



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer



Secrétariat général

direction
des Affaires
économiques et
internationales

service Economie,
Statistiques et
Prospective

Economie urbaine

Rassemblement de la connaissance

Octobre 2006

Ont contribué à ce dossier :

SESP :

Xavier DELACHE (chef du projet)

Mélanie CALVET (coordinatrice)

Alain AYONG LE KAMA (conseiller scientifique)

Fabien DUPREZ

Sonia GOUJON

Emmanuel FAVRE-BULLE

Olivier ROLIN

Philippe TETU

CERTU :

Jean-Charles CASTEL

Monique GADAIS

Gilles QUERE

Introduction

Suite au groupe de travail du Conseil général des Ponts et Chaussées présidé par Jean-Pierre GIBLIN en 2005 sur la connaissance des territoires, la Mission de la Stratégie du Secrétariat Général a confié en décembre 2005 au Service économique, statistique et prospective, la mission de rassembler la connaissance en économie urbaine, avec un accent sur les facteurs et les impacts de l'étalement urbain et la péri-urbanisation. Ce travail a été engagé début 2006, en créant une structure de pilotage réunissant la Mission de la Stratégie, la DGUHC, la DRAST, le CERTU, le PUCA ainsi que des experts reconnus pour leurs compétences en matière d'économie urbaine, d'économie foncière ou d'économie géographique. Un questionnaire a été adressé au 1^{er} trimestre 2006 aux DRE pour connaître leurs attentes.

Le parti pris pour ce travail a été de rassembler la connaissance disponible en exploitant un large éventail de sources : travaux académiques français et étrangers, études nationales et locales, diagnostics territoriaux utilisés pour les documents de programmation (notamment les SCOT), outils statistiques utilisés pour la connaissance des territoires urbains. Le parti pris a conduit à d'aborder le champ complexe de l'économie urbaine, sous plusieurs angles :

- **une vision d'ensemble** des principaux « faits stylisés » issus des travaux sur une thématique donnée (exemples : formes urbaines et mobilité ; localisation des ménages en milieu urbain) ; cet angle d'approche prend la forme de « **fiches de synthèse** » par thèmes ;
- **des présentations d'études** ou de recherches réalisées, permettant aux chargés d'études ayant à aborder des questions d'économie urbaine, d'avoir rapidement une idée de travaux similaires qui ont pu être menés, de la méthode et des données mobilisées, et des principaux résultats ; cet angle d'approche prend la forme de « **fiches de transfert** » qui s'attachent à présenter les éléments réutilisables des études le plus souvent au plan de la méthode ;
- **des présentations d'outils ou de méthodes** d'analyse des dynamiques urbaines, qui peuvent être schématiquement, de deux types : des outils d'observation (jeux d'indicateurs et sources statistiques mobilisées) et des cadres d'analyse économiques (exemple de la théorie de la base économique) ; cette angle d'approche donne lieu à des « **fiches outils ou méthodes** »
- **des présentations de diagnostics territoriaux** (documents afférents aux SCOT, portraits de territoires), en s'attachant à en extraire les analyses qui relèvent de l'analyse des facteurs et impacts de l'étalement urbain.

Ce volume comporte l'état du rassemblement de la connaissance au 12 octobre 2006.

Ce volume constitue la première étape de ce travail. Il sera complété. A ce stade, il apparaît notamment que les questions d'économie foncière, d'économie de l'aménagement et de consommations de ressources induites par les dynamiques urbaines, devront faire l'objet de compléments. Ces travaux seront par ailleurs complétés par des outils de projection régionale des marchés du logement, qui feront l'objet de travaux entre le SESP et l'INSEE au 1^{er} trimestre 2007.

SOMMAIRE GENERAL

Classification retenue pour le rassemblement de la connaissance	8
CHAPITRE 1 : SYNHESES	10
Les facteurs de l'étalement urbain	12
Impacts de l'étalement urbain et politiques publiques : quelques éléments de synthèse.....	16
Les déterminants de la localisation urbaine des ménages :.....	24
Aperçu des principaux résultats des travaux économiques.....	24
Les déterminants de la localisation urbaine des entreprises : Quelques résultats de la théorie économique	26
Ségrégation urbaine et mixité sociale	30
Ségrégation sociale et accès aux emplois : une brève revue de la littérature.....	36
Ségrégation sociale et sélection sur les marchés immobiliers locatifs.....	39
Organisation urbaine et déplacements	43
Quelques éléments descriptifs sur le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers	48
Les nuisances urbaines : éléments de synthèse sur la pollution atmosphérique	55
Analyse des dynamiques urbaines : le calcul économique peut-il être sollicité ?	58
Eléments pour l'analyse coûts-bénéfices des projets affectant les formes urbaines.....	61
CHAPITRE 2 : ETUDES	66
Les formes récentes de la croissance urbaine	69
Etalement urbain en France : profils de population et de revenu.....	72
Les facteurs de l'étalement urbain vus à partir des situations de villes américaines	78
Cycles de vie, comportements résidentiels et structures urbaines dans le pays de Brest	85
Analyse des migrations résidentielles au sein de l'aire urbaine lyonnaise	93
L'attraction du territoire sous l'angle de la construction neuve en Basse Normandie	94
Prospective de la pression foncière du logement sur les territoires bretons	97

Etalement résidentiel en Rhône-Alpes	98
Etalement urbain, polycentrisme et mobilité urbaine	101
Comparaison de sept aires urbaines françaises	101
Impact de l'étalement urbain sur la mobilité et l'environnement en Italie	103
Les coûts d'urbanisation : le cas rennais.....	105
Les coûts collectifs des différentes formes d'habitat.....	108
Formes urbaines et consommation d'énergie par les transports	110
Densités et consommation d'énergie pour les déplacements quotidiens	115
Typologie des communes françaises selon les migrations et la mobilité domicile-travail.....	117
Densités urbaines et distances de déplacement : cas de l'Ile de France et des villes nouvelles	120
Ségrégation résidentielle, accessibilité aux emplois et chômage : le cas de l'Ile de France	123
Localisation des ménages et aménités géographiques aux Etats-Unis	128
Impacts des marchés du travail et des aménités sur les flux migratoires aux Etats-Unis.....	129
Estimation de la qualité de vie en milieu urbain aux Etats-Unis	131
Le prix des attributs du logement.....	134
Estimation hédonique des impacts de la couverture de l'autoroute A1	138
Impact du tramway Saint-Denis-Bobigny sur le prix de l'immobilier : approche hédonique.....	142
Impact de la qualité des écoles et autres aménités sur les prix immobiliers aux Etats-Unis	145
Localisation des établissements dans l'agglomération lyonnaise : résultats d'une enquête sur les préférences auprès des entreprises	146
L'environnement souhaité par les entreprises, une enquête dans le Nord Pas de Calais.....	150
Les déterminants locaux de la création d'entreprises de TIC en France	153
Déterminants de la localisation des entreprises selon les secteurs - Le cas du sud des Pays Bas ...	155
Les méthodes de connaissance des besoins en logements nationaux et locaux à long terme du Ministère du logement des Pays-Bas (VROM) : L'enquête périodique sur les besoins / attentes en matière de logement (WBO).....	159
Les méthodes de prospective des marchés du logement :.....	161
le modèle PRIMOS – SOCRATES d'ajustement offre / demande aux Pays-Bas	161
Prospective du marché du logement en Rhénanie-Westphalie en 2015 : Pestel Institut	164

CHAPITRE 3 : OUTILS ET METHODES.....	167
Hypothèse de «mismatch » (disparité) spatiale.....	169
Localisation des ménages : revue sommaire des modèles théoriques	172
Mixité sociale : carte nationale de la typologie socio-économique des quartiers et communes.....	174
Les mesures de l'étalement urbain.....	176
Indices de concentration et de spécialisation	178
Les préférences des ménages et des entreprises pour la localisation et l'environnement urbain L'utilisation des enquêtes contingentes	182
Définitions et délimitations des pôles d'emploi.....	192
Accessibilité : définitions et mesure	198
HEARTS-ISHTAR : modèles d'exposition aux nuisances des transports en milieu urbain.....	204
Consommation de ressources des aires urbaines : Evaluation des nuisances environnementales dues à la circulation automobile	207
Théorie de la base économique	209
Analyse économique des territoires selon le schéma « pression – état – réponses ».....	213
L'outil de diagnostic territorial cartographique Diagnoskit.....	216
Observation des effets des TCSP sur l'urbanisme	220
Evaluation socio-économique des TCSP	222
SIMAUURIF : modèle dynamique de SIMulAtion de l'interaction Urbanisation-Transports en Région Île-de-France.....	228
Bilans spatialisés des émissions de gaz à effet de serre des ménages : Eléments de méthode	229
Politiques publiques de localisation des entreprises : la méthode ABC aux Pays-Bas.....	232
Liens entre secteurs d'activités et types de mobilités : présentation qualitative.....	234
Projections de population à l'horizon 2050 et de ménages à l'horizon 2030	236
Projections locales de population à l'aide de l'application OMPHALE	243
Méthode d'analyse rapide des marchés de l'habitat	248
La mesure de la vacance dans le logement : concepts, sources et utilisations possibles	250
Typologie des profils d'occupation de l'habitat	254

CHAPITRE 4 : DIAGNOSTICS TERRITORIAUX.....	256
Présentations de diagnostics territoriaux	258
Grille d'analyse des diagnostics territoriaux.....	260
SCOT d'EVREUX : éléments de synthèse.....	262
Fiche d'analyse du SCOT de Montpellier.....	276
Portrait de l'aire urbaine de Bourges : éléments de synthèse	299

Classification retenue pour le rassemblement de la connaissance

La classification retenue repose d'autre part sur des thèmes illustrant le fonctionnement des territoires urbains et les principales politiques publiques (cf. schéma ci-dessous) :

- Formes urbaines – Etalement urbain
- Localisation résidentielle
- Marchés foncier et immobilier – Logement
- Localisation des entreprises
- Transport – Mobilité
- Aménités - Environnement

Les documents sont classés par nature (cf. ci-dessus) :

- fiches de synthèse
- fiches de transferts
- fiches outils-méthodes
- diagnostics territoriaux

Chaque type de document fait l'objet d'un chapitre du présent ouvrage.

Encadré : cartographie de la connaissance en économie urbaine : présentation schématique

Pour organiser le rassemblement de la connaissance en économie urbaine, compte-tenu de l'étendue de ce champs, il est apparu nécessaire de « cartographier » les principaux mécanismes à l'œuvre d'une part pour identifier les points sur lesquels les pratiques locales d'études sont les plus (ou les moins) développées, les mécanismes qui appellent un « dire de l'Etat » spécifique parce qu'ils ne sont pas spontanément pris en compte dans les débats locaux, et, enfin, les points forts et les lacunes de la connaissance, à la fois en termes d'outils d'observation et d'études.

Le schéma suivant a pour objet de présenter, selon une approche de type « DPSIR » (Facteurs-Pressions-Etats-Impacts), l'articulation des comportements des différents agents dans les dynamiques urbaines.

Il ne vise pas à ce stade à modéliser le fonctionnement d'une zone urbaine, ni à y appliquer des éléments d'évaluation socio-économique : les comportements des différentes catégories d'acteurs (types de ménages ou d'entreprises) n'y apparaissent pas explicitement ; les coûts et avantages collectifs de ces comportements non plus.

Il permet de distinguer 6 « sphères » de connaissance :

- la socio-démographie, y compris le système de préférences des ménages pour les aménités urbaines ;
- les interfaces entre activités économiques, marché du travail, localisation et mobilité des ménages ;
- les facteurs d'attractivité (infra-urbaine et vis à vis d'autres zones urbaines) vis à vis des ménages et des activités économiques ;
- le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers ;
- la production d'aménités urbaines, y compris l'offre de services de transports ;
- les impacts environnementaux et sur la qualité de vie au sens large.

Le schéma ci-dessous présente aussi (en gras), les principaux points d'entrée des politiques publiques, locales ou nationales.

