



**HAL**  
open science

# Le rôle du logement dans le desserrement résidentiel des ménages de l'orléanais : Quelques tendances récentes

Jean-Marc Zaninetti

## ► To cite this version:

Jean-Marc Zaninetti. Le rôle du logement dans le desserrement résidentiel des ménages de l'orléanais : Quelques tendances récentes. Ville intermédiaire comme modèle de durabilité, Sep 2021, Orléans, France. hal-03526296

**HAL Id: hal-03526296**

**<https://hal.science/hal-03526296>**

Submitted on 14 Jan 2022

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

# Le rôle du logement dans le desserrement résidentiel des ménages de l'Orléanais :

## Quelques tendances récentes

Jean-Marc Zaninetti

Laboratoire CEDETE, EA 1210, Université d'Orléans

## Résumé

L'exploitation des fichiers individuels des enquêtes annuelles de recensement 2015-2019 caractérise les ménages qui ont choisi de quitter l'une des 22 communes d'Orléans Métropole pour s'installer dans l'une des communes des communautés de communes qui l'entourent. Les motifs résidentiels de l'étalement urbain en œuvre depuis un demi-siècle sont encore à l'œuvre. Le desserrement résidentiel des ménages orléanais dans les campagnes urbaines environnantes contribue indiscutablement à la demande de construction de maisons neuves. Plutôt que de parler de « préférence » pour la périphérie, ne pourrait-on pas s'alarmer de la pénurie de grands logements en accession de prix abordable pour la classe moyenne dans la ville-centre ?

## Mots clés

Orléans, mobilité résidentielle, périurbanisation, choix résidentiel, construction neuve

## Introduction

Sans atteindre l'acuité qu'il a eue dans les trois dernières décennies du vingtième siècle, l'étalement urbain se poursuit en France (Vallès, 2019). On constate la persistance du desserrement résidentiel au sein de l'Orléanais au départ de la métropole et à destination des EPCI périphériques, où le rythme de construction neuve est un peu plus rapide que la moyenne nationale en dépit de l'absence du moteur de la construction de résidences de tourisme qui joue un rôle important sur d'autres territoires, notamment proches du littoral. L'augmentation du nombre de logements est particulièrement forte dans les couronnes des aires d'attraction des villes françaises (Brutel, 2021), et la région d'Orléans n'est pas une exception.

Comme le rappelle une étude de l'Observatoire des territoires (Haran et Garnier, 2018), sur 1000 personnes résidant en France, 113 ont changé de logement au cours de l'année précédente leur recensement. Mais 40 sont restés dans la même commune et 41 n'ont pas changé de département. Le desserrement résidentiel des ménages urbains reste la plus fréquente des migrations intercommunales. Il est donc essentiel de croiser les caractéristiques des ménages à celles de leur logement pour identifier les préférences révélées de ceux qui choisissent encore aujourd'hui de quitter les métropoles pour s'établir dans les petites villes et les campagnes environnantes. Ces

caractéristiques croisées témoignent-elles de la persistance ou de l'inflexion des tendances anciennes qui ont façonné l'étalement périurbain depuis un demi-siècle en France ?

L'Orléanais est un bassin de vie équilibré entre villes et campagne qui ressemble assez à la moyenne française. L'Orléanais forme un territoire aéré, encore largement rural, forestier et agricole, en dépit de la présence d'une métropole. Bien que préfecture de région, Orléans n'est qu'une des « petites » métropoles qui contribuent à mailler le territoire français. Par contre, avec son peuplement de densité limité et sa particularité d'avoir une majorité de sa population logée en maison individuelle, Orléans mérite bien son titre autrefois revendiqué de « métropole-jardin » dans la vallée de la Loire, le « jardin de France ».

Orléans métropole et sa couronne de communautés de communes se distingue par une croissance démographique un peu plus rapide que la moyenne nationale sur la période 2007-2017, un solde équilibré des migrations domestiques avec le reste de la France métropolitaine, un apport non négligeable de population immigrée et par voie de conséquence, un rythme de construction de logements neufs proche de la moyenne nationale, et, pour la métropole elle-même, un peu supérieure à la moyenne des métropoles françaises.

En se basant sur l'exploitation des fichiers individuels tirés des enquêtes annuelles de recensement 2015-2019, le présent article propose de caractériser les ménages qui ont choisi de quitter l'une des 22 communes d'Orléans Métropole pour s'installer dans l'une des communautés de communes périphériques en faisant une comparaison de certaines caractéristiques de ces ménages avec l'ensemble des ménages résidents d'Orléans métropole d'une part et de ses intercommunalités adjacentes d'autre part. On s'interroge en particulier sur l'importance du logement neuf dans ces mobilités, en comparant les préférences constatées de ces ménages qui se dirigent vers les campagnes urbaines de l'Orléanais et les particularités de l'Orléanais en matière de construction de logement neuf dans la même période.

## Le contexte de développement résidentiel dans l'Orléanais

La construction de logement est active aussi bien dans le périmètre d'Orléans métropole que dans celui des cinq communautés de communes qui l'entourent<sup>1</sup>. 13% du parc de logement de l'Orléanais existant en 2018 a été construit depuis 2006. Les 22 communes d'Orléans Métropole (850 hab./km<sup>2</sup>), peu denses, regroupent 64% de la pop., 66% du parc de logement et 67% des constructions récentes. D'après la base SIT@DEL2 (SDES), les EPCI périphériques (56 hab./km<sup>2</sup>) ont tout de même attiré 33% des constructions récentes (figure 1).

---

<sup>1</sup> Cinq CC périphériques entourent Orléans métropole. On trouve au nord la communauté de communes de la Beauce Loirétaine et la communauté de communes de la Forêt. La communauté de communes des Loges est limitrophe d'Orléans métropole à l'est. Au sud, on trouve la communauté de commune des Portes de Sologne. Enfin, la communauté de communes des Terres du Val de Loire s'étend à l'ouest.

## Construction de logement neuf dans l'Orléanais de 2006 à 2018

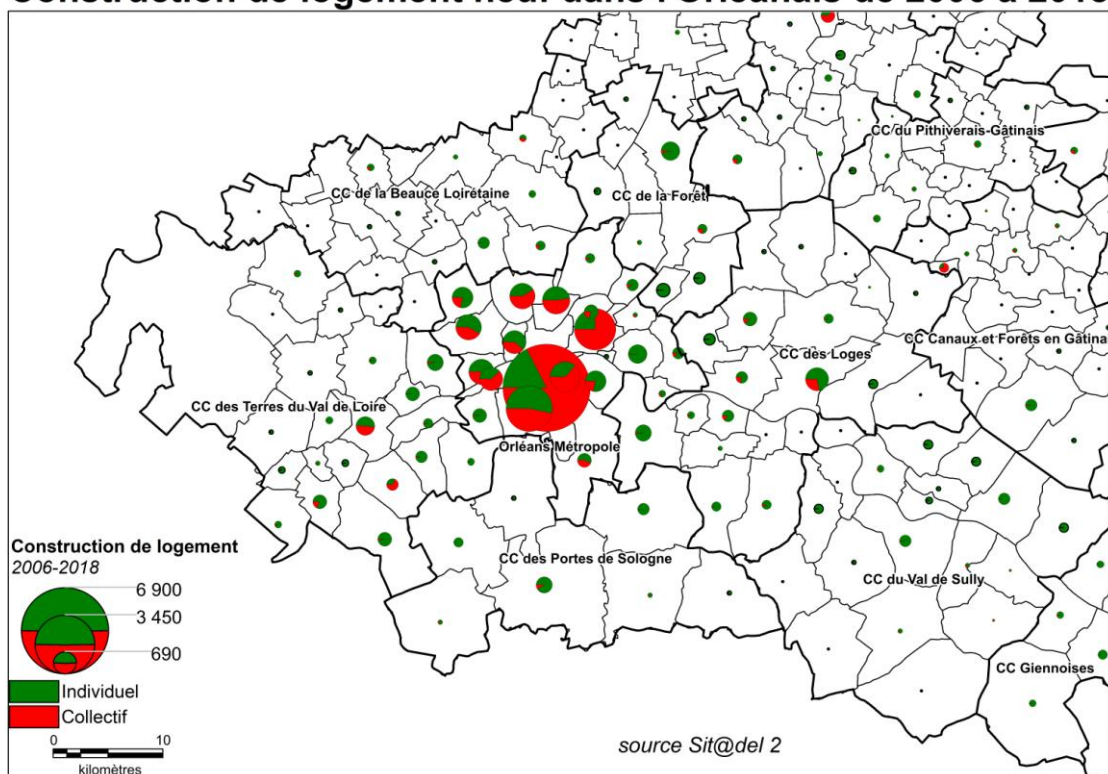


Figure 1. réalisation Jean-Marc Zaninetti, source SIT@DEL2

Le logement individuel représente 42% des constructions récentes dans la Métropole contre 89% en périphérie. Le modèle d'urbanisme pavillonnaire caractéristique des couronnes périurbaines \_ aussi appelées campagnes urbaines (Decourcelles et Peyrat, 2015)\_ persiste dans l'Orléanais. Dans quelle mesure le desserrement résidentiel des Orléanais soutient-il le marché de la construction de maisons neuves dans les communautés de communes qui entourent le périmètre métropolitain ?

Selon les enquêtes annuelles de recensement 2015-2019, un peu moins de 89 % des personnes âgées de 1 an et plus résidant en France métropolitaine au voisinage du 1er janvier 2017 résidaient dans le même logement un an auparavant. Parmi les 11% qui ont déménagé, seulement 6,9 % ont changé de commune de résidence en France métropolitaine et 0,5 % sont arrivées des DROM-COM ou de l'étranger. Parmi les 4,34 millions de français qui ont changé de commune métropolitaine de résidence, une grande majorité (2,55 millions) n'a pas changé de département de résidence. Ce simple indicateur suffit à montrer que les opportunités résidentielles jouent un rôle décisif dans la mobilité résidentielle domestique en France métropolitaine.

### Les mobilités résidentielles intercommunales dans l'Orléanais loirétain

Dans l'Orléanais Loirétain, la mobilité intercommunale est assez fréquente (tableau 1).

Mobilité résidentielle intercommunale	Sortie de l'Orléanais en 2017 à destination du reste de la France métropolitaine	Réside dans l'Orléanais en 2017
Ne réside pas dans l'Orléanais en 2016		14 348
Réside dans l'Orléanais en 2016	14 087	19 428

Source INSEE enquêtes annuelles de recensement 2015-2019

Tableau 1 Analyse des mobilités résidentielles intercommunales interannuelles dans les communes Loirétaines de l'Orléanais

Les migrations domestiques entrantes et sortantes de l'Orléanais avec le reste du territoire métropolitain ont été équilibrées dans la période 2015-2019 (solde moyen annuel de +260 habitants âgés de 1 an ou plus au 1er janvier 2017). Le taux de sortie est de +3,2 % par an, et le taux d'entrée de +3,3 % par an, ce qui fait un taux de rotation de 6,5 % par an et un taux de solde de +0,1 % par an. La mobilité résidentielle intercommunale est plus importante qu'en moyenne nationale, 7,6 % de la population de 1 an et plus qui a été recensée dans l'une des communes Loirétaines de l'Orléanais a changé de commune de résidence d'une année sur l'autre (contre une moyenne nationale de 6,9 %). La mobilité intercommunale entre communes de l'Orléanais a transféré 19 428 résidents en moyenne chaque année d'une commune à l'autre dans les limites de la zone d'étude.

### Rapprocher les caractéristiques des ménages mobiles de celles de leur logement

Il est difficile de quantifier les préférences révélées des ménages qui choisissent de changer de commune de résidence au sein d'un même bassin de vie. Les entretiens sur les parcours résidentiels sont contingents aux situations personnelles et il faudrait déployer des efforts démesurés pour interroger un nombre suffisant de personnes pour faire ressortir des régularités et des tendances que l'on puisse séparer du hasard des trajectoires individuelles. Déménager n'est pas si fréquent, et changer de commune de résidence l'est encore moins. En France métropolitaine, cette mobilité résidentielle n'a concerné que 7 % des personnes âgées de 1 an et plus au recensement 2017. Sur ces sept pour cent, une majorité n'a pas changé de département de résidence. Les enquêtes indiquent que l'accession à la propriété d'une maison individuelle avec jardin est toujours un idéal déclaré par les Français (Damon, 2017). Mais il y a souvent loin de la coupe aux lèvres, et la concrétisation de cette préférence déclarée se heurte au filtre des besoins de financement (Bigot, 2011).

C'est pourquoi il faut revenir au recensement pour rapprocher les caractéristiques du parc de logement (résidences principales) de celles des ménages qui les habitent pour mesurer les préférences révélées des ménages.

On s'intéresse ici en particulier aux ménages qui ont quitté Orléans métropole pour s'installer dans les EPCI périphériques de l'Orléanais. Ce flux de desserrement périurbain représente 3310 personnes âgées de 1 an et plus par an en moyenne sur la période 2015-2019, soit 1,2 % de la population d'Orléans. On s'intéresse à quelques caractéristiques des logements où ils ont emménagé en comparaison d'une part à la structure du parc de logement d'Orléans Métropole et d'autre part des communautés de communes environnantes (tableau 2).

Caractérisation du parc de logement	Orléans métropole	CC périphériques (partie Loiret)	Population ayant déménagé d'Orléans métropole à destination d'une CC périphérique
Population concernée	282 510	157 689	3 310
<b>Période d'achèvement du logement</b>			
Avant 1919	7.5%	15.4%	14.0%
De 1919 à 1945	4.9%	5.5%	5.0%
De 1946 à 1970	20.4%	11.7%	14.5%
De 1971 à 1990	34.5%	30.9%	19.9%
De 1991 à 2005	17.9%	18.8%	14.9%
De 2006 à 2014	9.9%	13.5%	15.0%
Depuis 2015 (partiel)	2.4%	2.4%	14.9%
Hors logement ordinaire (logement en collectivité)	2.5%	1.8%	1.8%
<b>Statut d'occupation détaillé du logement</b>			
Propriétaire	52%	75%	56%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non-HLM	20%	14%	32%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	21%	8%	6%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	3%	0%	2%
Logé gratuitement	2%	1%	1%
Hors logement ordinaire	3%	2%	2%
<b>Type de logement</b>			
Maison	55%	91%	87%
Appartement	42%	7%	11%
Logement-foyer	0%	0%	0%
Chambre d'hôtel	0%	0%	0%
Habitation de fortune	0%	0%	0%
Pièce indépendante (ayant sa propre entrée)	0%	0%	0%
Hors logement ordinaire	3%	2%	2%

Source INSEE, enquêtes annuelles de recensement 2015-2019

Tableau 2 caractéristiques comparées des parcs de logement

D'après le millésime 2017 des enquêtes annuelles de recensement, la majorité des logements d'Orléans métropole ont été construits entre 1946 et 1990, moins de 18 % l'ont été entre 1991 et 2005 (compris) et 12,3 % des résidences principales recensées sont récentes, construites depuis 2006. Le parc de logement des communautés de communes périphériques se distingue par une part plus importante de logements anciens, construits avant 1945 (près de 21 % contre 12,5 %), et davantage de logements récents, près de 19 % construits entre 1990 et 2005 et près de 16 %

construits à partir de 2006. On retrouve ces particularités dans les résidences principales où les personnes qui ont quitté Orléans métropole ont emménagé, 19 % de logements anciens construits avant 1945, 15 % de logements récents construits entre 2006 et 2014 et 15 % de logements neufs construits depuis 2015 alors que ces logements ne représentent que 2,4 % du parc recensé dans l'Orléanais. Les opportunités résidentielles sont donc bel et bien décisives dans ce mouvement de desserrement périurbain, que ce soit pour emménager dans de charmantes maisons anciennes à rénover ou pour construire une maison neuve.

En effet, si l'on s'intéresse au type de logement, on retrouve les éléments que nous avons déjà mis en évidence en introduction. Les maisons abritent 55 % de la population des résidences principales à Orléans métropole contre 91 % en périphérie de l'Orléanais, tandis que les appartements, qui abritent 42 % du parc de résidences principales de la population des résidences principales à Orléans métropole, n'en regroupent que 7 % en périphérie de l'Orléanais. On voit que les populations qui s'installent en périphérie en partance de la métropole vivent à 87 % en maison, et 11 % seulement en appartement.

Par contre, le statut d'occupation des logements rapproche davantage ces nouveaux venus de la population de la métropole que de celle qui est installée depuis plus longtemps en périphérie du bassin de vie. 52 % des résidents d'Orléans métropole sont propriétaires de leur logement, contre 44 % locataires et 4 % logés sous d'autres statuts. En périphérie d'Orléans, les propriétaires sont plus fréquents, 75 % contre 22 % seulement de locataires. Pour ceux qui ont quitté Orléans métropole dans l'année qui a précédé leur recensement, on compte encore 42 % de locataires, contre 56 % seulement de propriétaires. Par contre, comme les bailleurs sociaux possèdent peu de logements dans les bourgs de l'Orléanais, et aucun dans les villages, 6 % seulement de ceux qui ont quitté la métropole sont locataires HLM, contre 21 % des résidents de la métropole. L'accession à la propriété n'est donc pas le seul motif de desserrement résidentiel d'Orléans métropole vers sa périphérie.

Quelques caractéristiques des ménages permettent de compléter le portrait social de cette population qui a choisi de quitter le périmètre d'Orléans métropole pour sa périphérie rurale (tableau 3).

Caractérisation des ménages	Orléans métropole	CC périphériques (partie Loiret)	Population ayant déménagé d'Orléans métropole à destination d'une CC périphérique
Population concernée	282 510	157 689	3 310

**Mode de transport principal le plus souvent utilisé pour aller travailler (actifs en emploi)**

Pas de transport	3.0%	4.6%	1.4%
Marche à pied (ou rollers, patinette)	6.5%	3.3%	1.0%
Vélo (y compris à assistance électrique)	3.6%	1.5%	1.4%
Deux-roues motorisé	1.1%	1.3%	0.5%
Voiture, camion, fourgonnette	70.0%	86.2%	92.8%
Transports en commun	15.7%	3.3%	2.9%

**Nombre de personnes du ménage**

Une personne	18.3%	11.3%	10.0%
2 personnes	28.2%	29.8%	32.2%
3 personnes	16.4%	19.0%	23.8%
4 personnes	18.5%	25.1%	23.1%
5 personnes	9.5%	9.4%	7.2%
6 personnes ou plus	6.5%	3.7%	1.9%
Hors logement ordinaire	2.5%	1.8%	1.8%

**Age de la personne de référence du ménage (modalités regroupées)**

Moins de 15 ans (hors ménage ordinaire)	3%	2%	2%
15 à 24 ans	5%	1%	6%
25 à 39 ans	25%	25%	57%
40 à 54 ans	35%	38%	24%
55 à 64 ans	15%	15%	9%
65 ans ou plus	17%	19%	2%

**Type d'activité de la personne de référence du ménage**

Actifs ayant un emploi, y compris sous apprentissage ou en stage rémunéré	65%	71%	87%
Chômeurs	9%	6%	7%
Retraités ou préretraités	19%	20%	3%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 14 ans ou plus	2%	0%	0%



Femmes ou hommes au foyer	1%	0%	1%
Autres inactifs	2%	1%	1%

Source INSEE, enquêtes annuelles de recensement 2015-2019

### Tableau 3 caractéristiques comparées des populations

Le tableau 3 élucide quelques caractéristiques annexes des ménages. Nous sommes parvenus aux limites de notre sujet, et le commentaire en sera plus lapidaire. Tandis que les opportunités résidentielles offrent un meilleur rapport qualité-prix en périphérie de la métropole, la dépendance à l'automobile est la rançon de l'éloignement entre le domicile et le lieu de travail. Tandis que 70 % seulement des actifs en emploi résidant à Orléans métropole empruntent habituellement leur véhicule individuel et que près de 16 % ont recours de préférence aux transports en commun, et 10 % aux modes de transports doux, ces proportions sont respectivement de plus de 86 %, un peu plus de 3 % et moins de 5 % pour les actifs en emploi résidant dans les communautés de communes périphériques de l'Orléanais. La dépendance automobile est encore plus marquée pour les actifs qui ont déménagé dans l'année : près de 93 % d'entre eux dépendent de l'automobile.

En comptant que les populations vivant en collectivité (internats, prisons, etc.) vivent seules, on voit que 20 % de la population d'Orléans métropole occupe seule son logement, et 28 % vivent à deux. Les petits logements de la métropole sont adaptés à ces petits ménages. La population de la périphérie vit dans des ménages plus grands. Les personnes seules ne représentent qu'un peu plus de 13 % de la population, et les ménages de 2 personnes un peu moins de 30 %. Au contraire, 25 % de la population des EPCI périphériques vit dans des ménages de 4 personnes, contre 18,5 % seulement des résidents d'Orléans métropole. La structure des ménages qui se sont desserrés de la métropole vers sa périphérie ressemble davantage à la population de la périphérie qu'à celle de la métropole. On peut donc en déduire que la recherche de logements plus grands, notamment en maison, est un motif de desserrement fréquent dans les décisions de mobilité résidentielle centrifuge dans l'Orléanais. Le choix de caractériser la population par la personne de référence du ménage tient au fait que le ménage est une unité de décision en matière résidentielle, quel que soit le nombre de personnes qui le composent. Dans un ménage de type familial comprenant les parents et les enfants, ce ne sont pas les enfants qui décident de la mobilité résidentielle, mais ce sont les contraintes et les choix des parents, le plus souvent l'adulte le plus âgé \_personne de référence du ménage\_ qui déterminent ces choix.

Il apparaît clairement que la structure par âge de la population des personnes de référence des ménages est assez comparable entre la métropole et sa périphérie. Par contre, la population qui déménage d'une année sur l'autre entre la métropole et sa périphérie dans la période 2015-2019 se caractérise par une majorité de ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 39 ans, contre 25 % en moyenne dans la région. Si l'on s'intéresse maintenant au statut d'activité de la personne de référence du ménage, il ressort que la majorité des ménages ont une personne active en emploi ou en recherche d'emploi comme personne de référence, 74 % de la population des ménages à Orléans métropole, et 77 % dans les EPCI périphériques. Les ménages de retraités regroupent 19 % de la population de la métropole, et 20 % de celle des CC alentours. Par contre, les ménages qui ont quitté la métropole pour la périphérie sont surtout des ménages dont la personne de référence est en activité, 94 % contre 3 % de retraités seulement. En rapprochant ces diverses caractéristiques, on a le portrait-robot du ménage qui fait le choix de quitter la ville pour sa périphérie urbaine, un ménage comptant au moins un adulte actif assez jeune et un ou deux enfants, à la recherche d'opportunités résidentielles, logement plus grand, maison, pour sa famille, au prix d'un éloignement du lieu de travail qui implique des navettes automobiles.



## N'est-ce pas simplement toujours qu'une question d'argent ?

Même s'il n'est pas le seul facteur, le desserrement résidentiel périurbain des familles à la recherche d'une maison dans les campagnes urbaines qui entourent la métropole d'Orléans est bel et bien l'un des moteurs de la construction de logements neufs en périphérie de l'Orléanais. Cette demande se porte plus précisément sur des maisons individuelles, grands logements à caractère familial. On peut donc conclure à la persistance des tendances historiques qui se manifestent depuis un demi-siècle. Le diagnostic chiffré que l'on vient d'établir sur la périphérie de l'Orléanais au recensement 2017 confirme ce que l'on observe un peu partout en France (Dodier, Cailly et Gasnier, 2012).

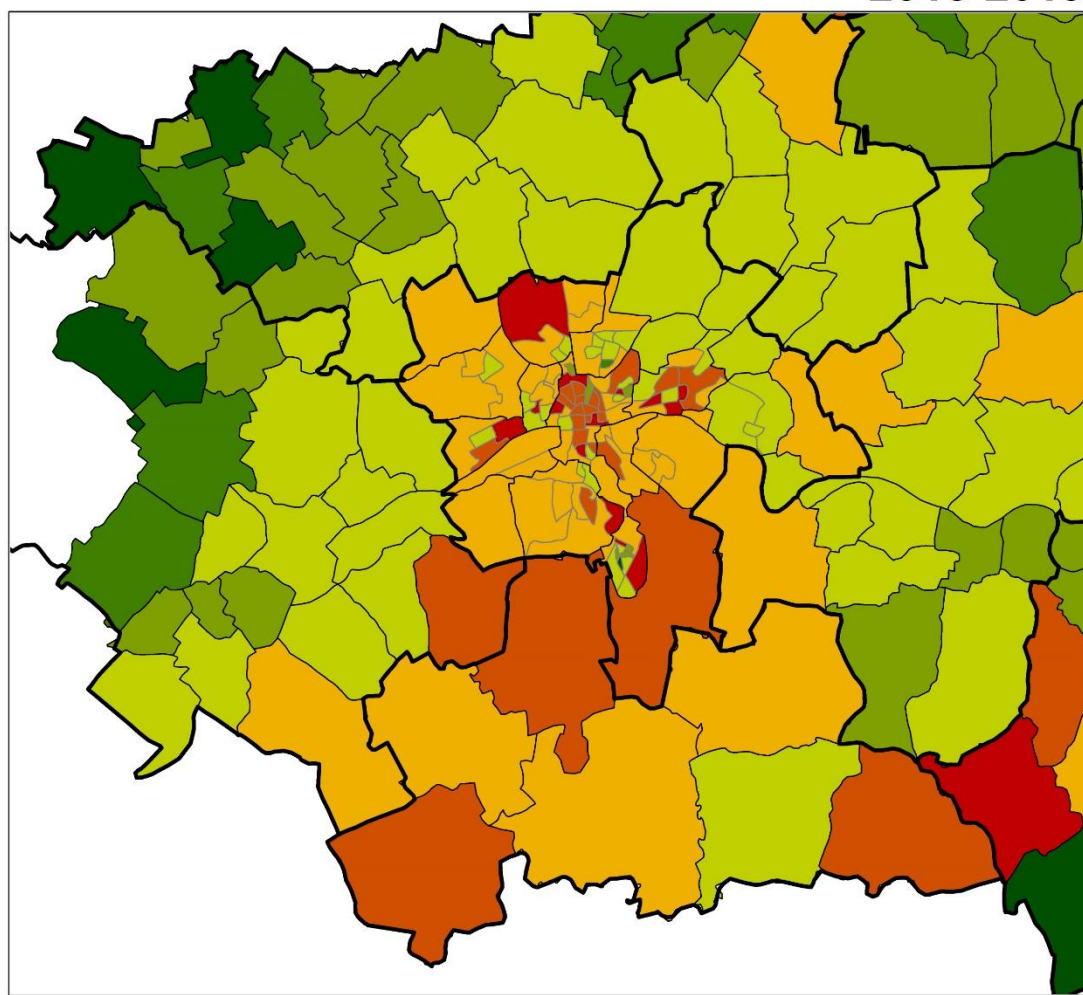
L'étalement périurbain est toujours à l'œuvre dans l'Orléanais et les ménages qui font ce choix de mobilité résidentiel sont plus souvent des familles de jeunes actifs avec enfants à la recherche d'une maison individuelle, un trait constant de la périurbanisation, identifié dès l'origine dans les années 1970. L'étalement urbain s'inscrit dans le cycle de vie des ménages. Cette persistance implique que le marché de l'ancien répond de plus en plus souvent à ces besoins, avec un nombre croissant de biens à vendre sur le marché au gré des successions ou de départs de ménages seniors vers d'autres horizons (ville-centre, littoral, etc.). Seul l'allongement de la durée de la vie et un nombre croissant de ménages seniors qui restent dans leur maison quand les enfants en sont partis explique encore que le parc existant ne suffit pas à répondre à la demande des nouveaux arrivants, mais on peut imaginer qu'en tendance, le marché de l'ancien finisse par répondre à l'ensemble de la demande, stabilisant *ipso facto* l'étalement urbain. Plutôt que de parler de « préférence » pour la périphérie, ne pourrait-on pas plutôt inverser le diagnostic et s'interroger sur la pénurie de grands logements en accession de prix abordable pour la classe moyenne dans la ville-centre ? Les besoins en logement des jeunes ménages sont conditionnés par deux nécessités contraires : celles de disposer de chambres supplémentaires pour les enfants et les limites que les banquiers imposent à leur pouvoir d'achat (Bigot, 2011). Dans ce cas, les prix restent un puissant incitatif à l'éloignement de la métropole, que ce soit sur le marché de l'ancien ou sur celui du neuf.

On peut avoir une idée des prix du marché immobilier au travers du fichier des Demandes de Valeurs Foncières (DVF). Toutefois, dans le détail, on relève de nombreuses incohérences dans la source, et il faut prendre ces données avec beaucoup de prudence.

On constate une grande dispersion des valeurs immobilières (carte 2). Selon le fichier DVF, la valeur médiane par quartier IRIS se situe à 1 551 € / m<sup>2</sup>, 10 % des quartiers IRIS sont en dessous de 1 182 € / m<sup>2</sup> et 10 % au-dessus de 2 652 € / m<sup>2</sup> dans le Loiret. La distribution est très asymétrique, et la moyenne, influencée par quelques quartiers où des opérations importantes sur de grands terrains tirent les valeurs vers le haut, ne décrit pas la position du marché de manière adéquate.

## Orléanais Prix moyen du logement au m<sup>2</sup>

2015-2019



### Prix moyen du logement 2015-2019

euros par m<sup>2</sup>

5 270 à 495 228
2 652 à 5 270
1 978 à 2 652
1 557 à 1 978
1 331 à 1 557
1 182 à 1 331
617 à 1 182

Source : ETALAB DGI - Demandes de Valeur Foncières 2015-2019

Note, moyenne calculée sur 5 ans, dans certains quartiers IRIS, le nombre de transactions peut

Source DVF 2015 à 2019

Figure 2 : Prix du m<sup>2</sup> des logements dans l'ouest du Loiret

Les logements sont plus onéreux en périphérie sud de la métropole, en Sologne, à Saint-Cyr-en-Val, Ardon et Mézières-les-Cléry. Les transactions, peu nombreuses dans ces communes, portent souvent sur des propriétés situées sur de grandes parcelles de terrain. De manière générale, la ville-centre est plus chère que les communes périphériques de la métropole, et Orléans métropole plus chère que les EPCI périphériques, exceptés en Sologne. La Beauce est beaucoup moins valorisée que la Sologne. Dans l'ensemble du département, l'Orléanais est beaucoup plus cher que ne le sont le Pithiverais, le

Montargois et le Giennois. L'Orléanais présente une structure en trois secteurs : au nord-ouest, le secteur de la Beauce, où les prix sont les plus bas, attire les ménages des catégories populaires, ouvriers et employés à portée des principaux pôles industriels et logistiques de l'agglomération. Au nord-est, le secteur de la forêt d'Orléans, un peu plus onéreux, séduit davantage les professions intermédiaires. Pour leur part, les ménages de cadres sont attirés par les campagnes de charme de la Sologne, aux prix nettement plus élevés, au sud d'Orléans et à portée du pôle d'emploi scientifique et tertiaire de La Source. Même si elles se différencient, les EPCI périphériques de l'Orléanais ont des atouts pour séduire toutes les catégories sociales. Toutefois, la dépendance automobile est la rançon de l'étalement. L'étalement urbain autour d'Orléans Métropole a encore de beaux jours devant lui tant que la métropole elle-même, qui dispose pourtant de réserves foncières abondantes, ne sera pas en mesure de produire un logement familial abordable bien connecté aux infrastructures de la mobilité durable en nombre suffisant. En attendant, le souci du développement durable devrait inciter les EPCI périphériques et la métropole à coordonner une politique de mobilité globale articulant déplacements individuels et collectifs, dans le but partagé de réduire l'empreinte écologique des déplacements dans le bassin de vie de la « métropole – jardin ».

## Références

- BIGOT R., (2011) Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle. CREDOC, Collection des rapports, 2010, vol. 263. 52 p.
- BRUTEL C., (2021), « 50 ans d'évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés ». Insee Première n°1865, paru le 30/06/2021. Accédé sur Internet le 01/11/2021 à l'URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>
- DAMON J., (2017) Les Français et l'habitat individuel: préférences révélées et déclarées. *Sociologies*, 2017. <https://doi.org/10.4000/sociologies.5886>
- DECOURCELLE J.P., et PEYRAT J. (2015) *Requalifier les campagnes urbaines de France: Une stratégie pour la gestion des franges et des territoires périurbains: Rapport n° 009794-01*. Conseil général de l'environnement et du développement durable, 2015.
- DODIER R., CAILLY L., GASNIER A., et al., (2012), *Habiter les espaces périurbains*. Presses universitaires de Rennes, 2012. 219 p.
- HARAN L., GARNIER M., (2018), *Les mobilités résidentielles en France : Tendances et impacts territoriaux*, rapport de l'observatoire des territoires 2018-1. <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/kiosque/rapport-2018-les-mobilites-residentielles-en-france-tendances-et-impacts-territoriaux>
- SDES <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-neufs-0?rubrique=53>
- VALLES V., (2019), « Une croissance démographique marquée dans les espaces peu denses ». *Insee Focus* n°177, paru le 30/12/2019. Accédé sur Internet le 01/11/2021 à l'URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4267787>