

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