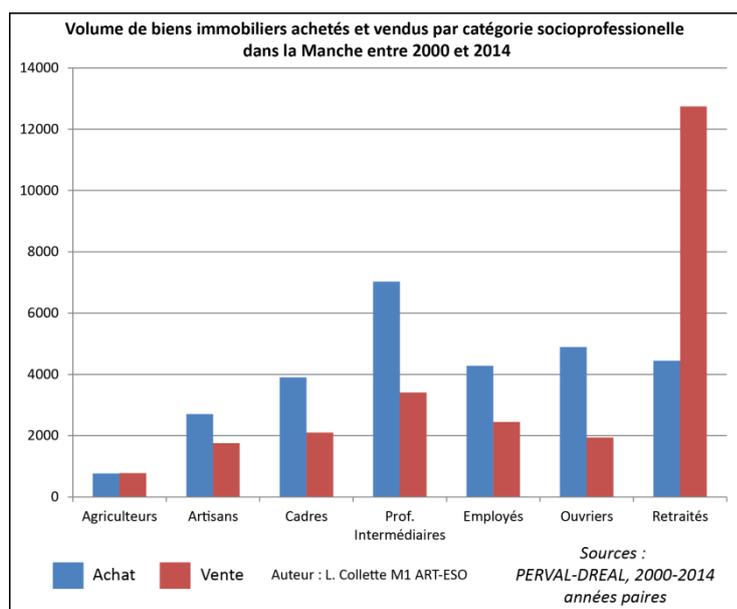


Figure 18 : Graphique : Volume des biens immobiliers échangés par CSP dans la Manche entre 2000 et 2014

les plus âgés vendent plus et les plus jeunes achètent plus ... Avec une nuance toutefois : les 20-29 ans ont moins acheté de biens que les 30-39 ans, ce qui suit la tendance nationale (l'acheteur moyen ayant 37 ans). L'accès à la propriété a un coût financier difficile à tenir pour les jeunes actifs, auquel il faut ajouter une certaine stabilité professionnelle.

Nous constatons aussi des différences dans les types de biens achetés ou vendus en fonction de l'âge ou de la catégorie socioprofessionnelle. Les retraités sont ceux qui achètent le plus d'appartements pour l'ensemble des achats qu'ils ont effectué. Les ouvriers se distinguent par la très faible part d'achat de ce type de bien. De plus, c'est la catégorie qui achète le plus de terrains relativement à l'ensemble des achats effectués par cette catégorie.

Cela est peut-être à mettre en relation avec une plus forte (et nécessaire ?) capacité d'auto-construction de maisons, mais aussi avec la localisation des biens en campagne plus fréquente que pour d'autres catégories comme nous le verrons plus loin. Les ouvriers ont des structures d'achats de biens opposés à celles

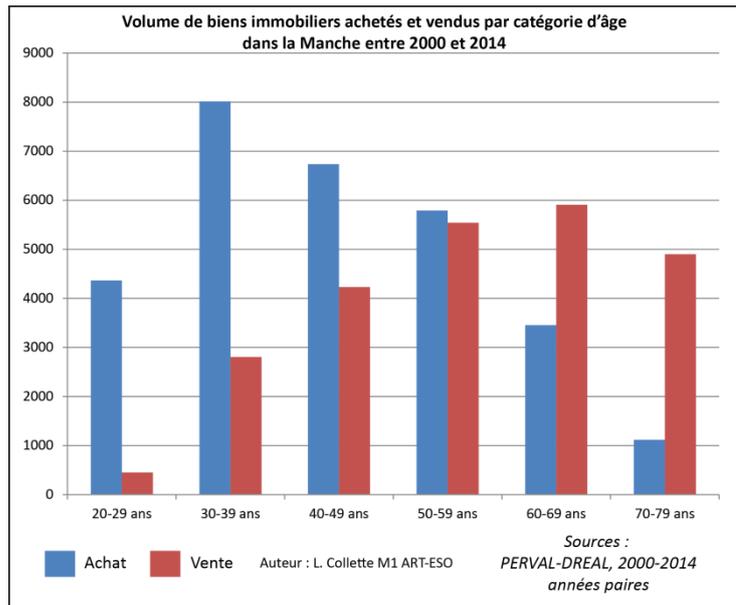


Figure 19 : Graphique : Volume des biens échangés par catégorie d'âge dans la Manche entre 2000 et 2014

des cadres. Ces derniers achètent plus fortement des maisons et des appartements, et de manière moindre par rapport aux ouvriers, des terrains. Hormis pour les 20-29 ans, nous observons que plus les acheteurs sont âgés, plus ils tendent à acheter des appartements, ce qui peut être lié à la diminution de l'autonomie et de la motricité, et d'une manière générale, à l'absence de capacité et volonté d'entretenir une maison devenue trop grande et un terrain.

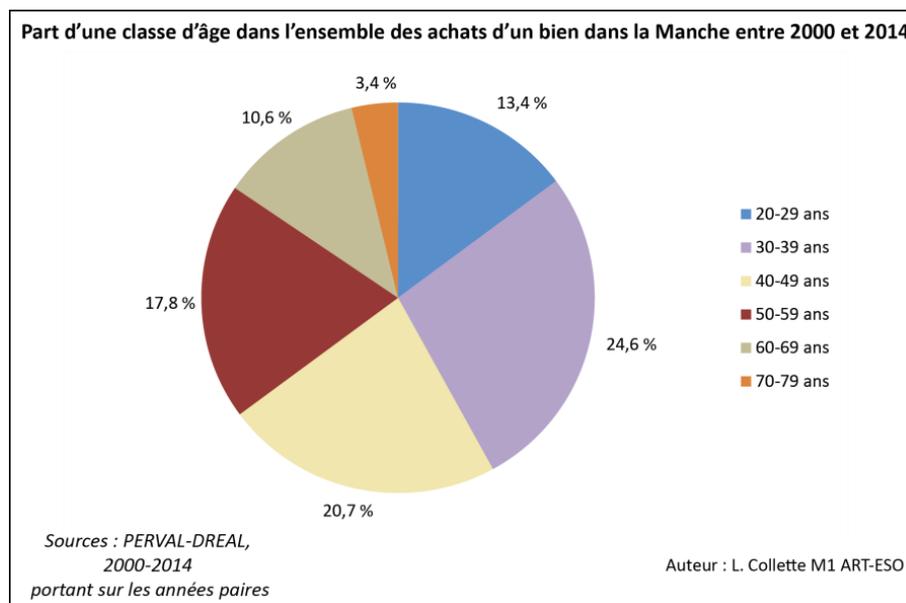
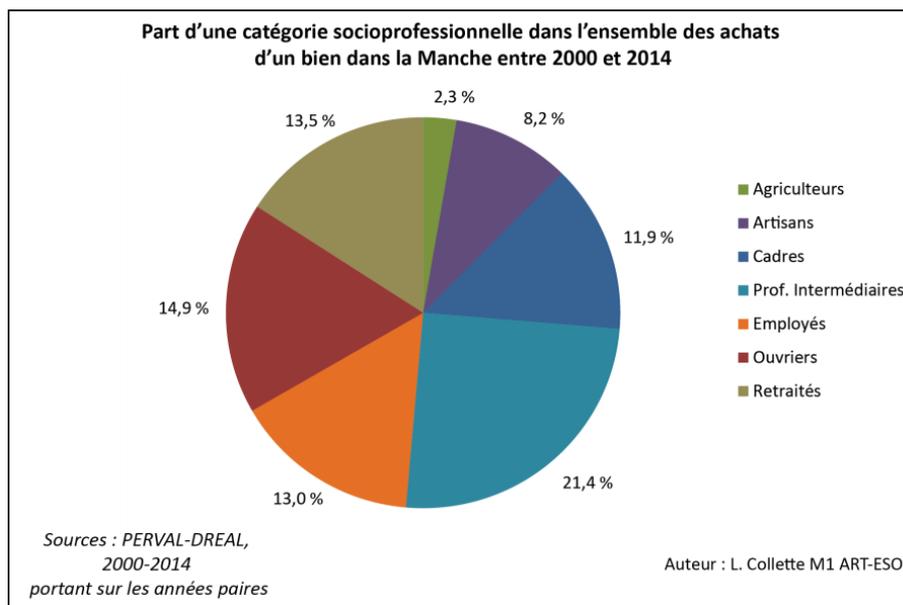


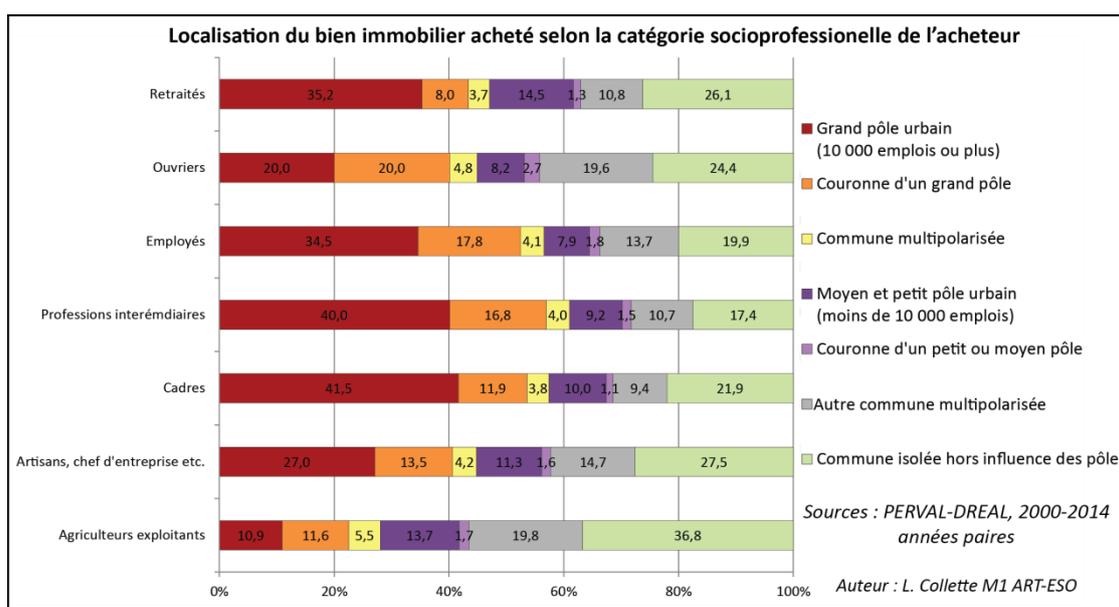
Figure 20 : Graphique : Parts des classes d'âges dans l'ensemble des achats d'un bien dans la Manche entre 2000 et 2014



**Figure 21 : Graphique : Parts CSP dans l'ensemble des achats d'un bien dans la Manche entre 2000 et 2014**

Enfin, la localisation du bien acheté varie en fonction de l'âge de l'acheteur mais aussi de sa catégorie socio-professionnelle.

Le graphique permet de voir qu'elles sont les localisations des biens selon la CSP de l'acheteur, avec en pourcentage la part d'un type de localisation (selon le ZAU) comparativement à l'ensemble des acquisitions effectuées par une catégorie. Nous remarquons que les CSP n'ont pas les mêmes localisations « préférentielles ». En effet, les



**Figure 22 : Graphique : Localisation des biens achetés selon la CSP de l'acquéreur**

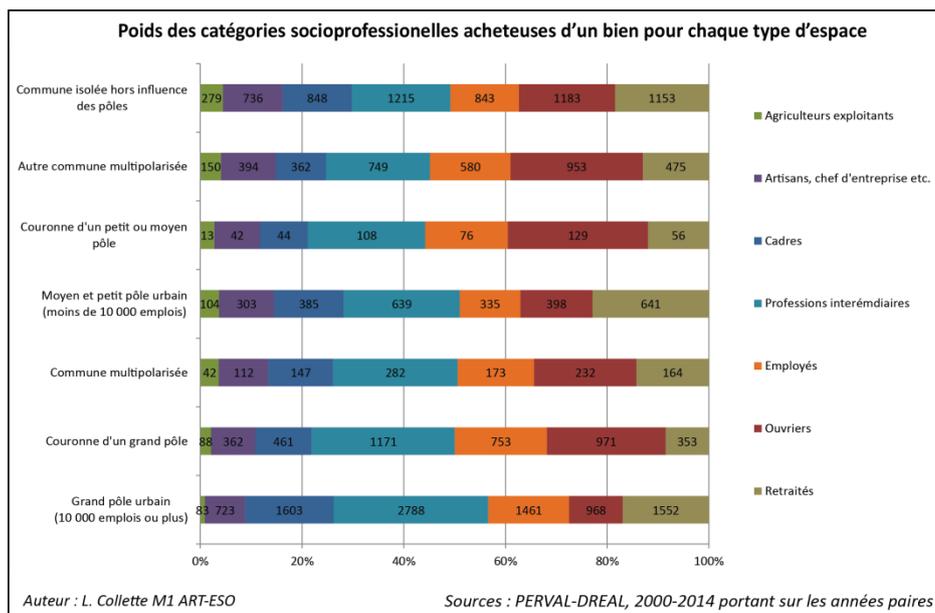


Figure 23 : Graphique : Poids des CSP dans l'achat d'un bien selon le type d'espace

indépendants, les ouvriers et les employés sont ceux qui achètent le plus en espace rural.

Les ouvriers sont les seuls à acheter plus dans les espaces ruraux que dans les espaces urbains. A l'inverse, les acheteurs de catégories professions intermédiaires sont ceux qui achètent le moins dans les espaces ruraux, suivi des près par les cadres. Ces deux catégories sont celles qui achètent le plus dans les grands pôles urbains.

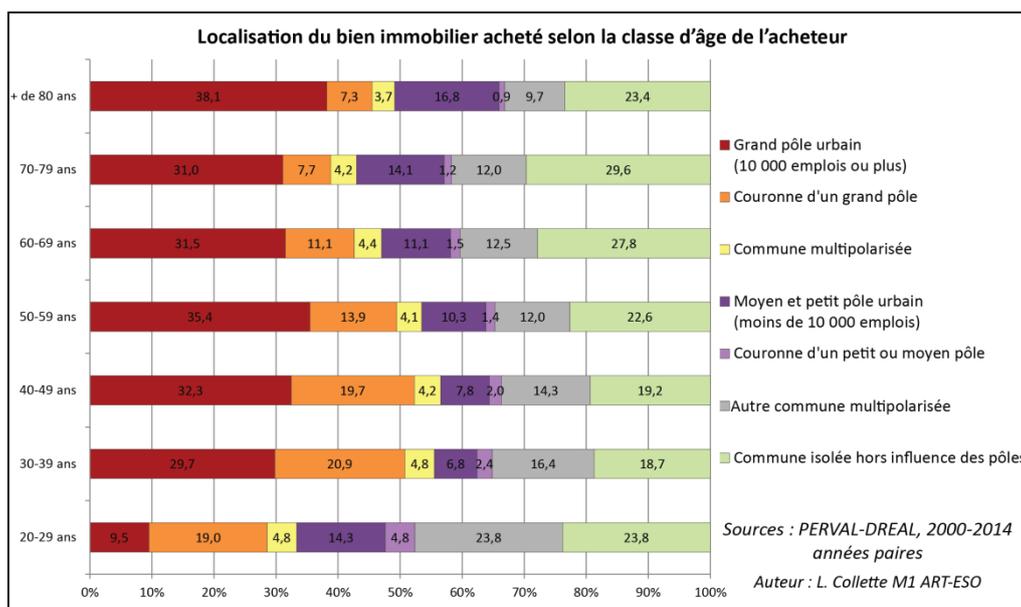
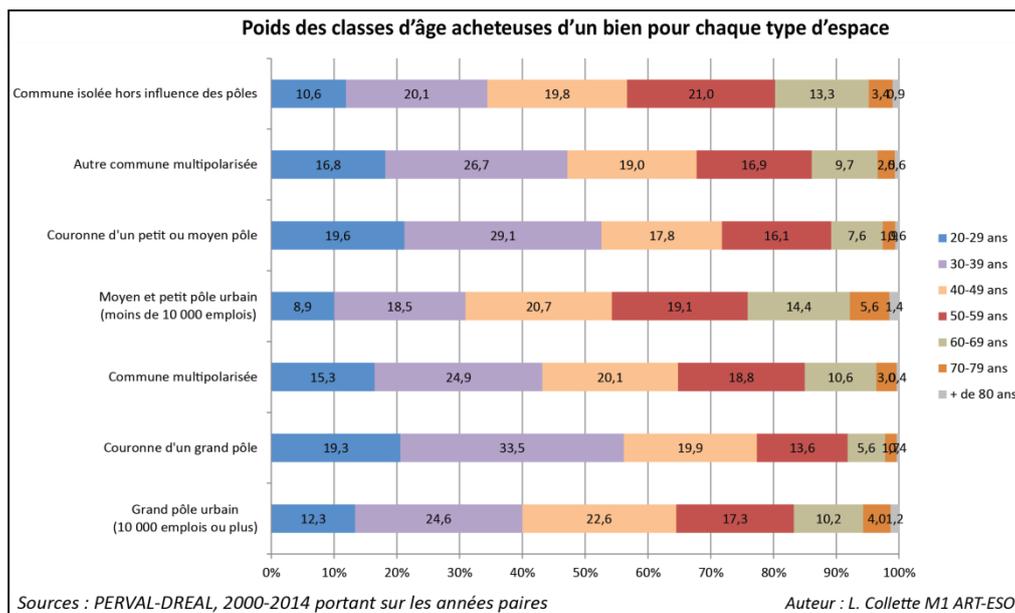


Figure 24 : Graphique – Poids de chaque CSP dans le volume d'achat total pour chaque type d'espace



**Figure 25 : Graphique : Poids des classes d'âges dans l'achat d'un bien selon sa localisation**

Le graphique (figure n°24) permet de regarder la part des différentes CSP dans l'ensemble des biens achetés dans un type d'espace. Là encore nous relevons des disparités entre les CSP. Les cadres, mais aussi les professions intermédiaires, sont surreprésentés dans les achats dans les pôles urbains, de toutes tailles, comparativement à leurs parts dans l'ensemble des achats. À l'inverse, ils sont légèrement sous-représentés dans les espaces ruraux, tout comme dans les couronnes des pôles. Dans les espaces à dominante rurale, nous retrouvons des profils plus populaires, avec une forte surreprésentation des ouvriers parmi les acheteurs.

Les localisations des biens achetés selon l'âge de l'acheteur apparaissent moins contrastées. Les plus jeunes acheteurs (les 20-29 ans et les 30-39 ans) achètent plus dans les couronnes des pôles, ce qui laisse entrevoir des possibles processus de périurbanisation. On retrouve les plus forts taux d'achats dans les espaces à dominantes rurales pour des acheteurs ayant entre 60 et plus de 80 ans. Cependant, on note que ces acheteurs acquièrent aussi des biens dans les pôles urbains, ce qui pourrait indiquer un retour aux services offerts dans ces lieux. Enfin, on relève que les biens achetés dans les grands pôles

sont majoritairement le fait d'acheteurs ayant entre 30 et 49 ans, mais que chaque classe d'âge a une part dans les achats dans cet espace proche de sa part dans le volume de transaction totale. Dans les couronnes des pôles, les 20-29 ans et plus encore les 30-39 ans sont surreprésentés quand ceux sont les plus de 50 ans qui sont surreprésentés dans les espaces ruraux.

Origine acheteur	Nombre	%
Manche	24304	74,0
Basse-Normandie	1473	4,5
Ouest	1393	4,2
Ile-de-France	2389	7,3
France	1388	4,2
Etranger	1536	4,7
Inconnu	378	1,2
Total	32861	100,0

*Ouest : Bretagne, Haute-Normandie, Pays de la Loire*  
*Sources : PERVAL-DREAL, 2000-2014 années paires*

Figure 26 : Tableau : Origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier dans la Manche

L'origine géographique des acheteurs (fig. n°26) nous montre que les trois quarts des acheteurs étaient manchois, signe d'un marché fortement intra-départemental. On note toutefois la place des acheteurs provenant d'Ile-de-France, dont nous montrerons plus tard l'importance pour certains espaces, de même pour les acheteurs étrangers.

Nous avons pu dresser un bref portrait des acheteurs d'un bien dans la Manche entre 2000 et 2014. Il apparaît qu'il manque un aspect évident au vue de la base traitée : celui des prix des transactions, en fonction des espaces, des CSP et des classes d'âges. Ce pan sera étudié ultérieurement, après que nous ayons observé de manière plus fine et contextualisée les profils des acquéreurs, et ainsi tenter d'interroger leurs rôles dans les recompositions sociales et démographiques observées antérieurement.

### 3.2/ Aux origines du changement social : retracer les mobilités résidentielles par les profils des acheteurs

Le développement qui suit a pour objectif d'exposer les profils sociodémographiques des acheteurs, par canton. Les cartes vont nous permettre de déceler les divisions sociales dans l'espace des mobilités résidentielles qui peuvent contribuer à expliquer, en partie, le changement social observé dans la précédente partie *via* les données de l'INSEE. Nous attirons l'attention toutefois sur la viabilité de ces données qui est fonction du taux de recouvrement par la base de l'ensemble des transactions enregistrées.

La carte qui suit (fig. n°27) montre par maille le volume de transactions de tous types répertoriées dans la base. La méthodologie expliquant la procédure pour spatialiser les données de la base est expliquée ci-après. On remarque que les transactions se situent majoritairement dans les pôles urbains (proportionnellement à leur taille), et ensuite dans leur couronne. On note également des volumes importants sur les espaces littoraux, particulièrement sur le littoral ouest. Si on compare cette carte aux dynamiques d'évolutions de la population exposées plus haut, nous remarquons des anomalies. C'est le cas d'un de nos terrains d'étude, le Coutançais. En effet cet espace a connu une dynamique – différenciée selon les espaces certes – d'augmentation des populations et de forts mouvements migratoires. Pourtant, le nombre de transactions dans la base PERVAL nous paraît bien en-deçà du nombre réel de transactions. Ce cas nous montre qu'il faut donc considérer les données de la base PERVAL plutôt comme des ordres de grandeurs, comme des réponses à des questionnaires, qui ne coïncident pas parfaitement avec la réalité des transactions immobilières. De plus, nous ne disposons que des données des années paires entre 2000 et 2014, ce qui limite également l'exhaustivité des données. Toutefois nous pouvons estimer raisonnablement que ce manque ne nuit pas à la portée des résultats. Enfin, nous avons choisi de diviser les données en deux périodes, 2000-2006 et 2008-2014, pour certaines cartes et analyses, puisque les deux comptent le même nombre d'années et un peu plus de 16 000 transactions enregistrées pour chaque période. Si d'éventuelles variations dans les profils ont existé au cours de la période globale cette méthode peut le montrer.

## Procédé de spatialisation des données PERVAL :

L'un des intérêts de la base de donnée réside dans le géoréférencement de chaque transaction sous la forme de coordonnées x et y. L'ensemble de la base peut donc être utilisé via un logiciel de SIG pour effectuer différents traitements. Chaque transaction est localisée dans l'espace, avec une précision de l'ordre de la parcelle cadastrale.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	num_acte	dat_rec	dat_maj	dat_integ	dat_saisie	cod_codif	dat_mut	nat_mut	typ_nege	v_qual	v_prof	v_matri	v_typ_ind	v_com	v_anais	v_sexe
1	46130098	20001106	20001124	20001201	20001124	MCL	20000728	VG	PR	PA	60 M	F	50001	1959 M		
2	46262034	20001110	20001207	20001218	20001207	MIT	20001218	VG	PA	70 C	N	50001	1926 F			
3	47866609	20010118	20010210	20010229	20010210	TBU	20010229	VG	PA	70 M	N	50001	1924 M			
4	54753088	20020321	20020506	20020517	20020506	MIT	20020506	VG	PA	PA	47 M	N	50001	1968 M		
5	57391079	20020904	20020917	20020920	20020917	MAY	20020920	VG	NO	PA	37 D	I	50173	1938 F		
6	57757032	20020926	20021101	20021108	20021101	EMA	20020930	VG	PR	PA	31 M	M	50129	1956 M		
7	57757083	20020926	20021105	20021108	20021105	EMA	20020823	VG	PR	PA	55 R	I	50611	1955 M		
8	58013068	20021010	20021129	20021125	20021129	VIG	20020902	VG	PA	PA	46 M	N	50001	1964 M		
9	58920500	20021028	20021209	20021216	20021209	ERE	20020831	VG	PA	PA	70 M	N	50001	1936 M		
10	5893093	20021125	20030113	20030117	20030113	KBR	20021025	VG	PA	PA	80 M	N	50001	1944 M		
11	59999062	20021231	20030225	20030228	20030225	PMA	20020626	VG	NO	PA	37 V	F	50173	1938 F		
12	60454059	20030303	20030409	20030411	20030409	SCA	20030415	VG	PA	PA	60 M	N	50001	1971 M		
13	70790060	20041104	20050111	20050121	20050111	VCR	20040929	VG	PR	PA	21 M	N	50001	1963 M		
14	72028055	20050113	20050412	20050422	20050412	VCR	20041223	VG	PA	PA	50 V	F	50416	1975 F		
15	79100042	20060209	20060329	20060331	20060329	MME	20060112	VG	PR	PA	60 R	M	50001	1961 M		
16	79104099	20060209	20060327	20060331	20060327	LBE	20060120	VG	PR	PA	48 M	N	50041	1963 M		
17	81301094	20060612	20060707	20060713	20060707	ZNB	20060524	VG	NO	PA	70 V	F	50001	1930 F		
18	82837070	20060817	20061003	20061006	20061003	ZAH	20060725	VG	PR	PA	22 M	N	50076	1960 F		
19	8542073	20070111	20070312	20070316	20070312	EVU	20061226	VG	PA	PA	60 M	N	50001	1965 M		
20	96706056	20080902	20081013	20081017	20081013	MME	20080530	VG	PA	PA	51 M	N	50001	1970 M		
21	97884069	20081013	20081119	20081121	20081119	LBE	20080929	VG	PA	PA	22 M	N	50001	1957 M		
22	97986092	20081103	20081127	20081205	20081127	SFE	20080819	VG	PR	PA	60 M	N	50001	1948 M		
23	10500062	20100311	20100517	20100528	20100517	VCA	20100215	VG	PA	PA	60 C	I	50001	1978 M		
24	10693095	20100727	20100830	20100903	20100830	NP5	20100808	VG	NO	PA	50 C	I	50001	1972 M		

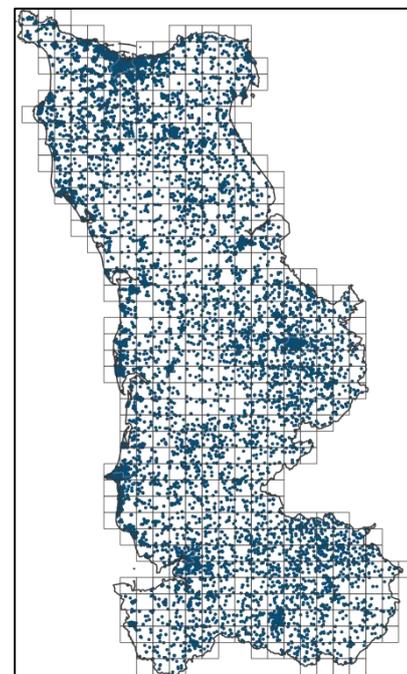
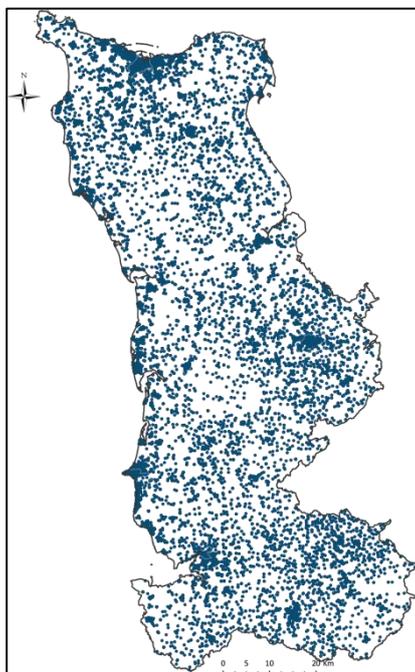
### Projection spatiale dans un logiciel de SIG :

Il faut dans un premier temps créer un « fichier de forme » à partir du fichier tableur. Le type d'entité est logiquement un figuré ponctuel, chaque figuré ayant pour but de représenter une transaction. La projection de ces transactions se base sur les coordonnées en x et y. Il nous a fallu modifier la projection pour pouvoir travailler avec les données provenant de l'IGN (fond de cartes des limites administratives).

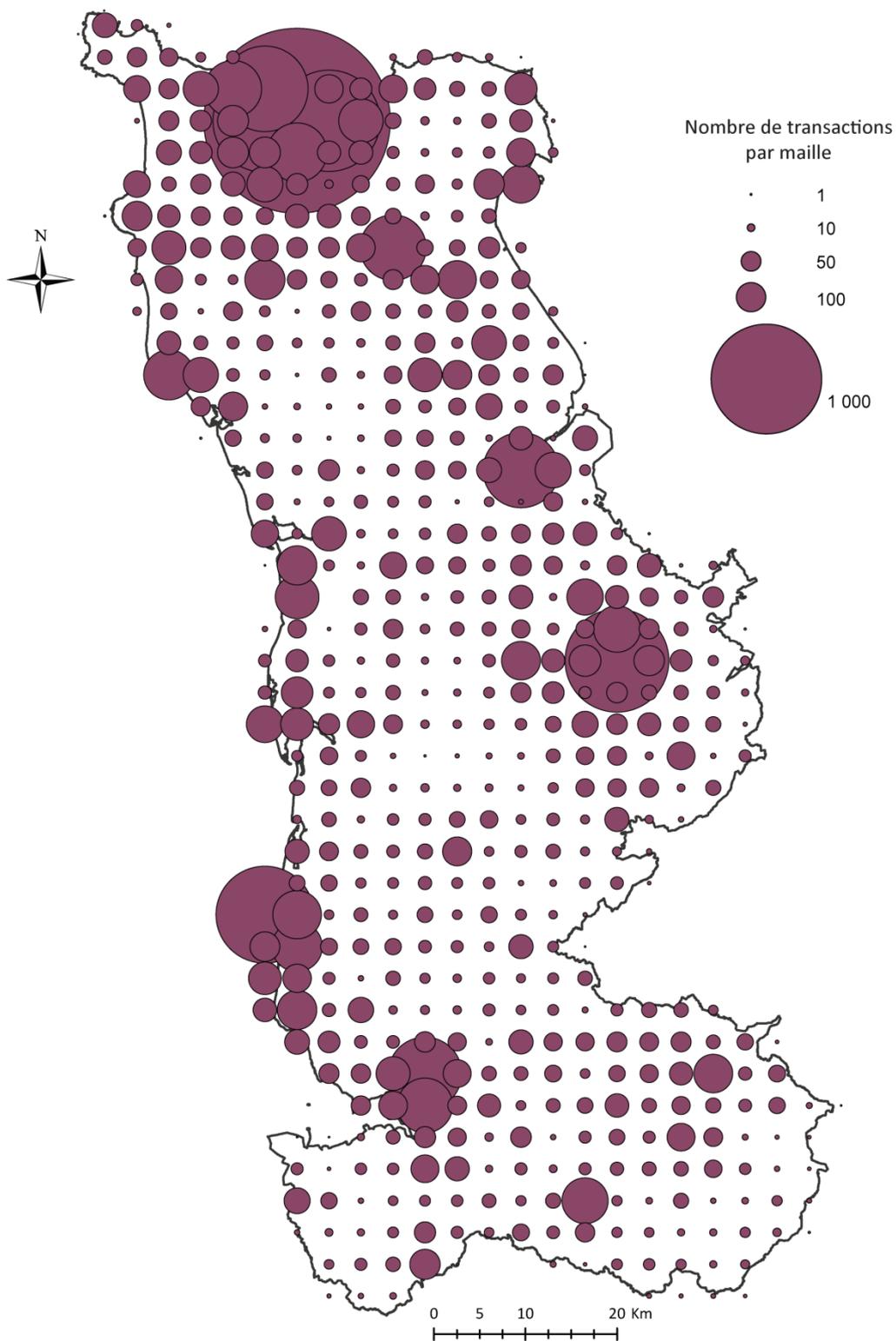
### Création d'un maillage :

Afin d'obtenir une échelle d'analyse fine, dépassant des échelles plus petites et plus conventionnelles, comme celle des cantons ou des communes, nous avons créé un quadrillage fait de mailles aux dimensions régulières et homogènes. Les mailles font chacune trois kilomètres sur trois kilomètres. Ce pas des trois kilomètres est

le plus petit seuil à partir duquel la robustesse statistique des données est jugée satisfaisante (Bermond, Marie, 2013 ; Caillaut, 2011). Nous aurions souhaité créer des mailles hexagonales qui présentent l'avantage de réduire les distances aux centres, mais notre version du logiciel de SIG ne le permettait pas. De plus, nous avons exclu les mailles comprenant moins de sept transactions, pour les mêmes raisons. Les cartes ont été créées à partir d'une mise en pourcentage pour chaque maille. Une fois le quadrillage créé, chaque transaction est agrégée dedans.



### Volume des transactions effectuées entre 2000 et 2014 par maille



Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 27 : Carte : Volume des transactions immobilières par maille dans la Manche entre 2000 et 2014

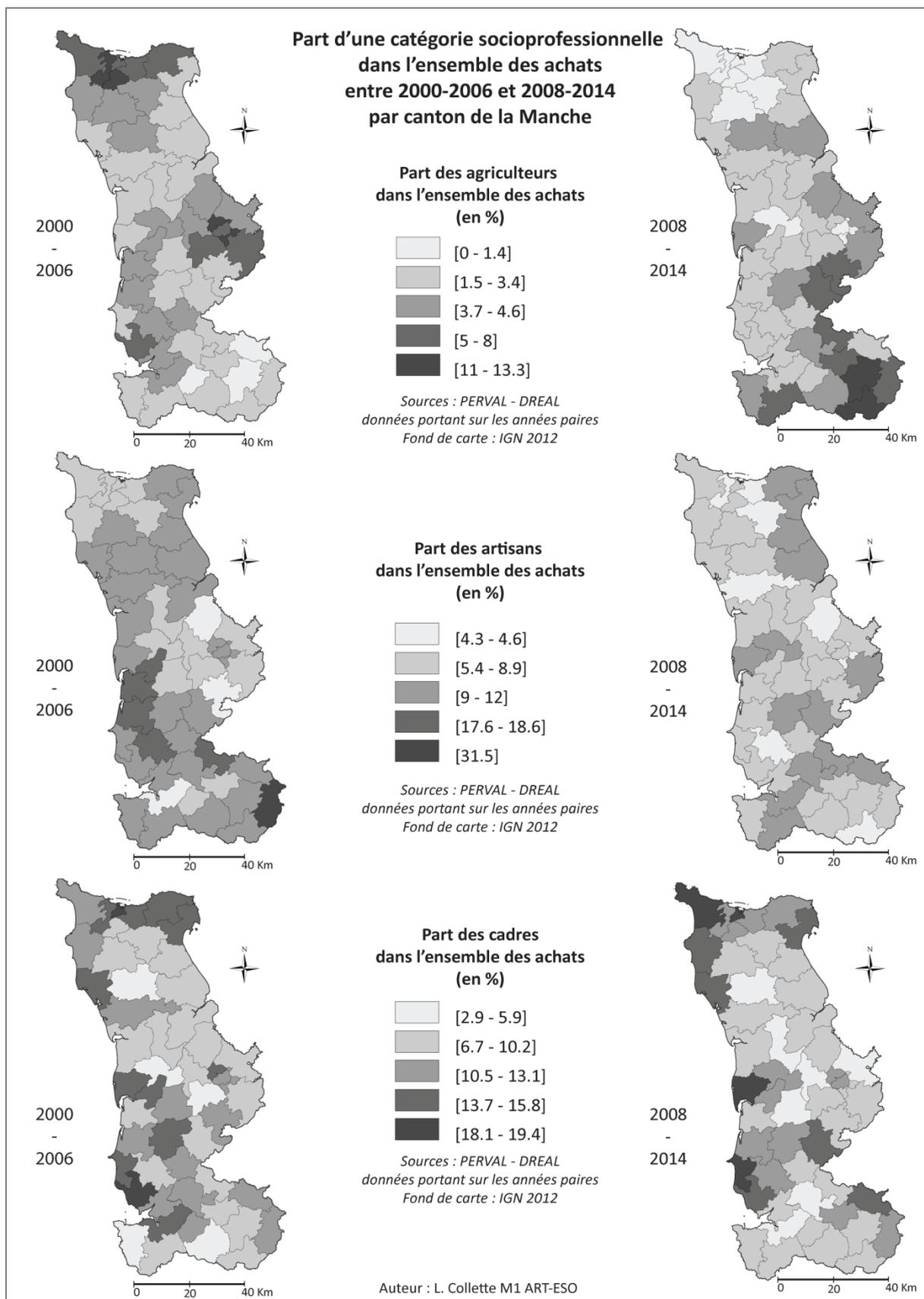


Figure 28 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (1)

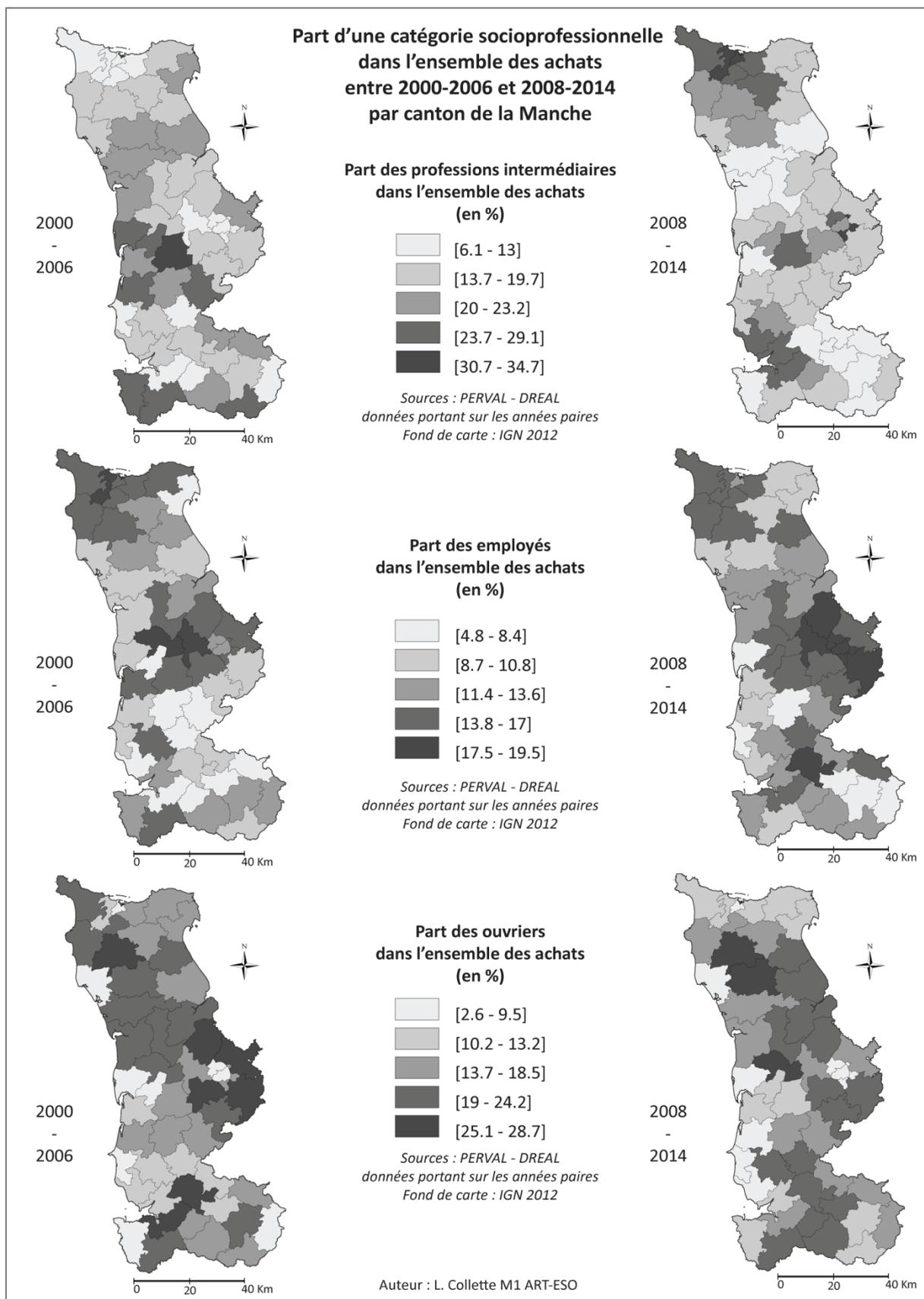


Figure 29 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (2)

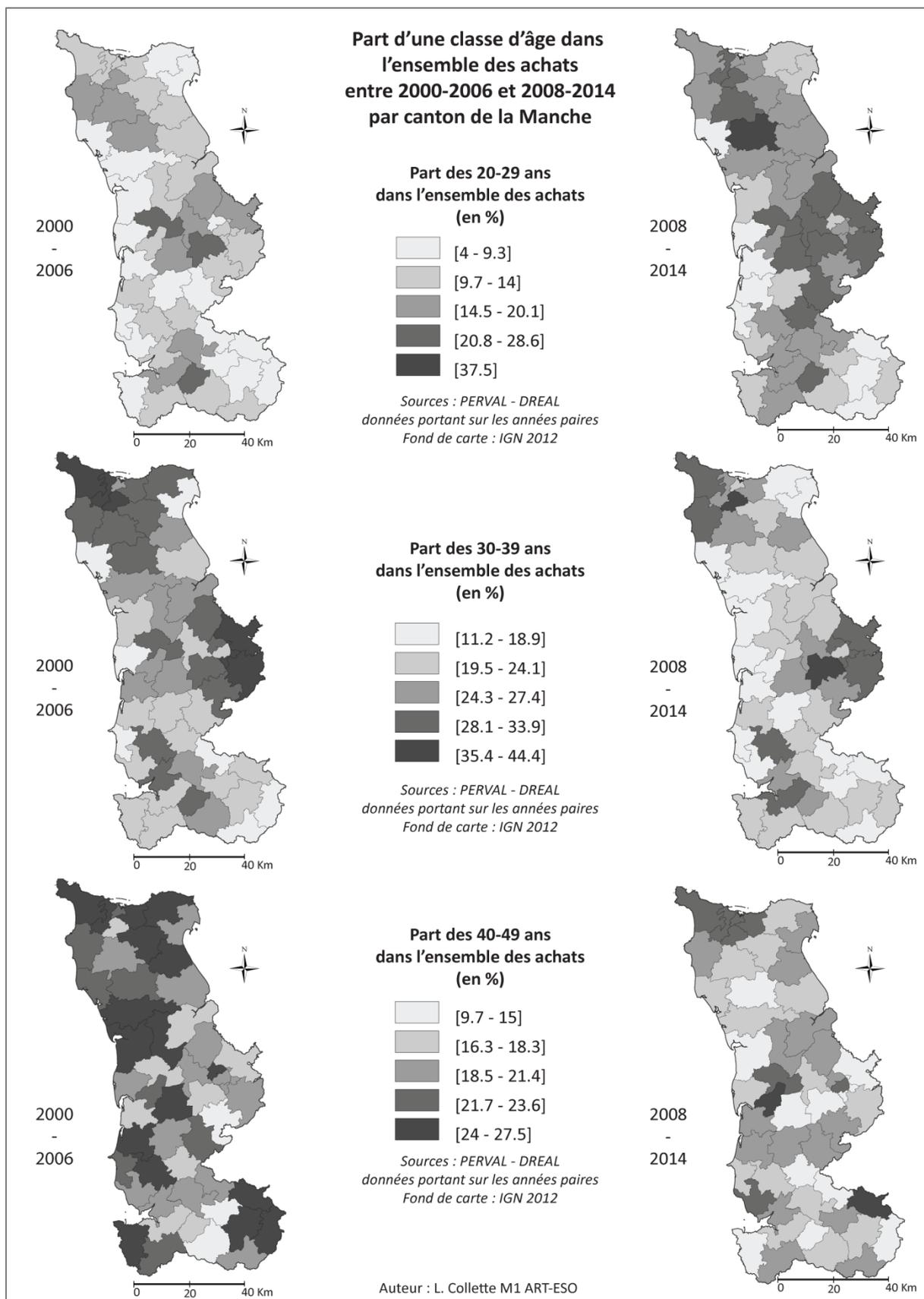


Figure 30 : Carte : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (1)

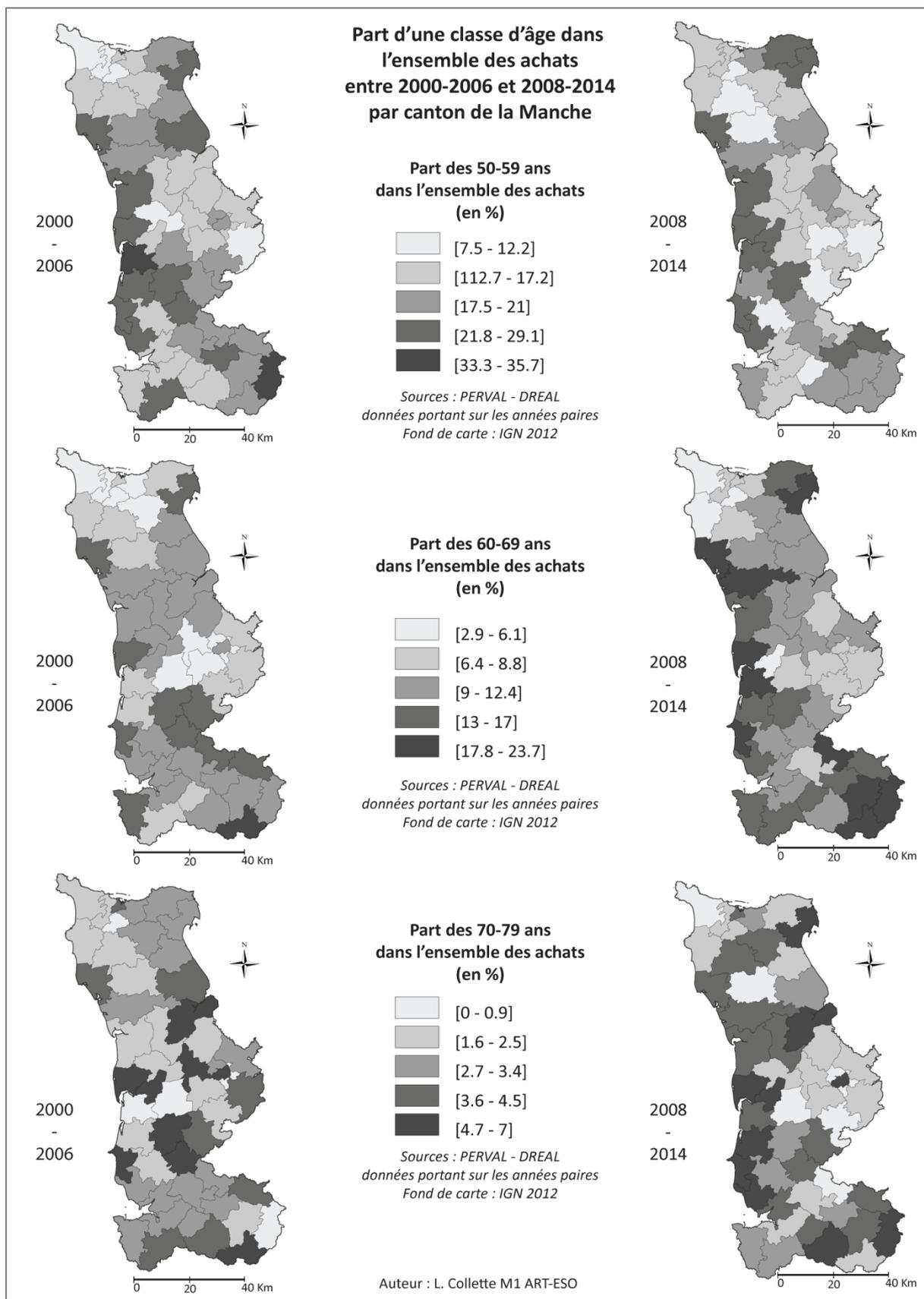


Figure 31 : Carte : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (2)

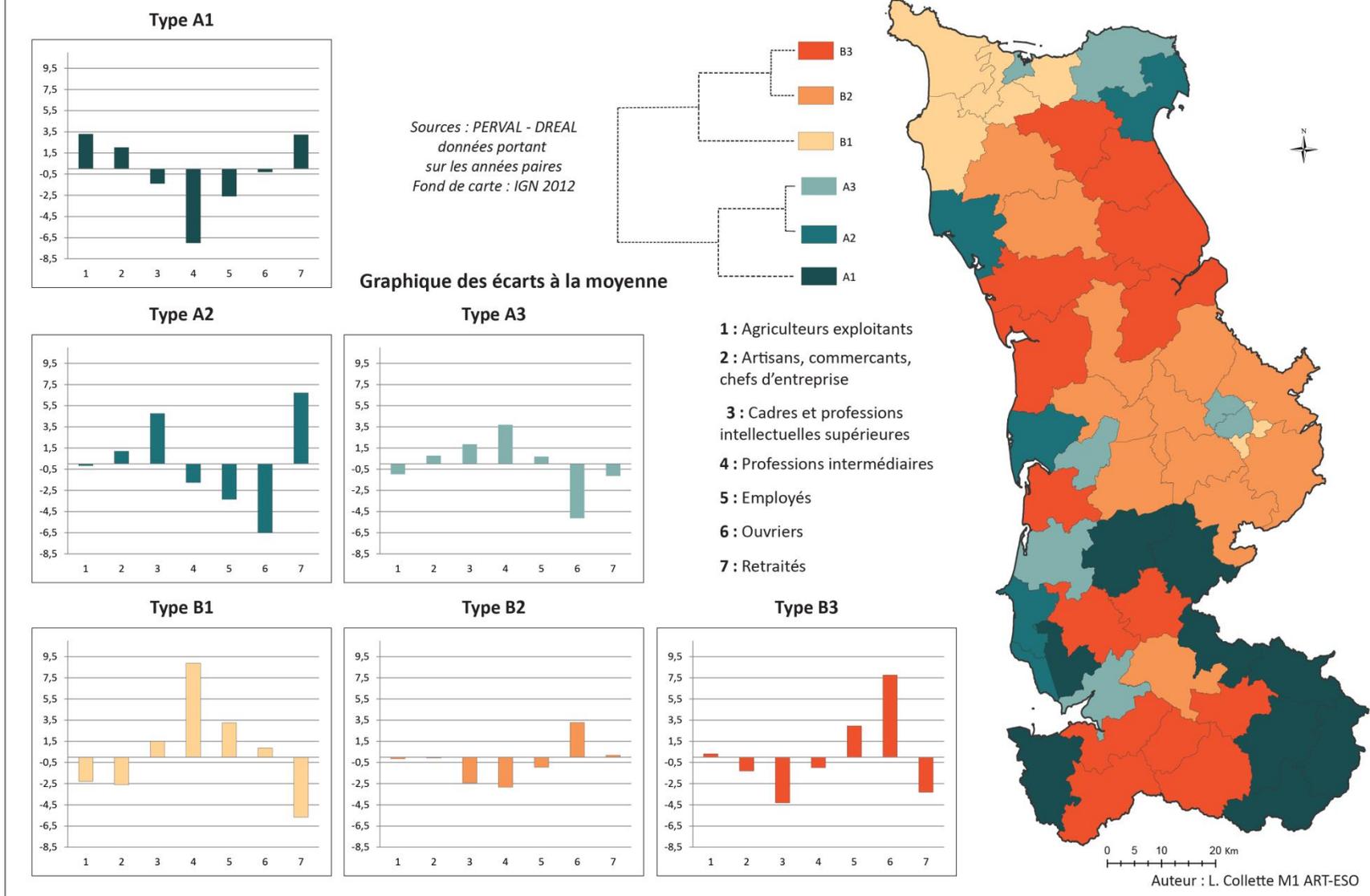
Les cartes ci-dessus (fig. n°38-31) confirment l'hypothèse de mobilités résidentielles socialement différenciées selon la localisation du bien, qui suivent peu ou prou les divisions sociales dans l'espace étudiées précédemment. On constate un renforcement des achats des cadres dans les pôles urbains (cherbourgeois et granvillais principalement) et dans leurs aires urbaines. Le littoral semble également attractif pour cette CSP. Pour les professions intermédiaires, les changements sociaux observés précédemment peuvent également être reliés aux achats de cette catégorie. Ainsi on observe que les achats de cette catégorie se situent principalement dans les pôles urbains et leurs espaces périurbains, avec un renforcement dans le temps de ces mobilités résidentielles. Les employés, quant à eux, ont une géographie des achats moins contrastée entre les espaces, même si on observe des localisations d'achats plus importantes dans les espaces urbains et périurbains, à l'instar des observations de la partie 1. Enfin, les localisations des achats effectués par les ouvriers sont plus fréquentes dans les espaces ruraux du département. On note également pour cette catégorie une diminution de leurs achats dans les pôles urbains et leurs couronnes, notamment dans les aires urbaines cherbourgeoises et granvillaise. On peut relier cela avec la diminution de leurs parts dans ces espaces précédemment vus.

Les différences de localisations des différentes classes d'âge observées précédemment sont similaires à celles des mobilités résidentielles. Nous attirons l'attention toutefois sur le fait que les classes d'âges ne sont pas totalement les mêmes entre celles de l'INSEE, et celles que nous avons choisies pour les données PERVAL. Les acheteurs « jeunes » ayant moins de 40 ans achètent globalement dans les espaces urbains et périurbains. Inversement, ils sont peu présents dans les achats de biens situés sur le littoral ou dans les espaces ruraux les plus éloignés des grands pôles urbains. Les acheteurs plus âgés achètent quant à eux plus dans ces mêmes espaces ruraux et sur le littoral. Cela rejoint nos observations précédentes où nous avons remarqué que le littoral et les espaces ruraux du centre et du sud du département connaissent un processus de vieillissement de sa population. Pareillement, nous avons observées des parts des plus « jeunes » plus élevées dans les pôles urbains et dans les couronnes périurbaines les plus proches de ces pôles.

### **3.3/ Typologie des profils sociodémographiques des acheteurs et localisations**

Afin d'avoir un regard synthétique sur les profils sociodémographiques des acheteurs d'un bien immobilier, nous avons réalisé deux classifications ascendantes hiérarchiques à deux échelles. Les premières (fig.32 et 33) à l'échelle du canton permettent de comparer de manière aisée les cartes des cantons manchois, en fonctions des CSP et des classes d'âges des résidents d'un canton, et le profil des acheteurs. L'objectif est de déceler d'éventuels liens entre les évolutions des compositions sociodémographiques et les profils des nouveaux arrivants. Nous avons également produit les mêmes CAH, mais cette fois-ci à une échelle beaucoup plus fine, celle des mailles (fig.34, 35 et 36).

## Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014



**Graphique des écarts à la moyenne**

Sources : PERVAL - DREAL  
données portant sur les années paires  
Fond de carte : IGN 2012

**1 : Agriculteurs exploitants**  
**2 : Artisans, commerçants, chefs d'entreprise**  
**3 : Cadres et professions intellectuelles supérieures**  
**4 : Professions intermédiaires**  
**5 : Employés**  
**6 : Ouvriers**  
**7 : Retraités**

**Legend:**  
B3 (Red)  
B2 (Orange)  
B1 (Light Orange)  
A3 (Light Green)  
A2 (Dark Green)  
A1 (Darkest Green)

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 32 : Carte : Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014

### Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014

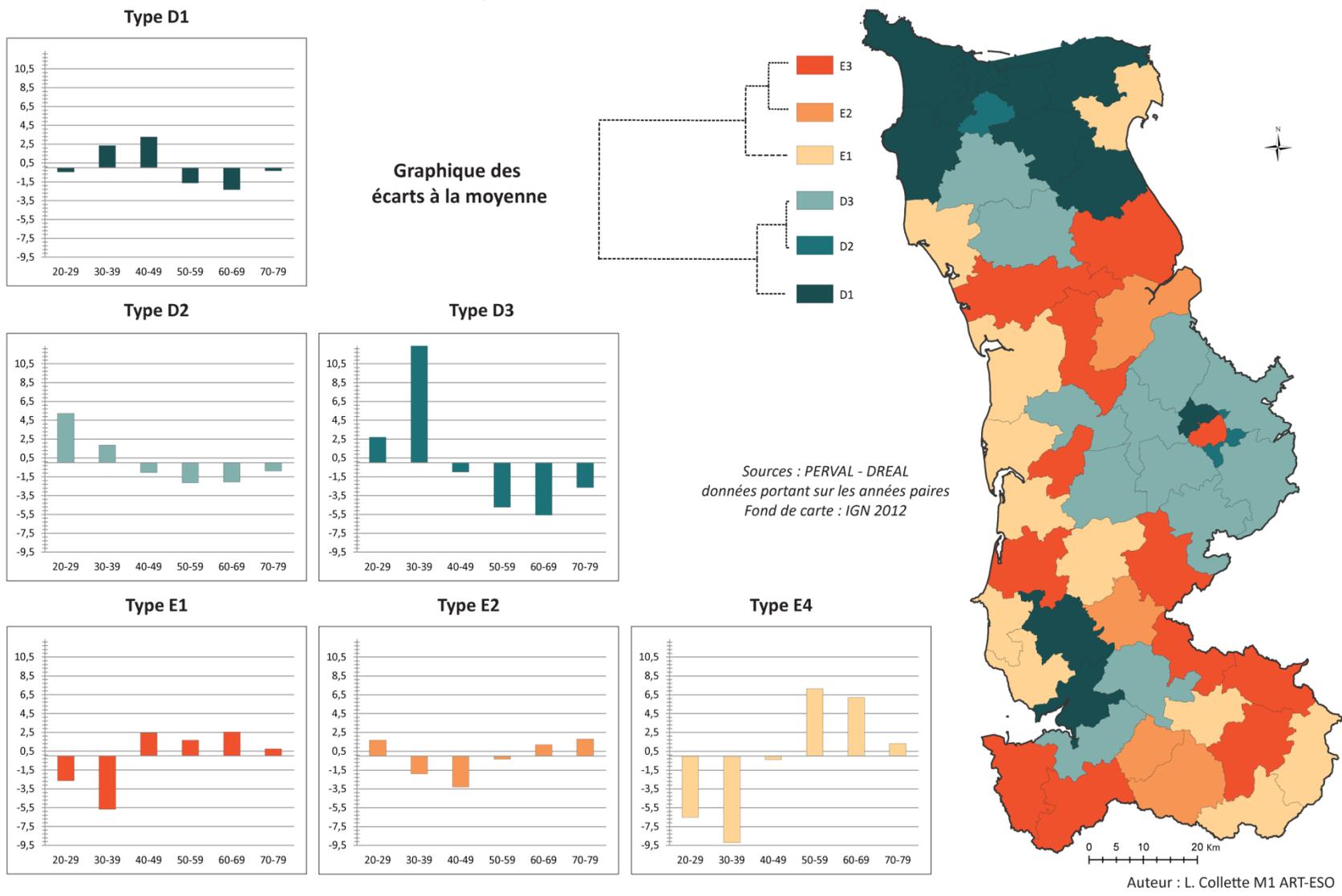


Figure 33 : Carte : Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014

## Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier entre 2000 et 2014 dans la Manche

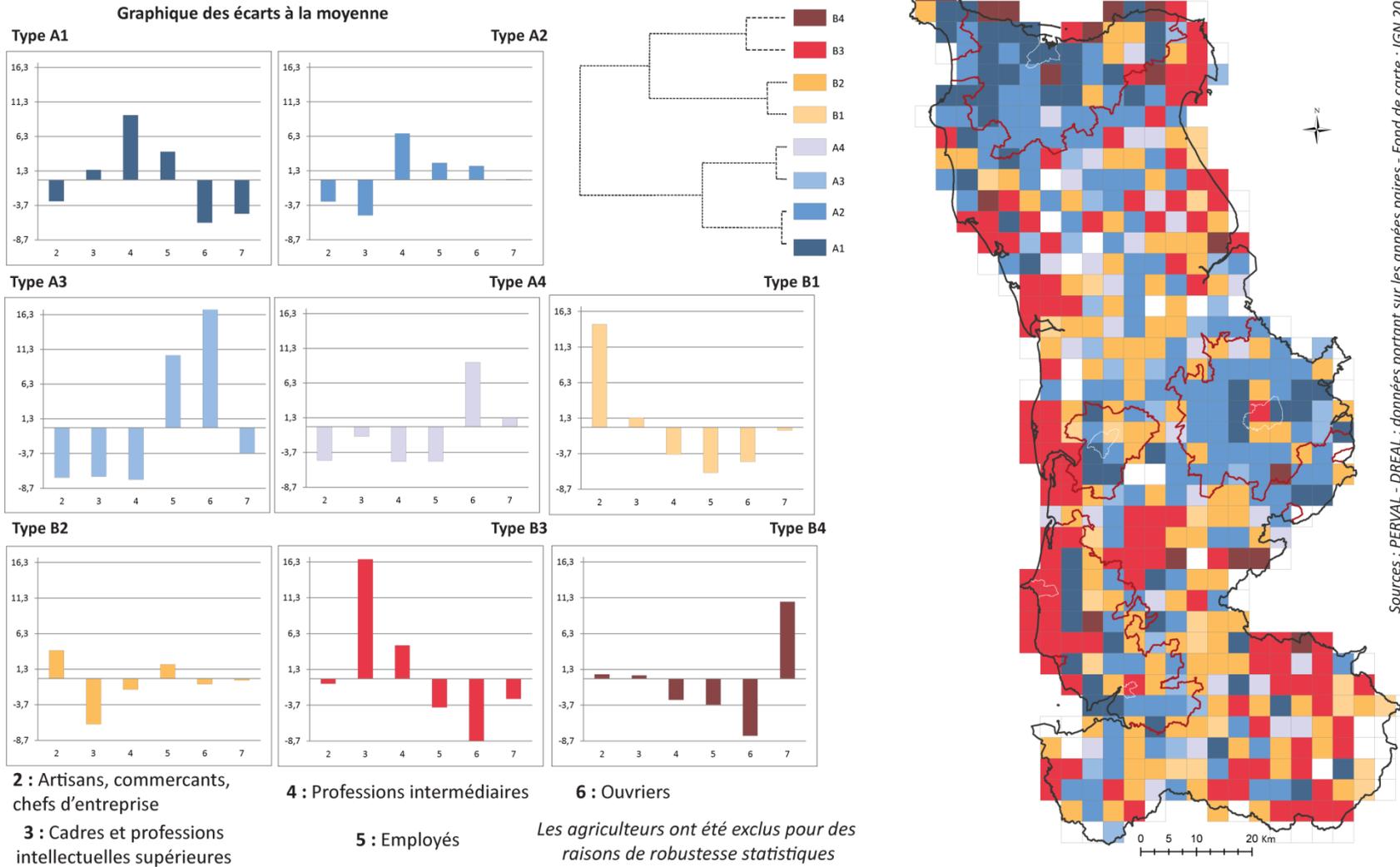
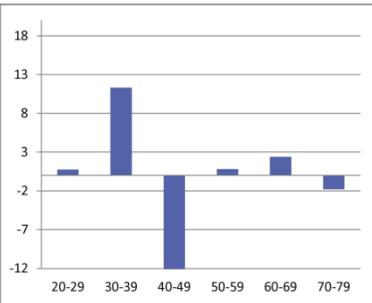


Figure 34 : Carte : Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014

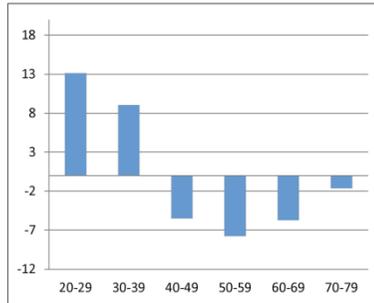
## Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014

Graphique des écarts à la moyenne

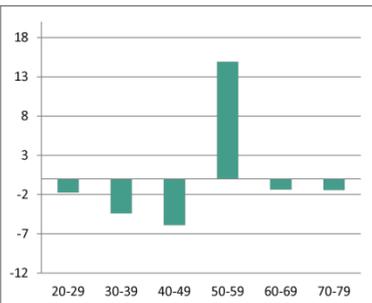
**Type C1**



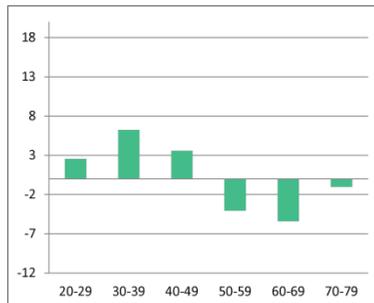
**Type C2**



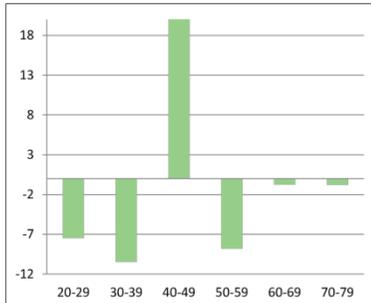
**Type D1**



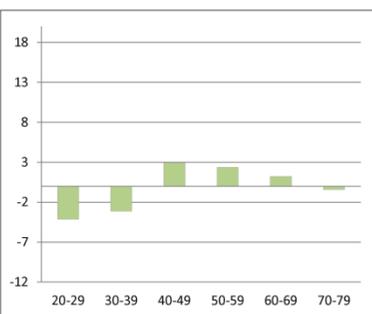
**Type D2**



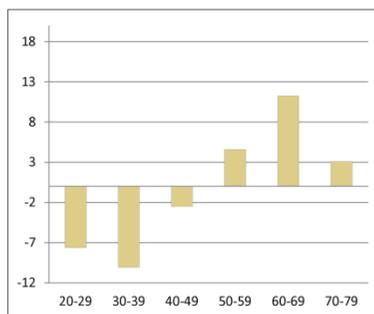
**Type D3**



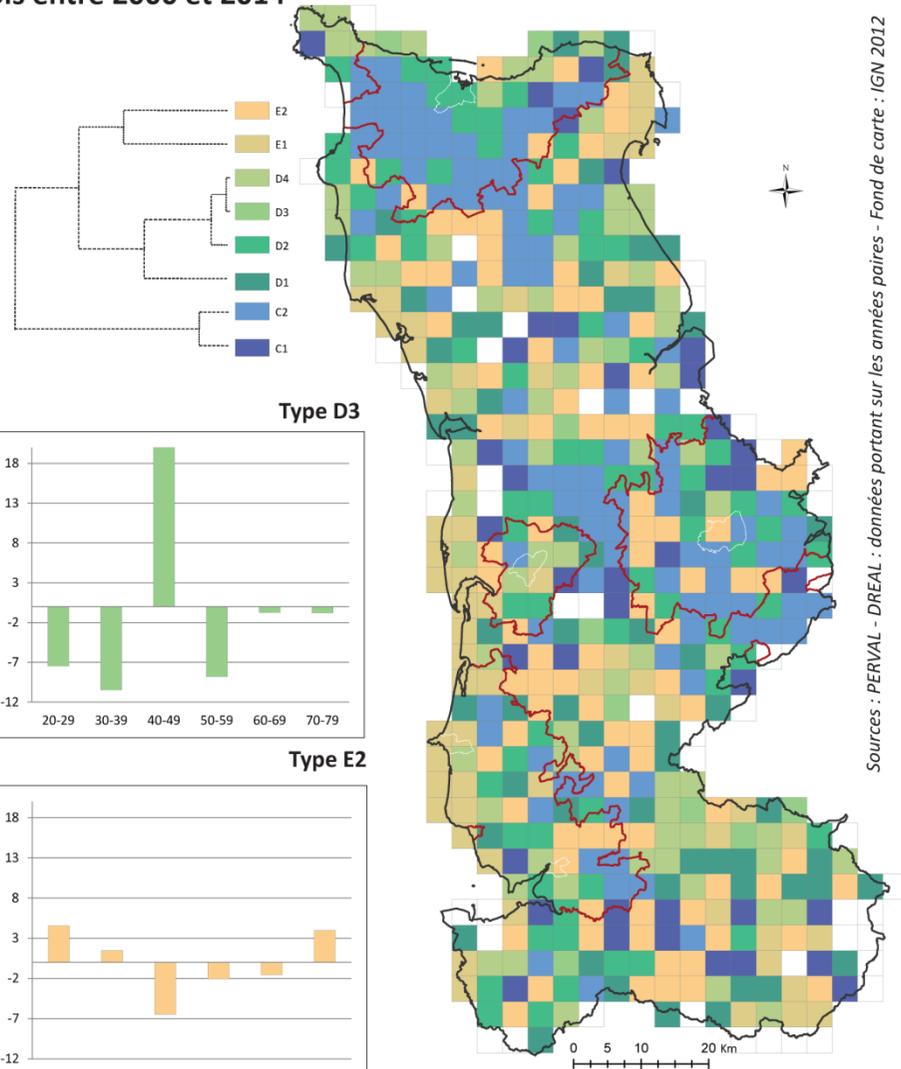
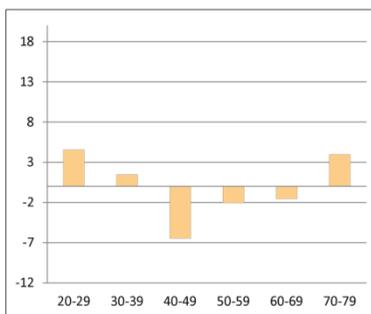
**Type D4**



**Type E1**



**Type E2**



Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 35 : Carte : Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014

## Typologie des origines géographiques des acheteurs d'un bien immobilier entre 2000 et 2014 dans la Manche

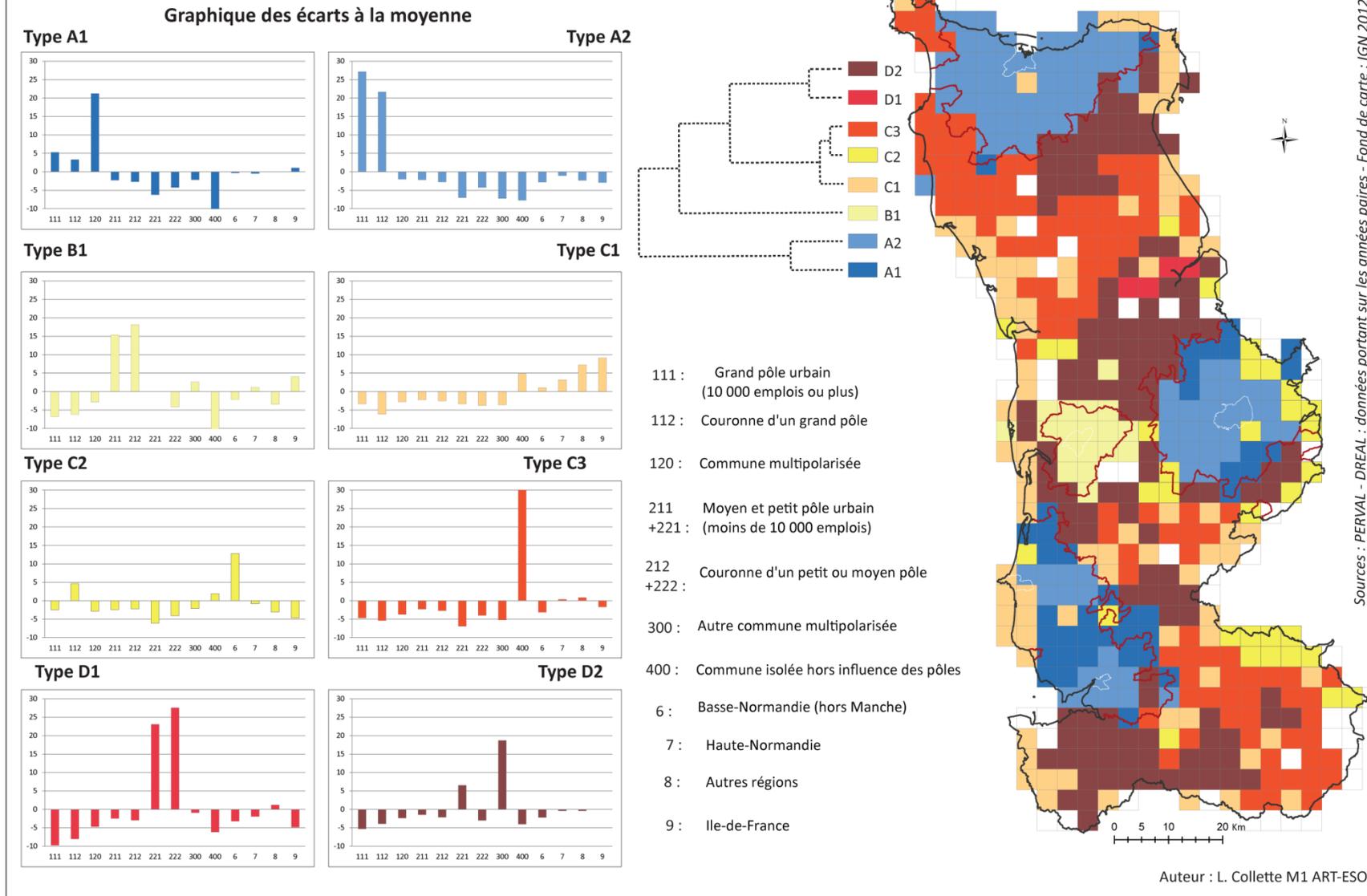


Figure 36 : Carte : Typologie des origines géographiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014

La division sociale de la Manche, et ses évolutions entre 1999 et 2012, s'observe également à travers l'analyse des flux résidentiels. Plusieurs ensembles homogènes, regroupant plusieurs cantons limitrophes, se dégagent en fonction des profils sociologiques et démographiques des acheteurs.

### **3.3.1/ Les aires urbaines de Cherbourg et Saint-Lô : un processus de périurbanisation des classes moyennes jeunes**

Par les profils sociodémographiques des acheteurs, les espaces urbains et périurbains se singularisent. Les acheteurs ont tendance à y être plus jeunes, et appartenir plus souvent aux « classes moyennes », inférieures comme supérieures. En outre, il existe des différences entre les aires urbaines, et à l'intérieur de ces aires urbaines.

L'aire urbaine cherbourgeoise se caractérise une fois de plus par un clivage est/ouest. L'ouest de l'aire urbaine cherbourgeoise et le canton de Turlaville - qui appartiennent au type **B1** pour le profil des acheteurs - se distinguent par une forte **surreprésentation des professions intermédiaires** dans les achats, et dans une moindre mesure des employés. De plus, les acheteurs y sont plus jeunes qu'ailleurs, avec une **part des 20-39 ans élevée**. Si nous regardons l'origine géographique des acheteurs, ils viennent de manière dominante du pôle urbain cherbourgeois, sans que cela exclue des mobilités résidentielles intra-périurbaines. Celles-ci peuvent être liées au phénomène de décohabitation des plus jeunes, de desserrement résidentiel des ménages, de la multi-mobilité résidentielle<sup>4</sup> au cours d'une vie qui s'accroît, etc. Nous pouvons donc déceler dans le changement social de ces espaces le **rôle de la périurbanisation des « classes moyennes »** au sens large. En effet, certains espaces qu'on repère aux mailles du type **A1** pour les profils sociologiques des acheteurs semblent être plus attractifs pour les ménages des CSP professions intermédiaires et cadres (et *a contrario* nous notons une forte sous-représentation des acheteurs ouvriers), quand d'autres mailles connaissent des **sous-représentations d'acheteurs cadres** (type **A2**). Il ne semble pas y avoir de schéma spatiale qui se dégage toutefois pour ces deux types, même si nous montrerons plus tard dans notre développement que le triptyque arsenal / AREVA / EDF, et plus globalement les activités liées au nucléaire organisent l'espace de manière

---

<sup>4</sup> Par multi-mobilité résidentielle, nous entendons la multiplication du nombre de résidences pour un individu ou un ménage au cours d'une vie, nombres qui a augmenté dans le temps.

particulière. A l'est de l'aire urbaine, nous trouvons des acheteurs un peu plus âgés, et / ou au profil plus populaires que nous décelons plus finement avec l'échelle des mailles. A ce **gradient est/ouest** il faut ajouter la spécificité des espaces littoraux que nous expliciterons ci-après.

**L'aire urbaine de Saint-Lô**, et son extension à l'aire urbaine de Coutances révèlent un profil sociologique et démographique des acheteurs qui varie un peu de l'aire urbaine cherbourgeoise. Les **professions intermédiaires** et les **cadres** y sont **sous-représentés**, à l'inverse des employés et des ouvriers. De plus, les acheteurs sont relativement plus **jeunes**. Toutefois, en dépassant l'échelle cantonale pour porter un regard par l'échelle des mailles nous apercevons des nuances. Les espaces périurbains les plus proches de l'agglomération saint-loise offrent un profil des acheteurs appartenant plus aux classes moyennes (professions intermédiaires et employés). Là encore, en regardant l'origine géographique des acheteurs nous notons un processus de périurbanisation qui expliquerait le changement social observé pour les « anciens » cantons aux profils plutôt populaires de du périurbain ouest saint-lois.

### **3.3.2/ Le littoral : une stratification sociale renforcée et des acheteurs plus âgés qu'ailleurs**

Nous avons observé que les cantons en situation littorale se distinguaient par des surreprésentations dans les compositions sociales des cadres et des retraités, avec une tendance au renforcement de cet état, et globalement un vieillissement accru de la population. De plus, nous avons remarqué que cette portion de littoral a connu une forte augmentation de population, comme un nombre plus important de transactions relativement à d'autres espaces de la Manche. L'analyse des changements sociaux par des mailles fines permet de distinguer des différences fortes entre les espaces littoraux et le reste en situation rétro-littorale, ce que ne permet pas l'échelle des cantons. L'examen de l'appartenance sociologique des acheteurs d'un bien immobilier nous montre que lorsqu'un bien est acheté dans ces espaces littoraux, il l'est plus par un **acheteur des catégories cadres ou professions intermédiaires** qu'ailleurs et ce, à l'échelle cantonale ou à l'échelle de la maille. Les acheteurs sont sensiblement **plus âgés**. Nous avons remarqué une diminution de la part et le nombre d'ouvriers dans ces espaces et un effectif qui a eu tendance à diminuer

entre 1999 et 2012. Cela pourrait s'expliquer par le fait que les ouvriers sont fortement sous-représentés dans les achats, par rapport à la moyenne départementale. De plus, les acheteurs d'un bien dans cette espace sont, de manière bien plus forte qu'en moyenne, âgés de plus de 50-59 ans et plus encore de 60-69 ans. *A contrario*, les acheteurs plus jeunes sont fortement sous-représentés. Les littoraux de Barneville-Carteret, de Saint-Vaast-La-Hougue, et d'Agon-Coutainville à Avranches, ont donc connu depuis la dernière décennie une certaine spécialisation, sociale et démographique, ce qui n'est pas le cas d'autres espaces littoraux dans la Manche. **L'attractivité du littoral n'est pas donc uniforme dans l'espace, mais concentrée à certaines communes balnéaires renommées et anciennes**, comme Granville ou Agon-Coutainville. En outre, nous observons un gradient de variation des profils des acheteurs qui part du littoral jusqu'à l'arrière-pays proche, où, plus on s'éloigne du littoral, plus les profils s'apparentent aux profils général de la zone. L'espace arrière-littoral de la région de Granville reste semblable au profil général alors que celui de la côte de coutainville est, dès la zone arrière-littorale, différent. Les acheteurs s'apparentent d'avantage aux « classes moyennes », appartenant aux catégories des professions intermédiaires, employés ou ouvriers. Cette spécialisation sociale et démographique, sans exclure d'autres facteurs, peut donc être reliée à l'arrivée de nouveaux habitants attirés par le cadre de vie, le paysage valorisé par la société. L'origine géographique extra-départementale des acheteurs dans ces espaces avec une forte part des acheteurs provenant d'Ile-de-France va dans le sens de cette hypothèse (cf. annexe p168-169). Ces espaces ont des taux de résidences secondaires élevés et ayant augmenté dans le temps (cf annexe) ce qui tend à renforcer cette hypothèse. En effet, si les acheteurs n'occupent pas de manière pérenne leur résidence, ils n'entrent pas donc pas dans les « comptes » de l'INSEE portant sur la CSP des résidents. Malgré l'absence des individus achetant à des fins de résidences secondaires, la composition sociale de ces espaces a évolué, ce qui indique des changements sociaux pouvant être sous-estimés, mais néanmoins assez importants pour être observés. L'âge avancé des acheteurs, et la catégorie sociale des cadres, amènent à poser une hypothèse : le prix d'accès à ces espaces ne limite-il pas l'arrivée d'autres profils sociologiques plus populaires ? N'existe-il pas dans ces espaces un renforcement de cette tendance ? Nous le vérifierons par l'analyse des prix.

### 3.3.3/ Des franges des aires urbaines aux espaces ruraux : des profils sociologiques plus populaires, mais des catégories démographiques qui diffèrent selon les espaces

Nous avons remarqué que les espaces à tendance rurale avaient connu des changements sociaux différenciés, entre phénomène de périurbanisation, recompositions sociologiques s'approchant de celles observables en milieu plutôt urbains, vieillissement, etc. Ces changements sociaux peuvent être reliés aux profils des acheteurs pour certains espaces. Dans la région des marais du Cotentin nous avons remarqué, dès les « portes » de l'aire urbaine cherbourgeoise, jusqu'à celles de Coutances et Saint-Lô, une tendance à la diminution des écarts entre les différentes parts des différentes CSP, avec une diminution de celle des ouvriers. Pour ces espaces les profils des acheteurs sont assez diversifiés, mais avec des surreprésentations des ouvriers, et d'une manière atténuée, des employés parmi les acheteurs. A l'inverse, les acheteurs appartenant aux catégories des professions intermédiaires et des cadres sont sous-représentés. De plus, les acheteurs ont tendance à être plus âgés, avec une prépondérance des plus de 50 ans. Toutefois l'analyse par maille nous oblige à nuancer notre propos : à proximité des nœuds et axes de communications de Valognes / Montebourg et dans la région de la commune d'Auvers / Méautis, on constate la présence de mailles du type **A2**. Celles-ci se caractérisent par des surreprésentations des professions intermédiaires. En réalité, au-delà du découpage proposé par le ZAU de l'INSEE, nous notons que la proximité de pôles urbains et de leurs aires urbaines, oblige à nuancer la dichotomie périurbain / classes moyennes et rural / classes populaires (ce qui est visible pour le canton de Périers). De plus, le changement social, qui amène à des compositions sociales des cantons de cet espace où les ouvriers ont pris une place prépondérante, semble être au moins autant le fait de la baisse du nombre d'agriculteurs que du relatif maintien des ouvriers, et d'un changement social structurel lié à la hausse des employés dans le secteur tertiaire. Il faut ajouter que les espaces littoraux, et plus particulièrement le havre de Lessay / Saint-Germain-sur-Ay attire des acheteurs aux profils similaires à ceux des espaces littoraux précédemment étudiés.

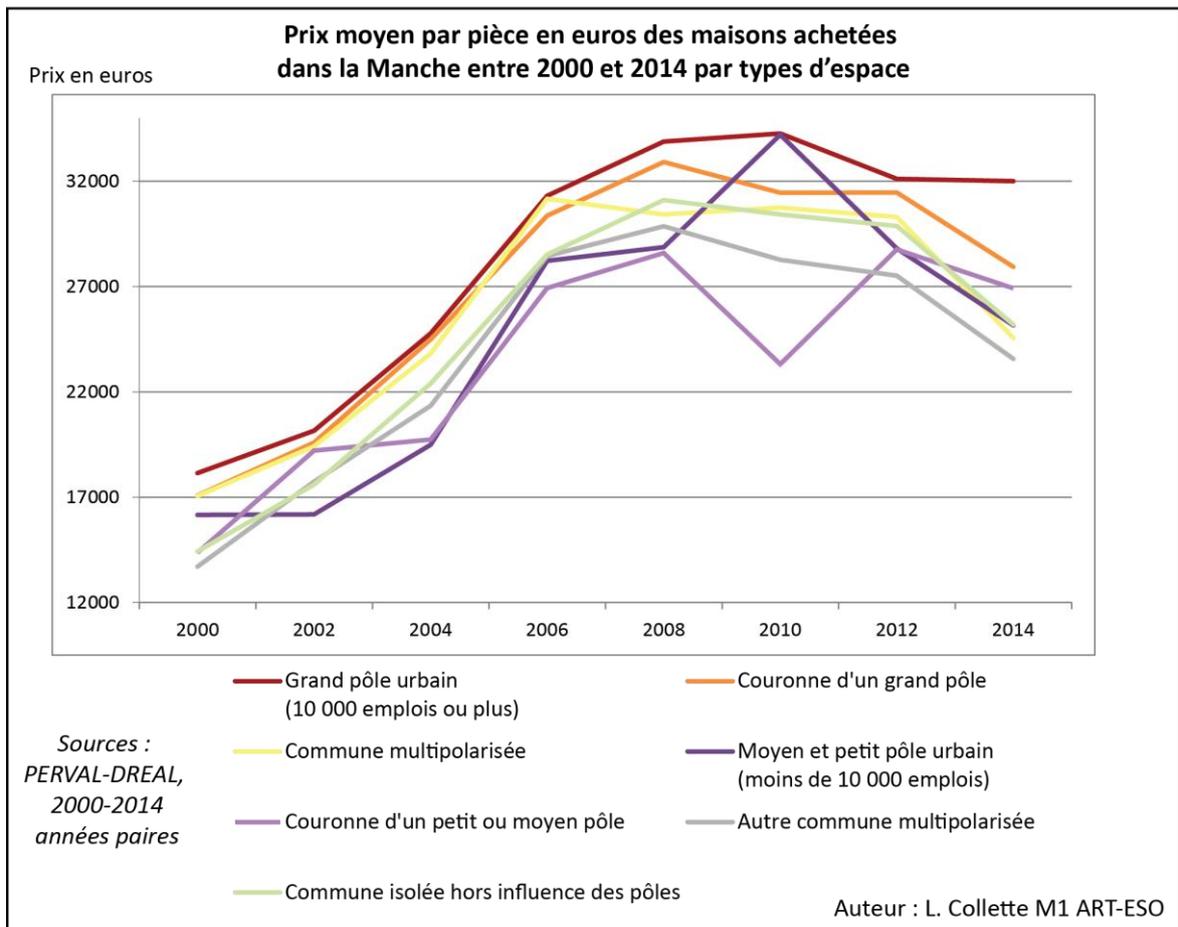
Le sud Manche, et plus particulièrement le sud-est, se distingue par des profils des acheteurs différents. Cependant, nous avons relevé des dynamiques de changement social plus ou moins semblables entre les espaces ruraux du Nord-Cotentin (de Lessay à Carentan) et les cantons de la région de Saint-Hilaire-du-Harcouët. En effet, les cantons de l'extrême

sud du département (Saint-James, Isigny-le-Buat etc.) appartiennent au même type – **B3** – que la zone de Lessay à Carentan. On observe des profils d'acheteurs plutôt populaires et une tendance à une homogénéisation des parts entre ouvriers et employés. On note également une moindre sous-représentation des professions intermédiaires et des cadres. Le profil des acheteurs tend à correspondre au changement d'état observé à travers les CSP de l'INSEE entre 1999 et 2012. En revanche, les cantons du sud-est, du canton du Teilleul à celui de Gavray se distinguent des autres cantons du sud Manche par leur appartenance au type **A1**, proche des types des cantons littoraux. Cette proximité dans les types est due à la part élevée des artisans et des retraités dans les acheteurs. Ce qui distingue ce type, et donc les cantons, est la forte présence sans équivalent dans les autres types, des agriculteurs parmi les acheteurs dans les achats. Par conséquent, la part des autres catégories est minorée. On note par exemple que les catégories des classes moyennes supérieures sont fortement sous-représentées. L'analyse des profils sociologiques des acheteurs des cantons du sud corréle l'analyse produite du changement social « dans la continuité » observée plus haut. Toutefois, l'analyse par les mailles indique de manière un peu surprenante un certain nombre d'espaces où les cadres et les professions intermédiaires sont surreprésentés, sans que pour autant cela ne pèse de manière assez importante pour que les cantons aient un profil différent. Enfin il faut noter la forte concentration dans cet espace d'acheteurs étrangers, majoritairement britanniques (cf annexe p. 170-171).

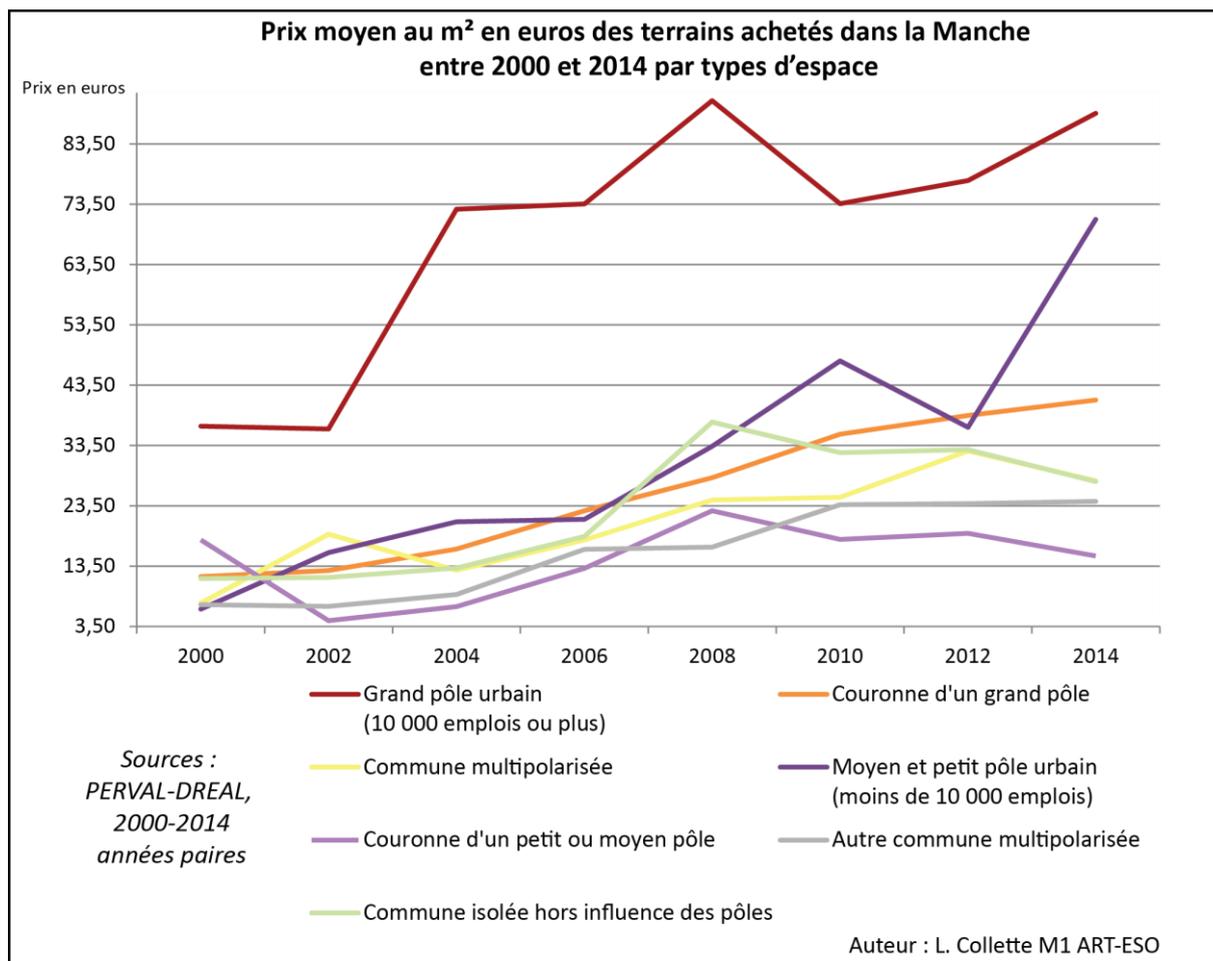
Afin de comprendre les modalités des différences de mobilités résidentielles selon la CSP ou l'âge, nous allons étudier les relations entre les prix d'accès à l'espace et ces indicateurs.

### 3.3.4/ Division sociale et prix d'accès à l'espace

Nous l'avons dit, la base de données PERVAL permet d'analyser le prix des biens échangés, sous différents angles. La valeur monétaire des lieux est souvent l'aspect le plus étudié par les chercheurs. A ce « prix des lieux », et donc le prix d'accès par la propriété, sont souvent associées certaines couches sociales et démographiques, dans une logique faite d'arbitrages dans lequel le budget a une place centrale : *« L'économie urbaine nous enseigne que les ménages, devant se localiser de manière à accéder quotidiennement à leur lieu de travail, sont contraints à ne pas s'éloigner trop des centres d'emplois et donc des centres urbains. Ils doivent donc effectuer un premier arbitrage entre se loger au plus près des centres villes, là où l'espace étant le plus rare la pression foncière est très forte, ou s'en éloigner pour accéder à plus d'espace et supporter un coût généralisé de transport domicile - travail relativement élevé. »* (Charlot, Hilal, Schmitt, 2009, La périurbanisation renforce-t-elle la ségrégation résidentielle urbaine en France ?, p. 29). Comme nous l'avons dit, nous pensons que le prix est au moins autant la résultante finale, le révélateur d'un regard que porte les différentes parties de la société sur un lieu, que la cause qui produit ce regard. De plus, nous pensons qu'il y a d'autres facteurs que le prix dans les différentes, et inégales, mobilités résidentielles selon l'appartenance sociale et démographique, même si le prix reste « bien évidemment » un facteur important. Les différences de localisation des mobilités résidentielles observées tout au long de ce développement peuvent donc, en partie, s'expliquer par le prix d'accès aux espaces, ce que nous allons étudier ci-après. Il s'agit donc plus d'un éclairage d'une partie des facteurs qui produisent les différences entre les lieux que de réelles preuves impossibles à déterminer en l'état. Nous n'avons pas inclus les appartements dans les analyses car dans les espaces qui nous intéressent, périurbains et ruraux, le nombre d'appartements en transaction est bien trop minime pour avoir un intérêt et une valeur scientifique. Les prix exprimés sont des moyennes relatives à un espace (moyenne des transactions d'une maille par exemple), ou à un indicateur (prix moyen en m<sup>2</sup> pour l'ensemble des individus « cadres » par exemple). Il ne faut donc pas oublier que ces moyennes peuvent cacher de fortes disparités.



**Figure 37 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons achetées entre 2000 et 2014 par types d'espace (selon le ZAU 2010)**



**Figure 38 : Graphique : Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés entre 2000 et 2014 par types d'espace (selon le ZAU 2010)**

Que ce soit pour les maisons ou les terrains, à l'instar du contexte national, les prix ont beaucoup augmenté entre 2000 et 2008, année de la crise immobilière. De plus, si après cette date, pour certains types de biens pour certains espaces, les prix ont connu une légère diminution, globalement ils sont restés stables, voire ont connu une augmentation après 2012. Les prix varient fortement entre espace urbains (les plus élevés) et espaces ruraux (les plus bas) et cela pour les deux types de biens. Toutefois, pour les terrains, la différence entre le prix des terrains des grands pôles urbains et le reste est sensiblement élevée. Cela peut être lié à la rareté du foncier dans ces espaces, conjuguée à une forte demande... Mais aussi à la commune de Granville qui est classée comme grand pôle, et qui est une commune littorale qui connaît des prix très élevés quelle que soit la transaction. Cela expliquerait les achats réalisés plutôt par des cadres, ou tout du moins par des professions intermédiaires, dans les pôles, particulièrement celui de Cherbourg. En effet, « C'est au rang de cet ensemble de contraintes que l'on doit aussi ranger le rôle sans doute déterminant du coût

*du foncier dans la dynamique périurbaine, autrement dit l'impossibilité pour les couches moyennes ayant des enfants à charge de trouver en ville un logement compatible à la fois avec la taille de leur famille et avec leurs moyens financiers.* » (Madoré, 2007, Choix de résidence des nouveaux arrivants périurbain, p 18). Enfin, les variations fortes et les prix relativement élevés enregistrés pour les petits et moyens pôles sont à relier avec le fait que la commune d'Agon-Coutainville et sa couronne sont classées comme « petit pôle ». Le poids élevé des transactions ayant eu lieu dans cet espace littoral, et leurs prix élevés, n'est pas sans jouer sur cette moyenne.

Si les prix des biens varient en fonction du type d'espace et ce à l'échelle départementale, il faut également regarder les différences de prix moyens d'achats entre les différentes CSP, selon la localisation du bien et son type, ce que le graphique fig. n° 39 montre que quel que soit le type de bien ou sa localisation, les différentes CSP n'achètent pas également leurs biens. Pour les actifs salariés, un gradient se dessine, du prix le plus élevé pour les cadres, au moins élevé pour les ouvriers. Les cadres sont ceux qui achètent en moyenne le plus cher leurs biens, notamment dans les grands pôles urbains et leurs couronnes. Les retraités, en gardant à l'esprit que cette catégorie regroupe des individus dont le seul point commun est la situation d'arrêt définitive du travail, ont un prix d'achat moyen situé entre les cadres et les professions intermédiaires, pour les maisons.

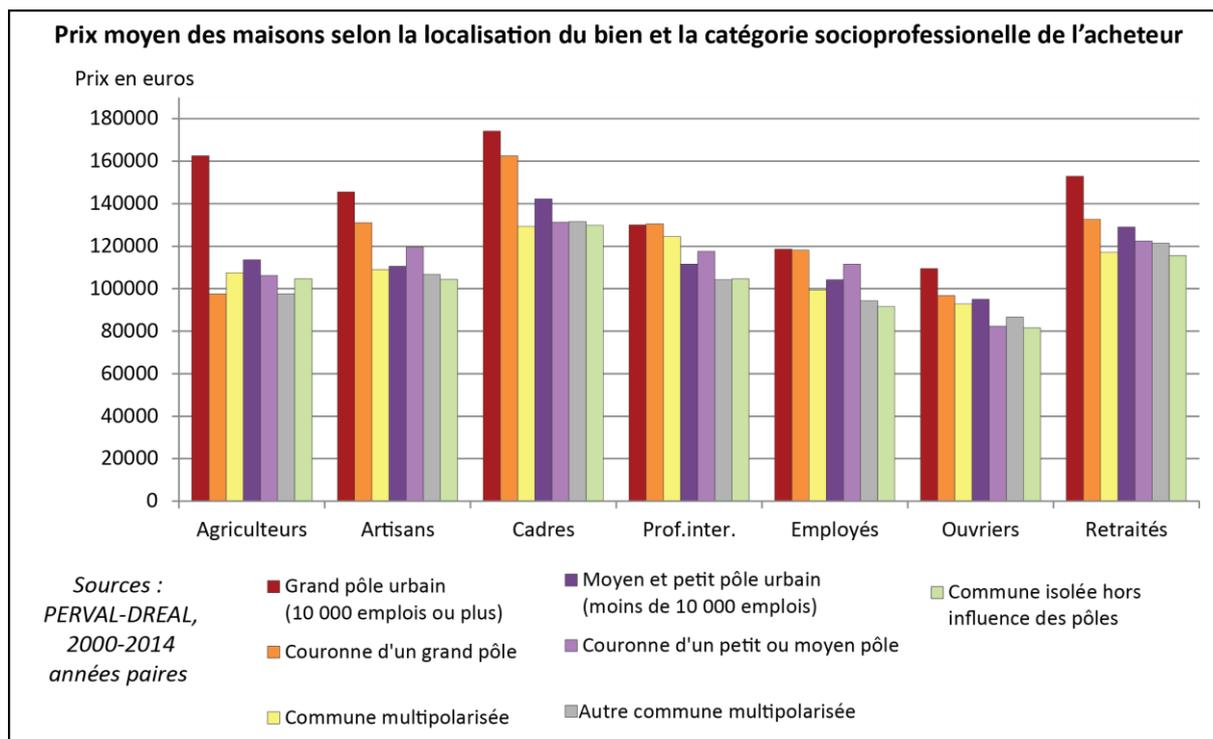


Figure 39 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons selon la localisation du bien et la CSP de l'acheteur

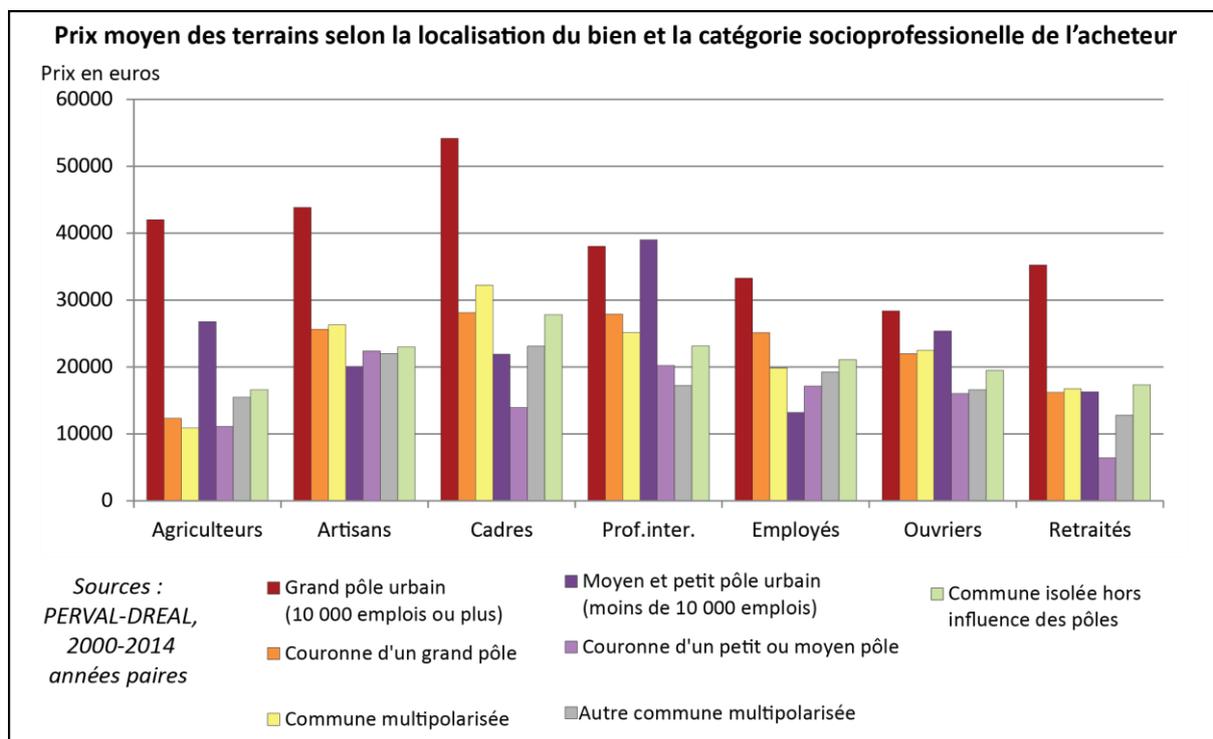


Figure 40 : Figure 41 : Graphique : Prix moyen par pièce des terrains selon la localisation du bien et la CSP de l'acheteur

A ces différences du prix moyen selon la CSP de l'acquéreur des biens et de la localisation de ces derniers, on remarque des différences intergénérationnelles, qui varient selon la CSP. Pour la quasi-totalité des CSP, on relève logiquement une augmentation du prix moyen d'achat d'un bien corrélée à l'augmentation de l'âge. L'accès à la propriété, comme nous l'avons dit, nécessite un budget et une stabilité qui s'acquiert, quand elle s'acquiert, avec le temps. Cependant, malgré des appartenances démographiques communes, la CSP joue encore dans les différences de prix moyen d'achat. Un individu appartenant à une classe d'âge plus élevée peut avoir un prix moyen d'achat d'un bien plus faible qu'un individu plus jeune d'une autre CSP. C'est le cas par exemple entre les ouvriers ayant entre 50 et 59 ans et les cadres ayant entre 20 et 29 ans.

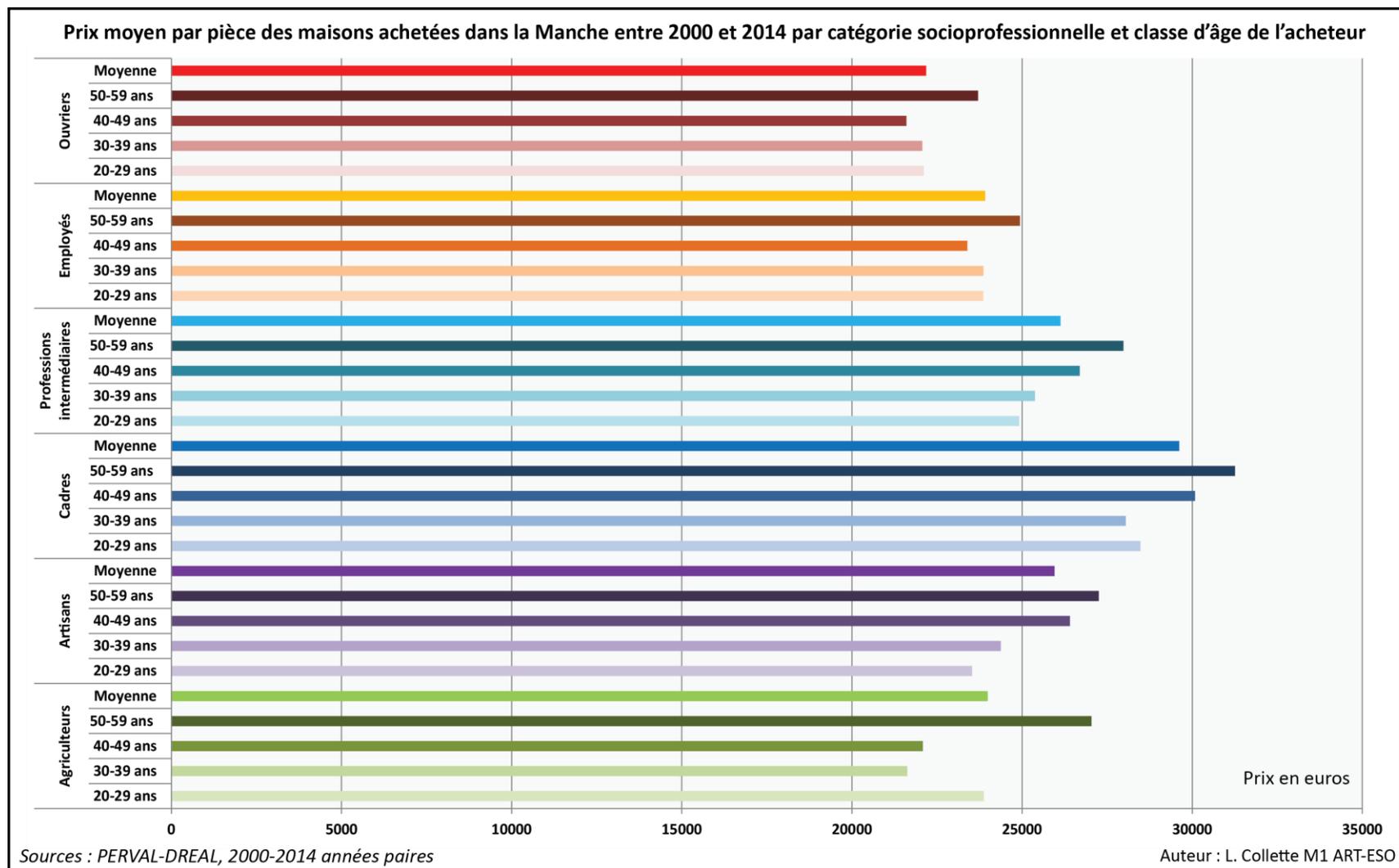


Figure 42 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons achetées entre 2000 et 2014 par CSP et classe d'âge de l'acquéreur

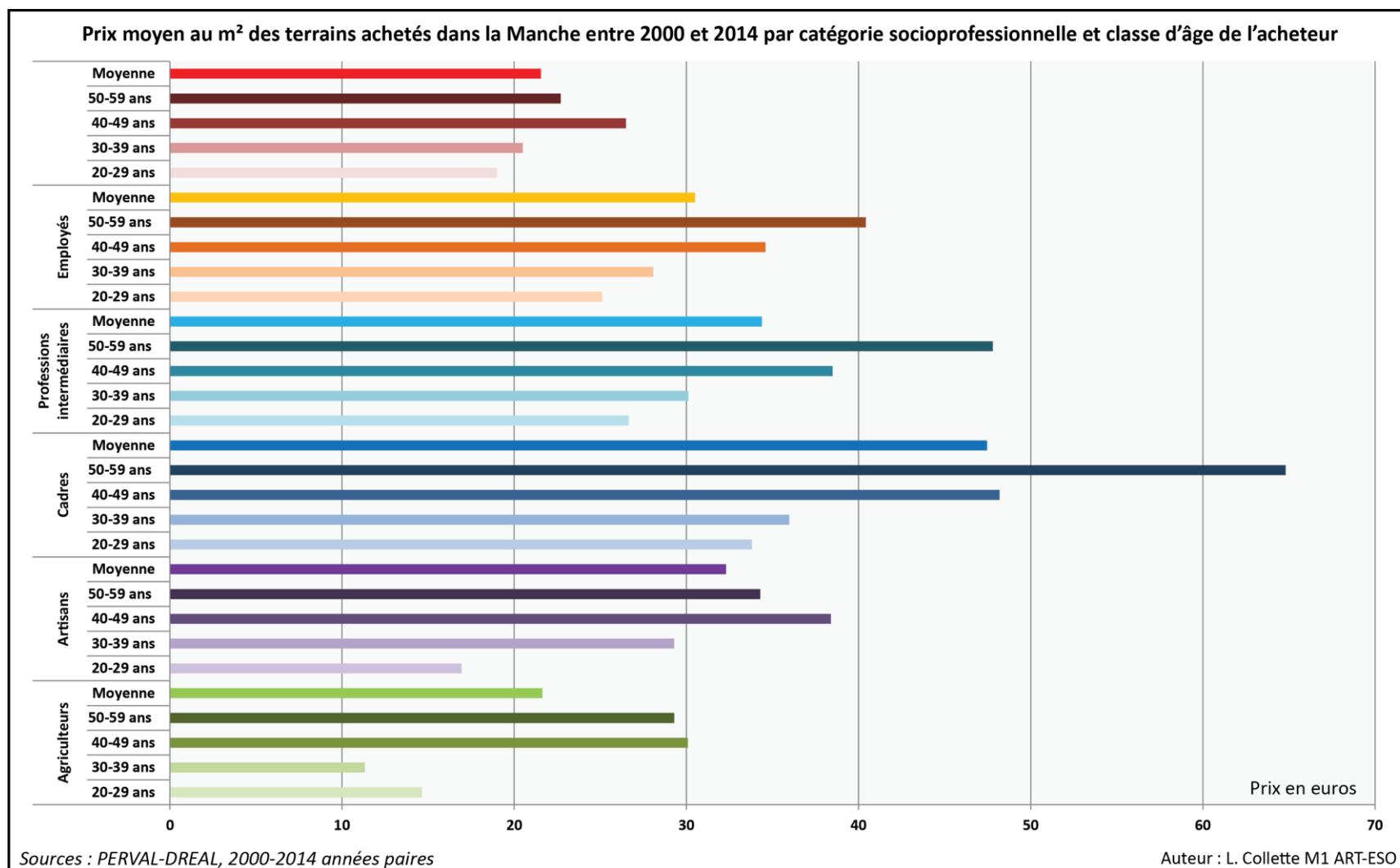


Figure 43 : Graphique : Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains achetés entre 2000 et 2014 par CSP et classe d'âge de l'acquéreur

Les cartes (fig n°44) nous permettent de saisir les différences de prix moyens pour la Manche, à l'échelle des mailles. Logiquement, on retrouve des différences de prix entre les espaces urbains, périurbains, ruraux et / ou littoraux. C'est dans les aires urbaines que les prix sont les plus élevés, avec une différence entre l'aire de Cherbourg et l'aire de Saint-Lô, cette dernière ayant des prix d'achat de biens moins élevés que la première. *A contrario*, les espaces ruraux les plus éloignés des pôles urbains ont les prix les moins élevés. Les espaces littoraux se distinguent une nouvelle fois par des prix très élevés, comparativement aux autres espaces. C'est dans les stations balnéaires de Barneville-Carteret, d'Agon-Coutainville, et de Granville que les prix sont les plus forts. Toutefois, les prix n'évoluent pas totalement de manière graduelle selon les types d'espaces, mais plus de manière sectorielle, avec des variations au sein des mêmes espaces. L'espace périurbain de Cherbourg-Octeville est globalement plus cher que les espaces ruraux en marge de l'aire urbaine, mais les prix y sont sensiblement moins élevés que dans le pôle.

### Prix moyen des maisons et des terrains échangés entre 2000 et 2014 dans la Manche

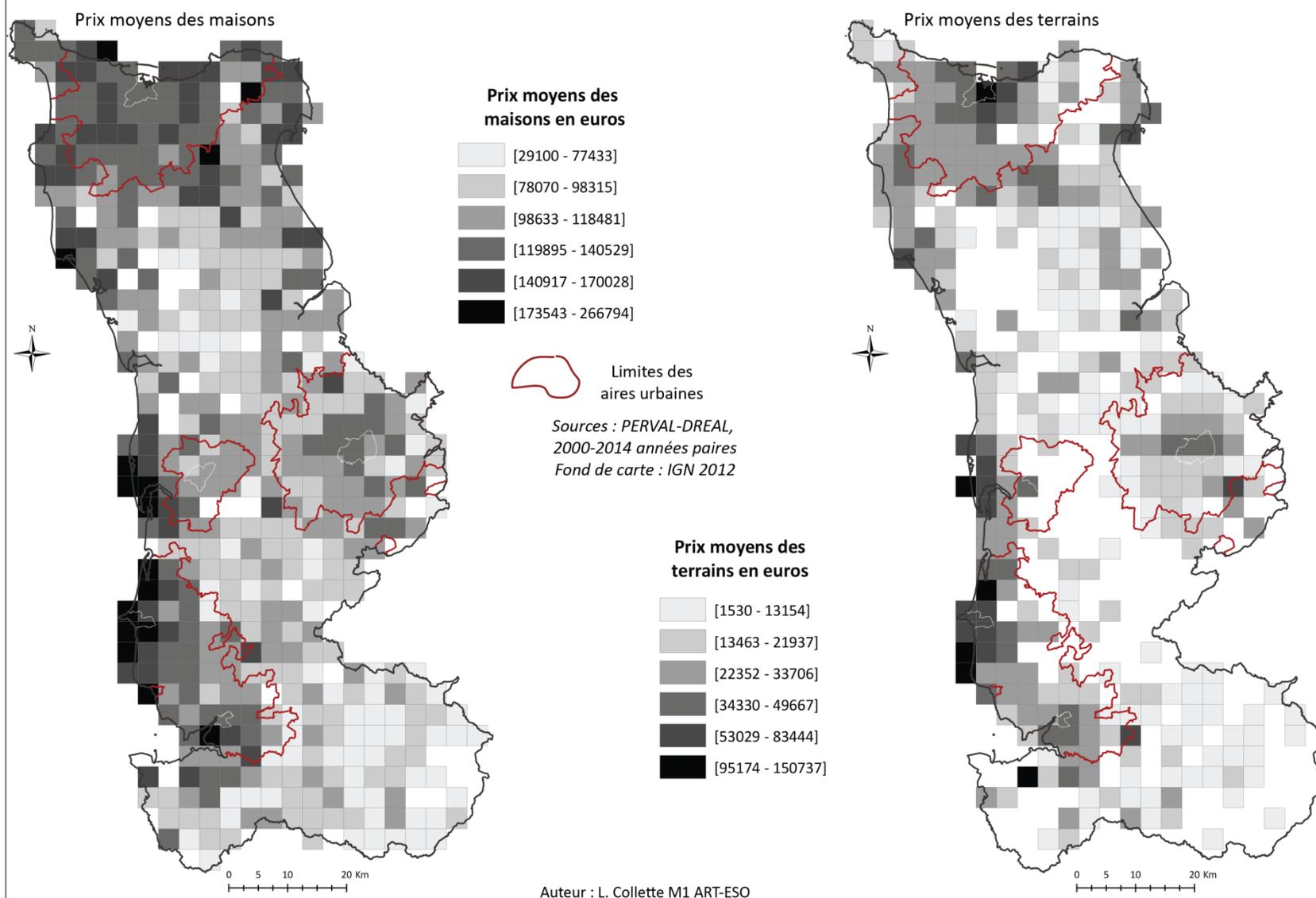


Figure 44 : Carte : Prix moyen des maisons et terrains échangés entre 2000 et 2014 dans la Manche (maille)

Cette analyse ne montre pas de liens de causalité, mais des liens de corrélation entre mobilité résidentielle, catégories sociales et localisation du bien acheté. En effet, rien n'indique par ce travail la part de choix et la part de contraintes, dans les localisations des mobilités résidentielles des différents groupes sociaux. Cependant, on remarque que dans la plupart des espaces, plus les prix des maisons et des terrains sont élevés, plus les catégories aux prix moyens le plus élevées sont présentes. L'inverse se vérifie également. Nous pouvons questionner les effets induits par l'arrivée d'un groupe nouveau, ou le renforcement de la part d'un groupe, notamment sur les prix, qui provoqueraient des phénomènes d'éviction par la capacité d'achat, et donc d'accès à certains espaces d'autres classes. Enfin, il ne faut pas oublier que la stabilité professionnelle et les revenus sont des facteurs structurant dans les mobilités résidentielles différentes.

### **Conclusion de la troisième partie : Intérêts et limites de la base PERVAL dans l'étude des recompositions sociodémographiques des années 2000 dans la Manche**

Le travail que nous avons réalisé nous a permis de dresser les profils des différents nouveaux arrivants, et ainsi relier leurs caractéristiques et les évolutions des compositions des populations dans l'espace. Le changement social peut être produit par l'arrivée de populations aux caractéristiques différentes des populations autochtones. Un des facteurs qui explique les différentes mobilités résidentielles – dans leurs formes, leurs localisations, leurs parts de contraintes et de choix – est un facteur à première vue économique. L'espace est différemment valorisé, le prix étant l'étalon de cette valorisation. Dans les espaces périurbains et ruraux, l'accès à ces espaces passe la plupart du temps par l'achat d'un bien (terrain et/ou maison généralement) et donc par la propriété. Le fonctionnement du marché immobilier semble porteur de mobilités résidentielles différenciées en fonction du « pouvoir d'achat », inégal selon la CSP et l'âge. De ce fait, une partie de la population est exclue de l'accès à certains espaces, faute de ressources (de tous types), de situation professionnelle suffisante, etc. Notre travail rejoint de nombreux travaux sur le fonctionnement des marchés

immobiliers et les évolutions de la division sociale de l'espace, et plus globalement sur le changement social que nous avons étudié dans la partie 1.

Toutefois, face à ces changements sociaux, et la mise en évidence du rôle du marché immobilier, il faut nuancer notre propos. Les mobilités résidentielles doivent s'analyser à plusieurs échelles. Elles sont aussi fonction du contexte local, de la biographie et la trajectoire sociale des individus (J. Debroux, 2013). Notre travail n'a pas pour but d'explorer toutes ces voies d'études. Nous avons choisi de centrer notre questionnement sur les changements sociaux dans l'espace, et le rôle des mobilités résidentielles par une entrée sur le rôle du politique. L'espace est géré, aménagé, administré par le politique, et ce à plusieurs échelles et avec plusieurs types d'acteurs. La prochaine va étudier le rôle, ou l'absence de rôle, du politique dans la division de l'espace et les évolutions de celle-ci produite par les mobilités résidentielles. L'analyse sera centrée sur le littoral coutançais, et sur le périurbain cherbourgeois.

## **Chapitre 4 : Rôle des politiques et acteurs locaux dans le changement social**

En une vingtaine d'années, les populations du département de la Manche ont fortement évolué. Ces changements sociaux localisés sont dus en partie aux mobilités résidentielles, comme celles liées à la périurbanisation, ou celles liées à l'attrait du littoral. Le facteur économique a été mis en évidence précédemment. Ici nous nous intéressons au rôle des actions politiques sur le changement social. Le politique peut-il être à l'origine, en partie, du changement social ? Peut-il l'impulser ? Quel est le regard posé sur les recompositions par le politique ? Quelles sont alors les orientations prises pour réguler, laisser, ou modifier les évolutions de populations ?

Nous avons sélectionné deux terrains d'étude pour apporter des réponses à ces questions. Il s'agit de l'aire urbaine cherbourgeoise élargie et le littoral du Pays de Coutances<sup>5</sup>. Ces deux espaces ont connu de profondes recompositions, périurbanisation étendue et attractivité nouvelle du littoral, qu'il nous semble important d'étudier. Cette partie aura deux temps. Le premier vise à proposer une étude critique et comparée des diagnostics et des actions politiques sur le changement social, à travers les documents d'urbanisme. Nous souhaitons, par exemple, étudier les diagnostics faits et les actions entreprises pour lutter contre une division sociale de l'espace qui serait jugée trop poussée. Le deuxième porte sur le rôle du maire, premier échelon de la politique locale, dans le changement social dans l'espace. Ce deuxième temps résulte d'un travail d'entretien.

---

<sup>5</sup> Structure de coopération entre 6 communautés de communes, créée en 2004 et issu de la loi du 25 juin 1999 ("Loi Voynet"). Il s'étend au Nord de la Haye-du-Puits jusqu'au sud à Gavray. Lorsque nous parlons « du coutançais » il s'agit du territoire correspond à cette structure.

### **Retour sur les entretiens, aspect méthodologique :**

Nous avons réalisé onze entretiens avec des maires, cinq dans l'ouest du périurbain cherbourgeois, trois auprès de maires du littoral Coutançais, et trois avec des maires de commune périurbaine de Coutances. La présentation détaillée des maires et des communes est disponible en annexe. Les noms des communes et des élus qui figurent dans ce travail ont été inventés, puisque nous avons assuré l'anonymat des maires au vu des propos échangés et afin d'instaurer une relation de confiance durant l'entretien. La grille d'entretien suivait globalement le même fil conducteur. Cette dernière est accessible en annexe. Les entretiens se sont tous déroulés dans les mairies, pour une durée variant d'une trentaine de minutes à plus de deux heures. Nous avons également eu des entretiens avec des professionnels, de deux types. Nous les nommerons « opérateurs » soit HLM, soit foncier, pour des raisons de discrétion. Nous avons donc rencontré deux opérateurs HLM. Le premier est en poste depuis plus de vingt ans au service technique dans une société d'HLM qui s'occupe principalement d'un parc de logements dans le Coutançais et le Granvillais. Le deuxième est en charge d'un poste dans la direction depuis plus de trente ans et gère un parc de logements dans la région saint-loise et coutançaise principalement. Faut de réponse à une demande de rendez-vous, nous n'avons pu rencontrer aucun membre de la société d'HLM gérant la plus forte part du parc du nord Cotentin. Deux autres entretiens ont été réalisés avec des opérateurs fonciers, l'un avec deux personnes de l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) et l'autre avec une personne de la SAFER Basse-Normandie (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), dont le secteur de travail est la Manche. Nous avons eu un entretien téléphonique avec une personne ayant travaillé pour un cabinet d'études produisant des PLU pour les communes, et ayant également travaillé pour un opérateur HLM dans le Calvados. Cet entretien avait principalement un but exploratoire. Enfin, nous avons rencontré deux ménages mais, faute de temps, nous n'avons pas pu pousser l'investigation avec d'autres ménages. Ces deux entretiens ne sont donc pas exploités. Les retranscriptions sont notées selon le code suivant :

M – X : Maire, suivi du nom « anonymé » de la commune

E : Enquêteur

O : opérateur – F : foncier – HLM (1 Coutances/Granville – 2 Saint-Lô)

## 4.1/ Nord Cotentin : impact de l'industrie nucléaire et changement social normalisé

### 4.1.1/ Le changement social impulsé par l'industrie nucléaire : 1960-1990<sup>6</sup>

Au début des années 1960 le gouvernement gaulliste, par le CEA<sup>7</sup>, choisit de développer l'industrie nucléaire à des fins militaires. Plusieurs centrales nucléaires et centres d'enfouissement sont construits en France. La Pointe de La Hague, quant à elle, est choisie pour la construction d'un centre de traitement des déchets, qui est opérationnel en 1966. En 1980, une procédure d'utilité publique visant à agrandir l'emprise spatiale et accroître les capacités de production de l'usine est lancée. A Flamanville une même opération est amorcée pour la construction d'une centrale nucléaire. C'est le lancement des « Grands chantiers » qui vont produire de profondes recompositions socio-spatiales dans le nord Cotentin. Parallèlement, les chantiers de sous-marins nucléaires, et plus largement l'Arsenal, situés à Cherbourg, se modernisent et s'agrandissent. Plus globalement, c'est la période du développement industriel contemporain de la nouvelle communauté urbaine de Cherbourg<sup>8</sup>. Les cantons de Beaumont-Hague, des Pieux, et d'une manière moindre celui d'Équeurdreville-Hainneville, voient leur population doubler entre les années 1960 et les années 2000. Les travaux des deux sites nécessitent en effet plus de 6000 travailleurs (F. Ripoll, 1996). Cette augmentation de la population a été plus forte que la moyenne nationale, et bien plus forte que l'augmentation de la population de la Manche. Ces augmentations sont dues à l'arrivée massive de travailleurs, plusieurs milliers de personnes par « vague », et de leur famille, dans la région, pour des postes allant de l'OS aux cadres. L'arrivée des « Grands chantiers » a permis d'inverser le bilan démographique jusque-là négatif pour la quasi-totalité des communes rurales de la région. Au-delà des augmentations de population, cet espace a connu de profondes recompositions sociodémographiques liées à la modification de la structure des emplois, entre autres. Lorsqu'est arrivée l'industrie

---

<sup>6</sup> Toute la sous-partie est une synthèse et analyse d'ouvrages spécifiques. Le lecteur trouvera dans la bibliographie toutes les références, rassemblées pour cette thématique.

<sup>7</sup> CEA : Commissariat d'Énergie Atomique

<sup>8</sup> Nous abrègerons par CUC dans la suite du développement. Elle réunissait les communes de Cherbourg-Octeville, La Glacière, Tourlaville, Équeurdreville-Hainneville, et Querqueville. Désormais la CUC a été dissoute le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en faveur de la création d'une commune nouvelle avec les mêmes villes, nommée Cherbourg-en-Cotentin.

nucléaire, cette région vivait essentiellement de l'agriculture (élevage et maraîchage) et du petit artisanat, et souffrait d'un exode rural important.

L'arrivée d'une industrie nouvelle dans un espace rural en déprise peut être regardée sous un angle politique. En effet, les changements sociaux, les bouleversements de l'organisation économique et sociale dans cet espace sont la résultante, en partie, d'un ensemble de décisions politiques, à plusieurs échelles. La décision politique d'implanter une industrie ici et non ailleurs, s'est accompagnée de la création d'un nouvel échelon politique qui a participé à façonner un nouveau visage à cet espace. En 1977, sous l'impulsion d'élus locaux et du pouvoir politique central, le district de la Hague est créé (l'une des premières formes de coopération intercommunale en France). Aujourd'hui ce district a été remplacé par la communauté de commune de la Hague (CCH), à l'intérieur de laquelle les communes entretiennent de forts liens de solidarité de par le nombre de compétences facultatives prises. Le district avait pour but de créer une solidarité financière entre les communes, solidarité qui devait gérer l'afflux des travailleurs et des familles *via* les impôts professionnels reversés par les industries nucléaires. Ce district, et les communes qui le composent, ont alors construit les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations : écoles, stades, routes, ainsi que les logements, en achetant les terrains. Le district accordait la subvention sans imposer de constructions, et répondait à la demande de la commune (certaines communes refusent tout équipement « Grand Chantier » sans que la bibliographie nous permette de comprendre l'origine du refus). Les lotissements, aux formes très variées, sont construits à côté des maisons traditionnelles en pierres. La même procédure, et les mêmes impacts ont eu lieu dans le canton des Pieux suite aux travaux de construction des différents EPR. Dans l'agglomération cherbourgeoise, les ZUP<sup>9</sup> sont déclenchées. C'est une procédure qui permet la construction de grands ensembles afin de loger les travailleurs les plus modestes. Par le biais de ces constructions, il s'agit développer le plus rapidement possible des infrastructures pour accueillir de nombreux travailleurs. Ces travailleurs proviennent de toute la France, mais aussi du Maghreb. Plusieurs travaux ont permis d'étudier les interactions entre les nouveaux arrivants et les populations déjà sur place, ainsi que la division sociale du travail dans l'espace, des années 1960 aux années 1990. Globalement, cette arrivée de population, plus diplômée, socialement hétérogène, d'origine géographique diverse, a bouleversé cet espace. Des ouvriers, des cadres, des

---

<sup>9</sup> Zone à Urbaniser en Priorité

contremaîtres, des techniciens, plutôt jeunes, en arrivant changent radicalement les compositions sociodémographiques. Il s'agit bien là de l'effet d'une politique particulière, exogène et d'application locale. Ces recompositions ne sont pas propres à cet espace. P. Fournier, sociologue, note les mêmes effets liés à l'implantation d'une industrie nucléaire dans la région de Lyon (P. Fournier, 2005). Enfin, plusieurs des auteurs ayant travaillé sur le nord Cotentin notent déjà les effets de processus de périurbanisation, dès les années 1970. Celui-ci n'est pas lié exclusivement à l'industrie nucléaire, mais suit la tendance nationale de l'époque. Ce bref rappel historique des mutations sociodémographiques de cet espace avait pour but de montrer l'importance de la filière industrielle nucléaire, qui, malgré une baisse d'activité à partir des années 1990, continue d'organiser en partie l'espace et la société, et de faire vivre de nombreuses populations de ce secteur. Il nous importe désormais d'étudier le processus de périurbanisation, à l'aune de ce contexte particulier, avec l'aide des données PERVAL et d'analyser les changements sociaux qu'a connus cet espace dans les années 2000.

#### **4.1.2/ Analyse des changements socio-résidentiels produits par la périurbanisation**

Les parties 2 et 3 nous ont aidés à dresser le portrait des changements sociaux dans le nord Cotentin. Nous avons remarqué une diffusion du périurbain, avec un renforcement des catégories cadres, mais surtout des professions intermédiaires et des employés. De plus, nous avons observé que la population était globalement jeune, plus jeune que le reste de la Manche, malgré une tendance au vieillissement. L'échelle des mailles nous a permis de voir des nuances dans l'ensemble du périurbain cherbourgeois : dans certaines zones où les cadres étaient surreprésentés dans l'achat d'un bien, les ouvriers y étaient sous-représentés. L'inverse se vérifiait pour d'autres zones. Toutefois, bien que l'origine des acheteurs montre une nette proportion d'individus provenant d'un grand pôle urbain dans l'achat d'un bien, rien n'indiquait leur origine géographique précise. De plus, on ne pouvait observer les mobilités résidentielles intra-périurbaines, dont certains auteurs ont montré l'importance pour d'autres espaces français (Berger, 2004). Cependant, nous nous intéressons principalement au flux de populations -et leurs caractéristiques sociales- quittant le pôle urbain pour s'installer dans l'aire urbaine. L'objectif est ici recentré sur l'analyse de la division sociale de l'aire urbaine cherbourgeoise élargie, produite par les mobilités résidentielles des acquéreurs du pôle.

Avant d'étudier les flux de mobilités résidentielles, il est nécessaire de retracer brièvement les évolutions sociodémographiques du nord Cotentin à l'aide des données du recensement (fig. 45,46, 47, et 48). L'objectif est de pouvoir comparer les flux de chaque catégorie à son poids dans la population en général.

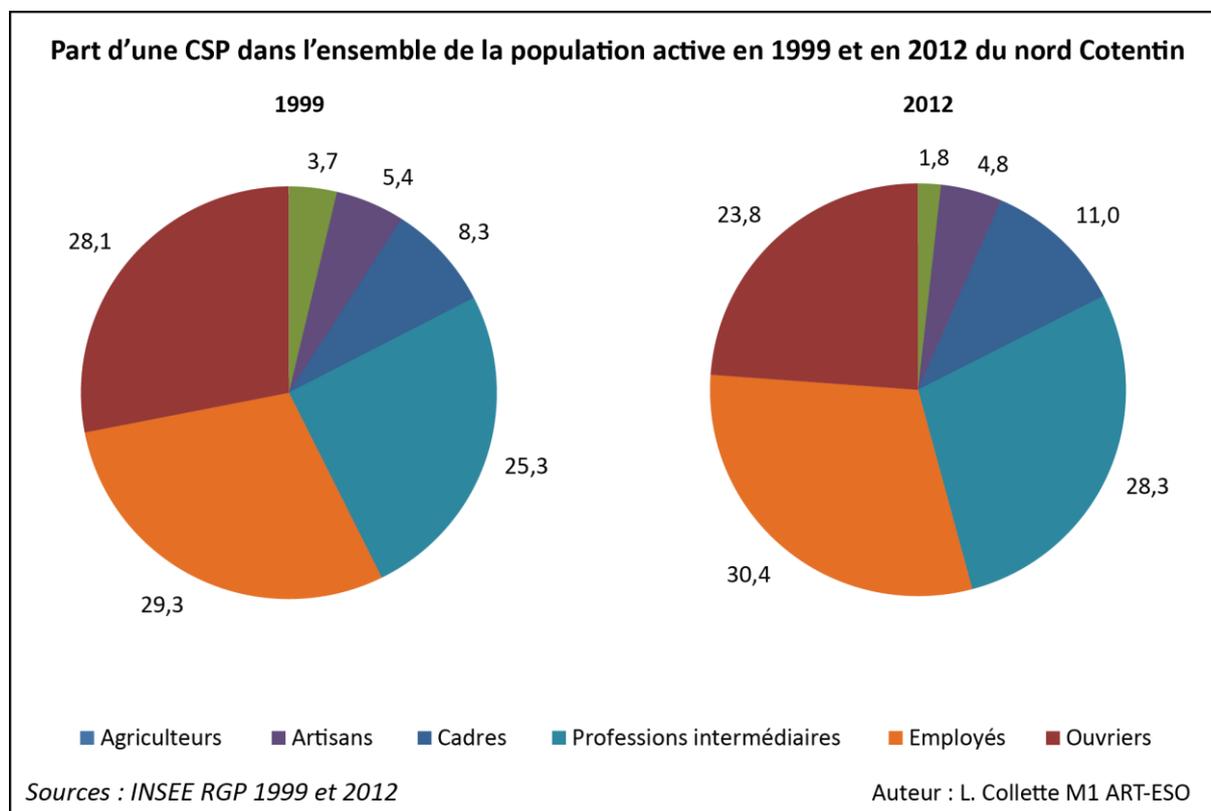


Figure 45 : Graphique : Part d'une CSP dans l'ensemble de la population active du nord Cotentin en 1999 et 2012

Nombre d'individus actifs par CSP dans le nord Cotentin		
CSP	1999	2012
Agriculteurs	2000	1026
Artisans	2881	2751
Cadres	4459	6337
Prof. Intermédiaires	13552	16359
Employés	15706	17540
Ouvriers	15069	13771
<b>Total</b>	<b>53667</b>	<b>57784</b>

INSEE : RGP 1999 ; 2012, au lieu de résidence, exploitation complémentaire

Les évolutions sociales de la population ont été peu ou prou les mêmes que la tendance nationale. La part et le nombre d'agriculteurs, déjà en deçà des moyennes, ont diminué. Les CSP cadres, professions intermédiaires (déjà surreprésentés par rapport à la moyenne départementale) et employés ont augmenté en part comme en volume. A l'inverse, le nombre et la part des ouvriers ont diminué de manière importante. Cela peut être mis en lien avec la diminution de l'activité industriel (dans le nucléaire et dans les chantiers navals).

Figure 46 : Tableau : Nombre d'individus par CSP dans le nord Cotentin en 1999 et 2012

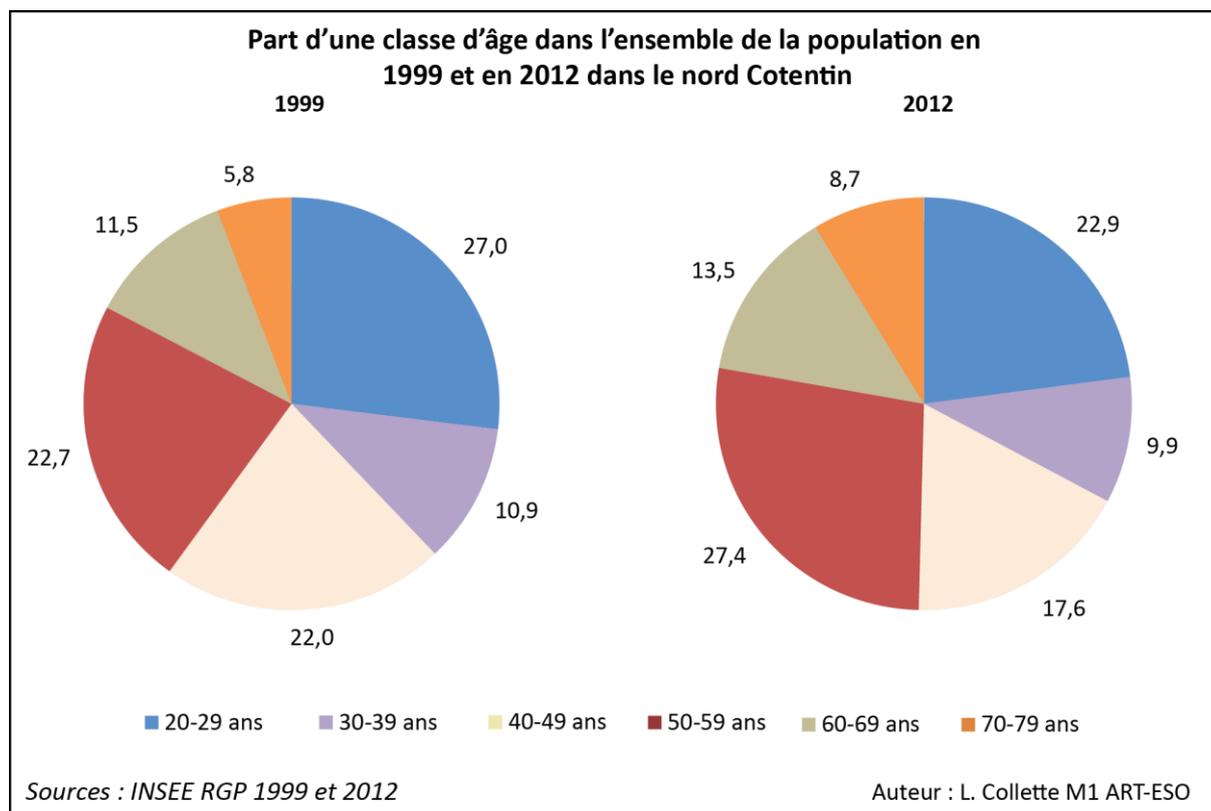


Figure 47 : Graphique : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble de la population du nord Cotentin en 1999 et 2012

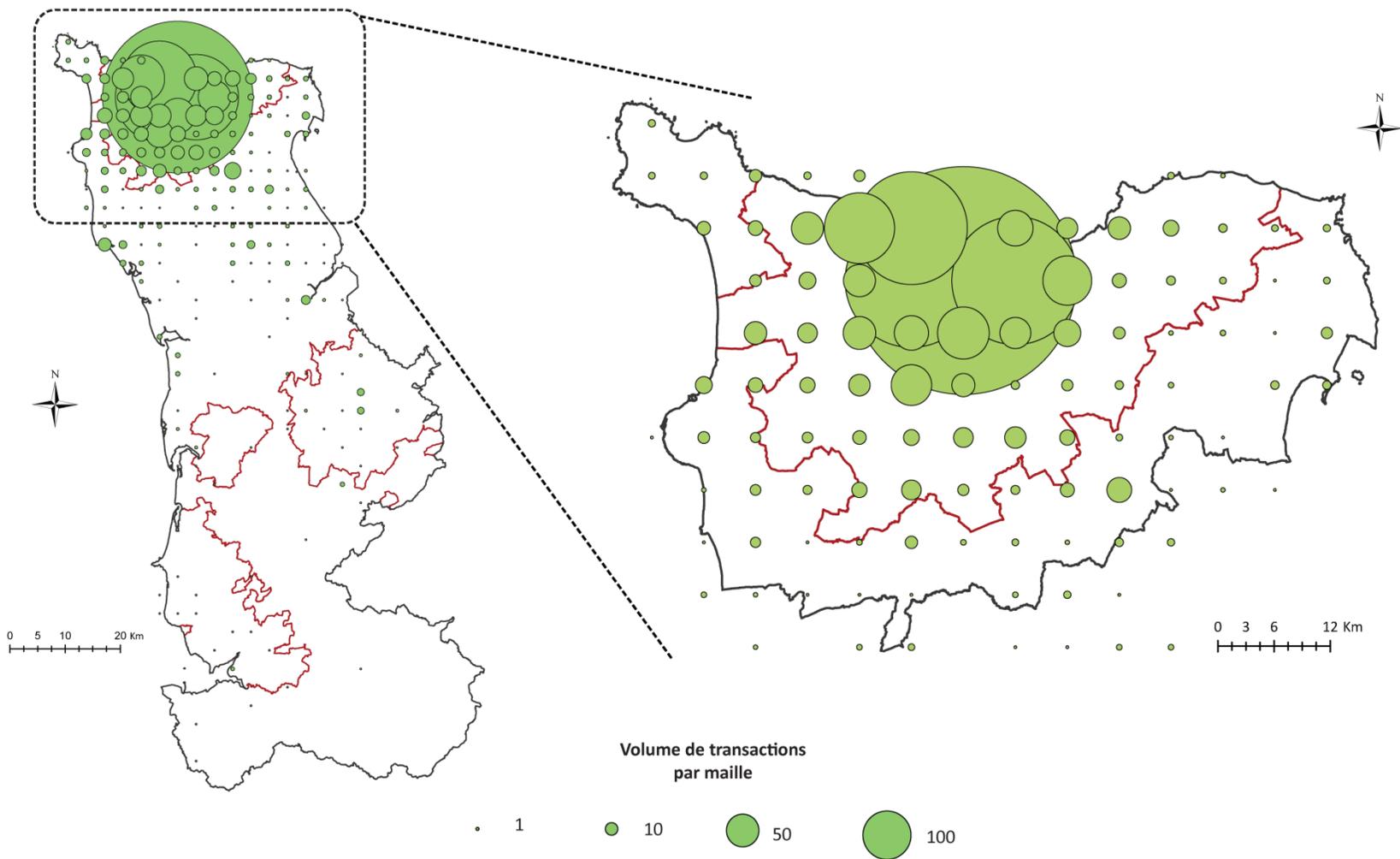
Nombre d'individus par classes d'âge dans le nord Cotentin		
Classe âge	1999	2012
0-19 ans	42494	39331
20-29 ans	17223	16989
30-44 ans	34715	30191
45-59 ans	35797	47045
60-69 ans	18121	23187
Plus de 74 ans	9111	14944
<b>Total</b>	<b>157461</b>	<b>171686</b>
<i>INSEE : RGP 1999 ; 2012</i>		

Figure 48 : Tableau : Nombre d'individus par classe d'âge dans le nord Cotentin en 1999 et 2012

La structure démographique de la population du nord Cotentin, et ses évolutions, diffèrent peu du reste du département. La différence notable est la sous-représentation des plus de 60 ans, en 1999 comme en 2012. Cependant, cela n'exclut pas une tendance au vieillissement. Celui-ci s'observe par l'augmentation en volume comme en part des plus de 45 ans, mais également par la diminution en volume des « jeunes ».

La carte ci-dessous (fig. 49) permet d'observer la localisation et le volume des transactions effectuées par les acheteurs provenant de la CUC. Au total, un peu plus de 5 500 transactions effectuées par un acquéreur provenant de la CUC ont été recensées, dont plus de 1500 en direction du périurbain. On observe peu de mobilité résidentielle dans la Manche hors de l'aire urbaine élargie. En outre, plus de la moitié des transactions effectuées se font dans la CUC elle-même. Sans nier l'importance de ce phénomène, on peut s'interroger sur un manque de données de la base PERVAL concernant les achats dans le périurbain cherbourgeois. Enfin, on remarque que lorsque le bien acheté se situe dans le périurbain, il se trouve à proximité du pôle. Le clivage est/ouest s'observe une fois de plus, avec une localisation des biens majoritairement à l'ouest, ce qui pourrait s'expliquer par la localisation des trois « donneurs d'ordres » (DCNS, AREVA et EDF). Les individus favoriseraient une localisation proche des pôles d'emplois, au détriment de l'est, moins attractif car plus lointain.

**Volume et localisation des transactions immobilières effectuées  
par un acquéreurs provenant de la Communauté Urbaine Cherbourgeoise  
entre 2000 et 2014**



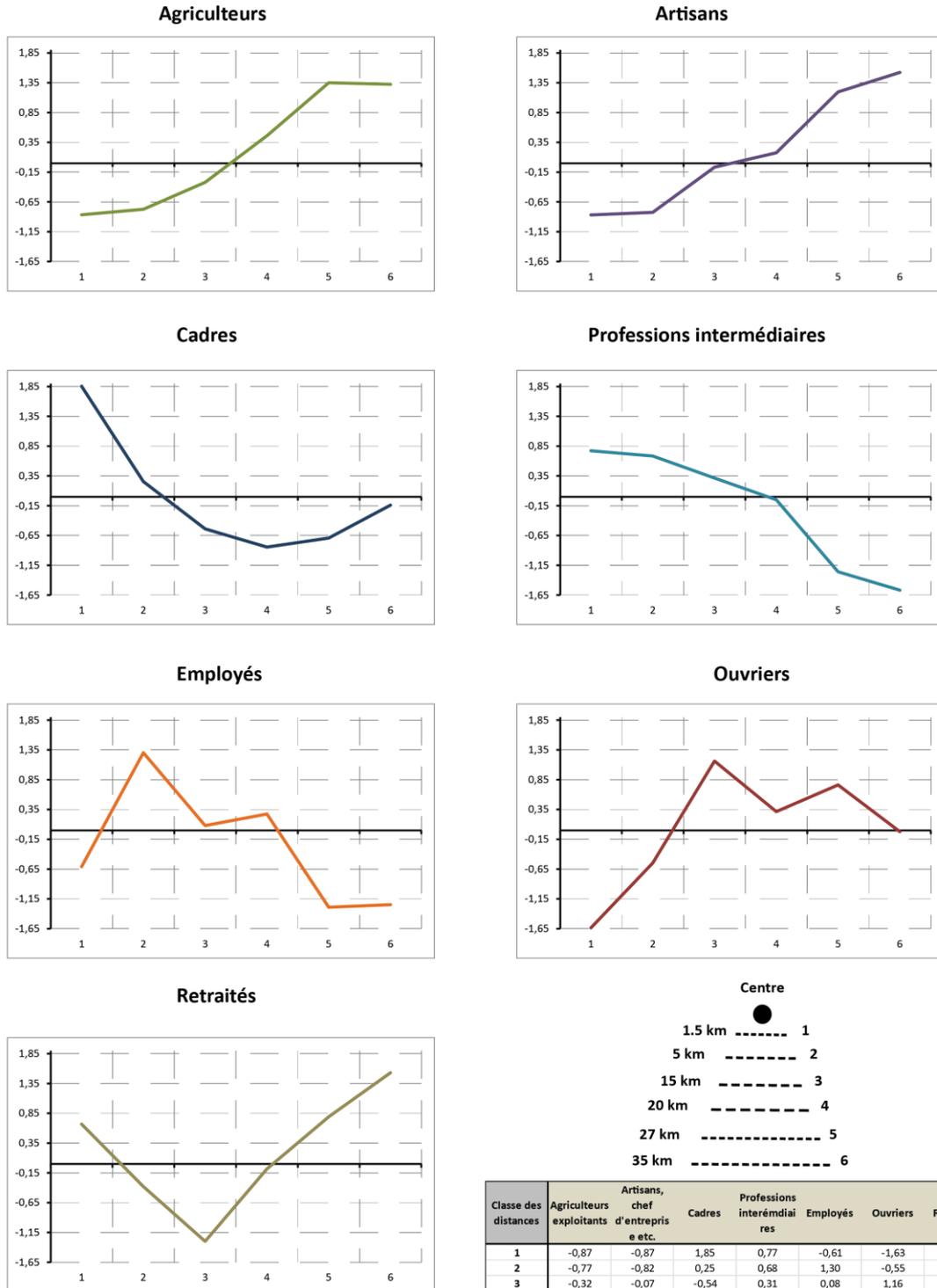
Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

**Figure 49 : Carte : Volume et localisation des transactions immobilières effectuées par un acquéreur provenant de la CUC entre 2000 et 2014 (maille)**

Les graphiques suivants (fig. 50) permettent de compléter cette analyse et d'examiner le rôle de la distance au centre urbain dans les différenciations des localisations, selon la CSP de l'acquéreur. Pour ces graphiques, l'échantillon des transactions correspond à l'ensemble des acquisitions réalisées dans le nord Cotentin. Ces graphiques mettent en évidence les sous et surreprésentations d'une CSP en fonction de la distance au centre, par rapport à l'ensemble des achats réalisés par cette CSP dans le nord Cotentin. Les différences de localisations entre les CSP sont ici très visibles. Les cadres sont surreprésentés dans les achats dans le centre urbain, et encore plus dans l'hyper-centre. Cette catégorie semble avoir moins tendance à se localiser dans le périurbain, ou à moins « choisir » une localisation hors de la CUC. Les professions intermédiaires sont également représentées, mais de manière moins intense, pour le centre et la première couronne. On peut en déduire que lorsque cette catégorie se « périurbanise » elle le fait à proximité du pôle urbain. Plus on s'éloigne de la première couronne, plus ces catégories sont sous-représentées. Le phénomène inverse est constaté pour les employés et les ouvriers, de manière nuancée. Si les employés sont sous-représentés dans les achats dans l'hyper-centre, ils sont surreprésentés dans le centre urbain. Toutefois, ils sont aussi surreprésentés dans la deuxième et troisième couronne, ce qui pourrait traduire une périurbanisation plutôt éloignée du pôle. Les localisations des acquisitions des ouvriers sont inversées par rapport à celles des cadres. En effet, les ouvriers sont sous-représentés concernant les achats dans le centre et l'hyper-centre. Leurs achats se localisent préférentiellement à l'extérieur du centre. En d'autres termes, plus la distance au pôle augmente, plus ils sont surreprésentés. Si cette analyse manque de finesse dans les distances comme dans les catégories retenues (nous n'avons pas distingué les individus en fonction du secteur de travail, privé ou public par exemple), elle permet de mettre en évidence des régularités spatiales dans les localisations selon la CSP. Celles-ci peuvent s'expliquer par les prix décroissants en fonction de l'éloignement à la CUC, notamment pour les terrains. Les employés et les ouvriers, qui ont des revenus moindres par rapport à ceux des cadres par exemple, semblent être davantage contraints à l'éloignement lors d'un projet résidentiel.

## Distance au centre cherbourgeois en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur



*Les données ont été centrée-réduites afin d'éviter les effets liés au poids*

Classe des distances	Agriculteurs exploitants	Artisans, chef d'entreprise etc.	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
1	-0,87	-0,87	1,85	0,77	-0,61	-1,63	0,67
2	-0,77	-0,82	0,25	0,68	1,30	-0,55	-0,38
3	-0,32	-0,07	-0,54	0,31	0,08	1,16	-1,30
4	0,46	0,18	-0,84	-0,05	0,27	0,31	-0,08
5	1,35	1,19	-0,69	-1,26	-1,29	0,76	0,79
6	1,32	1,52	-0,14	-1,57	-1,25	-0,02	1,53
Ecart-type	1,37	2,55	3,23	5,92	2,29	5,40	4,59
Moyenne	1,47	7,84	15,52	28,93	16,07	16,62	13,55

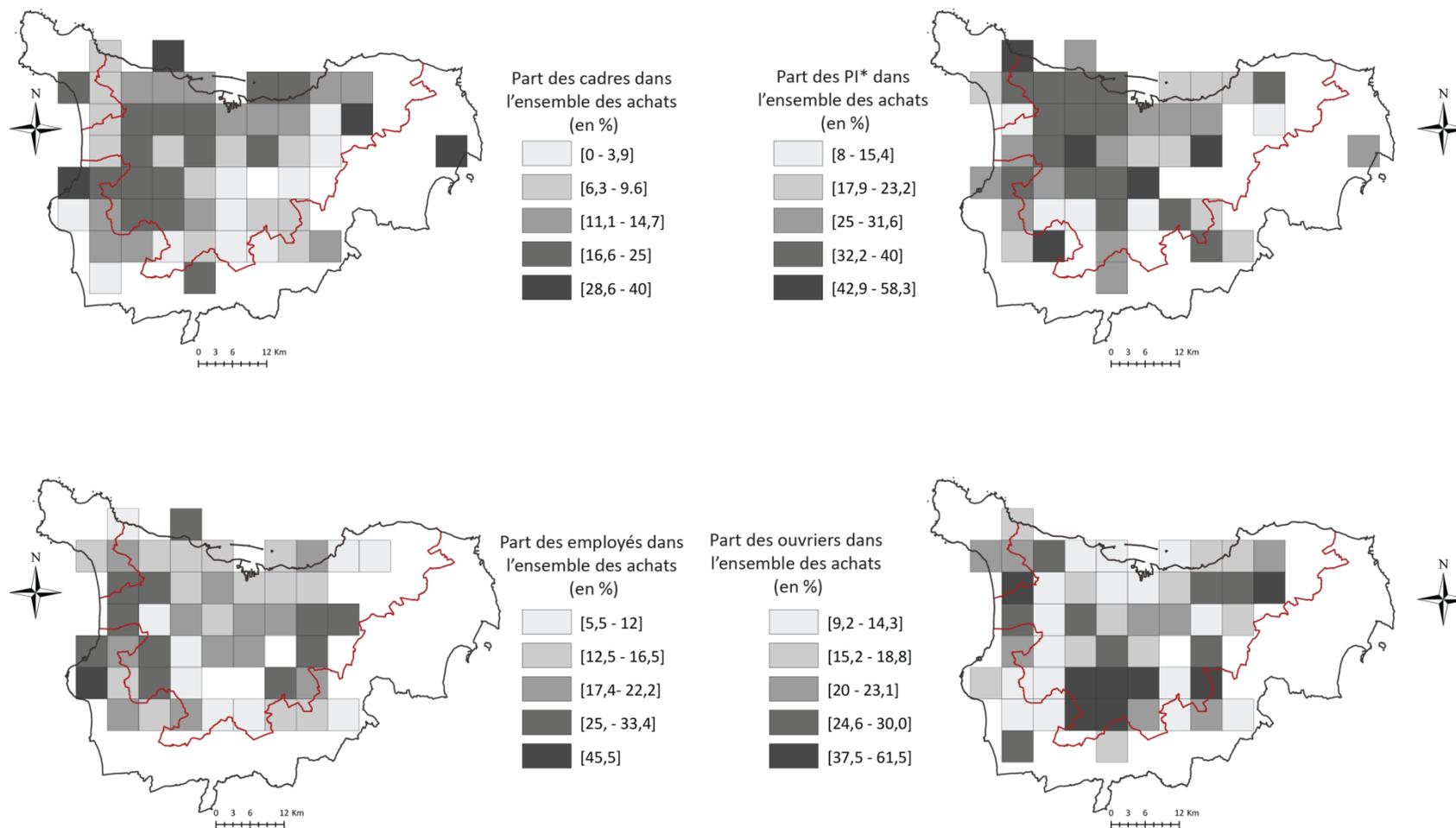
Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Sources : PERVAL-DREAL, 2000-2014 portant sur les années paires

**Figure 50 : Graphique : rôle de la distance au centre urbain dans la localisation des biens achetés selon la CSP de l'acquéreur**

Les cartes suivantes (fig. 51) permettent d'analyser, à l'échelle des mailles, la part d'une CSP sur l'ensemble des achats réalisés par un acheteur provenant de la CUC. Le nombre limité de mailles exploitables s'explique par le faible nombre de transactions réalisées par les acquéreurs provenant de la CUC, et par la soustraction des mailles contenant moins de sept transactions. L'analyse est donc limitée dans sa portée mais nullement inutile. Les cartes montrent que selon la CSP de l'acheteur provenant de la CUC, la localisation du bien varie, entre pôle urbain et espace périphérique, mais également au sein de cet espace. Les biens achetés par les cadres et les professions intermédiaires sont localisés à proximité du pôle ou à l'intérieur. On note une part importante d'achats réalisés par des cadres sur le littoral est et ouest également, dont une « poche » à Saint-Vaast-La-Houge. Si la figure 50 donnait l'impression que les cadres achetaient exclusivement dans le pôle, cette carte montre qu'ils achètent également hors du pôle. Nous pouvons supposer que le bien acheté à vocation à être utilisé comme résidence secondaire. La localisation des biens achetés par les ouvriers provenant de la CUC, et, dans une moindre mesure par les employés, semble antinomique de celles des cadres. On constate ainsi que les biens acquis sont sensiblement plus éloignés du pôle, aux franges de l'aire urbaine.

## Part d'une catégorie socioprofessionnelle dans l'ensemble des transactions immobilières réalisées par un acquéreur provenant de la CUC entre 2000 et 2014



\*PI : Professions intermédiaires - CUC : Communauté Urbaine de Cherbourg

Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 51 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier entre 2000 et 2014, par maille

Ce travail rejoint en partie les observations faites sur le changement social ayant eu lieu pendant la dernière décennie. Le processus de périurbanisation continue et s'étend dans l'espace, contribuant à modifier les structures sociodémographiques. Les individus partant du pôle, majoritairement des employés et plus encore des professions intermédiaires, concourent à effacer un profil plus populaire dans l'arrière-pays. Ces ménages qui quittent les pôles ne semblent toutefois pas entièrement libres dans leur choix, et la contrainte financière pèse dans les structures des flux de population en direction du périurbain. A l'intérieur de ce périurbain, des nuances de compositions sociales s'affichent, à mesure qu'on s'éloigne du pôle. Ces mobilités résidentielles ne sont donc pas uniformes dans l'espace. Le centre urbain quant à lui, que nous n'avons pas étudié, semble connaître des processus de rejet des individus aux revenus modestes, et d'attraction pour les plus aisés. L'histoire locale, l'organisation spatiale de l'emploi mais également sa structure, nuancent un regard d'une « ville à trois vitesses ». Par exemple, dans le périurbain du canton des Pieux, pourtant relativement éloigné de la ville, des concentrations de cadres sont observées. Seul un travail de terrain ultérieur pourrait permettre d'expliquer cela.

Il nous importe désormais d'interroger les diagnostics et actions mis en place face à cette inégalité dans les mobilités résidentielles au sein de cet espace.

#### 4.1.3/ SCOT et PLH dans le Cotentin : des objectifs antagonistes pour une non-gestion des espaces périurbains ?

Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) est un document d'urbanisme qui vise à développer un territoire, un regroupement de plusieurs communes, de manière intersectorielle, c'est-à-dire en croisant plusieurs politiques (d'habitat, de déplacement, d'environnement, etc.). L'objectif du SCOT est de produire un document pour une période de dix à vingt ans afin de développer l'économie et les aspects humains d'un territoire. Les communes ont un cadre commun d'évolution, un document chapotant les PLU, et plus globalement une partie de leur avenir. Le PLH (Programme Local de l'Habitat) est un document porté par un EPCI dont l'objectif est d'organiser l'action publique locale concernant l'habitat et en particulier le logement social et sa répartition. Celui-ci doit être compatible avec les orientations du SCOT. Les périmètres des deux SCOT et du PLH étudiés sont disponibles en annexe (fig. 52).

Il nous paraît intéressant d'étudier ces deux documents de manière critique car ils mêlent diagnostics et objectifs en matière d'habitat et de logement, et plus généralement de tout ce qui traite des évolutions de populations. Le SCOT résulte de la loi SRU de 2000, qui affirme le principe de la mixité sociale (partie 1) et de développement durable comme aiguilleur de l'action politique. Ce principe guidant l'élaboration d'un SCOT semble être un angle d'étude pertinent pour notre recherche. Cette partie a pour but de répondre à plusieurs questions. Quel est le regard porté par le politique sur un espace ? Quels sont les objectifs de développement ? L'étude critique des documents d'aménagement et d'urbanisme se fait le plus souvent conjointement avec l'étude des rapports de force entre les acteurs qui concourent à son élaboration. Pour cette partie, le mémoire de M. Muselle et les travaux de F. Desage (cf. bibliographie) nous ont insufflé l'idée mais aussi la méthode. Toutefois, nous n'avons pas pressenti l'importance de cet aspect de l'étude, nous n'avons alors qu'une esquisse de ce qu'il serait très opportun de réaliser ultérieurement.

Le SCOT du nord Cotentin est porté par le syndicat mixte du nord Cotentin. Il a été approuvé en 2010 et couvre un grand territoire, ce qui accroît l'hétérogénéité des processus et des enjeux. Nous nous concentrerons ici particulièrement sur ceux retenus pour l'aire urbaine. Si l'application du document arrive en fin de notre période d'étude (1999-2014), le diagnostic qui a été apposé sur les évolutions de populations entre 1990 et 2010 (le PADD) et les choix politiques d'orientations (le DOG), en matière d'habitat notamment, sont à étudier. Le PLH, quant à lui, est porté par l'ancienne CUC, et en est à son deuxième plan. Le premier couvrait la période 2008-2013, le deuxième couvre la période 2013-2017.

Le SCOT diagnostique une évolution démographique à la baisse pour l'ensemble du territoire, mais avec des flux de périurbanisation entre l'ancienne CUC, et son arrière-pays proche, et dans une moindre mesure sur le littoral. Un autre enjeu relevé est la perte en attractivité, notamment pour les très jeunes actifs, au niveau de la CUC mais aussi pour le territoire du SCOT (p.42). Ce dernier phénomène est un des enjeux principaux retenus dans le document. Plus globalement, le SCOT et le PLH notent quelque tension sur certains secteurs du marché immobilier. Dans l'agglomération cherbourgeoise, les appartements ou maisons de petite surface sont très prisés par des acheteurs plutôt âgés et ayant un pouvoir d'achat élevé. Concernant la partie qui nous occupe, il convient de dépasser notre échelle centrée sur le périurbain cherbourgeois, et de regarder les flux de population entre le pôle et sa périphérie, de même que l'organisation et le fonctionnement du marché immobilier dudit pôle. Les deux documents relèvent un enjeu important : la « fuite » des habitants de Cherbourg, et, phénomène nouveau pour la dernière décennie, des autres communes de la CUC vers les espaces périurbains : *« La CUC subit un phénomène de périurbanisation fort qu'elle peine à contenir. Celui-ci est notamment alimenté par le départ de ménages souhaitant démarrer ou poursuivre leur parcours résidentiel malgré des niveaux de ressources parfois limités. »* (Délibération plh, cuc, 2013, p.2). Selon ces documents, une partie de ces ménages quitte l'agglomération faute de moyens pour acheter un terrain ou une maison suffisamment grands, et à cause d'impôts locaux trop élevés dans le pôle. A l'inverse, dans le pôle, l'accession à la propriété est plus le fait des catégories sociales supérieures, les cadres et les professions intermédiaires. Au-delà des contraintes financières, les deux documents notent que la structure du parc de logement est en partie inadaptée. En effet, le volume de construction n'a pas été suffisant sur les deux dernières décennies,

provoquant une relative tension qui se traduit par une augmentation des prix des biens. En outre les logements construits ne sont, en partie, pas adaptés aux besoins de catégories d'âge (ils sont trop petits pour une famille), ou trop onéreux, notamment dans le locatif privé : « *Le PLH de Cherbourg souligne toutefois la production d'une offre immobilière inadaptée. En effet, tandis que la demande reste ciblée sur des logements à loyer intermédiaire (entre loyer social et prix du marché), les opérations en cours sur le territoire, financées via le dispositif « de Robien », concernent les classes plus supérieures.* » (PADD, SCOT, p. 132). La division sociale de l'espace est alors en partie le fruit d'un pôle urbain non accessible pour les plus modestes, logés hors HLM, « contraints » de quitter le pôle pour satisfaire leur projet immobilier : « *Pour le marché de l'accession privée, la moitié des ménages fiscaux de 2 personnes peuvent accéder à un logement ancien. Mais l'achat d'un logement neuf n'est possible que pour 25% des ménages considérés.* » (Diagnostic PLH 2013, p. 87). Le processus de périurbanisation n'est dans ces conditions pas uniquement le fait d'un choix : les contraintes financières « sélectionnent » elles aussi les populations pouvant accéder à la propriété, mais hors du pôle urbain.

La réponse politique faite au travers des documents varie justement en fonction des documents. Cette variation provient des objectifs poursuivis par les documents. Les PLH se fixent comme principal objectif de maintenir la population dans la CUC, lorsque le SCOT, de par son échelle d'application, ne cherche pas fondamentalement à maintenir les populations dans le pôle. Ainsi les deux PLH ont ouvert une large palette d'actions et d'outils pour répondre aux objectifs : acquisition de foncier en partenariat avec l'EPFN, renouvellement de l'habitat ancien par des OPAH, production de logements sociaux à loyers intermédiaires et/ou en accession à la propriété, etc. Si les résultats sont mitigés en fonction des objectifs fixés, il n'en reste pas moins que l'intention demeure. A l'inverse, notons-le immédiatement, pour l'aire urbaine, mais aussi le reste du Pays, seul le SCOT permet de lancer une politique commune pouvant avoir un impact sur le changement social. La lecture croisée des documents laisse entrevoir des objectifs, si ce n'est antagonistes, du moins difficilement conciliables, ce que note le PLH 2013/2018 en matière de flux de population et de création de logements : « *Un SCoT dont la territorialisation des objectifs de production de logements ne va pas dans le sens d'un recentrage sur la CUC* » (Diagnostic PLH 2013, p. 56). Les recompositions sociodémographiques observées dans le périurbain cherbourgeois sont

davantage structurées par l'absence de politique locale qui passerait par le SCOT que par un rôle qu'il aurait joué, laissant le fonctionnement du marché immobilier structurer les mobilités résidentielles. Le SCOT est en effet peu normatif, il laisse de grandes marges de manœuvre aux communes, bornant les processus déjà existant. Plus globalement, le SCOT diagnostique peu les divisions sociales de l'espace, pourtant existantes comme nous l'avons montré, ce qui explique l'absence d'objectifs réels à ce sujet. De plus, le principe de mixité sociale, étendard des politiques depuis 2000, ne semble que peu aiguilleur dans le diagnostic et dans les objectifs. En matière de logement social par exemple, il ne donne pas d'objectifs chiffrés pour les communes de moins de 1000 habitants, ce qui concerne la quasi-totalité des communes du périmètre. Nous nuancions cependant notre propos car la mixité sociale ne passe pas uniquement -selon nous- par le logement social, ce dernier étant pourtant l'un des seuls outils dont dispose les collectivités locales. De plus, la localisation des logements sociaux est tributaire de nombreux facteurs, comme l'accessibilité aux services et commerces. C'est davantage au niveau national qu'il faut regarder les actions politiques en faveur notamment de l'accès à la propriété pour les ménages modestes, avec des dispositifs comme le Pass-Foncier ou le PTZ (Girard, Lambert). Nous verrons ultérieurement en quoi le logement social constitue une approche intéressante dans l'étude du changement social et du rôle des politiques locales. Enfin, en dehors de ce SCOT, l'émiettement des structures administratives entre les communes et leur rassemblement en EPCI empêche une gestion des espaces et populations communes. Le pôle urbain a été jusqu'en janvier 2016 une intercommunalité, qui n'englobait que les communes du pôle, face à un arrière-pays divisé entre de nombreuses intercommunalités. Les évolutions de population sont donc ici liées au fonctionnement des marchés immobiliers en grande partie, et aux autres facteurs, notamment les actions (et « non-actions ») lancées par les maires, ce que nous verrons par des études de cas.

## 4.2/ Changement social et espaces littoraux : exemple du Coutançais

Nous souhaitons étudier ici, dans un objectif de comparaison, un autre SCOT qui se révèle différent dans le diagnostic apposé comme dans les orientations décidées. Il s'agit du SCOT du Pays du Coutançais. Nous n'avons pas pu réaliser les mêmes traitements statistiques avec la base de données PERVAL sur cet espace que précédemment, faute de données suffisantes. Toutefois, les analyses précédentes sont suffisantes. De plus, nous souhaitons centrer ce développement sur le littoral. En effet, nous avons constaté des processus de recomposition sociodémographique importants. L'idée est de comparer deux réponses technico-politiques à des processus de changement sociodémographique. Quel est le diagnostic technique et politique apposé aux changements qu'a connu le littoral ? Quelles sont les réponses politiques proposées ?

### 4.2.1/ Le SCOT du Pays du Coutançais : une volonté forte de limiter la différenciation sociodémographiques entre littoral et arrière-pays ...

Le SCOT du Pays du Coutançais est porté par le syndicat mixte du Pays homonyme. Il a été approuvé en 2010. Il couvre un territoire compris entre Lessay, Saint-Lô et Gavray (cf. carte). Si son territoire n'est pas le plus vaste, le SCOT relève l'hétérogénéité des espaces, entre le littoral, un espace périurbain qui s'étend, et des espaces ruraux peu denses aux évolutions démographiques hétérogènes.

Le littoral de la côte ouest du département de la Manche est particulièrement attractif pour des populations plutôt âgées et relativement aisées. Dans cet espace nous avons remarqué que la part des catégories sociales populaires avaient tendance à diminuer, à être sous-représentées par rapport à l'espace global. Inversement, les cadres, et dans une moindre mesure les professions intermédiaires, avaient tendance à être surreprésentés. Le SCOT constate pareillement une arrivée de populations âgées concourant à la pression foncière et immobilière sur le littoral. A l'inverse du SCOT du Nord-Cotentin, ce SCOT met en exergue un certain changement social. Il note la dualisation croissante entre le littoral attractif mais vieillissant, où les valeurs foncières et immobilières excluent une partie des ménages, et l'arrière-pays rural, par endroit en proie à une sérieuse déprise : « *D'importants*

*bassins d'emploi se sont développés à proximité du rivage où sévit une forte pression foncière. Deux catégories sociales en sont victimes : les jeunes ménages aspirant à la propriété et les candidats aux logements sociaux. Ils doivent se loger loin du littoral et effectuer des trajets pénalisant entre domicile, lieux d'implantation des services publics (écoles, garderies) et lieux de travail. » (PADD, page 10). L'enjeu est soulevé, le littoral est en partie un espace de concentration d'emplois, mais qui est difficilement accessible pour les ménages modestes. Le SCOT relève également le vieillissement important des populations vivant (de manière occasionnelle ou à l'année) dans les communes littorales, et pointe le risque d'un littoral « *pays de retraités* » (diagnostic page 28). Le SCOT cherche à diversifier l'attractivité du littoral, notamment pour les jeunes actifs.*

A l'instar du PLH de la CUC, le SCOT du Pays du Coutançais propose essentiellement une réponse passant par une politique foncière volontariste. Afin de permettre l'accès au logement sur le littoral, par la propriété ou la location, il est écrit : « *Les communes concernées par le phénomène d'augmentation de la pression foncière s'engagent à réaliser les réserves foncières nécessaires, dans la mesure du possible avant que les terrains ne deviennent constructibles, en vue de l'accession à la propriété des personnes à revenu modeste d'une part, et en vue de l'implantation de logements sociaux d'autre part.* » (DOG, page 54). Cette politique se compose d'acquisition de foncier par les communes avec la création de zones réservées à l'implantation de logements sociaux, de création de ZAD mais également d'une fiscalité dissuasive sur la rétention foncière. Nous relevons toutefois que cette politique passe par les communes et non par les différents EPCI, qui pourraient se révéler financièrement plus aptes à acquérir des biens. Cela pourrait s'expliquer par l'absence de compétences facultatives dans l'EPCI de Saint-Malo-de-la-Lande par exemple, alliée à une volonté de rester « maître chez soi » de la part des maires.

Cependant le littoral est un milieu « naturel » que la société, depuis plus de trente ans, tente de protéger d'une urbanisation massive. La loi littorale, promulguée en 1985, est la loi phare de cette volonté de protection. Nous ne développerons pas notre propos ici sur l'application de la loi littorale<sup>10</sup>, mais sur les contraintes en termes de développement qu'elle peut poser sur les communes littorales. L'enjeu de la protection de l'environnement est ici difficilement conciliable avec la volonté de rapprocher les espaces d'habitation (des

---

<sup>10</sup> Notre travail de terrain a révélé des tensions et logiques contradictoires quant à son application par les maires. Il serait pertinent de prolonger ce début de matériau par des travaux ultérieurs.

jeunes et des personnes aux ressources modestes) et les espaces d'activités. Le SCOT du Pays du Coutançais note les difficultés de concilier les différents objectifs : « *Sans préjudice pour le respect de l'objectif 2.1., il serait contreproductif d'interrompre trop fortement le développement de l'habitat dans les secteurs actuellement dynamiques. Un étouffement de l'offre renforcerait la valeur des immeubles existants et augmenterait encore la stratification sociale en cours de constitution entre le littoral et l'arrière-pays.* » (Padd, page 8). La loi littorale, parce qu'elle contraint plus fortement qu'ailleurs le développement des activités et des constructions, limite le foncier utilisable à des fins d'habitation<sup>11</sup>. Cette donnée est à prendre en compte car elle est pour beaucoup de maires et d'opérateurs, une sorte de « mise sous cloche » de l'espace. En limitant l'offre de foncier afin de protéger ce milieu, les prix peuvent fortement augmenter. Les compromis que peuvent faire les maires dans leur politique d'aménagement, entre respect de l'environnement et souhait de développement, sont parfois révélateurs d'une politique de recrutement résidentiel spécifique qui peut en partie expliquer les recompositions de ces territoires. Autrement dit, en se justifiant d'une volonté de protéger l'environnement, les maires peuvent avoir la possibilité de freiner l'urbanisation et laisser l'accès à leur commune dépendre uniquement de critères économiques.

#### **4.2.2/ Sur le terrain : entre incapacité et absence de volonté**

Nous souhaitons à présent centrer notre propos sur l'application de cette politique foncière volontariste. Si la volonté est là, les entretiens effectués ont révélé la difficulté de l'appliquer. Les maires rencontrés sont globalement en accord avec cette stratégie, mais le coût d'acquisition des terrains est un frein puissant. Au-delà du coût financier pour les communes, c'est l'anticipation qui a fait faute. En effet, les prix ont fortement augmenté durant la dernière décennie. Pour les acteurs fonciers rencontrés, cette stratégie aurait dû

---

<sup>11</sup> Un maire d'une commune littorale cherbourgeoise propose le même constat : [M - Bialville] : (...) Mais en fait on a une population aujourd'hui on augmentera pas cette population euh le le but l'objectif c'est de la stabiliser [É:] : C'est vous qui choisissez de pas l'augmenter ?

[M - Bialville:] : Non non je sais très bien qu'on l'augmentera pas parce que on ne peut plus construire y'a plus de terrains constructibles à la construction avec la loi littorale qui nous, on est en littoral donc si vous voulez, toute la commune est soumise, y'a très peu de terrain disponible d'ailleurs

être décidée dès le début de la hausse des coûts, en anticipant les évolutions sociodémographiques.

- *Nous parlions des stratégies qu'essaye de mettre en place le maire d'une commune qui déplore les prix trop élevés dans sa commune et le recrutement des nouveaux arrivants fait de personnes âgées et plutôt aisées :*

[E]: Et vous aviez créé des réserves foncières depuis 20 ans ?

[M - Fonteney-sur-Mer] : *Alors malheureusement non et c'est bien dommage parce que ça serait utile mais y'a pas, et bon ... Et c'est-à-dire qu'aujourd'hui c'est cher ... Euh ... Y'a 20 ans si ça avait été fait ... Aujourd'hui y'aurait eu de la réserve ... Là c'qu'on a c'est tout petit ... Et c'est pas constructible !*

- *Un autre maire partage le même constat, mais met également la difficulté d'application de la stratégie en accord avec la Loi Littorale :*

[M – Amirville-sur-Mer]: *Plus possible, plus possible ! Parce qu'on est près de la côte et que ça y'est les terrains valent cher quoi ! Premièrement, les terrains valent cher, mais après tout c'est pas la raison essentielle, la raison essentielle c'est que nous pour deux cents mètres dans le marais on est commune littorale et donc loi littorale donc on a considérablement restreint, on a fait notre PLU, l'Etat nous a obligés à considérablement restreindre nos zones constructibles, donc aujourd'hui faire des réserves foncières si vous vous voulez y'a plus de fermes avec des terrains qu'on peut rendre constructibles et qui ... Y'a plus !*

- *Un opérateur foncier de l'EPFN, bien qu'il n'intervienne pas sur cet espace, pose un regard critique sur cette stratégie :*

[OF – EPFN] : *Là ils veulent bien faire, ils veulent gérer les terrains, faire du social mais ... Pfff, c'était y'a vingt ans qu'il aurait fallu faire ça ! Mais bon, ils avaient pas forcément un regard sur le long terme ... Mais là ils veulent, ils veulent, mais ils ont pas les moyens, ou difficilement, puis avec la loi littorale c'est complexe à gérer !*

*Toutefois, après avoir parlé à un maire qui a été intégré de manière forte dans l'élaboration du SCOT, nous sommes tentés de penser que la difficulté provient également parfois d'une absence de volonté de changer réellement les choses :*

[E] : Et je voyais, pour le SCOT, vous souhaitiez avoir une politique foncière ...

*[M – Amirville-sur-Mer]: C'est évident que c'est à faire, c'est évident que c'est à faire ! C'est évident que pour le littoral faut arrêter d'avoir que des gens de mon âge à Coutainville quoi c'est évident !*

[E]: Ça a été fait ça ? Avec des réserves foncières ?

*[M – Amirville-sur-Mer]: Nan y'en a pas ! C'est très difficile à réaliser, c'est trop tard ! Le prix des terrains est devenu si vous voulez, bon pis ... (...) C'est pas un manque de volonté, c'est un manque de dynamisme c'est euh ... Le radinisme de certains, non puis ouais, on est bien entre soi, entre retraités âgés, Coutainville je crois la médiane c'est 28 000 euros, bon on devient conservateurs, on voit des kilomètres de fil électrique on s'en fout ! On protège la côte et on ne fait rien, et rien ne change et on est content !*

Les politiques locales, portées par un SCOT volontariste souhaitant limiter les divisions sociales de l'espace, peuvent donc s'avérer difficiles à appliquer. Pour élargir le propos, au-delà de l'exemplarité du littoral, nous allons à présent étudier différents cas et thématiques de stratégie de recrutement résidentiel par les maires, afin de nous interroger sur leur place dans le changement social de leur commune.

#### **4.3/ Le maire et le changement social**

Lorsqu'ils le souhaitent, le maire et son équipe possèdent différents outils pour sélectionner, filtrer, de manière plus ou moins efficace, et plus ou moins indirecte, certains types de population, selon leur âge, et/ou leur origine sociale. Nous nous intéressons ici exclusivement aux maires de petites communes, situées en périphérie d'un pôle urbain. La majorité des maires interrogés met rarement en place des stratégies de recrutement fondées sur les origines sociales des nouveaux arrivants, mais elle le fait peut-être davantage pour les critères démographiques. Cela rejoint les analyses que font les opérateurs. Pour

filtrer les arrivées, il peut aussi suffire de ne rien faire et de laisser le fonctionnement du marché sélectionner les habitants selon leurs revenus, entre autres (cf. 4.2.2). Précisons-le, la mise en place de stratégie de recrutement et *in fine* un recrutement sélectif est peu dicible car non éthique... A cause de cela, dès que nous avons abordé le sujet, même de manière indirecte, la plupart des maires rencontrés s'est montrée avare de mots. Toutefois, les élus semblaient moins gênés de parler de la composition sociale de la population que ce que nous craignons de prime abord. Il faut alors regarder l'ensemble du discours et les informations annexes (bulletins municipaux, presse, etc.) pour tenter de déceler des éventuelles stratégies mises en place.

Le tableau ci-dessous (figure n°52) permet de situer grossièrement la commune. Le terme de périurbain n'est appliqué à la commune si le maire en a fait usage pour la décrire, bien que toutes les communes enquêtes répondent à une définition souple du périurbain. Le nombre d'habitant a été arrondi pour chaque commune, afin de préserver leur anonymat. Il est indiqué afin d'avoir une idée de l'importance de l'évolution du nombre d'habitants. Dans la même optique, la profession (ou ancienne profession) du maire est indiqué de manière à ce qu'on puisse entrevoir la position socioprofessionnelle du maire, tout en conservant son anonymat. Nous avons, ors des entretiens, obtenus beaucoup plus de détails quant à leurs professions et leurs parcours professionnels. Ceux-ci sont pris en compte lors de l'analyse qui suit. Enfin, un portfolio photographique des paysages –« naturels » et bâtis, commentés, est disponible en annexe.

Figure 52 : Tableau : Présentation des communes et des maires enquêtés

<b>Nom fictif</b>	<b>Situation géographique</b> (NC : nord Cot. – C : Coutançais)	<b>Nombre habitants en 1999</b>	<b>Nombre habitants en 2012</b>	<b>Maire : durée mandat</b>	<b>Maire : âge et profession</b>
<b>Agloville</b>	C - Périurbain proche littoral	500	550	12 ans	70-75 ans, cadre commercial / etrp publique
<b>Amirville</b>	C- Littoral havre	550	750	21 ans	70-75 ans, fonctionnaire cat. A
<b>Barbey</b>	C - Périurbain	350	400	2 ans	55-60 ans, fonctionnaire cat. B
<b>Bialville</b>	NC – Périurbain littoral	2200	2100	15 ans	55-60 ans, fonctionnaire cat. A
<b>Clocher-Hague</b>	NC - Périurbain	600	750	2 ans	55-60 ans, ingénieur nucléaire privé
<b>Coiselle</b>	C - Périurbain	1200	1400	2 ans	60-65 ans, cadre/ingénieur privé
<b>Fonteney</b>	C- Littoral	750	750	2 ans	65-70 ans, cadre privé
<b>Herqvaast</b>	NC - Périrubain	850	1100	2 ans	55-60 ans, commerçant
<b>Sablons</b>	NC - Périurbain proche littoral	400	550	8 ans	55-60 ans, technicien nucléaire / privé
<b>Valleville</b>	NC - Périurbain	450	600	8 ans	60-65 ans, agriculteur
<b>Vaux-sur-Soulle</b>	C – Littoral havre	450	500	27 ans	70-75 ans, agriculteur

#### 4.3.1/ Perception de la stratification sociale et enjeux : la place de l'école et le « faire vivre sa commune »

Pour avoir la volonté de mettre en place par un quelconque moyen un recrutement discriminatoire, le maire doit juger que la composition sociodémographique de la population nécessite qu'on agisse dessus. Soit la composition actuelle le satisfait et auquel cas il peut vouloir essayer de la conserver telle quelle, soit elle ne le satisfait pas, elle lui semble déséquilibrée, et il veut établir un autre équilibre. En outre, les maires que nous avons interrogés ont une vision assez fidèle de la composition de leur population bien qu'« à gros traits », y voyant peu de nuances. Ils expliquent aussi l'origine de leur composition sociodémographique. C'est par exemple le cas pour deux maires de commune de l'aire urbaine cherbourgeoise :

*[M- Sablons] : Y'a de toutes les couches sociales, ah oui oui ... Nan nan y'a tous les niveaux, ça peut être de l'ingénieur au directeur, à l'ouvrier à ... Pfff ... Y'a de tous les niveaux sociaux dans la commune.*

\* \* \* \*

*[E] : Et depuis les vingt dernières années c'est quoi le profil des nouveaux arrivants ? Est-ce que vous savez un peu ...*

*[M- Hervaast] : Le profil des nouveaux arrivants ?*

*[E] : Dans quoi ils travaillent, la cat-*

*[M- Hervaast] : Ah oui, c'est plutôt des techniciens, forcément avec Areva et Flamanville, nan c'est plutôt des techniciens, ouais.*

C'est aussi le cas pour le maire de Vaux-sur-soulle, à proximité de Coutances, en situation littorale mais dans un havre, qui nous présente sa commune, sa population, ainsi que ses évolutions :

*[M – Vaux-sur-Soulle]: Je suis maire d'une petite commune de 500<sup>12</sup> habitants, on était 480, on est passé à 550 et pis là on est redescendu un peu, mais là y'a une dizaine de maisons qui sont en train d'être construites donc on devrait pas augmenter de population mais on devrait se maintenir parce qu'on a une population qui vieillit, et puis quand y'a eu pas mal de maisons de, de comment de belles baraques, de maisons anciennes qui ont été vendues mais c'est devenu des résidences secondaires, et les prix depuis 8 ans étaient très élevés sur le terrain constructible donc les jeunes ont pas pu construire c'est pour ça qu'aujourd'hui la construction redémarre...*

\* \* \* \*

Le maire d'une commune littorale de l'aire urbaine cherbourgeoise offre également un regard pertinent sur la stratification sociale de sa commune comme sur le recrutement :

*[M – Bialville]: Ç'a toujours eu la réputation d'être une commune ... C'est vrai les terrains sont chers (...) Nous quand même si vous voulez on voit bien que sur Bialville y'a quand même une population euh assez privilégiée, il s'agit quand même beaucoup de médecins, de, des notaires, des profs, ouais, les quelques personnes issues de l'immigration qui habitent ici sont des médecins de l'hôpital ... Voilà ...*

\* \* \* \*

De même pour le maire d'une commune périurbaine (1400 habitants) de Coutances, au profil plutôt populaire :

*[M – Coiselle ]: (...) Donc cette évolution-là jusqu'à maintenant on peut dire, parce que la démographie a commencé à remonter un p'tit peu depuis une dizaine d'années donc on est dans le sujet qui vous intéresse puisqu'on a commencé à jouer notre rôle de commune-dortoir, euh sur deux axes (...) Donc aujourd'hui pour répondre à votre question nous on est sûrs en gros pour faire la typologie des habitants ici du retraité euh, euh, dans l'ensemble euh assez confortable qui ont de bons revenus euh soit qui sont revenus habiter une maison*

---

<sup>12</sup> Nous avons modifié les dizaines pour respecter l'anonymat du maire.

*de famille parce qu'ils sont nés ici et ils viennent se retirer ici, et dans les jeunes on a beaucoup de euh ouvriers classes moyennes, voilà. (...)*

[E:]: Et ça vient d'où ce recrutement ouvrier classes moyennes ?

*[M – Coiselle] : (il réfléchit) Je pense la proximité euh... le prix des terrains le prix du euh, du foncier et puis la proximité bah des centres où on peut travailler genre Coutances où Granville, hein c'est clairement ça. Les gens ont pas trop le choix hein puisque euh bon le logement à Coutances c'est plus cher, euh ça fait pas trop rêver, et euh les gens préfèrent être à la campagne pour tout un tas de raisons parce que même les jeunes aujourd'hui ont encore beaucoup d'activités rurales ils font du bois ils vivent beaucoup en autarcie sur tout ce qui peuvent tout ce qui peuvent faire eux-mêmes hein donc ça c'est une réalité.*

Avant de parler d'une recherche de recrutement spécifique, les maires rencontrés sont nombreux à essayer d'attirer de nouvelles populations. Ce qui est primordial pour eux, et ce qui rejoint d'autres travaux, c'est de « *faire vivre la commune* » (expression très récurrente dans les entretiens), et de maintenir l'école ouverte, les deux étant reliés selon eux. La plupart des actions, directes ou indirectes, tend vers ce but, mais les moyens pour y parvenir peuvent différer selon les enjeux, soit la commune n'attire pas ou peu, soit elle n'est accessible qu'aux populations aux revenus suffisants, et souvent plutôt âgées, sur le littoral par exemple. Les rythmes de développement souhaités peuvent également fortement varier.

#### **4.3.2/ Le recrutement résidentiel de la part des maires : une large palette d'outils ... Mais aux effets indirects et incertains**

Le premier outil utilisé par les maires pour développer leur commune passe par les documents d'urbanisme, et plus largement par la gestion du foncier. C'est au moment de l'élaboration de ce document que se définissent les objectifs sur le long terme pour la commune. C'est ce moment qui est pertinent de saisir pour tenter de déceler les stratégies de recrutement des maires. Il permet de saisir le « degré d'ouverture » d'un maire concernant le développement et l'arrivée de nouvelles populations. L'orientation centrale

porte sur le rythme du développement passé, et futur. La plupart des maires rencontrés souhaite se développer et a opté pour des orientations dans les documents le leur permettant. Les opérateurs fonciers et ou aménageurs nous ont cependant dit que la capacité des maires à élaborer un document avec les bureaux d'étude, dépendait de leurs compétences, et de leur volonté.

Avant même d'aborder la question des caractéristiques sociodémographiques des populations souhaitées, il est important d'envisager le rythme de développement et d'accueil de nouveaux arrivants. Les communes périurbaines sont régulièrement étudiées dans la littérature scientifique selon un prisme ouverture / fermeture (voire sécession), refusant tout changement, prenant l'organisation d'un « club » (Charmes, 2011 ; Rivière, 2009) à entrée sélective. Dans nos entretiens, ce prisme binaire n'est pas forcément ce qui ressort le plus. Cependant la question de l'identité, identité rurale notamment, est souvent ressortie. Cette volonté de préserver l'existant, matériellement ou idéellement, peut être reliée à la volonté de se fermer aux nouveaux arrivants susceptibles de modifier la donne, de manière plus ou moins intense. Cette volonté de contrôle passe par un document d'urbanisme qui restreint l'urbanisation. Toutefois, la question de l'identité n'est pas toujours synonyme de fermeture totale puisqu'elle permet à la commune d'être attractive.

*[M – Agloville] : (...) aussi **la commune est attractive parce qu'elle a conservé un caractère rural**, c'ta dire qu'on est pas, on est urbain bien sûr, semi urbain, on s'trouve à proximité, à deux kilomètres de Coutances, mais on a conservé cette ruralité, c'ta dire qu'on a pas construit n'importe où, on a un document d'urbanisme bien sûr, euh, disons qu'on essaye maintenant avec le SCOT, disons euh notre document d'urbanisme de construire dans les dents creuses, de façon à c'qu'y ait pas de mitage ni rien, que ça reste un bourg assez condensé ... On veut pas trop grossir quoi, perdre notre esprit ... On a ce qui qui faut pour la population mais on veut pas grossir trop non plus, parce que là ça deviendrait, ça reste rural et convivial !*

--

*[M – Agloville] : **On va dire que Agloville se remplit avec euh les freins qu'on y met dans notre document d'urbanisme** parce qu'on veut pas que ce soit aggloméré jusque Coutances, on a pas envie que ce soit aggloméré jusqu'au Pont*

*X, on a dit stop ça suffit, il faut boucher les dents creuses là il faut y aller, qu'est-ce qu'on fait ... (...) on peut pas non plus reprendre à chaque fois sur les terres agricoles, vu qu'on veut conserver un caractère rural, ça serait mal venu de construire, construire, construire...*

\* \* \* \*

*[M – Valleville] : En 2001 on a fait le plan d'occupation des sols avec des zones assez définies pour ne pas avoir justement ce mitage un peu partout sur la commune, donc on avait défini des zones qui permettaient de ne pas gêner les activités agricoles (...) Ça a permis [le POS] de débloquer des terrains constructibles en même temps on est passé à ce moment-là plutôt dans, dans l'objectif lotissement avec des grands ensembles et pas du des maisons le long de la route, on est parti de les emmener 2005, 2006, des lotissement des dix, douze, 18 maisons, donc la population a effectivement augmenté à ce moment-là ... **C'est pour ça que l'apport de population nouvelle change aussi l'âme de la commune (...)***

--

Ce maire, ancien agriculteur, pour qui l'identité de sa commune et la place de l'agriculture sont importantes, donne une charte à chaque nouvel arrivant (cf. annexe). Celle-ci incite les nouveaux arrivants à s'intégrer aux associations mais aussi à vivre avec l'agriculture :

*[M – Valleville] : (...) on a un caractère rural qu'on veut conserver et euh par exemple on donne avec chaque permis de construire une charte de bon voisinage qu'on avait rédigée dans les années 2008-2009 pour bien signifier à la population que euh voilà ils arrivaient mais que c'était pas en pays conquis que y'avait des habitudes, une identité, qu'il fallait respecter qu'il fallait essayer de s'y intégrer (...)*

Les entretiens avec les opérateurs confirment un ressenti : les élus issus du milieu agricole et/ou plutôt âgés ont tendance à exprimer plus fréquemment le souci de l'identité, de la qualité paysagère (intrinsèquement liées pour eux à la place de l'agriculture) et à une

certaine « âme » de la commune. A l'inverse, les maires issus du salariat, actifs, plus jeunes, nous ont paru moins réfractaires à l'arrivée de nouvelles populations, moins attachés à une certaine idée de leur commune. C'est le cas notamment des maires au profil de technicien dans l'industrie nucléaire, dont les communes ont fortement évolué depuis les « Grands Chantiers ». Toutefois, l'âge ne nous semble pas être le facteur le plus discriminant. Deux maires rencontrés offrent un profil similaire, les maires de Fonteney et celui de Coiselle. Ils ont été élus aux dernières élections (2014), et sont à la retraite depuis peu, après avoir occupé un poste de direction dans une grosse entreprise (avec plusieurs milliers de salariés sous leurs ordres) en région parisienne. Ces deux maires nous ont semblé agir de manière volontaire pour le développement de la commune (passant notamment par le logement social), *via* des politiques foncières à destination de nouveaux habitants, raillant l'absence de modernité et de vision élargie des anciennes municipalités<sup>13</sup>.

A l'intérieur du PLU, des marges existent pour tenter de sélectionner la population arrivante selon un critère de revenus. Les documents d'urbanisme permettaient jusqu'en 2014<sup>14</sup> de choisir la taille des parcelles destinées à l'urbanisation. C'est ce critère qui permettait, à la marge, de sélectionner une frange de la population. Plus la parcelle était grande, plus le prix d'achat était élevé. Plusieurs maires ont donc opté dans la dernière décennie pour des parcelles de plus petites tailles afin d'attirer des ménages plus jeunes avec moins de moyens.

[E:] Et par exemple sur le type de population qui pourrait être attiré par ces nouvelles constructions, est-ce que vous êtes vigilant aussi à ça ?

[M – Coiselle] : *Oui bien sûr, bien sûr, on regarde, fin c'qu'on ne veut pas, fin la catastrophe c'est de se lancer dans un lotissement qui ne réponde pas aux attentes du marché voilà donc c'est forcément une question de prix ça veut dire des parcelles pas trop grandes là y'a quelqu'un qui m'a présenté un CU, un certificat d'urbanisme informatif (...) euh y'a six parcelles qui sont très grandes qui font entre douze cent et plus de quatorze cent mètres carré, c'est idiot, c'est beaucoup beaucoup trop grand, donc aujourd'hui ce qui se vend bien c'est des*

---

<sup>13</sup> Les deux maires ont fortement insisté durant les entretiens sur l'absence de matériel informatique ou de personnels formés à la mairie, lors leur arrivés. Si cela peut paraître anecdotique, il nous semble crucial de relever cette posture, puisqu'elle donne à voir une gestion de la commune semblable à celle d'une entreprise.

<sup>14</sup> Loi Alur : Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles / mars 2014

*parcelles qui font 5-600 mètres (...) hein en gros et d'avoir quelque chose qui réponde à l'attente donc euh ça on est vigilant ... bon après si les gens réussissent à vendre euh des grosses parcelles comme ça pour faire des grosses maisons dessus tant mieux pour mais moi j'y crois pas !*

\* \* \* \*

*[M – Agloville] : La taille justement [des parcelles] par rapport à notre politique qu'on a développée depuis deux mandats, depuis qu'on a développé, c'ta dire qu'on a modifié deux fois notre document d'urbanisme et dans cette modification justement on a diminué la surface, c'ta dire qu'avant il fallait 1200 mètres carrés pour construire, maintenant vous pouvez construire sur 500 mètres carrés quoi, de façon à ce qu'ils retrouvent du terrain eux ... Et c'est vrai que depuis qu'on a diminué cette, cette possibilité, depuis qu'on a donné cette possibilité de construire sur 500 mètres carrés, les maisons sortent comme des champignons (...) **c'est formidable, c'est formidable, ça permet à des jeunes de construire, d'acheter** euh 500 mètres carrés de terrain et puis bah de construire leur maison !*

Le choix de la taille des parcelles peut être un moment de tension entre le maire et des habitants préférant -en se justifiant par le respect d'un cadre de vie (vue sur la mer et faible densité par exemple)- imposer une grande taille de parcelle. Le maire de Bialville, conscient du recrutement sélectif (populations plutôt âgées et/ou aisées) a choisi de ne pas imposer de taille dans le PLU :

*[M – Bialville]: (...) d'aucuns me disaient mettre un seuil minimum à 600 quelque chose comme ça moi j'ai dit non non, ça veut dire que des fois y'a des gens qu'ont pas les moyens d'acheter un terrain de 600 mètres carrés ici ça vaut 600 000<sup>15</sup> euros ... Euh j'vois pas pourquoi bah euh des gens qu'ont les moyens d'acheter un de 400 j'vois pas pourquoi quelque part ils auraient pas pu le faire ... Euh ... J'me souviens que y'en a qu'ont protesté hein parce qu'ils avaient pas envie d'avoir un voisin qu'arrivait là sur le bord, et que ça allait ramener n'importe qui !*

---

<sup>15</sup> En réalité les prix varient entre 200 000 euros pour une maison « moyenne » sans vue sur la mer, et 500 000 euros en moyenne pour les maisons ayant vu sur mer et avec de grandes surfaces.

Au-delà des documents d'urbanisme, c'est la politique foncière (ou son absence) qui peut constituer une véritable stratégie de recrutement, consciente ou non. L'acquisition de foncier, la viabilisation de parcelles et la vente, permettent de diminuer les coûts d'achat en diminuant les intermédiaires du secteur privé, et ainsi attirer des ménages plus jeunes et/ou plus modestes. L'action peut être aussi indirecte, en incitant les propriétaires à vendre, pour augmenter l'offre de terrains en espérant baisser les prix.

*[M - Hervaast] : Bah c'est-à-dire qu'il y a du terrain disponible qui s'est trouvé à la vente, donc la commune l'a acheté, et puis après on a mis sur le coup l'Office HLM qui gère les logements sociaux, et ça a été accepté après par le département ... Voilà.*

[E]: Et euh pour essayer de diminuer les coûts, est-ce que vous avez une action foncière ? Vous disiez vous achetiez du terrain ...

*[M - Hervaast] Si on achète du terrain on le fait au prix coûtant, donc ça fait un prix moins élevé que le privé ... Pour ça, quand on a fait les trente lots qui sont ici, c'était vendu avant que ce soit prêt.*

\* \* \* \*

[E]: Et ces nouveaux habitants vous avez une politique active pour les faire venir, ou est-ce qu'ils viennent naturellement s'installer à Sablons ? Fin, par exemple est-ce que vous faites en sorte d'acquérir du foncier pour ...

*[M - Sablons] : Bah c'est c'qu'on est en train de faire ! Alors bon là là, là en arrivant vous avez pt'êtr vu des constructions neuves hein, (j'acquiesce d'un signe de tête), ça c'est quelque chose que j'ai essayé d'initier auprès des propriétaires privés mais ... De ... Pas de les forcer mais de les inciter à ... A vendre des parcelles constructibles, puis nous de notre côté à la commune on a un terrain communal, on a un projet de lotissement communal de onze parcelles, en accession à la propriété, qui permettra de compléter ...On fait ça à prix coûtant nous !*

\* \* \* \*

[E]: Et pour ce qui pourrait concerner les populations ? Celles qui sont là ou des nouveaux arrivants, comme vous le disiez, vous aviez peut être un projet de lotissement ...

*[M – Coiselle] : Oui oui oui, alors ça serait la derrière donc on a commencé à entamer les discussions avec les propriétaires qui jusqu'alors n'avaient pas réussi à se mettre d'accord parce que y'a trois propriétaires dans cette zone donc là j crois que les conditions sont réunies pour que ça se mette en place, et là situé comme c'est là en plein centre bourg on est sûr que ça se vendra parce que c'est ce que recherchent les gens, souvent à l'âge de la retraite beaucoup euh rapatrient le fin fond de la campagne pour se mettre à proximité des commerces donc c'est logique ...*

Toutefois une politique foncière doit se faire sur le long terme avec une vision de prospection et d'anticipation. Ainsi sur le littoral, une telle politique est, selon les maires, trop coûteuse à mettre en place. Le maire de Valleville, une commune périurbaine cherbourgeoise, revient sur ce point, expliquant la bonne forme de sa commune (le nombre de classes se maintenant) par son action sur le foncier.

*[M – Valleville] : Il faut essayer d'anticiper un petit peu c'est pour ça que les communes qui n'ont pas laissé de terrains à bâtir ont vu leur population baisser à cause de cela euh après pff ... Faut faire un suivi pour ne pas avoir une évolution trop rapide et une explosion de la population car au niveau des services des écoles ça se complique ... Il faut trouver le juste milieu ...*

\* \* \* \*

Si l'acquisition foncière ne peut se réaliser, faute de moyens la plupart du temps, certains maires tentent alors de s'allier avec les promoteurs privés, soit en les incitant à venir, soit en leur facilitant la tâche.

*[M – Bialville]: Là en l'occurrence on a fait un projet urbain partenarial pour viabiliser les terrains puisque les réseaux n'allaient pas jusqu'à ces terrains donc*

*le propriétaire n'avait pas les moyens trop de, pis toute façon, donc oui nous ça nous arrange d'avoir une population nouvelle, (...) donc si vous voulez on a pu faire un projet urbain partenarial (...) donc oui on a plutôt envie, on a quelques terrains, c'était un des derniers terrains constructibles à l'entrée donc ... Le promoteur on lui a pas mis de bâtons dans les roues voilà !*

\* \* \* \*

Malgré cela, la plupart des maires nous ont exprimé un fort manque de prise sur « *le privé* », se sentant alors sans pouvoir sur le développement de leur commune. Ce manque de prise peut même survenir alors qu'un accord informel avait été passé entre un maire et un lotisseur sur le rythme de construction.

*[M – Valleville] : L'année dernière on avait un lotissement avec les maisons Delacour de 25 maisons donc j'avais demandé au lotisseur de faire en deux phases pour pas avoir (il tapote de la main sur la table) une évolution trop rapide et une arrivée trop importante la même année puisqu'on s'était fixé un p'tit peu euh un objet ... une dizaine de maisons par an, et donc il a fait une tranche de douze maisons euh douze ou treize maisons et l'autre de douze, euh ... Avant la fin de l'année il m'a dit la première phase est terminée on, d'accord on passe à la deuxième quoi ...*

Le SCOT coutançais incitait, si besoin, les communes à user d'une taxation spécifique sur le foncier pour éviter les éventuelles rétentions des propriétaires créant des effets spéculatifs. Le maire de Coiselle est le seul à envisager une telle mesure<sup>16</sup>. Toutefois, il ne l'a pas fait en lien avec le SCOT.

[E:] : Et sur les prix du foncier vous êtes vigilants quand par exemple vous menez une action pour euh pour que tout le monde puisse vivre dans la commune ou ...

---

<sup>16</sup> Il s'agit d'une mesure découlant du code général des impôts : « *les conseils municipaux peuvent, sur délibération, majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles pour le calcul des bases d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés non bâties* » via l' article 1396 du code général des impôts (CGI) - « *Taxe foncière sur les propriétés non bâties - Base d'imposition - Détermination de la valeur locative cadastrale - Cas des terrains constructibles - Majoration sur délibération* » cf : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9620-PGP.html>

*[M – Coiselle] : Alors on a fait voter depuis le début du mandat une chose qui n'existait pas c'est la taxation des terrains qui sont rachetés en vue de spéculation, on peut le faire. Donc euh mais faut l'appliquer avec discernement parce que vous avez des gros propriétaires fonciers qui sont des propriétaires foncier historiques, ils ont hérité de ça de leurs parents (...) donc on a pris des dispositions on a la possibilité tous les ans de regarder au cas par cas qui on va taxer, donc on sait on en a trois ou quatre sur la commune qui ont acheté des terrains uniquement pour spéculer donc ils ont trois lots et ils attendent que ça monte, et quand ils estiment que le prix leur convient ils vendent donc ceux-là on va les avoir à l'œil !*

Globalement, les maires disposent de plusieurs outils et peuvent définir des stratégies pour sélectionner un certain type de population. Malgré cette palette d'outils, les maires se disent généralement peu armés, peu efficaces pour décider des évolutions de la population. En l'absence de capacité réelle pour examiner ces déclarations (ces stratégies ayant au final des impacts indirects et/ou limités), on ne peut savoir ce qui relève d'un manque de volonté de filtrer les nouveaux arrivants. Si la plupart des maires rencontrés ne se cachent pas d'essayer d'attirer des familles avec enfants, ou d'essayer de faire venir des ménages plus modestes, l'inverse est bien moins visible, et moins dicible car ceci est moins avouable.

Ce qui nous a frappé durant nos entretiens est la place accordée dans le discours au logement social, pourtant peu prégnant –voire inexistant- dans ces petites communes. Cela peut s'expliquer par notre usage du terme « social », qui est souvent relié par les maires au logement social. Malgré le faible nombre de logements sociaux dans ces communes, ces derniers sont, dans les discours des maires, et dans les réactions des habitants et du conseil, révélateurs d'un positionnement sur le recrutement des nouveaux arrivants.

#### 4.3.3/ Le HLM, une stratégie de recrutement directe : entre volontarisme et compromis

*[M – Bialville]: La seule marge de manœuvre pour sélectionner, c'est l'habitat social, parce qu'on a aucune prise sur le privé, on a aucune prise !*

Cette citation résume l'intérêt d'étudier le discours et les actions que portent les maires sur le logement social. Pour comprendre cet intérêt, il faut revenir sur la particularité du logement social dans la Manche, dans sa genèse et son organisation actuelle, expliquées par les opérateurs rencontrés. La construction de logements sociaux dans la Manche prend réellement naissance à la fin de la Seconde Guerre Mondiale, qui a laissé de nombreux bourgs détruits. A la demande du département, plus de 20 000 logements sont construits dans toute la Manche entre 1950 et 1980 par Manche Habitat. En 2010, la Manche comptait plus de 36 000 logements sociaux (DREAL, EPLS), ce qui en fait un département plutôt bien doté en matière de logement social<sup>17</sup>. La particularité tient dans les lieux d'implantation des logements, mais aussi dans leur forme. En effet, 40% des logements sont faits de maisons individuelles (contre 15-20% nationalement), et ils sont, pour plus des trois quarts, localisés dans les gros bourgs et chefs-lieux de cantons ruraux. Aujourd'hui l'héritage est encore fort : les opérateurs nous ont de fait expliqué que contrairement à beaucoup d'autres espaces, les opérateurs continuent de développer le logement social dans les espaces à dominante rurale.

*[O- HLM2] : On a mis ça à la sauce locale dans les années 60, c'était incongru de mettre du collectif, mais c'était contre l'Etat centralisateur, au pays d'Astérix, on voulait pas répondre à l'Etat Jacobin !*

Toutefois, il y aurait eu des réticences à ce développement de la part des élus agriculteurs (nombreux à l'époque dans les mairies) qui ne souhaitaient pas, selon cet opérateur, voir leurs ouvriers agricoles mieux logés qu'eux. Cette réticence des élus s'est estompée et les opérateurs jugent que, globalement, le logement social est accepté partout dans la Manche. Les deux opérateurs rencontrés pensent que le logement social durant les années 1960-1980 a été un véritable outil d'aménagement du territoire dans la Manche permettant de

---

<sup>17</sup>Sources : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, 2013/2017, Manche.

développer de nombreux bourgs. Il serait encore perçu comme tel par de nombreux maires en recherche d'attractivité.

*[O-HLM2] : Nan y'a de l'appétence, ils sont nombreux à demander, même des fois c'est pas justifié, c'est trop, comme-ci on allait changer l'attractivité de la commune... Mais oui y'a des maires qu'on verra jamais, mais des cons y'en a partout !*

Au-delà de cette organisation géographique, l'originalité du logement social dans la Manche tient dans la place que les maires occupent dans l'attribution des logements. Légalement, les attributions des logements sociaux se font sur des critères établis, centrés sur la composition de la famille (qui permettent de loger en fonction du nombre de membres) et sur les revenus. Pour chaque attribution, une commission<sup>18</sup> se réunit, regroupant l'office ou la société qui gère le parc de logement, un représentant de l'Etat et le maire si la commune a participé financièrement à l'opération. Le choix du locataire résulte normalement d'un accord entre les diverses parties. Les opérateurs et les maires nous ont expliqué que ces derniers décident en réalité des candidats de manière quasi unilatérale, la CAL ne disposant que d'un droit de regard (« *quand les maires déconnent* »). Cette situation provient d'un partenariat historique (« *une osmose* »), entre les élus et les offices d'HLM, où les maires contrôlant les attributions ne se montrent pas réticents dans l'implantation de logement social et permettent ainsi le développement du parc. Le contrôle des attributions ne se substitue pas aux critères de revenus ou de composition de la famille, mais permet au maire de favoriser des ménages provenant de sa commune, ou d'éviter certaines populations, comme nous le verrons. Cette organisation n'est peut-être pas propre au département de la Manche, mais puisqu'elle est « *à la limite de la légalité* » (O-HLM2), nous n'avons pu vérifier sa présence dans d'autres espaces.

Par cette organisation, le maire est décideur dans le profil des nouveaux arrivants venant loger dans un HLM. S'ils les logements sociaux sont au final peu nombreux, c'est au moment d'aborder ce thème qu'il est pertinent d'analyser la parole des maires quant à leur positionnement de recrutement. La première stratégie des maires sur le recrutement par le logement social est en majorité l'attribution des logements à des familles avec des enfants

---

<sup>18</sup> La CAL : Commission d'Attribution des Logements

en bas-âge. Cette stratégie vise à maintenir les effectifs de l'école en étant sûrs de recruter des élèves scolarisables dans la commune. Ceci est d'autant plus prégnant dans les communes littorales, où le fort vieillissement de la population engage sérieusement le maintien de l'école.

*[M - Hervaast] : (...) Et on a aussi des logements sociaux qui attirent forcément les gens par le prix des loyers qui sont ... Assez bas.*

*[E:] : C'est quoi les critères d'attribution des HLM ?*

*[M - Hervaast] : Alors c'est l'office public HLM qui, alors les critères c'est forcément les revenus hein, et pis aussi bah nous pour la commune c'est aussi si y'a des enfants à scolariser c'est, ils sont prioritaires.*

*\* \* \* \**

*[O-HLM1] : Y'a beaucoup de demandes de HLM dans le milieu rural à mon avis pour préserver les petits commerces et les écoles, ça c'est indispensable. Y'a beaucoup de mairies, des petites mairies, des petits villages, qui nous demandent de ramener des familles avec des enfants pour pouvoir sauver l'école ou le regroupement, ça c'est hyper important !*

*\* \* \* \**

*[M – Amirville-sur-Mer] : Bah non, on n'a pas fait de réserves foncières mais quand il a fallu installer des HLM, on a acheté des terrains. On a fait ce qui fallait hein, sur les 42 logements sociaux dont je vous parle, ils sont sur les terrains qu'on a acquis !*

*[E] : C'était une politique pour accueillir de nouveaux ménages, favoriser la mixité ?*

*[M – Amirville-sur-Mer] : Oui oui bien sûr, l'un des objectifs c'était de se dire : « on a des commerces, une école, il faut que ça vive quoi ! »*

*[E] : Et sans HLM ...*

*[M – Amirville-sur-Mer]: On aurait pas eu cet apport important de population, vous savez 42 maisons c'est beaucoup hein ! C'est 10% du parc ! Moi quand j'suis arrivé là, j'crois qu'on a presque 500 foyers hein (...) malgré ça y'a quand même des gens qu'arrivent donc les enfants, si les enfants ont plus de dix ans, ils vont au collège, ils vont pas dans les écoles. Malgré cette augmentation de population, on a du mal à maintenir les objectifs de l'école ! On les a mais... Quand j'suis arrivé y'avait 95 élèves et là, notre grande crainte, c'est de tomber à 95. On est monté jusqu'à 140 puis 120, 110, et nous notre crainte l'année prochaine, c'est de tomber à 95 ! Ça peut être une catastrophe ...*

\* \* \* \*

*[O-HLM1] : (...) en ce moment, fin c'est c'que j'm'aperçois, ce qui fonctionne bien c'est la côte. Alors pourquoi ? Parce que y'a beaucoup de petits vieux de la région parisienne, de Rouen ou de Caen qui viennent s'installer pour leurs vieux jours sur la côte, et qui font grimper les prix ! (...) Si vous voulez vous installez là-bas, vous pouvez pas parce que ça coûte un bras, donc les seuls qui peuvent construire à l'heure actuelle c'est nous HLM. On va faire des logements qui vont permettre d'avoir, de ramener des jeunes sur Coutainville pour ramener des gamins pour sauver l'école !*

Cependant, lorsque l'école est en RPI<sup>19</sup>, les efforts doivent être conjoints entre les communes y participant, sous peine de remettre en cause les solidarités intercommunales établies. Cela est frappant dans le discours du maire d'Amirville-sur-Mer, qui regrette le peu de volontarisme et d'action des deux autres maires (que nous avons également rencontrés) :

*[M – Amirville-sur-Mer]: Bah l'école elle est divisée en trois, Agloville, Vaux-sur-Soulle, mais on a du mal, même si la population grossit ! Alors je vais pas dire de mal des deux collègues que vous avez vus, avec lesquels je m'entends très bien mais ils ont moins grossi que nous ! C'qui fait que bah oui, voilà, si ils avaient grossi autant que nous, y'aurait pas de soucis ! Si Vaux-sur-Soulle était passée comme ils étaient de 450 à 550, 700, là ils sont à 530, Agloville a pas grossi, on va*

---

<sup>19</sup> RPI : Regroupement Pédagogique Intercommunal

*avoir du mal, c'est pt'êtré aussi pour ça que j'm'en vais, je veux pas voir l'école fermer alors qu'on la refaite toute neuve, belle ...*

Pourtant, le maire et les deux adjoints présents de Vaux-sur-Soulle semblent être également attachés à l'école :

[E] : C'est important la place de l'école pour une commune ?

*[M – Vaux-sur-Soulle]: C'est la vie de la commune ! C'est la vie de la commune !*

*[2<sup>nd</sup> Adjoint – Vaux-sur-Soulle]: D'où le souci d'attirer des jeunes, des jeunes couples et pour ça, pour pérenniser tout ça, si on est une population vieillissante, la commune se meurt...*

Le désaccord pourrait trouver sa source dans le fait que le maire d'Amirville-sur-Mer ait fait l'effort de faire construire une quarantaine de logements sociaux, et en supporter le coût, quand la municipalité de Vaux-sur-Soulle s'y refuse. Les stratégies de recrutement passant par du HLM peuvent être contrecarrées lorsque l'école est en RPI. De plus, cette stratégie ne marche qu'un temps : les enfants scolarisés grandissent et partent au collège, mais les habitants restent dans le logement, limitant un nouvel apport d'enfants à logement constant. Pour ne serait-ce que maintenir l'état souhaité, il faut construire perpétuellement.

[E] : Vous avez le pouvoir entre guillemets sur les attributions ?

*[M - Bialville] : Oui c'est nous qui présentons les dossiers mais bon, on a des critères, y'a pas de passe-droits. Y'a que les critères de revenus, entre deux couples de 60 et un jeune couple avec des enfants, on propose en premier le jeune couple (il baisse la voix et semble gêné) ... En se disant aussi y'aura plus un turn over que euh les autres, ils vont rester là advidam eternam ... Et puis y'a un turn over dans les maisons. On s'arrange pour que dans les cent maisons HLM y'a des jeunes couples qu'accèdent ... On a des gens qui sont là depuis trente ou quarante ans dans les HLM ... Donc bon quand une maison se libère, on essaye de remettre des jeunes avec des enfants !*

Au-delà du maintien de l'école et d'un certain nombre de classes, les maires ayant souhaité des logements sociaux peuvent poursuivre d'autres buts. La mixité sociale et intergénérationnelle, qu'elle soit exprimée par ce terme ou non, est une idée qui touche quelques maires interrogés. Après avoir parlé de la taxe spécifique, le maire de Coiselle insiste sur l'idée d'équilibre, complexe, à trouver dans la composition de sa population.

[E:]: Et ça, c'est pour permettre à tout le monde de venir ?

[M – Coiselle] : *Exactement ! Exactement !*

[E:]: Donc l'idée de mixité, c'est quelque chose qui vous tient à cœur ?

[M – Coiselle] : *Ah oui oui oui oui ! Oui ! Moi je suis archi convaincu de ça. Nous, on a la chance à Coiselle que cette mixité vivable se soit faite toute seule... euh, il faut préserver ça, il faut absolument préserver tout ça ... Après c'est un sujet délicat parce qu'au nom de quoi on va exclure, exclure c'est un bien grand mot, mais on va filtrer une population plus qu'une autre ? Je pense que dans les décisions qu'on prend en termes d'urbanisme, la clé elle est là, hein, de dire bon là, on a un petit lotissement plutôt classe moyenne, bon ben on va pt'être pouvoir envisager de faire un peu plus de logement social... euh, pour équilibrer ça on reste toujours dans les mêmes rapports ...*

Cependant, malgré la poursuite de cet idéal, certains maires répondent dans le même temps à une obligation de légalité à laquelle ils pensent être assujettis<sup>20</sup>. Cette obligation apparaît parfois autant comme une sorte d'idéal vers lequel tendre qu'une réelle obligation. La mixité sociale est peut-être tout de même devenue un leitmotiv conscient de l'action politique locale, mais de manière limitée.

[E]: C'est vous qui avez choisi que ce soit du logement social et pas faire appel à un promoteur ... ?

[M - Hervaast] : *Nan nan c'est nous qu'avons choisi. (silence) C'est nous qu'avons choisi.*

---

<sup>20</sup> La loi SRU de 2000 qui impose un taux de 20% de logement social ne concerne que les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le maire d'Hervaast n'est donc pas légalement assujetti au quota de 20%.

[E]: Pour quelles raisons ... ? *(Cette faute de relance n'a pas semblé perturber le maire)*

[M - Hervaast] : *De l'accession ? Parce que de l'accession, on en a déjà fait y'a une petite dizaine d'années. On avait fait une trentaine de lots, donc là c'est la commune qui avait géré la viabilisation et tout ça, et qui avait revendu à prix coûtant. Donc ça, on l'avait déjà fait, y'a une dizaine d'années, donc là on s'est r'penchés plutôt sur le social. Vous savez que chaque commune à obligation d'avoir des logements sociaux.*

[E]: Vous êtes éligibles à cette loi ? Je croyais que c'était 2500 le seuil des communes éligibles à ...

[M - Hervaast] : *Ah je pense pas ... (nous rigolons)*

[E]: Du coup c'était histoire de se mettre en accord avec la réglementation ?

[M - Hervaast] : *Oui aussi oui. (silence)*

[E]: Ça permet pt'être de mixer aussi, nan, la population ? D'avoir un peu tous les genres ?

[M - Hervaast] : *Oui voilà oui ! Oui oui !*

\* \* \* \*

[M - Bialville:] : *Bah on a 100, 150 logements sociaux, c'est bien si vous voulez, plus vingt que j'ai faits construire sur le deuxième mandat, qui sont des logements pour les personnes âgées. En fait si vous voulez, au niveau du logement social, moi euh j'ai considéré, la loi c'est 20% de de logements sociaux, ça a pt'être augmenté, mais au moment où j'ai fait construire les logements sociaux c'était 20%, euh de l'habitat en logement social (...) Y'a un parcours c'qu'on appelle un parcours résidentiel HLM sur cette commune, avec aujourd'hui environ 18% d'habitat social ! Voilà pour moi le contrat il est (elle tape du plat de la main) ... Il est réalisé !*

Le choix d'implanter des logements sociaux dans la commune peut être source de conflits plus ou moins forts. Malgré l'attrait que représente cet habitat pour une grande partie des maires, certains élus n'ont pas caché les réticences de la part de l'équipe

municipale, de l'opposition et/ou de la population. Ces réticences et/ou conflits peuvent survenir au moment d'aborder une éventuelle construction de logement social. C'est à ce moment-là qu'on peut saisir d'éventuels refus de certaines populations.

*Le maire explique qu'il souhaite urbaniser une zone proche d'un lotissement, mais par manque de fonds et en l'absence d'un promoteur privé, il recherche un partenariat avec l'EPFN. Ce dernier lui a proposé d'introduire une part de logement social dans l'opération.*

*[M – Barbey] : J'y avais pas pensé sur le coup, mais l'idée me plaît bien, mais quand j'en ai parlé avec mon conseil ... Pfff ... (silence) Y'en a qui m'ont sorti des trucs ... Ils en veulent pas, ils en veulent pas parce que ça va ramener des cas sos', j'ai même eu le droit à des mots comme « métèque » quoi !*

\* \* \* \*

*Dans la commune littorale à la population aisée de Fonteney-sur-Mer, un projet d'urbanisation -inclus dans le projet de PLU- est source de vifs conflits entre le maire, son équipe et l'opposition. Si l'ensemble du projet est contesté<sup>21</sup>, la place du logement social qui y serait incluse est en partie à l'origine du conflit. Une dizaine d'années auparavant, un projet similaire mais en position rétro-littorale avait suscité les mêmes réactions dans le « village » de Durmont.*

*[M - Fonteney-sur-Mer] : Quand on a parlé « logement social » simplement, pas HLM, on nous a répondu [l'opposition et une partie de la population] : "vous allez faire venir les roms !". C'est triste, mais j'vous dis les gens de Durmont sont bien, mais c'est pareil, quand ils ont été construits, les gens ont dit : "oh la la la, ça va être », jsais plus comment ils ont dit ça : "ça va être le Maghreb quoi", pfff !*

---

<sup>21</sup> Le PLU a été amené au tribunal plusieurs fois. Les opposants se divisent en deux catégories, qui se sont alliées : la première est une association de riverains, la deuxième une association de protection de l'environnement. Au-delà des motifs environnementaux (le projet se situerait sur une zone humide) les riverains défendent une qualité paysagère et un cadre de vie qui pourraient diminuer (ainsi que la valeur des maisons) avec la construction de 60-90 maisons.

Le fait d'avoir des logements sociaux peut être mal vécu. C'est le cas du maire de Vaux-sur-Soulle et de ses adjoints qui ont fortement insisté sur leur refus de refaire du logement social. Ici on perçoit, sans que cela soit dit clairement, un refus d'un certain type de population. En réalité, pour que le logement social soit accepté, il faut un compromis, compromis qui existait par la gestion des attributions. Le compromis permettait l'acceptation du logement social dans la mesure où la population était fortement filtrée sur des critères flous<sup>22</sup>. Les échanges qui suivent permettent de saisir les positions de l'équipe municipale ou de la population concernant les franges les plus modestes de la population et leur refus de les accueillir.

*[2<sup>nd</sup> Adjoint – Vaux-sur-Soulle]: On nous impose presque des locataires !*

*[1<sup>er</sup> Adjoint – Vaux-sur-Soulle]: Nous on propose mais ... Ils choisissent... Nous on voudrait bien celui-ci bah euh ...*

*[M – Vaux-sur-Soulle]: Bah eux ils ont des critères de sélection, c'est-à-dire (...) On a beau leur, leur inciter, les inciter à prendre telle ou telle personne... C'est surtout la dernière fois que ça a eu du mal à passer quoi, parce que jusqu'à maintenant, c'est moi qui leur soumettais la personne que j'souhaitais avoir parce que, parce que c'est un problème aussi quand dans un village y'a six maisons côte côte, hein. Jusque-là depuis vingt euh, pt'être 18 ans, ça c'est toujours bien passé, mais vous amenez une brebis galeuse dans le coin et pis après l'ambiance, et pis après s'est dégradée, c'est plus propre quoi ! (...) Il faut faire attention, on revient au problème, aux HLM, que nous on veut faire attention, et que quelque part sur trois couples, on va nous imposer celui qui va pt'être pas nous convenir.*

*[2<sup>nd</sup> Adjoint – Vaux-sur-Soulle]: C'est la loi maintenant, comme là le projet qui démarre (...) dans la quatrième, l'Etat nous obliger à prendre des cas sociaux (...). Ils ont acheté deux maisons dans la commune pour mettre des cas sociaux hein, alors bah on est servis !*

\* \* \* \*

---

<sup>22</sup> L'usage du terme « cas sociaux » par de nombreux maires nous a intrigué. En effet, celui-ci est très mal connoté. Nous pensons que les maires se seraient retenus d'en user devant nous. Ce terme flou désigne littéralement toute personne dépendante des aides sociales pour vivre. Par extension, il prend un sens négatif et est fortement péjoratif pour la personne à laquelle il est attribué.

[E] : Et euh justement, est-ce que vous êtes un peu vigilant sur qui vient s'installer dans la commune, vous savez, ou est-ce que du moment qu'il y a quelqu'un qui vient c'est profitable ?

[M - Clocher-Hague] : Alors euh, vigilant non. Et je m'y refuse parce que euh, c'est le début du délit de sale gueule [sourire partagé]. Donc euh, alors **ça c'est pareil c'est un peu une lutte de tous les instants, y compris avec mon conseil municipal qu'est pas forcément euh, toujours sur les mêmes valeurs que les miennes**<sup>23</sup>. Alors j'essaye de... c'est faut pas se bagarrer hein, mais faut rappeler un peu les règles un peu souvent quoi ! Nan nan les critères pour les logements locatifs euh, on les a définis en début de mandat, on s'est mis d'accord après quelques discussions ... (...)

[E] : C'est quoi leur position, c'est ... Pas forcément sur le social mais sur les nouveaux arrivants ?

[M - Clocher-Hague] : Ouais bah le euh y'a j' ... Y'a des gens, bon c'est pas tout le monde ... Moi j'ai eu la réflexion une fois euh, "on va quand même pas se retrouver avec des réfugiés". Fin voilà, encore c'était pire que ça, à tendance nauséabonde comme réflexion donc euh ... Donc euh, ce genre de réflexions me fait un peu sortir de mes gonds [rires partagés].

Le choix d'opérer par du logement social peut être alors vu comme une stratégie pragmatique, dans le but de pouvoir sélectionner la population pour l'école, à défaut de soutenir réellement un projet de mixité sociale. L'implantation de HLM peut résulter d'un compromis, par lequel le logement social – et par extension la population y vivant – doit s'intégrer à la commune. Pour les maires les moins réticents, l'idée est de conserver un équilibre.

[2<sup>nd</sup> Adjoint – Vaux-sur-Soulle]: Je reviens sur un point, quand Monsieur le maire a parlé tout à l'heure d'HLM c'est pas des barres, hein ! C'est pas des barres ! Ce sont des maisons individuelles, qui sont groupées, et qui sont gérées par des offices HLM.

---

<sup>23</sup> Ce maire est publiquement encarté dans un parti « d'extrême gauche » et également dans un syndicat d' « extrême gauche ».

\* \* \* \*

[E] : Et dans une commune comme Bialville, où vous disiez que c'est un peu bobo, l'HLM ça passe bien ?

*[M – Bialville] : Ils s'en aperçoivent pas, la cité HLM ils sont venus, elle a été construite dans les années euh, euh, avec le grand chantier en 80, moi j'lai toujours connue donc euh, au départ c'était que des cadres Areva ! Puis p'tit à petit ça s'est ... (...) ça a jamais été considéré comme des HLM ... C'est pas des barres hein ! Même chose pour ceux que j'ai faits construire ...*

\* \* \* \*

[E] : Et malgré ce que les habitants peuvent avoir comme préjugé sur les HLM ... Ça a pas posé de problèmes ?

*[M – Coiselle] : Non, non, bah c'est un problème d'intégration hein, très clairement bah, c't-à-dire que on a le bon équilibre entre ces logements-là, cette population là et euh, la population traditionnelle du vieux bourg de Coiselle. Donc on est voilà, on est dans des équilibres supportables et, et, ça se passe bien et c'est ce qu'on n'a pas su faire dans les grosses zones périurbaines où on empilait les gens dans des trucs innommables. Puis à un moment, y'a une masse critique qui est atteinte et où ça le fait plus quoi ! C'est tout hein ! C'est aussi simple que ça ! ... Pour l'instant ici, ça va, et je pense que si on refaisait des lotissements, euh, on y réfléchit un peu parce qu'on a encore du foncier de disponible, c'est ce qu'on prendrait en considération pour, pour conserver cet équilibre justement ...*

Seul levier direct pour choisir les nouveaux arrivants dans la commune, le logement social est pertinent dans l'étude des perceptions des maires vis-à-vis des franges de populations modestes. Malgré des discours de tolérance et de non-filtrage des populations, on relève quelques préférences sociales et démographiques dans le recrutement de la part

des maires. Bien que ce type de logement souffre d'une image négative (beaucoup de maires ont fait une forte distinction entre les « banlieues », symbolisées par les « barres » et « leurs HLM »), on relève un certain intérêt pour ce type de logement de la part des élus municipaux. L'objectif principal est le maintien de la vie de la commune et de l'école. Toutefois, l'acceptation et la recherche de HLM par ces acteurs ne suivent pas toujours comme premier objectif la mixité sociale et l'accès des plus modestes à la commune. Il s'agit plus d'une stratégie pragmatique pour certains maires, acceptant les « cas sociaux » qui aident à maintenir l'école. De plus, cette stratégie ne résout le problème de l'école que sur du court terme si la population infantile ne se renouvelle pas suffisamment. Enfin, certains maires ont attiré notre attention sur la difficulté que peut représenter une localisation « en campagne » de ménages modestes. Pour eux, « *c'est pas leur rendre service*<sup>24</sup> » car cette localisation nécessite le plus souvent la possession d'une voiture pour accéder à l'école et aux services courants (Sajous P., 2004). Cette nécessité exclut donc toute une frange des catégories modestes et peut compliquer le quotidien des ménages les plus financièrement vulnérables.

### **Conclusion de la quatrième partie : des politiques et acteurs locaux ayant peu d'impacts sur le changement social ?**

Le rôle des politiques et acteurs locaux dans le changement social peuvent fortement variés dans le temps et l'espace. Dans l'aire urbaine cherbourgeoise, la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle a été marqué par des changements sociaux importants, impulsé par l'Etat et accompagnés par les politiques et acteurs locaux. Cependant, le processus de périurbanisation / embourgeoisement du centre, semble plus suivre une évolution nationale. L'absence d'échelon politique d'intervention pertinent laisse les flux de population se structurer par le fonctionnement concurrentiel des marchés immobiliers. Le même constat peut être fait pour le littoral et l'arrière-pays coutançais. Toutefois, localement, il existe des marges de manœuvres pour les maires ou les intercommunalités,

---

<sup>24</sup> Phrase commune à plusieurs maires

mais leurs effets sont trop indirects ou trop invisibles et donc difficiles à mesurer. La gestion des flux de populations, et la sélection de certaines populations, est difficile à observer par un seul entretien avec le maire sans son équipe. Agir sur l'attractivité d'une commune pour de nouveaux habitants est un objectif poursuivi par tous les maires rencontrés, mais seul le logement social permet de saisir les postures et actions des élus de manière claire. Cependant, la place du logement social en milieu rural, plutôt que d'être portée par un idéal de mixité sociale, nous paraît être plus la résultante d'un choix pragmatique pour l'attractivité des communes.

Une autre limite à notre travail émerge. Nous aurions souhaité étudier de manière approfondie les liens entre la sociologie des maires (leurs parcours biographique, leurs positions socioprofessionnelles, leur âge, etc.) et leurs actions (ou non-action). L'échantillon trop restreint d'enquêtés, la durée trop courte des entretiens et leurs non-répétition dans le temps, ne nous permet pas de tirer de manière rigoureuse des conclusions. Seules quelques observations ont pu être faites. Les maires ayant un capital scolaire (diplôme) et des professions de cadres au sein de grandes entreprises (les amenant à encadrer, prospecter par exemple) nous ont semblé beaucoup plus à même de faire avec les compétences techniques pour la gestion communale. Par exemple, lors de la production du PLU, ils semblent plus maîtres. D'autres maires au capital scolaire plus faible ont à l'inverse paru plus désarmés, des expressions telles que « *on est pas compétent* », « *c'est beaucoup trop technique* » sont souvent ressorties. Les opérateurs rencontrés partagent ce sentiment, le regrettant pour certains car l'objectif des PLU (plus que pour les POS) est d'avoir une vision sur le long terme du développement de la commune, de créer un véritable projet. De même, l'acceptabilité du HLM pourrait être fonction du maire, et de la composition du conseil municipal ... et de la distance au pôle urbain. Les maires proches du pôle urbain cherbourgeois, où deux cités HLM sont stigmatisées, semblent moins réticents au HLM. *A contrario*, certains maires « plus ruraux » du Coutançais semblent avoir plus de réticences sur ces logements, et *in fine*, sur les populations y vivant. Ces observations succinctes mériteraient d'être approfondies par une recherche centrée sur cet aspect.

## **Conclusion générale : Pour une approche politique du changement social localisé**

Le but de cette conclusion n'est pas de revenir exhaustivement sur le diagnostic des recompositions sociodémographiques qu'a connu le département de la Manche durant la dernière décennie. Relevons plutôt les enjeux.

- Sur le littoral, la pression foncière et immobilière, produite par l'arrivée d'acheteurs âgés et plutôt favorisés, exclut les franges les plus modestes de ce marché immobilier. Le vieillissement et la spécialisation sociale de cet espace n'est pas sans enjeu, en termes d'équipements et infrastructures, activités économiques et d'environnement.

- Dans le nord Cotentin, la périurbanisation s'étend. Elle est le fruit, globalement, des « classes moyennes » bien que certains espaces connaissent des spécialisations sociales selon leur distance au centre urbain. Cette division sociale dans l'espace n'est pas relevée par « le » politique. De plus, il ne faut pas ignorer qu'une partie de ces « périurbains » s'éloigne du pôle, en partie par contrainte, le foncier et l'immobilier lui étant financièrement inaccessible. Les processus internes à ce pôle urbain (relégation, embourgeoisement dans le centre) ne doivent donc pas être ignorés.

- Les espaces ruraux les plus éloignés des aires urbaines connaissent des processus intenses de vieillissement des populations, qui ne sont pas palliés par l'arrivée ou le maintien sur place d'individus plus jeunes. Le devenir de ces espaces, dont le portrait n'a été dressé qu'à grands traits, pose question. Les populations âgées ont des besoins spécifiques, en termes de services, d'habitats, d'équipements, qu'il faut prendre en compte.

Nous souhaitons souligner une nouvelle fois l'aspect exploratoire de notre démarche. L'utilisation conjointe des deux bases de données, qui avait pour but de répondre à la question « comment ont évolué les compositions sociodémographiques et quel est le rôle des mobilités résidentielles ? » montre, selon nous, son intérêt. Si de nombreuses limites existent, nous avons pu mettre les évolutions sociodémographiques en lien avec les profils des acheteurs pour certains espaces. Les espaces littoraux en sont les plus exemplaires. Cette méthodologie mériterait d'être approfondie, testée pour d'autres espaces, et actualisée dans le temps. En outre, nous souhaitons affirmer l'inscription dans la géographie

sociale de notre recherche. Si la question des inégalités socio-spatiales et du rôle des politiques publiques, leurs (micro-)acteurs, n'est peut-être pas clairement explicite, elle est un fil conducteur de cet écrit, et a été un aiguilleur de cette recherche. Certaines actions des maires, conscientes, tendent vers la mixité sociale, *via* l'implantation de HLM par exemple. Inversement, la non-action volontaire de ne pas faire de réserve foncière, et in fine ne pas implanter de HLM, est créateur de ségrégation. Cependant, la réalité est plus complexe. Les maires ne suivent parfois pas consciemment un objectif de mixité sociale. Inversement, d'autres sont contraints par la loi littorale et une mauvaise prévoyance, qui les rend incapables d'acheter du foncier. La division sociale dans l'espace est le fruit de processus très complexe, difficile à appréhender par une recherche peu étendue dans le temps. Nous voyons nos résultats comme un exemple de recherche, localisée, dans l'ensemble des études sur les inégalités sociales. Enfin, la question « du » politique nous apparaît primordiale à intégrer dans l'étude (mais également dans l'action) des espaces périurbains. La partie 4 nous semble soulever beaucoup plus d'interrogations, de voies d'études, que de réponses. La question de la gestion du foncier et son lien avec les flux de populations reste un angle mort du politique. Plus globalement, nous nous interrogeons sur l'avenir des espaces périurbains, sous le prisme de leur gestion politique.

Cette question de la gestion des espaces périurbains, où vit désormais un quart de la population française, nous apparaît pertinente à étudier. En effet, ces espaces ont longtemps été un impensé de l'action politique. Les espaces périurbains ne répondaient ni aux politiques de la ville qui se développaient, ni aux espaces ruraux souffrant de forte déprise, espace de nombreuses attentions. Il faut attendre les années 1990, et plus encore les années 2000, pour que cet espace soit regardé par le politique. Lorsque le périurbain arrive dans l'agenda politique, il est le plus souvent sujet d'actions provenant d'un prisme unique et négatif, celui de la désorganisation spatiale, de la consommation d'espace, voire d'espaces vides d'urbanité (Muselle, 2006). Il s'agit alors, par la loi SRU, auxquelles se greffent les lois Grenelle, d'engager ces espaces dans la voie de la solidarité (entre eux, entre eux et la métropole, afin d'éviter toute sécession sociale) et du développement durable (pour augmenter les densités, en finir avec le mitage des terres agricoles, etc.). Les échelles d'application passent principalement par les mairies, mais les intercommunalités sont

appelées à prendre de l'ampleur, notamment depuis la loi NOTRE<sup>25</sup>. Cette réforme de l'organisation territoriale a été une thématique importante durant nos entretiens, et *in fine* pour notre recherche. Nous n'avons pas souhaité exploiter ces matériaux trop succincts. Cependant cette réforme soulève énormément d'enjeux. Dans la manche, les 27 intercommunalités vont fusionner en moins d'une dizaine<sup>26</sup>, suivant peu ou prou les limites des Pays. Pour les maires, les flux de population pourraient s'inverser en faveur des pôles urbains par le lissage à la hausse des différents impôts. La perte d'identité est aussi un élément récurrent dans les entretiens. Plus largement, nous nous interrogeons sur les comportements qui seront adoptés en matière d'aménagement, particulièrement sur ceux concernant l'habitat et le logement dans des intercommunalités regroupant des communes très hétérogènes sur de vastes espaces.

---

<sup>25</sup> Nouvelle Organisation Territoriale de la République, promulguée en août 2015.

<sup>26</sup> Le chiffre définitif n'est pas encore fixé, en janvier 2016, Monsieur le préfet Witkowski avait annoncé cinq intercommunalités. Au moment de la rédaction, les nombreux recours des maires et présidents d'EPCI ont permis d'augmenter ce chiffre provisoire à huit intercommunalités.

## Bibliographie :

### Ouvrages, chapitres d'ouvrages et thèses :

Adef, 2004, *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, ADEF, 280 p

Arlaud S (dir.), 2005, *Rural-urbain: nouveaux liens, nouvelles frontières ; textes issus du colloque de Poitiers des 4, 5 et 6 juin 2003*, Rennes, Presses Univ. de Rennes, 506 p

Aubry F., Courtin S., 2014, *La périurbanisation en Basse-Normandie : état des lieux et perspectives*, CESER, 129 p

Bauer G., Roux J-M., 1976, *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Éd. du Seuil

Beaud S., Confavreux J., Linaard J. (dir.), 2006, *La France invisible*, Paris, France, la Découverte, 647 p

Béhar D., Bidou C., Donzelot J., 2004, *La ville à trois vitesses*, Esprit, 111 p

Berger M, Orfeuill J-P, 2004, *Les périurbains de Paris: de la ville dense à la métropole éclatée ?*, CNRS, 317 p

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*, CEREQ. XIXes journées d'études sur les données longitudinales dans l'analyse du marché du travail, p .185-206

Bidou C., 1984, *Les aventuriers du quotidien: essai sur les nouvelles classes moyennes*, Presses universitaires de France, 200 p

Blanc M., Bidou C., 2010, « Éditorial », *Espaces et sociétés*, n° 140-141, n° 1, p. 7-20

Bonnewitz P., 2004, *Classes sociales et inégalités: stratification et mobilité*, Editions Bréal, 127 p

Bossuet L., 2005, « Ségrégations spatiales, sociales et politiques dans les campagnes », *Concentration économique et ségrégation spatiale*, De Boeck Supérieur, p. 321-332.

Bouffartigue P. (Dir.), 2004, *Le retour des classes sociales: inégalités, dominations, conflits*, La Dispute, 280 p

Boutet D., 2004, *Pour un urbanisme rural*, L'Harmattan, 226 p

Bugeja-Bloch F, Couto M-P, 2015, *Les méthodes quantitatives*, Presse Universitaire de France, 127 p

Brun J., Rhein C., 1994, *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, 258 p

Callen D., 2011, « La « fabrique périurbaine », systèmes d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne » , Thèse de doctorat, Université Panthéon Sorbonne, 403 p

Cartier M., Coutan I., Mascelt O., Sablet Y., 2008, *La France des « petits-moyens »: enquête sur la banlieue pavillonnaire*, la Découverte, 319 p

- Charmes E., 2011, *La ville émietlée: essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Presses universitaires de France, 304 p
- Desponds D., 2005, *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*, Paris, Connaissances et Savoirs, 760 p
- Desrosières A., 2013, « Chapitre 11. Refléter ou instituer : l'invention des indicateurs statistiques », *Pour une sociologie historique de la quantification : L'Argument statistique I*, Presses des Mines, p. 187-203
- Devisme L (dir.), 2007, *La structuration du périurbain, synthèse bibliographique*, Plan Urbanisme Construction Architecture, 116 p.
- Frémont A., Chevalier J., Héryn J., Renard., 1984, *Géographie sociale*, Pays multiples
- Gaxie D., et Plehingue P., 1984, *Enjeux municipaux*, Presses universitaires de France, 287 p
- Guilluy C., Noyé C., 2004, *Atlas des nouvelles fractures sociales en France: les classes moyennes oubliées et précarisées*, Autrement, 63 p
- Kaufmann J-C, 2014, *L'entretien compréhensif*, Colin, 127 p
- Kayser B., 1990, *La renaissance rurale: sociologie des campagnes du monde occidental*, A. Colin, 316 p
- Lambert A., 2015, « *Tous propriétaires !* »: *l'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, 278 p
- Madoré F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Presses universitaires de Rennes, 252 p
- Devisme L. (dir.), Madoré F., 2007, *Choix de résidence des nouveaux arrivants périurbains*, La structuration du périurbain, Plan Urbanisme Construction Architecture DRE-CETE-MSH Ange Guépin de Nantes, 120 p
- Marie M., 2009, *Des pratiques des agriculteurs à la production de paysage de bocage - Étude comparée des dynamiques et des logiques d'organisation spatiale des systèmes agricoles laitiers en Europe (Basse-Normandie, Galice, Sud de l'Angleterre)*, Thèse de doctorat, Université de Caen Basse-Normandie, 519 p
- Marjetic C., Bermond M., Jousseume V., Marie M. (Coord.), 2014, *Atlas des campagnes de l'Ouest*, Rennes, PUR, 304 p
- Muselle M., 2006, *Le périurbain au péril de l'urbain - Gestion de l'espace périurbain et recompositions territoriales à travers l'exemple de l'agglomération messine*, Mémoire de recherche de master 1, Institut d'Urbanisme de Paris Université Paris XII, 123 p
- Paulus F., 2004, *Coévolution dans les systèmes de villes : croissance et spécialisation des aires urbaines françaises de 1950 à 2000*, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 407 p
- Persyn N., 2014, « Mobiliser et maîtriser le foncier pour le logement : outils et pratiques en agglomérations moyennes », Thèse de doctorat, Université Paris 1 - Panthéon-Sorbonne, 485 p
- Pistre P., 2012, « Renouveaux des campagnes françaises : évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales », Thèse de doctorat, Université Paris-Diderot, 420 p

Rivière J., 2009, « Le pavillon et l'isoloir: Géographie sociale et électorale des espaces périurbains français (1968-2008) » Thèse de doctorat, Université de Caen, France, 859 p

Rougé L., 2005, « Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain: les captifs du périurbain ? » Thèse doctorat, Université Toulouse 2 Jean Jaurès, France

Séchet R., Veschambre V., 2006, *Penser et faire la géographie sociale: contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, Presses universitaires de Rennes, 397 p

Trémoulinas A., 2006, *Sociologie des changements sociaux*, La Découverte, 123 p

## Articles :

Apparicio P., 2000, « Les indices de ségrégation résidentielle : un outil intégré dans un système d'information géographique », *Cybergeo : European Journal of Geography*

Aragau C., 2007, « Voie express et ségrégation. Les fluctuations du marché foncier et immobilier aux franges ouest de l'Île-de-France », *Norois. Environnement, aménagement, société*, 2007, n° 205, p. 81-94.

Baccaïni B., 1999, « La rénovation du recensement », *Cybergeo : European Journal of Geography*

Berger M., Fruit J-P., Plet F., Robic M-C., 1980, Rurbanisation et analyse des espaces ruraux périurbains, *L'Espace Géographique*, n°4, p. 303-313

Berger M., Saint-Gérand T., 1993, « La division sociale de l'espace périurbain en Ile-de-France », *Strates. Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, n° 7

Bergouignan C., 2009, « L'impact des migrations sur les compositions par âge des populations locales : typologie cantonale pour une analyse rétrospective et prospective », *Espace populations sociétés*, n° 2009/1, p. 45-65

Bouleau M., Mangeney C., 2015, « Les bassins de vie, à la croisée des découpages institutionnels et des territoires vécus », *Métropolitiques*

Bryant C., 2013, « Mutations sociodémographiques dans les territoires ruraux sous influence urbaine au Québec et en Amérique du nord : de l'intégration des nouvelles populations, à la culture locale et implications pour la gouvernance de ces territoires », *Géographie, économie, société*, Vol. 15, n° 1, p. 11-24

Buhot C., 2009, « Embourgeoisement et effet littoral. Recompositions socio-spatiales à La Rochelle et à l'Île de Ré », *Articulo - Journal of Urban Research*, 2009

Bussi M., 1999, « Recensement en continu... Découpages figés. Quelques précisions pour recentrer et élargir le débat. », *Cybergeo : European Journal of Geography*

Chalard L., Dumont F-G., 2008, « France: Le bilan démographique des maires », *Population & Avenir*, n° 686, n° 1, p. 4-9.

Charlot S., Hilal M., Schmitt B., 2009, « La périurbanisation renforce-t-elle la ségrégation résidentielle urbaine en France ? », *Espace populations sociétés*, 2009, n° 2009/1, p. 29-44.

Chauvel L., 2001, « Le retour des classes sociales ? », *Revue de l'OFCE*, no 79, n° 4, p. 315-359

Chevallier J., 2005, « Politiques publiques et changement social », *Revue française d'administration publique*, vol. no115, n° 3, p. 383-390.

Cusin F., 2009 « Économie résidentielle et dynamiques sociologiques de l'attractivité des territoires », *Pour*, n° 199, n° 4, p. 69-80

Debrand T., Taffin C., 2005, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et statistique*, vol. 381, n° 1, p. 125-146

Debroux J., 2011, « Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines », *Espaces et sociétés*, n° 144-145, n° 1, p. 121-139

Desage F., 2012, « La ségrégation par omission ? Incapacités politiques métropolitaines et spécialisation sociale des territoires », *Géographie, économie, société*, p. 197-226

Desponds D., 2013, « Contribution des démarches prospectives différenciées au renforcement des logiques ségrégatives. Exploration dans l'aire d'influence de la "ville nouvelle" de Cergy-Pontoise », in Garat I., Sechet R. et Zeinidi D. (dir.), *Espaces en transactions*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, p. 47-66

Desponds D., Bergel P., 2013, « Transactions immobilières et substitutions sociorésidentielles en Seine-Saint-Denis », *L'Espace géographique*, p. 115-127

Dupuy G., 2010, « Le maire, le promoteur et l'accession sociale. Les négociations entre promoteurs et élus locaux sur les programmes de logements. », *Métropolitiques*

Elie G., Popelard A., Vannier P., « Exode urbain, exil rural », *Le Monde Diplomatique*, 2010, consulté en novembre 2015

Cary. P., Fol S., 2016, « Éditorial : Du périurbain stigmatisé au périurbain valorisé ? », *Géographie, Economie et Société*, 1/2016 (vol 18), p 5-13

Genestier P., 2010, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et sociétés*, n° 140-141, n° 1, p. 21-35

Gilbert Y., 2010, « Migrations urbaines en milieu rural : diversification sociale et recomposition du politique. », *Espaces et sociétés* 3/2010 (n° 143), p. 135-149

Girard V., Rivière J., 2013, « *Grandeur et décadence du « périurbain »*. Retour sur trente ans d'analyse des changements sociaux et politiques », *Métropolitiques*

Kali A, Margetic C., Le Caro Y., Bonin S., 2012, « Programme Dytefort : principaux axes de recherche et premiers résultats méthodologiques », *Pour*, N° 205-206, n° 2, p. 12-24

Klein, J-L, Veillette L., Bryant C., Yorn C., 2013, « La néoruralité au Québec : facteur présentiel d'enrichissement collectif ou source d'embourgeoisement ? », *Géographie, Economie, Société*, vol°15, pp 117-137

Lambert A., 2013, « La gauche et le périurbain », *Politix*, n° 101, n° 1, p. 105-131

Le Goix R., 2009, Acteurs, collectivités locales et contextes locaux dans la production des lotissements périurbain, (note de recherche), *Colloque "gouvernement et gouvernance des espaces urbains* disponible en ligne : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00422979/document>

Madoré F., 2013, « Évolution de la ségrégation socio-spatiale en milieu urbain. Le cas de l'aire urbaine de Nantes », *Annales de géographie*, n° 692, n° 4, p. 371-392

Melot R., 2009, « De la gestion des espaces au projet de territoire : les enjeux politiques d'un changement de paradigme juridique », *L'Année sociologique*, vol. 59, n° 1, p. 177-199.

Mishi J., 2013, « Les territoires ruraux, des espaces ouvriers en mutation », *Métropolitiques*

Mishi J., Renahy N., 2008, « Pour une sociologie politique des mondes ruraux. », *Politix* 3/2008 (n° 83), p. 9-21

Morin B., 2011, « Qui habite en milieu rural ? », *Informations sociales*, n° 164, n° 2, p. 11-22

Poulot M., 2009, « Les territoires périurbains : « fin de partie » pour la géographie rurale ou nouvelles perspectives ? », *Géocarrefour*, Vol. 83, n° 4, p. 269-278

Préteceille E., 2006, « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? », *Sociétés contemporaines*, no 62, n° 2, p. 69-93

Pumain D., 1976, « La composition socio-professionnelle des villes françaises : essai de typologie par analyse des correspondances et classification automatique », *Espace géographique*, vol. 5, n° 4, p. 227-238

Rivière J., 2014, « Le « Neuilly caennais » en campagne municipale », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 204, p. 24-45

Sajous P., 2004, « Habiter en périurbain et usages de la voiture », revue ESO Travaux et documents, n° 21, p. 129-134

Sencébé Y., 2007, « Le logement social dans un pays rural sous influence urbaine : une forme hybride du périurbain », *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 205, p. 11-22

Sencébé Y., 2009, « Une lecture des inégalités et des différenciations de développement local à travers quatre figures de territoires », *Espace populations sociétés. Space populations societies*, n° 2009/1, p. 17-27

Sencébé Y., Lepicier D., 2007, « Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale. », *Revue électronique des sciences humaines et sociales*

Souchon Zahn M-F., 1997, « Les maires en milieu rural », *Économie rurale*, vol. 237, n° 1, p. 19-21

TELERAMA - *Faut-il retirer le permis de construire au maire?*, [http://anabf.archi.fr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=198:telerama-faut-il-retirer-le-permis-de-construire-au-maire&catid=38:revuepresse&Itemid=69](http://anabf.archi.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=198:telerama-faut-il-retirer-le-permis-de-construire-au-maire&catid=38:revuepresse&Itemid=69), consulté le 25 octobre 2015.

Theurillat T., Rérat P., Crevosier O., 2014, « Les marchés immobiliers : acteurs, institutions et territoires », *Géographie, économie, société*, vol. 16, n° 2, p. 233-254

Vanier M., 2000, « Qu'est-ce que le tiers espace ? Territorialités complexes et construction politique », *Revue de géographie alpine*, vol. 88, n° 1, p. 105-113

Vignon S., 2011, « De la mairie à la communauté de communes : renouvellement des formes d'action publique et transformation du personnel politique local », *Pour*, N° 209-210, n° 2, p. 135-148

Vye D., 2011, « La Ruée vers l'Ouest ? », *Espace populations sociétés*, n° 2011/3, p. 603-616

## **Ouvrages et articles traitant de l'histoire récente du nord Cotentin (partie 4.1.1) :**

Audaire-Delahaye M-F., 1984, *La Hague rurale en grande mutation : Évolution récente et perspectives*, Mémoire de maîtrise, 124 p

Buléon P., 1985, Nord-Cotentin, « les lendemains de l'optimisme », *Bulletin du centre d'études régionales et d'aménagement*, 40 p

CCI Cherbourg Cotentin, 2014, *La filière nucléaire dans le Cotentin*, 44 p

Levagnini V. 2007, *Accession sociale à la propriété sur l'agglomération cherbourgeoise*, Mémoire de stage de master 2, Université Caen Normandie, 181 p

Ripoll F., 1996, *Cherbourg et le Nord-Cotentin – Des personnels de l'Arsenal aux dynamiques socio-spatiales localisées*, mémoire de recherche de maîtrise, Université Caen Normandie, 268 p

## Table des matières :

Remerciements .....	2
De la périurbanisation à l'analyse du changement social dans l'espace .....	4
Chapitre 1 : Questionnements, problématiques, intérêts et enjeux de cette recherche .....	7
1.1/ L'intérêt d'une approche par la géographie sociale pour étudier les recompositions sociales produites par les mobilités résidentielles .....	8
1.2/ Quels espaces et quels objets d'étude ? .....	9
1.2.1/ Le périurbain : histoire et débats d'un objet d'étude .....	9
1.2.3/ Espaces périurbains, espaces ruraux : laboratoire du changement social ? .....	11
1.3/ Mobilités résidentielles et division sociale de l'espace : concepts, théories, positionnement .....	12
1.3.1/ Des migrations résidentielles aux stratégies résidentielles .....	13
1.3.2/ De la division sociale de l'espace aux processus ségrégatifs .....	14
1.4/ Changement social, mobilité résidentielle et rôle des politiques et acteurs locaux : quels questionnements et hypothèses ? .....	17
1.4.1/ Le rôle du politique en milieu périurbain et rural dans les changements sociaux : un angle mort scientifique .....	18
1.4.2/ Mixité sociale et ségrégation, justice sociale et justice spatiale .....	21
Conclusion de la première partie : hypothèses et questionnements .....	22
Chapitre 2 : Objectiver les transformations socio-résidentielles dans le département de la Manche entre 1999 et 2012 .....	25
2.1/ Quelles échelles spatio-temporelles d'analyse du changement socio-résidentiel ? .....	27
2.2/ Un département plutôt rural et à la population vieillissante .....	29
2.3/ Caractériser la composition sociale des espaces et les changements sociaux : les données du RGP de l'INSEE .....	31

2.3.1/ Localiser les espaces susceptibles d’avoir connu des évolutions sociodémographiques <i>via</i> l’arrivée de nouveaux habitants.....	33
2.3.2/ Objectiver le changement social par l’analyse des catégories sociales et des catégories d’âge .....	38
Conclusion de la deuxième partie : de la périurbanisation à la division sociale de l’espace .....	66
Chapitre 3 : PERVAL : une base de données des transactions immobilières pour analyser les flux résidentiels .....	67
3.1/ Analyse à l’échelle de la Manche des profils sociodémographiques des acquéreurs d’un bien immobilier et de la localisation de ce dernier .....	70
3.2/ Aux origines du changement social : retracer les mobilités résidentielles par les profils des acheteurs.....	76
3.3/ Typologie des profils sociodémographiques des acheteurs et localisations .....	84
3.3.1/ Les aires urbaines de Cherbourg et Saint-Lô : un processus de périurbanisation des classes moyennes jeunes.....	90
3.3.2/ Le littoral : une stratification sociale renforcée et des acheteurs plus âgés qu’ailleurs .....	91
3.3.3/ Des franges des aires urbaines aux espaces ruraux : des profils sociologiques plus populaires, mais des catégories démographiques qui diffèrent selon les espaces .....	93
3.3.4/ Division sociale et prix d’accès à l’espace.....	95
Conclusion de la troisième partie : Intérêts et limites de la base PERVAL dans l’étude des recompositions sociodémographiques des années 2000 dans la Manche .....	105
Chapitre 4 : Rôle des politiques et acteurs locaux dans le changement social.....	107
4.1/ Nord Cotentin : impact de l’industrie nucléaire et changement social normalisé .....	110
4.1.1/ Le changement social impulsé par l’industrie nucléaire : 1960-1990	110

4.1.2/ Analyse des changements socio-résidentiels produits par la périurbanisation.....	112
4.1.3/ SCOT et PLH dans le Cotentin : des objectifs antagonistes pour une non-gestion des espaces périurbains ?.....	122
4.2/ Changement social et espaces littoraux : exemple du Coutançais ..	126
4.2.1/ Le SCOT du Pays du Coutançais : une volonté forte de limiter la différenciation sociodémographiques entre littoral et arrière-pays ... ..	126
4.2.2/ Sur le terrain : entre incapacité et absence de volonté.....	128
4.3/ Le maire et le changement social.....	130
4.3.1/ Perception de la stratification sociale et enjeux : la place de l'école et le « faire vivre sa commune » .....	133
4.3.2/ Le recrutement résidentiel de la part des maires : une large palette d'outils ... Mais aux effets indirects et incertains.....	135
4.3.3/ Le HLM, une stratégie de recrutement directe : entre volontarisme et compromis.....	144
Conclusion de la quatrième partie : des politiques et acteurs locaux ayant peu d'impacts sur le changement social ?.....	155
Conclusion générale : Pour une approche politique du changement social localisé .....	157
Bibliographie : .....	160
Table des figures : .....	169
Annexe : .....	172

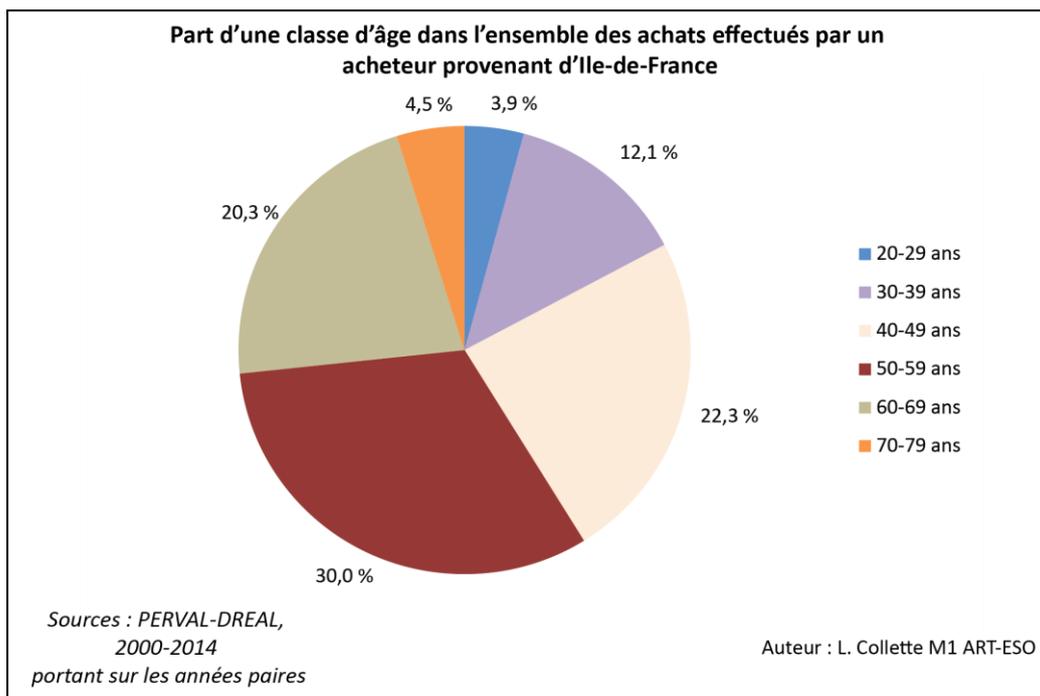
## Table des figures :

Figure 1 : Schéma : La périurbanisation, un modèle socio-résidentiel .....	10
Figure 2 : Schéma théorique des liens entre mobilités résidentielles et changements sociaux.....	17
Figure 3 : Schéma théorique des liens entre les différents niveaux politiques et les changements sociaux.....	19
Figure 4 : Protocole de recherche .....	24
Figure 5 : La complémentarité entre les données INSEE et les données PERVAL.....	27
Figure 6 : Carte : Zonage en Aire Urbaine de 2010 de la Manche .....	29
Figure 7 : Graphique : Part des CSP et classes d'âges et dans la Manche en 1999 et en 2012.....	30
Figure 8 : Carte : Evolutions démographiques et flux migratoires des cantons de la Manche.....	35
Figure 9 : Carte : Parts des CSP agriculteurs, artisans et cadres au sein de la population active dans les cantons manchois en 1999 et 2012 .....	39
Figure 10 : Carte : Parts des CSP professions intermédiaires, employés et ouvriers au sein de la population active dans les cantons manchois en 1999 et 2012 .....	40
Figure 11 : Carte : Parts des 0-19 ans, des 20-29 ans et des 30-44 ans par canton manchois en 1999 et en 2012.....	44
Figure 12 : Carte : Parts des 45-59 ans, des 60-74 ans et des plus de 74 ans par canton manchois en 1999 et en 2012.....	45
Figure 13 : Carte : Taux d'évolutions des effectifs des classes d'âge par canton manchois entre 1999 et 2012.....	49
Figure 14 : Carte : Taux d'évolutions des effectifs des CSP par canton manchois entre 1999 et 2012	50
Figure 15 : Schéma des trajectoires des cantons manchois de type à type suivant la CSP entre 1999 et 2012.....	54
Figure 16 : Carte : Typologies des cantons manchois suivant la composition sociale de la population active totale au lieu de résidence en 1999 et en 2012 .....	55
Figure 17 : Carte : Typologies des cantons manchois suivant la composition démographique de la population totale en 1999 et en 2012.....	62
Figure 18 : Graphique : Volume des biens immobiliers échangés par CSP dans la Manche entre 2000 et 2014.....	70
Figure 19 : Graphique : Volume des biens échangés par catégorie d'âge dans la Manche entre 2000 et 2014.....	71
Figure 20 : Graphique : Parts des classes d'âges dans l'ensemble des achats d'un bien dans la Manche entre 2000 et 2014.....	71
Figure 21 : Graphique : Parts CSP dans l'ensemble des achats d'un bien dans la Manche entre 2000 et 2014.....	72
Figure 22 : Graphique : Localisation des biens achetés selon la CSP de l'acquéreur.....	72
Figure 23 : Graphique : Poids des CSP dans l'achat d'un bien selon le type d'espace.....	73
Figure 24 : Graphique – Poids de chaque CSP dans le volume d'achat total pour chaque type d'espace .....	73
Figure 25 : Graphique : Poids des classes d'âges dans l'achat d'un bien selon sa localisation.....	74
Figure 26 : Tableau : Origine géographique des acheteurs d'un bien immobilier dans la Manche.....	75
Figure 27 : Carte : Volume des transactions immobilières par maille dans la Manche entre 2000 et 2014.....	78
Figure 28 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (1) ..	79
Figure 29 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (2) ..	80

Figure 30 : Carte : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (1) .....	81
Figure 31 : Carte : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier par canton (2) .....	82
Figure 32 : Carte : Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014 .....	85
Figure 33 : Carte : Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un bien immobilier par canton manchois entre 2000 et 2014 .....	86
Figure 34 : Carte : Typologie des profils sociologiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014 .....	87
Figure 35 : Carte : Typologie des profils démographiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014 .....	88
Figure 36 : Carte : Typologie des origines géographiques des acheteurs d'un bien immobilier par maille entre 2000 et 2014 .....	89
Figure 37 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons achetées entre 2000 et 2014 par types d'espace (selon le ZAU 2010) .....	96
Figure 38 : Graphique : Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains achetés entre 2000 et 2014 par types d'espace (selon le ZAU 2010) .....	97
Figure 39 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons selon la localisation du bien et la CSP de l'acheteur .....	99
Figure 40 : Figure 41 : Graphique : Prix moyen par pièce des terrains selon la localisation du bien et la CSP de l'acheteur.....	99
Figure 42 : Graphique : Prix moyen par pièce des maisons achetées entre 2000 et 2014 par CSP et classe d'âge de l'acquéreur .....	101
Figure 43 : Graphique : Prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains achetés entre 2000 et 2014 par CSP et classe d'âge de l'acquéreur.....	102
Figure 44 : Carte : Prix moyen des maisons et terrains échangés entre 2000 et 2014 dans la Manche (maille).....	104
Figure 45 : Graphique : Part d'une CSP dans l'ensemble de la population active du nord Cotentin en 1999 et 2012.....	113
Figure 46 : Tableau : Nombre d'individus par CSP dans le nord Cotentin en 1999 et 2012 .....	114
Figure 47 : Graphique : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble de la population du nord Cotentin en 1999 et 2012.....	114
Figure 48 : Tableau : Nombre d'individus par classe d'âge dans le nord Cotentin en 1999 et 2012 .....	114
Figure 49 : Carte : Volume et localisation des transactions immobilières effectuées par un acquéreur provenant de la CUC entre 2000 et 2014 (maille).....	116
Figure 50 : Graphique : rôle de la distance au centre urbain dans la localisation des biens achetés selon la CSP de l'acquéreur .....	118
Figure 51 : Carte : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats d'un bien immobilier entre 2000 et 2014, par maille.....	120
Figure 52 : Tableau : Présentation des communes et des maires enquêtés.....	132
Figure 53 : Graphique : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats effectués par un acheteur francilien.....	173
Figure 54 : Graphique : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats effectués par un acheteur francilien.....	173

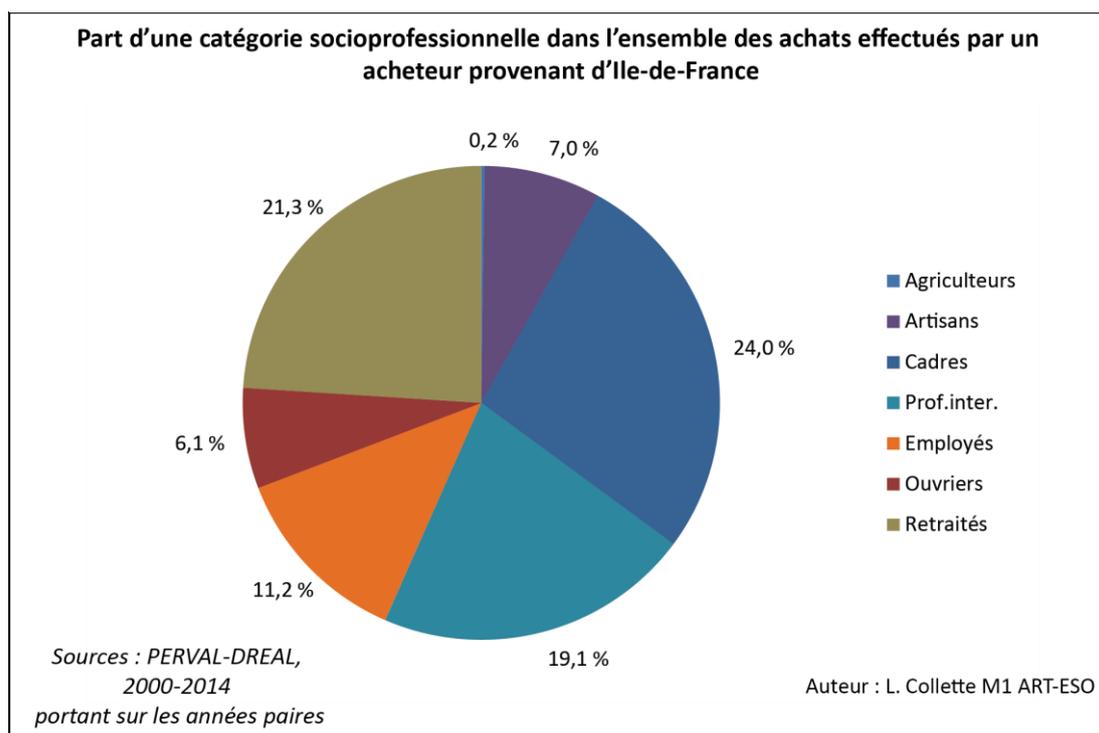
Figure 55 : Carte : Volume et localisation des biens achetés par un francilien dans la Manche entre 2000 et 2014.....	174
Figure 56 : Carte : Part des acheteurs étrangers dans l'ensemble des achats entre 2000 et 2014 (maille).....	175
Figure 57 : Carte : Volume et localisation des achats effectués par un étranger entre 2000 et 2014 (maille).....	176
Figure 58 : Carte : Périmètres des SCOT du Pays du Cotentin, du Coutançais et du PLH de la CUC...	178

**Annexe :**

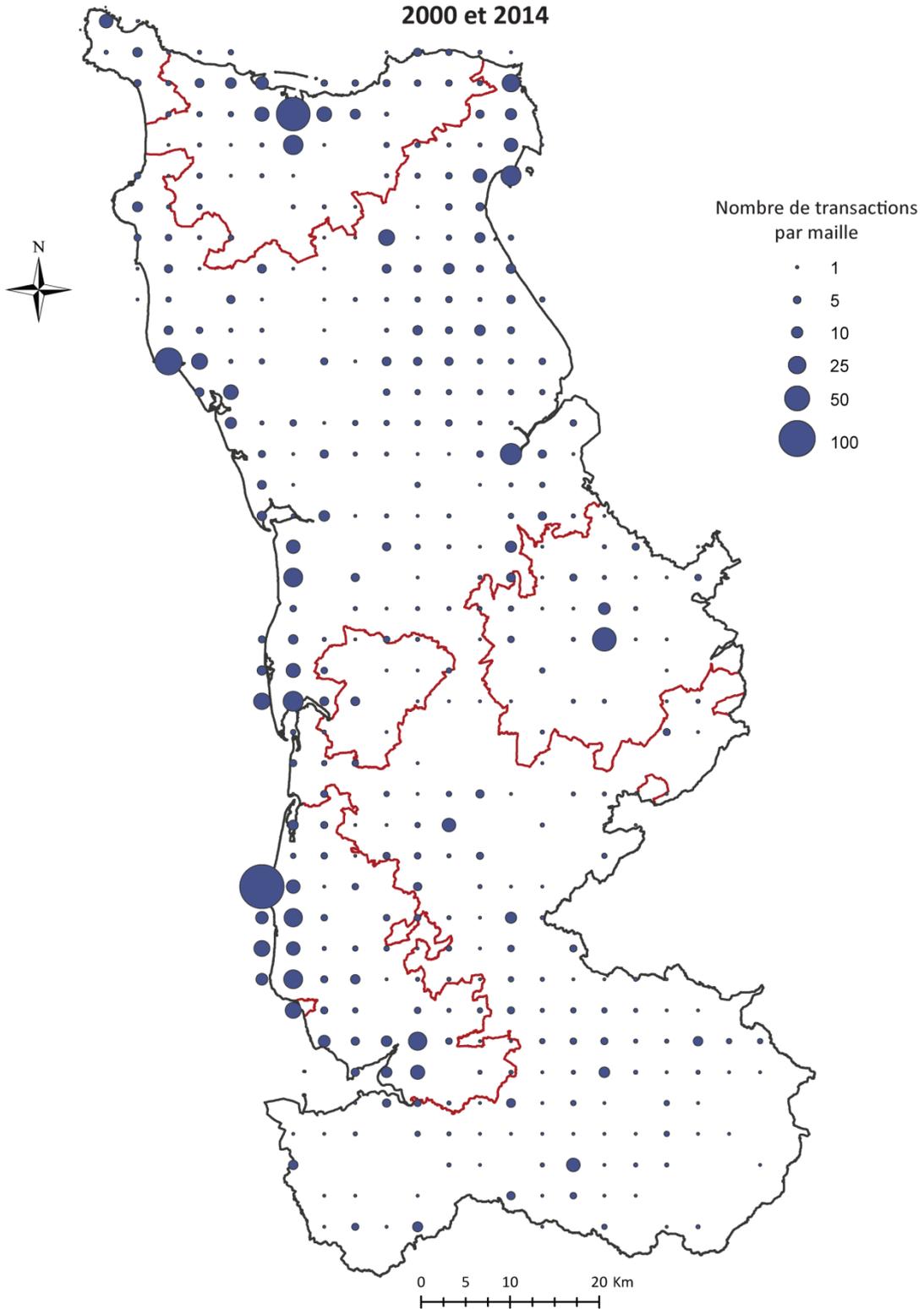


**Figure 53 : Graphique : Part d'une classe d'âge dans l'ensemble des achats effectués par un acheteur francilien**

**Figure 54 : Graphique : Part d'une CSP dans l'ensemble des achats effectués par un acheteur francilien**



**Volume et localisation des transactions réalisées par un acquéreur francilien dans la Manche entre 2000 et 2014**

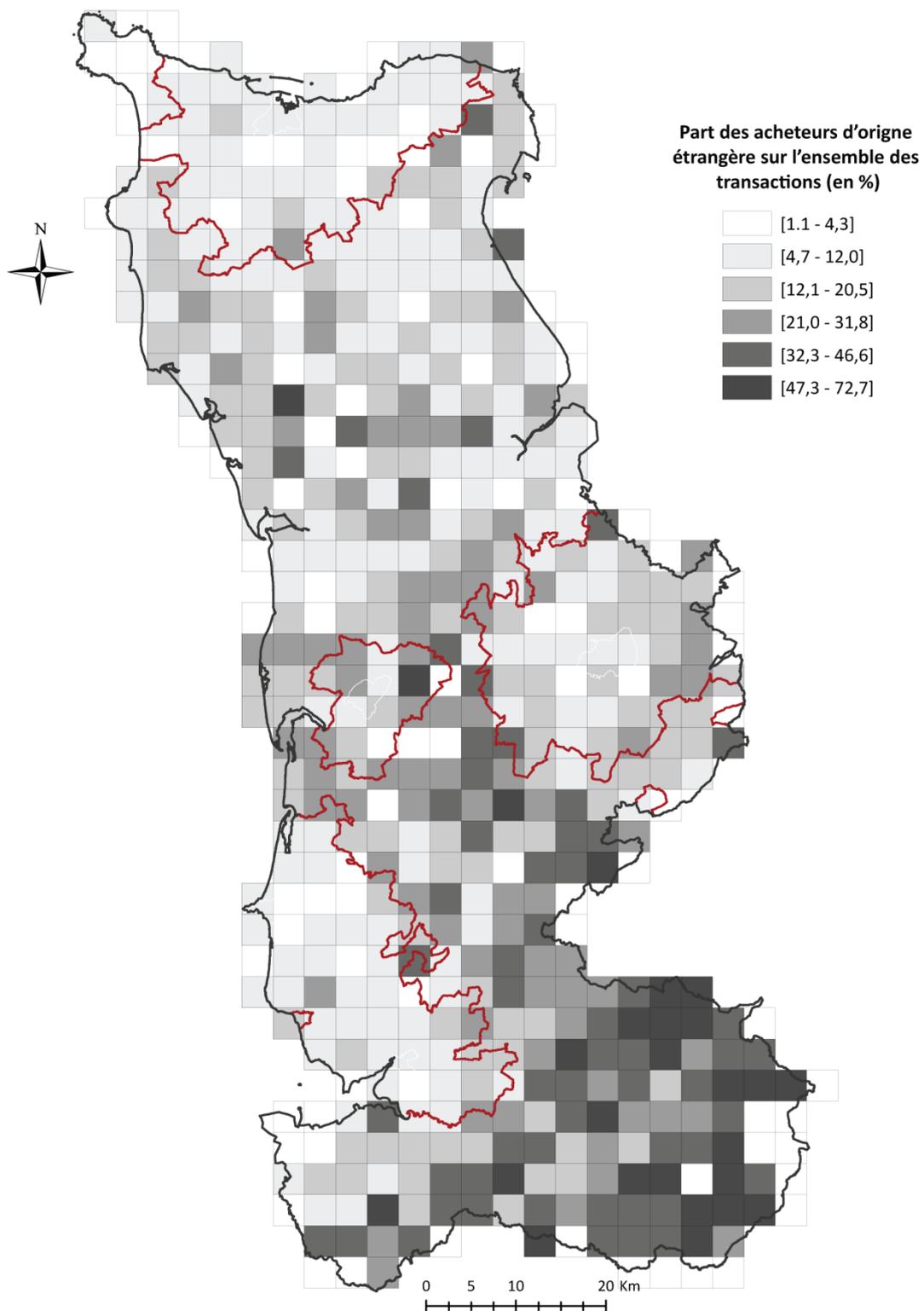


Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

**Figure 55 : Carte : Volume et localisation des biens achetés par un francilien dans la Manche entre 2000 et 2014**

### Part des acheteurs d'origine étrangère par maille entre 2000 et 2014 dans la Manche

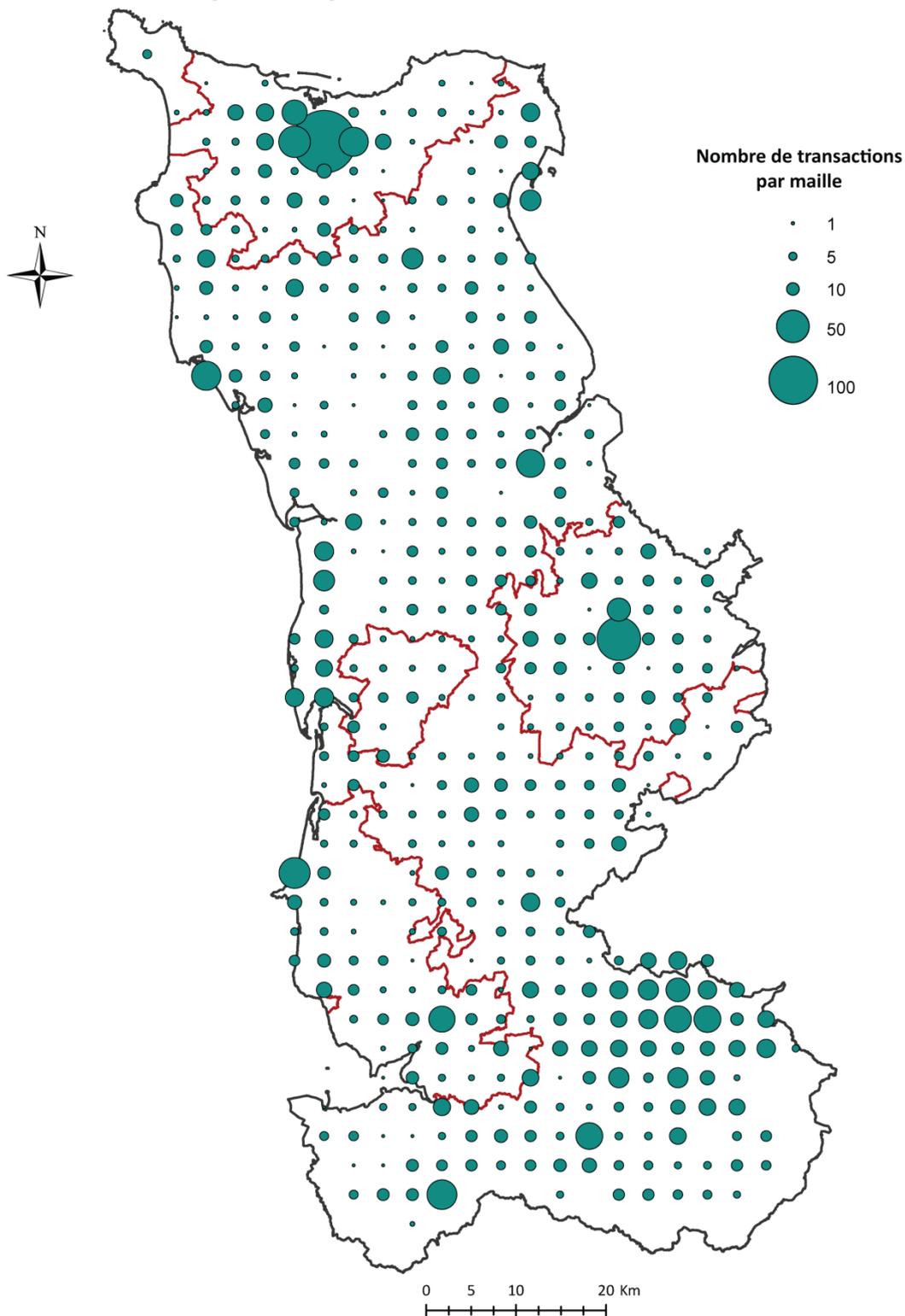


Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 56 : Carte : Part des acheteurs étrangers dans l'ensemble des achats entre 2000 et 2014 (maille)

### Volume et localisation des transactions réalisées par un acquéreur d'origine étrangère dans la Manche entre 2000 et 2014



Sources : PERVAL - DREAL : données portant sur les années paires - Fond de carte : IGN 2012

Auteur : L. Collette M1 ART-ESO

Figure 57 : Carte : Volume et localisation des achats effectués par un étranger entre 2000 et 2014 (maille)

## « Charte d'accueil » de la commune de Valleville, extraits :

### **Un village au charme champêtre...**

(...) Valleville offre de multiples atouts : fidèle à son passé avec son église du XVIème, bâtie sur un château du Moyen-âge, son presbytère avec sa cheminée octogonale, ses manoirs (...) la commune est aussi tournée vers l'avenir, en abritant plusieurs entreprises et commerces. Son équipe communale dynamique et ses nombreuses associations sportives et culturelles sont les témoins du présent. Située entre Cherbourg et Les Pieux, la commune, qui compte un peu plus de 600 habitants (...)

### **Regardez à travers les jumelles et zoom sur la commune...**

Le dernier dimanche d'Août, le vide-greniers est organisé par l'association Valleville Forme, en Juin, c'est la course cycliste (...) Les Aînés ont leur club avec des repas et des sorties, pour les sportifs il y a le club de foot et des concours de fléchettes (...) il y a tout ce qu'il faut pour les enfants : une école, une cantine, une garderie et le transport scolaire. L'équipe municipale anime la vie de la commune par des manifestations, comme la fête des mères, la cérémonie du 11 novembre, mais aussi la gestion de la vie au quotidien pour votre bien-être et votre sécurité...

### **Valleville, un village où il fait bon vivre ensemble...**

Vous venez d'arriver dans la commune et nous sommes heureux de vous y accueillir. Nous vous invitons à participer à la vie associative qui est riche. Nous sommes chacun différents et ce sont ces différences qui font notre richesse. Vous allez être amenés à côtoyer quotidiennement bon nombre d'agriculteurs. Vous habitez un village rural et fier de sa ruralité, cela suppose bien sûr de respecter leur métier et les contraintes y afférant : les tracteurs sur les routes, le bruit des travaux des champs ainsi que le son des cloches, les odeurs de la campagne, celles du bon foin et celles désagréables des étables ou des basses-cours. Respecter les paysans, mais aussi les animaux qui vivent sur notre sol et qui rythment la vie du village, comme le coq qui chante dès le lever du jour. Les hommes et les animaux, c'est la vie ! Voilà des images bucoliques qui appellent des contraintes et venir à Valleville c'est épouser la ruralité, dans le respect de chaque famille. Les agriculteurs sont l'image du Cotentin et ils n'hésitent pas à donner un coup de main dès que c'est nécessaire, comme par exemple dégager les routes enneigées, retirer les voitures enlisées, accueillir les enfants pour leur faire découvrir leur métier. La cohabitation est possible et les chemins de Valleville seront autant de lieux de rencontres où parfois un simple bonjour brise la glace.

Une société est basée sur le respect de l'autre, c'est une condition de qualité de vie que nous souhaitons avoir mais que nous devons aussi aux autres ...

### **Une charte sans ambition...mais qui permettra de bien vivre à Valleville...**

Le maire et son conseil ont pensé qu'il était important que vous connaissiez votre nouvelle commune avec ses atouts et ses contraintes de vie en société. Sachons-nous respecter et préserver la liberté et la tranquillité de chacun. La mairie de Valleville vous sera toujours ouverte.

### Périmètres des SCOT du Cotentin, du Coutançais et périmètre du PLH de la CUC

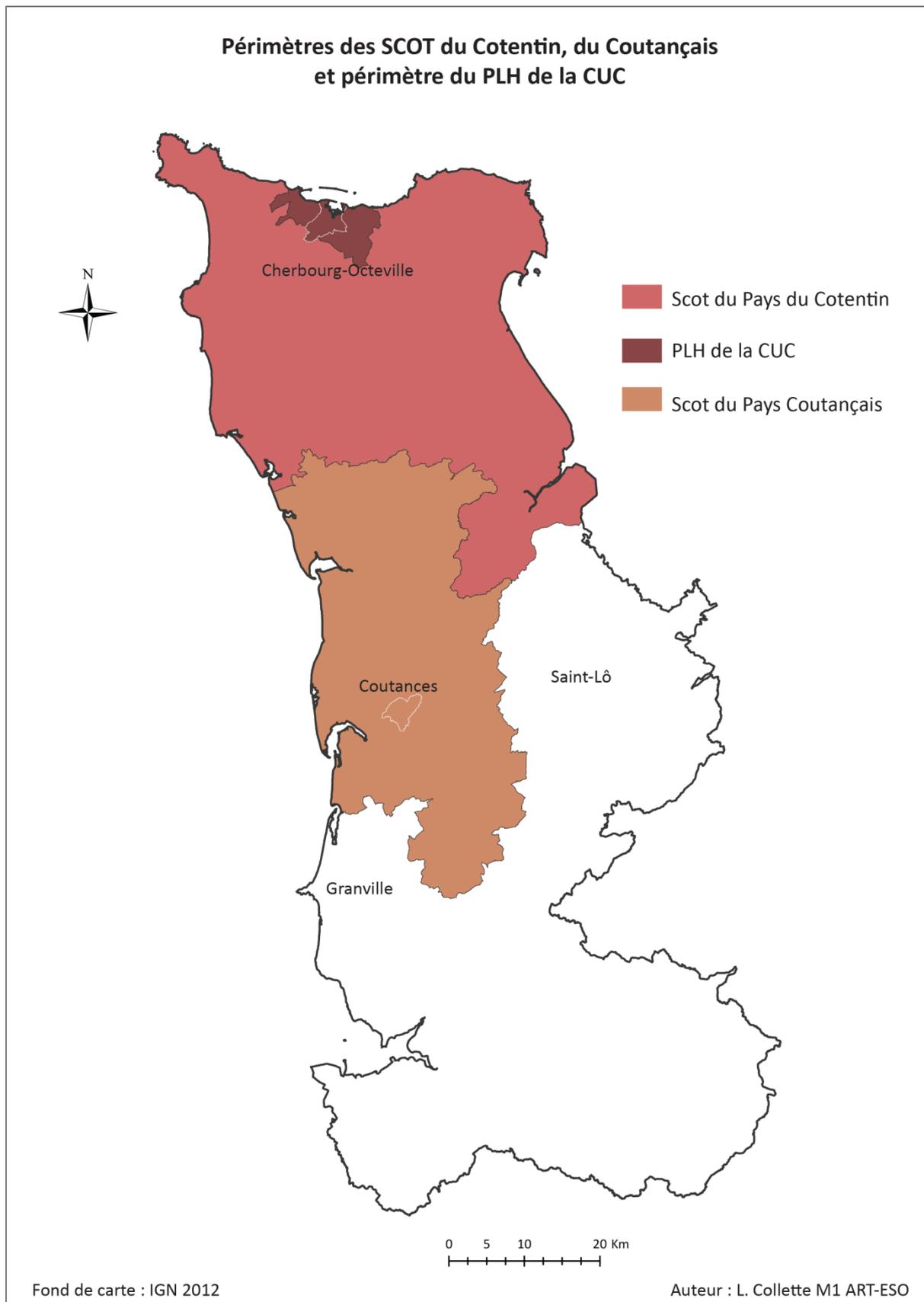


Figure 58 : Carte : Périmètres des SCOT du Pays du Cotentin, du Coutançais et du PLH de la CUC

## **Grille d'entretien ayant servie pour les entretiens avec les maires**

*Les entretiens ont globalement suivi le même fil conducteur, celui de cette grille, tout en laissant une grande souplesse à la discussion. Ici sont présentées les grandes thématiques récurrentes, avec quelques exemples de questions s'y afférant.*

### **Présentation du mémoire – études**

Travail sur les évolutions de populations dans la Manche et plus particulièrement dans les communes proches de pôles urbains - place du maire.

### **Présentation du maire : vie professionnelle, mandat(s), profession de foi**

Pourrais-je vous demander de vous présenter ? Depuis quand êtes-vous maire ? Quelles étaient les grandes lignes de votre « programme » ?

### **Présentation de la commune - évolution de la population depuis vingt ans**

Quelles ont été les évolutions de populations de la commune depuis vingt ans ? Avez-vous remarqué un changement de profil parmi les nouveaux arrivants ?

### **Quels projets passés et futurs ? → Habitats, équipements, évolution de la population**

Quels sont vos projets pour la commune ? En terme d'évolution de population, souhaiteriez-vous que ça évolue et comment ? Pour le prochain PLU vous souhaitez mettre du logement social ?

### **Quel avenir pour la commune ?**

Comment voyez-vous votre commune dans dix, quinze ans ? En termes de population ?

## **Formes d'habitat et paysages naturels dans l'aire urbaine cherbourgeoise et sur le littoral coutançais : illustrations photographiques**

Les photographies ci-dessous sont toutes personnelles. Les noms des communes ne sont pas précisés afin de préserver l'anonymat des maires rencontrés. Certaines photographies ont été prises dans des communes visitées, certaines ont été prises dans des communes voisines aux paysages et aux formes d'habitat semblables. Toutes les photographies ont été prises entre février et juillet 2016.



Les maisons de cette commune balnéaire du coutançais ont un accès privatisé à la plage, ainsi qu'une certaine intimité par la hauteur qu'elles ont sur la promenade. Ces maisons sont très recherchées par une clientèle en quête d'une résidence secondaire dans un cadre de vie prisé, avec vue sur la mer. En hiver, la plupart des volets sont clos. Lors de la période estivale, les touristes, résidents secondaires et les locaux se retrouvent dans les commerces et sur la plage.





Ces photographies ont été prises dans une commune littorale du nord-ouest Cotentin. Bien que sa situation s’y prête, elle est moins balnéaire que les communes du littoral ouest manchois. Les maisons de la photographie du haut se vendent pour plusieurs centaines de milliers d’euros, la vue sur la mer rajoutant en moyenne 100 000 euros au prix de la maison. Les maisons en deuxième ligne, construites dans les années 1980, coûtent moins cher, mais restent inabordables pour les ménages à faible budget.





Les logements sociaux, pour qu'ils soient acceptés, doivent s'intégrer au paysage bâti de la commune. Ils peuvent, comme sur la première photographie, s'intégrer à un ensemble pavillonnaire (commune du nord cotentin), soient être construits dans d'anciennes bâtisses réhabilitées. Face au prix du foncier, ou son absence, cette dernière alternative est privilégiée, depuis environ cinq ans, par les opérateurs.





#### Havre de la Sienne – Région du Coutançais

Les maisons en hauteur disposent d'une vue privilégiée, qui, si cette vue ne « coûte » pas autant que la vue sur la mer, renchérit le prix d'achat, auquel se rajoute la proximité en distance-temps du littoral.





Paysage « typique » d'une commune périurbaine du nord-ouest Cotentin avec ses vallons. La photographie d'en haut représente la place de la mairie, avec en arrière-plan le toit des pavillons construits à différentes périodes. La photographie d'en bas a été prise dans un lotissement construit au cours de la dernière décennie. Il accueille majoritairement des actifs avec enfants, travaillant à Cherbourg ou à la Hague, les deux étant à égale distance-temps. La plupart du temps, la femme travaille à Cherbourg dans le tertiaire, l'homme en tant que technicien dans l'usine de retraitement.





Paysage « typique » d'une commune périurbaine, ici du coutançais. En haut, le bourg, avec ses bâtiments en pierre pour les plus anciens. Ceux de l'après-guerre (ici au centre) sont parfois insalubres. Les différentes OPAH centrent leurs actions sur ces logements.

A l'extérieur du bourg, ceux sont les pavillons (en ou hors lotissement) qui dominent le paysage. Parfois ils s'intercalent entre deux anciens corps de fermes réhabilités, qui coûtent plus cher que les pavillons.





A même situation géographique - plage de sable sur le littoral ouest du coutançais - l'attractivité touristique n'est pas la même. En haut, une station balnéaire de petite envergure, où des signes de difficultés économiques sont visibles. En bas, la station balnéaire d'Agon-Coutainville qui jouit d'un capital symbolique fort et historique. Les populations y résidant à l'année, les touristes et plaisanciers pourraient ne pas appartenir aux mêmes strates sociales.





haut : Coutançais,  
village en rétro littoral

milieu : périurbain du  
nord Cotentin

bas : commune rétro  
littorale du Coutançais)



Une fois réhabilités, les anciens corps de fermes, bâtisses en pierre, etc. prennent de la valeur. Le prix final étant aléatoire, beaucoup de jeunes couples modestes ne se lancent pas dans les travaux, et préfèrent acheter un terrain et « faire construire ». Les maisons réhabilitées attirent alors des ménages plus âgés et/ou plus aisés.





En plus d'une école, le cadre paysager et les services de la commune sont des points forts d'attractivité sur lesquels les élus peuvent agir. En haut, comme le recommande, entre autres, le SCOT coutançais, les entrées et bourgs de ville sont travaillés. Les câbles sont enfouis, les places embellies. En bas, en plus des services de base, les plus grosses communes peuvent offrir des services plus atypiques.



**Photographies personnelles :**

**En haut :** commune périurbaine du coutançais

**En bas :** commune périurbaine du coutançais

Cette recherche poursuit deux buts. Le premier est d'interroger le rôle que peuvent avoir les mobilités résidentielles, et en particulier la périurbanisation, dans les recompositions sociodémographiques des espaces. Le terrain d'investigation est le département manchois, en partant du début des années 2000. Nous avons poursuivi deux objectifs : objectiver le rôle des mobilités résidentielles dans les recompositions, et interroger la place des politiques et acteurs locaux dans ces changements sociaux. Ce mémoire se propose de répondre au premier objectif par une méthodologie quantitative, basée sur le traitement des données issues du recensement de l'INSEE, et des données des transactions immobilières extraites de la base PERVAL. Dans un premier temps, un diagnostic des évolutions sociodémographiques à l'échelle des cantons manchois a été produit. Ensuite, nous avons réalisé un diagnostic des mobilités résidentielles, selon les profils sociodémographiques d'un bien immobilier. Nous pouvons alors relever des évolutions contrastées. Enfin, cette recherche met en lumière le rôle des marchés immobiliers et fonciers dans les évolutions de la division sociale des espaces. Le deuxième but est centré sur l'analyse du rôle des politiques locales *via* une lecture critique des SCOT du nord Cotentin et du Coutançais. Cette démarche s'est accompagnée d'un travail de terrain fait d'entretiens avec des maires, du nord Cotentin et du Coutançais, mais également avec des opérateurs fonciers et des bailleurs sociaux. Nous démontrons que des marges existent pour les souhaitant recruter de manière sélective des habitants. Les documents d'aménagement, le foncier, et plus particulièrement le logement social, sont des micro-outils que les maires utilisent pour gérer l'attractivité de leur commune, celle-ci passant quasi exclusivement par le maintien de l'école.

Mots-clés : mobilité résidentielles ; changement social ; marchés immobiliers et fonciers ; politiques locales ; analyses statistiques ; Manche ; 2000-2014