


# Quelles données pour suivre le processus d'étalement urbain et ses conséquences ?

# Approche par le bâti

- Une ville est faite d'immeubles et d'infrastructures : c'est le bâti qui doit être recensé pour en rendre compte
  - La localisation du bâti et celle de la population ne coïncident pas :
    - Les logements ne sont que la moitié de l'immobilier
    - L'étalement de l'immobilier d'activité est plus massif que celui du résidentiel et le précède souvent
      - => il est anormal qu'il soit si peu prise en compte
    - La surface de logement par habitant varie en fonction :
      - du revenu
      - du prix de l'immobilier et de la localisation
-  La croissance des niveaux de vie a plus d'impact sur la demande de bâti que la croissance démographique

# Approche par l'espace

- Les données à la commune ne peuvent pas rendre compte de l'étalement urbain qui est infra communal
- L'extension de la « tache urbaine » vue par satellite rend mal compte du mitage qui constitue pourtant la principale agression contre les milieux naturels et agricoles
- A défaut d'une approche par SIG à la parcelle, le meilleur résultat statistique serait obtenu à partir d'enquêtes par points
- Enrichir *Terruti*
  - par densification des points
  - par adjonction de deux informations  
(droit du sol et appropriation)

# Approche par les densités

- C'est la densité de bâti à l'hectare de terrains qui caractérise une densité urbaine
- A bâti inchangé, le nombre de logements varie sur la durée
  - par regroupement et division des surfaces
  - par sous locations
  - par changements d'affectations
- Un quartier dont le parc immobilier serait entretenu à l'identique est condamné à se dépeupler si les niveaux de vie s'améliorent
- L'accroissement du nombre de logements peut être le symptôme de l'appauvrissement d'un quartier

# Approche par le temps

- La structure des budgets temps varie fortement avec les localisations résidentielles ...
- ... mais les écarts de temps de déplacement apparaîtraient sans doute faibles ou nuls, si on ne se focalisait plus sur la navette habitat – travail ...
- ... et si on réintégrait les temps de loisir et de vacances

# Approche par les coûts privés

- On sait que les coûts de la construction diminuent fortement avec la densité... mais de combien ?
- Les différences de charges foncières par logement entre urbanisation centrale et périphérique sont peu évidentes
- Les coûts supplémentaires de vacances et résidences secondaires des ménages habitant en milieu dense sont ignorés
- Il existe une demande d'étalement urbain qui doit être étudiée en tant que telle (certains ménages sont prêts à payer plus cher pour habiter plus loin)

# Approche par les coûts publics

- On peut penser que les coûts publics de l'urbanisation diminuent avec la baisse des densités... puis remontent quand les densités deviennent très basses ... mais où se situe l'optimum?
- On observe que, à richesse fiscale égale, les budgets communaux diminuent avec la périurbanisation...  
... mais c'est sans doute parce que les demandes de services publics diminuent avec l'habitat individuel

# Approche par les coûts sociaux

- Les coûts de l'étalement urbain ne l'emportent que lorsqu'on y intègre les équivalents monétaires des coûts sociaux non marchands, en particulier les coûts environnementaux
- Le développement des énergies renouvelable entraînera une forte demande d'espaces supplémentaires contradictoire:
  - Besoins d'espaces agricoles supplémentaires pour la bio énergie
  - Besoins d'espaces privés supplémentaire pour l'économie domestique de l'énergie