

---

**Réunion de la formation Urbanisme, équipement, logement  
du 25 mai 2007**

**SYNTHÈSE**

---

La formation s'est réunie le 25 mai 2007 sous l'égide de son nouveau président, Marcel Belliot. La réunion a débuté par trois exposés concernant l'étalement urbain. Patric Redor (Insee) en a présenté les mesures et définitions. Jean Cavailhès (Inra-Enesad Dijon) a précisé les besoins en informations statistiques nécessaires à l'analyse économique du phénomène. Joseph Comby (ADEF) a exposé différentes approches originales des conséquences de l'étalement urbain. Les participants se sont montrés très intéressés par le sujet et ont souhaité que la réflexion se poursuive au-delà de la réunion. Alain Jacquot, nouveau rapporteur de la formation a ensuite ouvert le débat sur le suivi des avis sur le programme 2007 et a poursuivi avec une présentation synthétique des avant-projets de programmes statistiques 2008. Enfin la formation a délivré un avis d'opportunité à l'enquête sur l'entretien et l'amélioration dans le bâtiment.

Marcel Belliot, Délégué Général de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme et nouveau président de la formation Urbanisme, équipement, logement a introduit le thème du jour : « **quels outils de mesure pour l'étalement urbain ?** ». En vingt ans, alors que la population européenne s'est accrue de 6 %, la surface urbanisée a augmenté de 20 %. Durant les cinquante dernières années, la surface urbanisée a doublé, alors même que la population européenne a peu varié. Bien que la population soit relativement stable, la surface occupée par les habitants, les entreprises, par l'ensemble des activités humaines, croît bien plus rapidement. D'une part, les espaces occupés sont bien plus vastes qu'auparavant et d'autre part, les habitants occupent ces surfaces de manière de plus en plus diffuse et de plus en plus loin du centre des villes. Cet élargissement de l'espace urbain n'est pas sans conséquences environnementales, économiques et sociales.

Patrick Redor (Insee) a présenté les définitions et outils de mesure de l'étalement urbain. L'étalement urbain est une forme d'occupation extensive de l'espace par les villes et autour des villes. Pour le mesurer l'Insee a développé dans les années 1990 un outil de **zonage en aires urbaines** (ZAU) qui caractérise les différents espaces en fonction des relations qu'ils entretiennent avec la ville. Cet outil permet de quantifier l'influence que le centre-ville exerce sur les zones périurbaines. Le ZAU a été mis à jour sur la base des résultats du recensement de 1999. En 2009, lorsque le cycle du nouveau recensement sera complet une nouvelle révision du zonage sera effectuée. L'utilisation du zonage de 1999 confirme l'accélération de la croissance de la population dans les espaces les moins denses et les plus éloignés des centres urbains.

Il est possible d'utiliser d'autres outils pour étudier l'étalement urbain : on peut aussi le mesurer en termes de distance par rapport au centre des villes ou par les migrations domicile-travail.

Jean Cavailhès (Inra-Enesad Dijon) a précisé les besoins en informations statistiques nécessaires à **l'analyse économique** du phénomène. Il a insisté sur le fait que la compréhension et la mesure de l'étalement urbain nécessitent la connaissance d'informations géo-référencées de manière fine, la notion de l'espace étant au centre de cette analyse.

Il a ensuite exposé les éléments qui jouent un rôle dans le choix de localisation des ménages. Ce choix est d'abord le résultat d'un arbitrage entre le coût du foncier et le coût des migrations alternantes. Au coût du foncier, s'ajoute le coût des externalités et des biens publics locaux. Des éléments tels que le « vert » en positif, la pollution et la congestion du trafic, en négatif, contribuent à l'éloignement des centres-villes.

Les entreprises suivent aussi un processus d'étalement. Le coût du transport est un facteur déterminant de leur choix de localisation. Mais d'autres éléments entrent en compte : les coûts de l'immobilier, ceux de la concurrence en termes de concurrence présente sur le marché et de différenciation des produits et enfin les coûts de communication.

Concernant les ménages, l'enquête logement est un bon outil d'analyse qui pourrait être complété en effectuant des appariements entre les enquêtes sur le logement, l'emploi, les migrations alternantes et les DADS. Concernant les firmes, le coût du foncier est accessible grâce aux bases de données Perval ou de celles des notaires, et aux SAFER pour les terres plus agricoles. Néanmoins, Jean Cavailhès a regretté que la DGI ne diffuse pas plus facilement les informations dont elle dispose sur les coûts fonciers et ceux de l'immobilier.

Joseph Comby, (Revue Études Foncières) a proposé une autre vision de l'étalement urbain et de ses conséquences. Pour lui l'urbanisation ne se mesure pas en termes de démographie mais en termes de bâti et de **densité du bâti**. Considérant que le logement ne représente guère plus que la moitié de l'immobilier des villes et que le processus d'étalement urbain est avant tout engendré par l'immobilier d'activité, Joseph Comby en conclut que l'outil statistique se focalise trop sur le logement. Il rejoint par ailleurs Jean Cavailhès sur son souhait de travailler à la parcelle pour quantifier l'étalement urbain.

Devant l'intérêt suscité par le sujet, la formation a proposé que soit constitué un groupe de travail du Cnis pour réfléchir plus profondément aux besoins statistiques pour l'analyse des causes et des conséquences de l'étalement urbain. Ce groupe de travail pourrait également intéresser les formations « Environnement » et « Statistiques régionales du Cnis ».

La réunion s'est poursuivie par le **suivi des avis donnés sur le programme 2007 et l'examen des avant-projets de programmes statistiques 2008**.

Dans son avis n°7 Le Conseil souhaitait que des travaux soient engagés en vue de mieux connaître les situations d'exclusion ou de risque d'**exclusion du logement**. Des questions ont ainsi été introduites dans les enquêtes ménages de l'Insee, en particulier dans l'enquête logement 2006. Cependant certains participants ont estimé que trop de lacunes subsistaient dans ce domaine, en particulier dans le cadre de la mise en œuvre de la loi sur le droit au logement opposable. Des pistes d'amélioration de la connaissance du mal logement, du non-logement et de l'exclusion seront donc étudiées dans le cadre du programme à moyen terme du Cnis.

Un décret du code de l'urbanisme apporte un fondement juridique à l'obligation de fournir les informations nécessaires au **suivi statistique de la construction neuve**, dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme. Il subsiste tout de même une inquiétude quant aux délais de mise en usage des nouveaux formulaires de permis de construire et ainsi le risque de compromettre la nouvelle application de SITADEL.

La rénovation en profondeur de **la méthodologie de l'indice du coût de la construction** se poursuit. Des travaux significatifs ont été réalisés. Sur le champ de la maison individuelle, un indice alternatif a été élaboré selon la méthode hédonique.

La réflexion sur la rénovation de **l'enquête sur le parc locatif social** a débuté. Deux axes de travail ont été identifiés. Le premier sera de collecter l'information au niveau du logement, qui deviendra l'unité statistique de l'enquête. Le deuxième axe sera d'articuler le questionnaire de l'enquête avec les systèmes d'information des bailleurs ce qui limitera leur charge de réponse.

De même, l'Insee a entrepris d'améliorer la précision de **l'indice des prix des loyers** tout en réduisant la charge de collecte.

Enfin, la Formation Urbanisme, équipement, logement a émis un avis d'opportunité favorable pour **l'enquête sur l'entretien et l'amélioration dans le bâtiment**.