



SÉMINAIRE  
DE L'OBSERVATION URBAINE

Urbain or not urbain ?

Comment définir et mesurer la ville :  
des approches diverses pour répondre  
aux enjeux d'une urbanité multiple

30 NOVEMBRE - PARIS

## SDES : Élaboration d'un maillage pour l'habitat

Solène Colin - CGDD / SDES

Le SDES a lancé en 2017 un projet visant à construire un maillage du territoire à même de rendre compte des disparités territoriales sur les enjeux propres au logement. En effet, ni les échelles administratives, ni les zonages d'études de l'Insee (zones d'emploi, bassins de vie) ne sont adaptés pour l'analyse localisée du logement, car ils mêlent dans les mêmes mailles des types d'habitat différents (urbain et périurbains notamment). Pour cela, neuf indicateurs représentatifs de l'équilibre des marchés du logement ont été sélectionnés pour alimenter la méthode de régionalisation, qui regroupe les communes en bassins homogènes. La méthode retenue est l'algorithme SKATER (Spatial Klustering Analysis by Tree Edge Removal), qui s'appuie sur l'exploration de graphes, et notamment la notion d'arbre portant minimal.

Différentes simulations ont été menées pour déterminer la taille de ces mailles, et les résultats ont fait l'objet de tests au niveau régional. Ces mailles mettent au premier plan les disparités

propres au logement (pouvoir d'achat immobilier, taille des ménages), alors que la maille communale fait principalement ressortir les disparités liées au degré d'urbanité. Elle permet également de distinguer les villes-centre de leur périphérie, et donc d'isoler les enjeux propres à ces espaces très différents sur le plan du logement.

L'analyse de ces mailles permet de mettre en exergue six types de marchés locaux du logement, principalement distingués par le niveau des prix, la composition des ménages (leur taille) et du parc de logement. Au fil du temps, les spécificités de ces marchés se renforcent et ceux déjà en tension voient leurs déséquilibres se renforcer. À l'inverse, le ralentissement démographique et le vieillissement à l'œuvre dans les espaces faiblement peuplés contribuent à la faible dynamique des marchés, où la demande est déjà modérée. Par ailleurs, ces marchés présentent un degré inégal d'homogénéité, et on trouve davantage de diversité entre les communes des marchés de l'Est de la France.