

La Note d'analyse n° 106

« [La revanche des villes moyennes, vraiment ?](#) »¹

—

La Note d'analyse n° 107

« [Les villes moyennes, un pilier durable de l'aménagement du territoire ?](#) »²

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

1. Définition de l'objet d'études

Le panel de villes moyennes considérées dans le cadre de ce travail est construit à partir de l'actualisation d'une définition proposée en 2018 par le Commissariat général à l'égalité des territoires³ (voir encadré 1 ci-dessous), en tenant compte :

- du nouveau zonage de l'Insee, le zonage en aires d'attraction des villes (ZAAV) 2020, qui se substitue au zonage en aires urbaines (ZAU) 2010 ;
- des données de population issues du recensement de la population 2017 de l'Insee.

La sélection des communes-centres des villes moyennes, qui conduit à leur dénomination, est réalisée à partir d'un croisement statistique entre les critères suivants :

¹ Bouvart C., Frocrain P., Rais Assa C. et Gomel C. (2022), « [La revanche des villes moyennes, vraiment ?](#) », *La Note d'analyse*, n° 106, France Stratégie, janvier.

² Bouvart C., Frocrain P., Rais Assa C., Gervais E. et Gomel C. (2022), « [Les villes moyennes, un pilier durable de l'aménagement du territoire](#) », *La Note d'analyse*, n° 107, France Stratégie, janvier.

³ Commissariat général à l'égalité des territoires (2018), *Regards croisés sur les villes moyennes. Des trajectoires diversifiées au sein des systèmes territoriaux*, Paris, La Documentation française, mars. Désormais intégré à l'Agence nationale de cohésion des territoires.

- appartient à une unité urbaine (tâche urbaine au sens de l'Insee) de plus de 20 000 habitants ;
- est de catégorie « commune-centre » au sein du zonage en aires d'attraction des villes et compte plus de 10 000 habitants ;
- est hors de l'aire d'attraction des 22 métropoles institutionnelles⁴.

Deux départements (Creuse et Lozère) ne comptant pas d'unité urbaine de plus de 20 000 habitants⁵, leurs chefs-lieux (respectivement Guéret et Mende) sont considérés comme des villes moyennes. Cela conduit à retenir 202 villes moyennes (dont 190 en France métropolitaine).

Encadré 1 – Le panel du Cget

Les villes moyennes sont identifiées à partir d'un croisement statistique entre :

- les unités urbaines (UU) de plus de 20 000 habitants (population 2013) ;
- de type « grand pôle urbain » d'après le zonage en aires urbaines (ZAU) 2010 de l'Insee ;
- non incluses dans l'une des 22 aires urbaines englobant les métropoles institutionnelles ;

Dans les six départements ne comptant pas d'unité urbaine de plus de 20 000 habitants, les unités urbaines dont la commune-centre est le chef-lieu de département sont considérées (ajout à la main des six communes suivantes : Guéret, Bar-le-Duc, Mende, Privas, Foix et Digne-les-Bains).

Cela amène à considérer 203 villes moyennes (dont 191 en France métropolitaine).

Par ailleurs, pour compléter l'analyse, des villes situées dans l'aire d'attraction des métropoles institutionnelles font l'objet d'un focus spécifique (voir encadré 4 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 14). Ces villes sont sélectionnées de la manière suivante :

- commune-centre située dans la couronne d'une des 22 métropoles institutionnelles ;
- comptant plus de 20 000 habitants.

Cela amène à retenir 32 communes-centres pour ce focus spécifique.

⁴ Soit : Paris, Aix-Marseille-Provence, Bordeaux, Brest, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice, Orléans, Rennes, Rouen, Saint-Étienne, Strasbourg, Toulon, Toulouse et Tours.

⁵ Onze départements ne comptent pas de villes moyennes ; il s'agit de départements centrés autour d'une métropole institutionnelle et de tous les départements d'Île-de-France : Haute-Garonne (31), Indre-et-Loire (37), Puy-de-Dôme (63), Paris (75), Seine-et-Marne (77), Yvelines (78), Essonne (91), Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93), Val-de-Marne (94) et Val-d'Oise (95).

2. Mailles géographiques d'analyse

La principale maille géographique considérée dans l'analyse est celle de l'aire d'attraction des villes, qui d'après l'Insee « définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes ».

Une aire est composée :

- d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi et constitué d'une commune-centre (commune la plus peuplée), s'il y a lieu des autres communes du pôle principal et lorsqu'il existe, des communes d'un pôle secondaire ;
- d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

Ainsi en France, les 699 aires d'attraction se répartissent comme suit :

- 22 aires d'attraction de métropoles, composées de 557 communes dans les pôles et 5 861 communes dans les couronnes ;
- 202 aires d'attraction de villes moyennes, composées de 433 communes dans les pôles et 11 626 communes dans les couronnes ;
- 475 autres aires d'attraction composées de 723 communes dans les pôles et 6 802 communes dans les couronnes.

Quand les données utilisées le permettent, les mailles du pôle et de la couronne sont également considérées dans l'analyse.

3. Financement de la protection sociale

Pour l'analyse des trajectoires des villes moyennes avant la pandémie, trois composantes sont étudiées : la démographie, l'emploi et les prix de l'immobilier. Les coefficients de corrélation des indicateurs d'évolution de ces trois composantes sur la période pré-crise sont les suivants :

	Emploi salarié privé - démographie	Démographie - prix de l'immobilier	Prix de l'immobilier - emploi salarié privé
Coefficients de corrélation	51 %	42 %	27

a) Analyse des trajectoires de population

L'analyse des trajectoires démographiques des villes moyennes mobilise les données des recensements harmonisés de la population (Insee) sur la période 2008-2018. Les aires d'attraction du panel sont regroupées en fonction des trois critères suivants : le taux de croissance de la population, le solde migratoire et le solde naturel.

Dans le cas des villes moyennes en croissance démographique entre 2008 et 2018 (voir carte 5 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 10), on distingue celles dont la croissance repose :

- à la fois sur un solde naturel et migratoire positif ;
- sur un solde naturel positif ;
- ou enfin sur un solde migratoire positif.

Au sein de chacun de ces trois groupes, on précise si la croissance démographique de l'aire d'attraction est faible (inférieure d'au moins 1 point de pourcentage à la moyenne nationale de 4,3 %), moyenne (plus ou moins 1 point de pourcentage par rapport à la moyenne nationale) ou forte (supérieure d'au moins 1 point de pourcentage à la moyenne nationale).

On procède de manière analogue pour catégoriser les aires d'attraction ayant connu un recul de leur population sur la période étudiée (voir carte 8 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 12). Celles-ci sont d'abord regroupées selon que la décroissance démographique est liée à la fois au solde migratoire et naturel, ou seulement à l'un de ces deux soldes. L'ampleur de la décroissance démographique est ensuite caractérisée selon des seuils symétriques à ceux utilisés pour les zones en croissance.

b) Analyse des trajectoires d'emploi

L'analyse des trajectoires d'emploi avant la pandémie repose sur trois périodes (2009-2019, 2009-2014 et 2014-2019), en cohérence avec l'évolution nationale de l'emploi salarié privé, et sur le croisement des deux variables suivantes, calculées à partir des données Acoess (Urssaf) :

- le taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2019 ;
- l'évolution, en points de pourcentage, entre les périodes 2009-2014 et 2014-2019, en écart à la moyenne nationale.

Cinq catégories de trajectoires sont alors identifiées (voir carte 9 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 13) :

- les villes moyennes ayant **créé de l'emploi sur l'ensemble de la période**, c'est-à-dire avec un taux de croissance annuel moyen supérieur à 0,5 % par an entre 2009 et 2019 et sans fléchissement par rapport à la tendance nationale lors de la deuxième période (taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2019 supérieur à 1 % par an) ;
- les villes moyennes ayant **créé de l'emploi mais accompagné d'un fléchissement par rapport à la tendance nationale à partir de 2014**, c'est-à-dire avec un taux de croissance annuel moyen supérieur à 0 % par an entre 2009 et 2019 et une évolution entre les deux périodes identifiées inférieure de plus de 0,5 point à l'évolution nationale ;

- les villes moyennes **stables et suivant la tendance nationale**, c'est-à-dire avec un taux de croissance annuel moyen entre -0,5 % et 0,5 % par an et une trajectoire entre les deux périodes similaires à celle de la moyenne nationale (entre -0,5 et 0,5 point d'écart) ;
- les villes moyennes ayant **détruit de l'emploi mais accompagné d'une dynamique de rattrapage à partir de 2014**, c'est-à-dire avec un taux de croissance annuel moyen inférieur à 0 % par an entre 2009 et 2019, mais avec une évolution entre les deux périodes supérieure de plus de 0,5 point à l'évolution nationale ;
- les villes moyennes ayant **détruit de l'emploi sur l'ensemble de la période**, c'est-à-dire avec un taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2019 inférieur à -0,5 % par an sans accélération par rapport à la tendance nationale entre les deux périodes, ou compris entre -0,5 % et 0 % et avec un fléchissement par rapport à la trajectoire nationale à partir de 2014.

c) Analyse des trajectoires de prix de l'immobilier

En partenariat avec le Cerema, une analyse des trajectoires des prix de l'immobilier sur le marché résidentiel est menée à l'échelle des différentes mailles géographiques considérées (métropoles, villes moyennes, pôles, couronnes, etc.). Les données utilisées sont issues des données DV3F maintenues par le Cerema⁶.

Afin de limiter les effets de structure, l'étude est menée sur un bien-type : les maisons anciennes de quatre pièces. Ce choix repose sur deux raisons principales. D'une part, la construction neuve répond sans doute différemment à un changement brutal de conjoncture du type crise sanitaire. D'autre part, le segment des « grandes » maisons est *a priori* plus susceptible d'être impacté par les changements de comportements résidentiels post-crise (les ménages aisés ont moins de contraintes sur leurs arbitrages résidentiels que les ménages moins favorisés). Les transactions réalisées entre 2010 et 2019 (inclus) sont prises en compte. Les données portent sur l'exhaustivité des transactions et n'ont pas vocation à être utilisées comme un échantillon aléatoire représentatif (pas d'application de la loi des grands nombres). Un seuil de significativité de 11 transactions pour chaque période et maille d'analyse est retenu.

L'indicateur étudié est le prix médian du bien-type considéré (exprimé en euros constants 2020 pour neutraliser l'effet de l'inflation) et plus précisément son taux de croissance annuel moyen.

En outre, lorsque les prix sont évalués sur une période de plusieurs années, la croissance des prix médians est calculée par rapport à l'année centrale de l'intervalle. Ainsi, le calcul de la croissance des prix médians entre la période 2010-2014 et la période 2015-2019 correspond à la croissance annuelle des prix médians en euros constants 2020 entre 2012 et 2017, c'est-à-dire :

⁶ Les informations sur les données DV3F sont disponibles au lien suivant : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/donnee-dv3f>

$$\text{Croissance} = (\text{Prix médian}_{2017} / \text{Prix médians}_{2012})^{1/5} - 1$$

Sur la base de cet indicateur, les aires d'attraction étudiées sont classées en plusieurs groupes en fonction des critères suivants (voir carte 3 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 8) :

- le niveaux du prix médian – trois catégories sont considérées :
 - prix bas : prix médian < $1/(1+1/3)$ x médiane nationale des prix médians ;
 - prix moyens : $1/(1+1/3)$ x médiane nationale < prix médian < $(1+1/3)$ * médiane nationale ;
 - prix élevés : prix médian > médiane nationale des prix médians * $(1+1/3)$;
- la croissance annualisée des prix médians – les trois terciles de la distribution sont considérés et définissent les catégorie suivantes :
 - évolution en-deçà de l'évolution moyenne nationale ;
 - évolution similaire à l'évolution nationale ;
 - évolution supérieure à la moyenne nationale.

4. Typologie des trajectoires des villes moyennes avant la pandémie

La typologie des trajectoires des villes moyennes avant la pandémie est construite à partir du croisement entre les trois indicateurs présentés *supra* (démographie, emploi et prix de l'immobilier).

Un score (A, B ou C) est attribué aux villes moyennes en fonction de leur dynamique sur ces trois indicateurs :

- démographie :
 - le score A est attribué aux villes moyennes ayant connu à la fois un solde naturel et migratoire positif et à celles ayant connu une croissance démographique moyenne (plus ou moins 1 point de pourcentage par rapport à la moyenne nationale de 4,3 %) ou forte (supérieure d'au moins 1 point de pourcentage à la moyenne nationale) liée soit au solde naturel soit au solde migratoire ;
 - le score B est attribué aux villes moyennes ayant connu une faible variation (comprise entre -3,3 % et 3,3 %) démographique liée soit au solde naturel soit au solde migratoire ;
 - le score C est attribué aux villes moyennes ayant connu un solde naturel et un solde migratoire négatifs, ou une décroissance démographique moyenne et forte liée soit au solde naturel soit au solde migratoire ;
- emploi :
 - le score A est attribué aux villes moyennes ayant connu une croissance de l'emploi supérieure à 0,5 % par an sur la période 2009-2019 ;
 - le score B est attribué aux villes moyennes ayant connu une évolution de l'emploi entre -0,5 % et 0,5 % par an sur la période 2009-2019 ;

- le score C est attribué aux villes moyennes ayant connu une destruction d'emploi de plus de 0,5 % par an sur la période 2009-2019 ;
- marché de l'immobilier résidentiel :
 - le score A est attribué aux villes moyennes appartenant au tercile supérieur de la distribution des aires d'attraction des villes selon la dynamique de leur prix médian ;
 - le score B est attribué aux villes moyennes appartenant au tercile intermédiaire ;
 - le score C est attribué aux villes moyennes appartenant au tercile inférieur.

Quatre types de trajectoires sont alors définis :

- les trajectoires dynamiques, pour les villes ayant trois A, ou deux A et un B sur les trois indicateurs ;
- les trajectoires suivant la tendance nationale, pour les villes ayant deux ou trois B sur les trois indicateurs ;
- les trajectoires en retrait, pour les villes ayant trois C, ou deux C et un B sur les trois indicateurs ;
- les trajectoires atypiques, pour les villes ayant au moins un A et au moins un C sur les trois indicateurs.

Limites :

- la construction d'une telle typologie permet de résumer l'information statistique mais n'a pas vocation à définir des modèles, ni à classer les différents territoires entre eux ;
- par ailleurs, l'analyse de l'effet de la pandémie repose sur des données relativement limitées et mériterait d'être consolidée avec plus de recul sur la période et davantage de profondeur historique des données.

Encadré 2 – Dynamiques dans les métropoles et les villes moyennes avoisinantes

Le panel étudié comprend 202 villes moyennes situées à l'extérieur des aires d'attraction des 22 métropoles institutionnelles. Un focus complémentaire est mené sur 32 communes-centres de plus de 20 000 habitants situées au sein des couronnes des métropoles ainsi que sur les villes moyennes du panel avoisinantes des métropoles, c'est-à-dire possédant une frontière commune avec l'aire d'attraction d'une métropole. Pour analyser les trajectoires de ces villes avant la pandémie, la même méthodologie est appliquée et on observe une forte proportion de villes ayant connu des trajectoires dynamiques. Le tableau page suivante résume pour chaque métropole la situation des villes moyennes dans leurs aires d'attraction et avoisinantes.

Métropole	Trajectoires	Villes moyennes dans les couronnes	Trajectoires	Villes moyennes adjacentes à l'aire d'attraction de la métropole	Trajectoires
Paris	Dynamiques	Savigny-le-Temple	Dynamiques	Beauvais	Atypiques
		Dreux	Tendance nat.	Compiègne	Tendance nat.
		Les Mureaux	Tendance nat.	Soissons	En retrait
		Goussainville	Tendance nat.	Château-Thierry	Dynamiques
		Ozoir-la-Ferrière	Tendance nat.	Sens	Atypiques
		Rambouillet	Atypiques	Montargis	Atypiques
		Étampes	Atypiques	Chartres	Dynamiques
		Montereau-Fault-Yonne	Atypiques	Evreux	En retrait
Lyon	Dynamiques	Vernon	En retrait		
		Villefranche-sur-Saône	Dynamiques	Belleville-en-Beaujolais	Dynamiques
		Bourgoin-Jallieu	Atypiques	Bourg-en-Bresse	Dynamiques
Marseille - Aix	Dynamiques	Vienne	Dynamiques	La Tour-du-Pin	Atypiques
		Givors	Atypiques	Roussillon	Dynamiques
		La Ciotat	Dynamiques	Salon-de-Provence	Dynamiques
		Les Pennes-Mirabeau	Dynamiques	Manosque	Dynamiques
		Pertuis	Dynamiques		
		Gardanne	Dynamiques		
		Marignane	Dynamiques	Brignoles	Dynamiques
		Istres	Tendance nat.		
Lille	Dynamiques	Vitrolles	Atypiques	Hazebrouck	Atypiques
		Armentières	En retrait	Béthune	Tendance nat.
				Lens-Liévin	Tendance nat.
				Douai	Atypiques
				Valenciennes	Atypiques
Toulouse	Dynamiques	Muret	Dynamiques	Auch	Atypiques
				Montauban	Dynamiques
				Albi	Atypiques
				Pamiers	Dynamiques
Bordeaux	Dynamiques	Gujan-Mestras	Dynamiques	Libourne	Dynamiques
				Arcachon	Dynamiques
		Couéron	Dynamiques	Saint-Nazaire	Dynamiques
Nantes	Dynamiques	Vertou	Dynamiques	Chemillé-en-Anjou	Tendance nat.
				Cholet	Dynamiques
		Carquefou	Dynamiques	Montaigu-Vendée	Dynamiques
				Challans	Dynamiques
Strasbourg	Dynamiques			Haguenau	Dynamiques
		Frontignan	Dynamiques	Agde	Dynamiques
Montpellier	Dynamiques	Lunel	Atypiques	Nîmes	Tendance nat.
				Sète	Dynamiques
				Saint-Malo	Dynamiques
Rennes	Dynamiques			Dinan	Dynamiques
				Redon	Dynamiques
				Fougères	Dynamiques
Grenoble	Dynamiques	Voiron	Tendance nat.	Chambéry	Dynamiques
Rouen	Tendance nat.			Louviers	Tendance nat.
				Dieppe	En retrait
Nice	Tendance nat.			Cannes-Antibes	Tendance nat.
Toulon	Atypiques	Hyères	Tendance nat.	Brignoles	Dynamiques
Tours	Dynamiques			Blois	Tendance nat.
				Vendôme	Tendance nat.
Nancy	Tendance nat.			Pont-à-Mousson	En retrait
Clermont-Ferrand	Dynamiques	Cournon d'Auvergne	Dynamiques	Vichy	Tendance nat.
Saint-Étienne	Tendance nat.	Saint-Chamond	Tendance nat.	Annonay	Dynamiques
				Montbrison	Dynamiques
Orléans	Atypiques			Blois	Tendance nat.
Dijon	Atypiques			Beaune	Dynamiques
				Dole	Tendance nat.
Brest	Atypiques				
Metz	Tendance nat.			Annéville-Rombas	En retrait
				Pont-à-Mousson	En retrait

5. Analyse d'indicateurs complémentaires et caractérisation d'enjeux prégnants des villes moyennes

Pour compléter l'analyse des trajectoires des villes moyennes avant la pandémie et illustrer certains enjeux qu'elles peuvent rencontrer, des indicateurs complémentaires ont été analysés.

a) Consommation d'espace et enjeux de fonciers et de logement

Consommation d'espace

Un partenariat avec le Cerema a été mené pour caractériser la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans les villes moyennes pendant la dernière décennie (voir carte 4 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 9). Les données utilisées sont issues du Portail national de l'artificialisation, édité par le Cerema sous maîtrise d'ouvrage MTES/MCTRCT/MAA⁷. Elles proviennent des données à l'échelle de la parcelle issues de la taxe foncière (fichiers fonciers issus de la donnée MAJIC)⁸.

Les données de la période 2009-2019 (inclus) ont été extraites en septembre 2021. Les indicateurs utilisés sont les suivants :

- surface annuelle consommée en hectare (ha) au total, à destination de l'habitat et à destination des activités économiques ;
- part de la surface consommée (%) par an (surface consommée divisée par la surface totale du territoire).

Les indicateurs sont calculés séparément pour les pôles des aires d'attraction et pour les couronnes.

Limites :

- il est ici mesuré la consommation d'espaces, c'est-à-dire la surface enlevée à un usage naturel, agricole et forestier. Ainsi, si un lotissement comprenant des maisons avec jardin est construit sur un terrain agricole, il sera compté ici l'intégralité de l'opération (maisons, jardins, voirie, parking commun, bassin de rétention des eaux pluviales, etc.). Cette définition ne doit pas être confondue avec l'espace artificialisé, qui ne comprend que les espaces dont le sol a été effectivement modifié (c'est-à-dire le bâti, la voirie et le parking, mais pas forcément les jardins) ;
- les fichiers fonciers ne prennent pas en compte l'espace non cadastré. On ne peut donc mesurer la consommation d'espaces sur des espaces non cadastrés.

⁷ Lien vers le Portail national de l'artificialisation : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

⁸ La méthodologie utilisée par le Cerema pour le traitement et la consolidation des données est disponible sur le site du Portail national de l'artificialisation (cf. *supra*).

Concernant la consommation d'espaces pour la création de voiries, une partie d'entre elles sera sous-estimée ;

- les bâtiments agricoles ne sont pas pris en compte : un hangar agricole construit ne sera donc pas comptabilisé dans la consommation d'espaces. Il en est de même pour une partie des bâtiments publics.

Enjeux de foncier et de logement

Pour caractériser des enjeux de foncier et de logement prégnants dans les villes moyennes du panel (voir carte 1 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 1), deux indicateurs sont utilisés :

- la part de la surface consommée dans les pôles des villes moyennes entre 2009 et 2019 (données du Portail national de l'artificialisation, cf. section ci-dessus) ;
- l'évolution du prix médian des maisons de cinq pièces ou plus entre 2012 et 2017 (données DV3F, cf. section 3 ci-dessus) à l'échelle des aires d'attraction des villes.

Les villes identifiées comme présentant de forts enjeux de foncier et de logement se situent dans le dernier quartile de la distribution de l'ensemble des aires d'attraction à la fois pour la consommation d'espace (plus de 0,9 %) et l'évolution des prix immobiliers (supérieure à -0,3 %). Cela amène à retenir 24 villes.

b) Enjeux de déprise démographique

Pour caractériser des enjeux de déprise démographique prégnants dans les villes moyennes du panel (voir carte 1 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 1), deux indicateurs sont utilisés sur la base des données du Recensement de la population de l'Insee, à l'échelle de l'aire d'attraction :

- décroissance démographique sur la période 2008-2018 : les villes présentant une décroissance moyenne ou forte sont retenues, c'est-à-dire une évolution de la population inférieure à -3,3 %.
- solde migratoire négatif sur la période 2008-2018 : les villes présentant un solde migratoire négatif, soit plus de départs que d'arrivées sont retenues.

Cela amène à retenir 21 villes.

c) Enjeux d'emploi

Pour caractériser des enjeux d'emploi prégnants dans les villes moyennes du panel, on utilise le taux d'évolution annuel moyen de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2019, calculé à partir de la base Acoff de l'Urssaf. Cela amène à retenir 20 villes dont le taux d'évolution est inférieur au premier quartile de la distribution, qui est de -0,7 %.

d) Enjeux de chômage et de pauvreté

Plusieurs indicateurs existent pour mesurer les fragilités sociales des territoires. Nous retenons dans l'étude le taux de chômage au sens du recensement de la population⁹ et le taux de pauvreté. Pour caractériser des enjeux de chômage et de pauvreté prégnants dans les villes moyennes du panel (voir cartes 1, 6 et 7 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 1 et p. 11), les indicateurs suivants sont utilisés sur la base des données 2018 du recensement de la population et Filosofi de l'Insee, à l'échelle des aires d'attraction des villes moyennes :

- taux de chômage supérieurs au troisième quartile de la distribution nationale (soit supérieurs à 15,4 %) ;
- taux de pauvreté supérieurs au troisième quartile de la distribution nationale (soit supérieurs à 17,1 %).

Cela amène à retenir 43 villes.

6. Analyse de l'effet de la pandémie sur les dynamiques des villes moyennes

Pour caractériser l'effet de la pandémie sur les dynamiques des villes moyennes, une analyse est menée sur les données d'emploi et de prix de l'immobilier. L'étude ayant été réalisée entre septembre et décembre 2021, l'analyse produite ne donne qu'une vision partielle et préliminaire de l'effet de la pandémie.

a) Emploi

L'analyse de l'effet de la pandémie sur l'emploi mobilise les données Séquoia (Acoss) d'emploi salarié privé (hors agriculture). Le taux d'évolution de l'emploi est calculé entre le troisième trimestre 2019 et le troisième trimestre 2021 afin de mesurer pour chaque aire d'attraction si le niveau d'emploi d'avant-crise a été retrouvé (taux d'évolution de l'emploi > 0) ou non (taux d'évolution de l'emploi < 0), tout en s'affranchissant des effets de saisonnalité. 77 villes moyennes ont créé plus de 3 % d'emploi, soit près de 1 point de plus que la moyenne nationale. À l'inverse, 42 villes ont détruit de l'emploi.

b) Prix de l'immobilier

En partenariat avec le Cerema, l'analyse des prix médians d'un bien-type (les maisons anciennes de quatre pièces) décrite ci-dessus (voir section 3.c.) a été prolongée sur la période de la pandémie. Les données des transactions du premier semestre 2021

⁹ Le taux de chômage au sens du recensement est différent du taux de chômage au sens BIT, définition retenue par l'Insee pour mesurer le chômage en France à partir de l'enquête *Emploi*. À la maille géographique de l'étude (aire d'attraction), seul le chômage au sens du recensement de la population est disponible : il est déclaratif et constitue, du fait du mode de recensement en vigueur, une valeur moyenne sur cinq ans.

n'étant pas consolidées dans l'outil DV3F au moment de l'étude, seules les données consolidées de l'année 2020 sont utilisées.

Pour caractériser l'effet de la pandémie, la comparaison suivante est effectuée (voir carte 10 de la *Note d'analyse* n° 106, p. 15) : les prix médians du second semestre 2020 sont comparés aux prix médians du second semestre 2019. Le premier semestre 2020 n'est pas intégré dans l'analyse car il correspond en large partie à des transactions négociées avant la crise sanitaire.

La comparaison entre les deux semestres est effectuée en croisant deux critères :

- le niveau des prix médians (selon la méthode présentée en section 3.c. ci-dessus) ;
- l'évolution des prix médians entre les deux semestres comparés, par rapport à l'évolution nationale (selon trois terciles – voir section 3.c. ci-dessus).

Limites :

- la courte temporalité des données utilisées (un semestre en 2020) limite la portée de l'analyse et donne uniquement une idée des premières tendances observables ;
- la comparaison ne porte pas sur les prix médians d'une année entière, ce qui peut entraîner un éventuel biais de saisonnalité.

c) Autres thématiques

D'autres indicateurs peuvent être utilisés pour évaluer l'effet de la pandémie mais l'étude ayant été réalisée entre septembre et décembre 2021 peu de données étaient mobilisables à ce stade (en particulier, les données sur la démographie n'étaient pas disponibles compte tenu de la méthodologie déployée pour le recensement de la population).

Le développement du télétravail est ressorti comme l'un des éléments clés de la période de pandémie. Néanmoins, il n'existe pas à ce stade de données territorialisées sur la pratique du télétravail en France. Une méthodologie alternative a donc été développée¹⁰ : l'analyse de l'importance de la pratique du télétravail dans les aires d'attraction des villes du panel utilise des informations sur la fréquence de télétravail par secteur au niveau national (Dares, enquête Acemo Covid, octobre 2021). On retient une fréquence d'au moins deux jours de télétravail par semaine, fréquence à partir de laquelle nous considérons que le télétravail a une influence significative sur les modes de vie (déplacements, lieu de résidence, etc.). La connaissance de la structure sectorielle de l'emploi salarié privé des aires d'attraction des villes (données Urssaf) nous permet ensuite d'estimer, pour chacune d'entre elles, la part des salariés télétravaillant au moins deux jours par semaine¹¹.

¹⁰ Voir la dernière section de la *Note d'analyse* n° 106, « La pandémie : un facteur de changement et d'accélération de trajectoires résidentielles et économiques par l'avènement du télétravail » (p. 18).

¹¹ Les auteurs remercient Simon Ganem (France Stratégie) pour la réalisation de ces estimations.

7. Les 202 villes moyennes étudiées : statut préfectoral, niveau de centralité et trajectoires

AAV2020	Libellé AAV 2020	Préfecture	Sous-préfecture	Niveau centralité	Trajectoires pré-crise
024	Caen	Oui		4	Atypiques
026	Angers	Oui		4	Dynamiques
029	Mulhouse		Oui	4	Tendance nationale
030	Perpignan	Oui		4	Dynamiques
031	Cannes - Antibes			4	Tendance nationale
034	Le Mans	Oui		4	Tendance nationale
035	Amiens	Oui		4	Tendance nationale
036	Reims		Oui	4	Tendance nationale
037	Nîmes	Oui		4	Tendance nationale
038	Valenciennes		Oui	4	Atypiques
039	Le Havre		Oui	4	Tendance nationale
040	Avignon	Oui		4	Dynamiques
041	Limoges	Oui		4	Tendance nationale
042	Lens - Liévin		Oui	4	Tendance nationale
043	Annecy	Oui		4	Dynamiques
044	Pau	Oui		4	Dynamiques
045	Besançon	Oui		4	Dynamiques
046	Poitiers	Oui		4	Dynamiques
047	Bayonne		Oui	4	Dynamiques
048	Dunkerque		Oui	4	Tendance nationale
049	Valence	Oui		4	Dynamiques
050	Chambéry	Oui		4	Dynamiques
051	La Rochelle	Oui		4	Dynamiques
052	Quimper	Oui		4	Tendance nationale
053	Lorient		Oui	4	Dynamiques
054	Troyes	Oui		4	Atypiques
055	Saint-Nazaire		Oui	4	Dynamiques
056	Saint-Brieuc	Oui		4	Tendance nationale
057	Vannes	Oui		4	Dynamiques
058	Colmar	Oui		4	Atypiques
059	Douai		Oui	4	Atypiques
060	Béziers		Oui	4	Dynamiques
061	Montbéliard		Oui	4	Tendance nationale
062	Angoulême	Oui		4	Tendance nationale
063	Niort	Oui		4	Dynamiques
064	Bourges	Oui		4	Tendance nationale
065	Chartres	Oui		4	Dynamiques
066	La Roche-sur-Yon	Oui		4	Dynamiques
067	Cholet		Oui	4	Dynamiques
068	Boulogne-sur-Mer		Oui	4	Tendance nationale
069	Arras	Oui		4	Tendance nationale
070	Chalon-sur-Saône		Oui	4	Tendance nationale
071	Cherbourg-en-Cotentin		Oui	4	Tendance nationale
072	Narbonne		Oui	4	Dynamiques
073	Calais		Oui	4	Tendance nationale
074	Blois	Oui		4	Tendance nationale
075	Laval	Oui		4	Dynamiques

076	Beauvais	Oui		4	Atypiques
077	Maubeuge			3	En retrait
078	Compiègne		Oui	4	Tendance nationale
079	Roanne		Oui	4	Dynamiques
080	Bourg-en-Bresse	Oui		4	Dynamiques
081	Montauban	Oui		4	Dynamiques
082	Albi	Oui		4	Atypiques
083	Évreux	Oui		4	En retrait
084	Mâcon	Oui		4	Dynamiques
085	Tarbes	Oui		4	Tendance nationale
086	Belfort	Oui		4	Tendance nationale
087	Brive-la-Gaillarde		Oui	4	Tendance nationale
088	Saint-Malo		Oui	4	Dynamiques
089	Alès		Oui	3	Atypiques
090	Charleville-Mézières	Oui		4	En retrait
091	Carcassonne	Oui		4	Atypiques
092	Fréjus			3	Dynamiques
093	Agen	Oui		4	Dynamiques
094	Saint-Quentin		Oui	4	En retrait
095	Épinal	Oui		4	En retrait
096	Saint-Omer		Oui	3	Tendance nationale
097	Nevers	Oui		4	En retrait
098	Ajaccio	Oui		4	Dynamiques
100	Châteauroux	Oui		4	En retrait
101	Périgueux	Oui		4	Tendance nationale
102	Auxerre	Oui		4	Tendance nationale
103	Rodez	Oui		4	Dynamiques
104	Bastia	Oui		4	Dynamiques
105	Castres		Oui	4	Tendance nationale
106	Mont-de-Marsan	Oui		4	Dynamiques
107	Montélimar			3	Dynamiques
108	Cambrai		Oui	4	Tendance nationale
109	Montluçon		Oui	4	En retrait
110	Vichy		Oui	3	Tendance nationale
111	Dax		Oui	4	Dynamiques
112	Châlons-en-Champagne	Oui		4	En retrait
113	Lannion		Oui	4	Tendance nationale
114	Dieppe		Oui	4	En retrait
115	Le Puy-en-Velay	Oui		4	Tendance nationale
116	Alençon	Oui		4	En retrait
117	Châtellerauld		Oui	3	Tendance nationale
118	Sens		Oui	4	Atypiques
119	Gap	Oui		4	Dynamiques
120	Saintes		Oui	4	Dynamiques
121	Sarreguemines		Oui	4	En retrait
122	Moulins	Oui		4	Tendance nationale
123	Aurillac	Oui		4	Tendance nationale
124	Saint-Lô	Oui		4	Tendance nationale
125	Béthune		Oui	4	Tendance nationale
126	Draguignan		Oui	3	Dynamiques
127	Haguenau		Oui	3	Dynamiques
128	Soissons		Oui	4	En retrait

129	Bergerac	Oui	3	Tendance nationale
130	Montargis	Oui	3	Atypiques
131	Royan		3	Dynamiques
132	Lons-le-Saunier	Oui	4	Tendance nationale
133	Saumur	Oui	3	Tendance nationale
134	Dole	Oui	3	Tendance nationale
135	Salon-de-Provence		3	Dynamiques
136	Laon	Oui	4	En retrait
137	Manosque		3	Dynamiques
138	Vesoul	Oui	4	Tendance nationale
139	Les Sables-d'Olonne	Oui	3	Dynamiques
140	Rochefort	Oui	3	Dynamiques
141	Romans-sur-Isère		3	Dynamiques
142	Saint-Dié-des-Vosges	Oui	3	En retrait
143	Aubenas		3	Dynamiques
144	Louviers		3	Tendance nationale
145	Auch	Oui	4	Atypiques
146	Saint-Dizier	Oui	3	En retrait
147	Roussillon		3	Dynamiques
148	Carpentras	Oui	3	Atypiques
149	Morlaix	Oui	3	Tendance nationale
150	Arles	Oui	3	Tendance nationale
151	Thonon-les-Bains	Oui	3	Dynamiques
152	Cognac	Oui	3	Dynamiques
153	Cahors	Oui	4	Atypiques
154	Villeneuve-sur-Lot	Oui	3	Tendance nationale
157	Épernay	Oui	3	Atypiques
159	Libourne	Oui	3	Dynamiques
160	Chaumont	Oui	4	En retrait
161	Annonay		3	Dynamiques
162	Lisieux	Oui	4	Tendance nationale
163	Cluses		3	Dynamiques
164	Abbeville	Oui	3	Tendance nationale
165	Orange		3	Dynamiques
166	Agde		3	Dynamiques
167	Albertville	Oui	3	Dynamiques
168	Oyonnax		3	Tendance nationale
171	Flers		3	En retrait
172	Fougères	Oui	3	Dynamiques
174	Beaune	Oui	3	Dynamiques
175	Marmande	Oui	3	Dynamiques
176	Montceau-les-Mines		3	En retrait
178	Saint-Avold		3	En retrait
179	Guéret	Oui	4	En retrait
180	Challans		3	Dynamiques
181	Pontarlier	Oui	3	Dynamiques
182	Vendôme	Oui	3	Tendance nationale
183	Le Creusot		3	Atypiques
184	Longwy		3	Atypiques
185	Bagnols-sur-Cèze		3	Dynamiques
186	Granville		3	Atypiques
187	Dinan	Oui	3	Dynamiques

188	Redon	Oui	3	Dynamiques
192	Saint-Hilaire-de-Riez		2	Dynamiques
193	Verdun	Oui	3	Tendance nationale
197	Forbach	Oui	3	En retrait
199	Pamiers	Oui	3	Dynamiques
200	Sète		3	Dynamiques
201	Cavaillon		3	Atypiques
202	Montaigu-Vendée		3	Dynamiques
206	Tulle	Oui	4	En retrait
208	Vierzon	Oui	3	En retrait
209	Château-Thierry	Oui	3	Dynamiques
210	Montbrison	Oui	3	Dynamiques
211	Arcachon - La Teste-de-Buch	Oui	3	Dynamiques
212	Chemillé-en-Anjou		2	Tendance nationale
213	Brignoles	Oui	3	Dynamiques
216	Sedan	Oui	3	En retrait
220	Fécamp		3	En retrait
222	Beaucaire		3	Dynamiques
224	Millau	Oui	3	Dynamiques
235	Berck		3	Atypiques
236	Hazebrouck		3	Atypiques
238	Trouville-sur-Mer		2	Atypiques
240	Remiremont		3	Tendance nationale
247	Étaples - Le Touquet-Paris- Plage		3	Atypiques
249	Sallanches		3	Dynamiques
256	Bruay-la-Buissière		3	En retrait
274	Pont-à-Mousson		3	En retrait
278	Mende	Oui	4	Atypiques
283	Tergnier		2	En retrait
317	Amnéville - Rombas		2	En retrait
322	Freyming- Merlebach		3	En retrait
335	Tournon-sur-Rhône	Oui	3	Tendance nationale
356	Castelsarrasin	Oui	3	Dynamiques
357	Belleville-en- Beaujolais		3	Dynamiques
364	La Tour-du-Pin	Oui	3	Atypiques
394	Auray		3	Dynamiques
395	Dives-sur-Mer		2	Atypiques
407	Mazamet		3	En retrait
453	Saint-Jean-de- Monts		2	Dynamiques
9A1	Les Abymes	Oui	NA	Dynamiques
9A2	Basse-Terre	Oui	NA	En retrait
9B1	Fort-de-France	Oui	NA	Atypiques
9C1	Cayenne	Oui	NA	Dynamiques
9C2	Saint-Laurent-du- Maroni	Oui	NA	Dynamiques
9C3	Kourou		NA	Atypiques
9D1	Saint-Denis	Oui	NA	Dynamiques
9D2	Saint-Pierre - Le Tampon	Oui	NA	Dynamiques

9D3	Le Port		NA	Atypiques
9D4	Saint-Paul	Oui	NA	Dynamiques
9D5	Saint-Louis		NA	Dynamiques
9D6	Saint-Benoît	Oui	NA	Dynamiques