

# Lutter contre l'étalement urbain Initiatives, pratiques et outils

---

Fiche n°3

**L'observation  
socio-économique :  
un outil de prévision  
et de dialogue**

## Fiche n°3

# L'observation socio-économique : un outil de prévision et de dialogue

Les données socio-économiques permettent de mettre en lumière les besoins du territoire, de ses habitants et utilisateurs. Outils largement accessibles aux collectivités, elles permettent d'orienter une stratégie urbaine.

## Connaître son territoire pour définir sa stratégie

La première préoccupation en matière d'étalement urbain est de comprendre quel est l'état de la démographie, de l'occupation de l'espace, tous usages confondus, du logement, des activités, des déplacements, et, plus particulièrement, d'en analyser les transformations et les tendances.

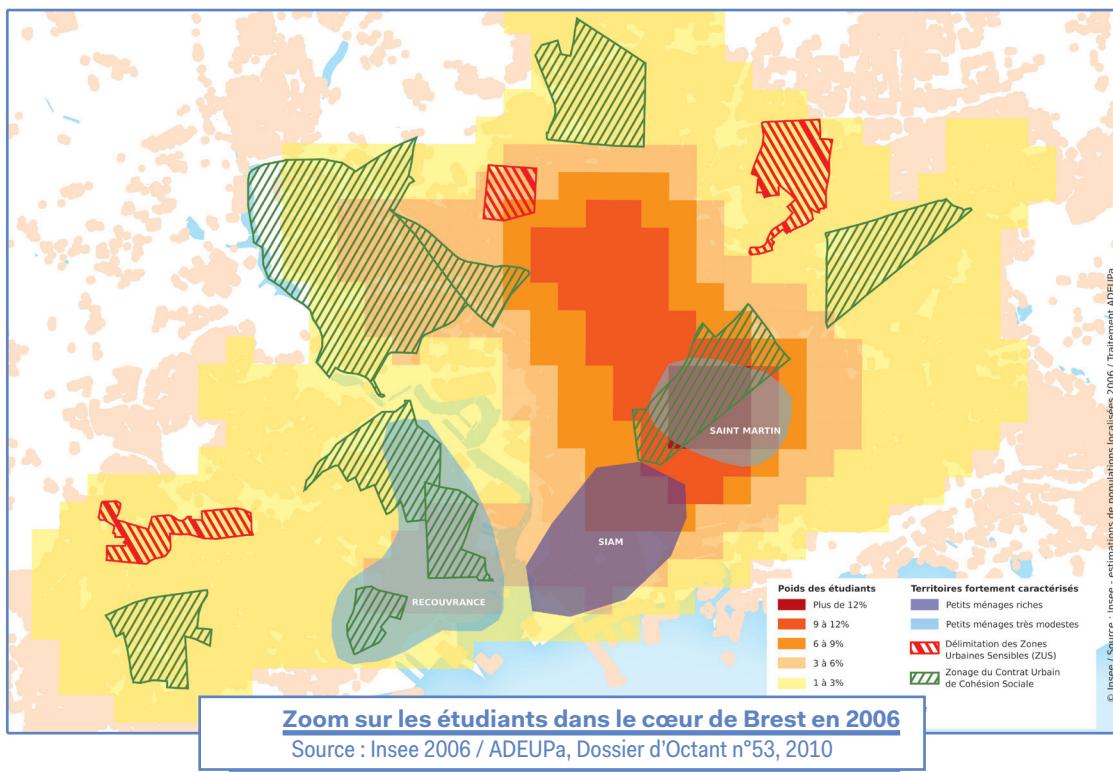
Au-delà du constat de ce qui se lit matériellement sur le terrain, il s'agit de comprendre, en second lieu, les causes des évolutions mesurées, si l'on espère se mettre en capacité de les

infléchir dans un sens ou un autre, tant pour freiner l'exode vers les périphéries extérieures que pour ré-attirer une part de la population et des activités vers les quartiers centraux.

# Comprendre les tendances de son territoire et mieux dialoguer avec les acteurs locaux

Les données socio-économiques sont évidemment essentielles pour l'établissement de toutes les politiques locales ayant un fort impact sur l'étalement urbain, notamment en matière de logement, mobilité, équipements publics, commerce, activité économique, etc.

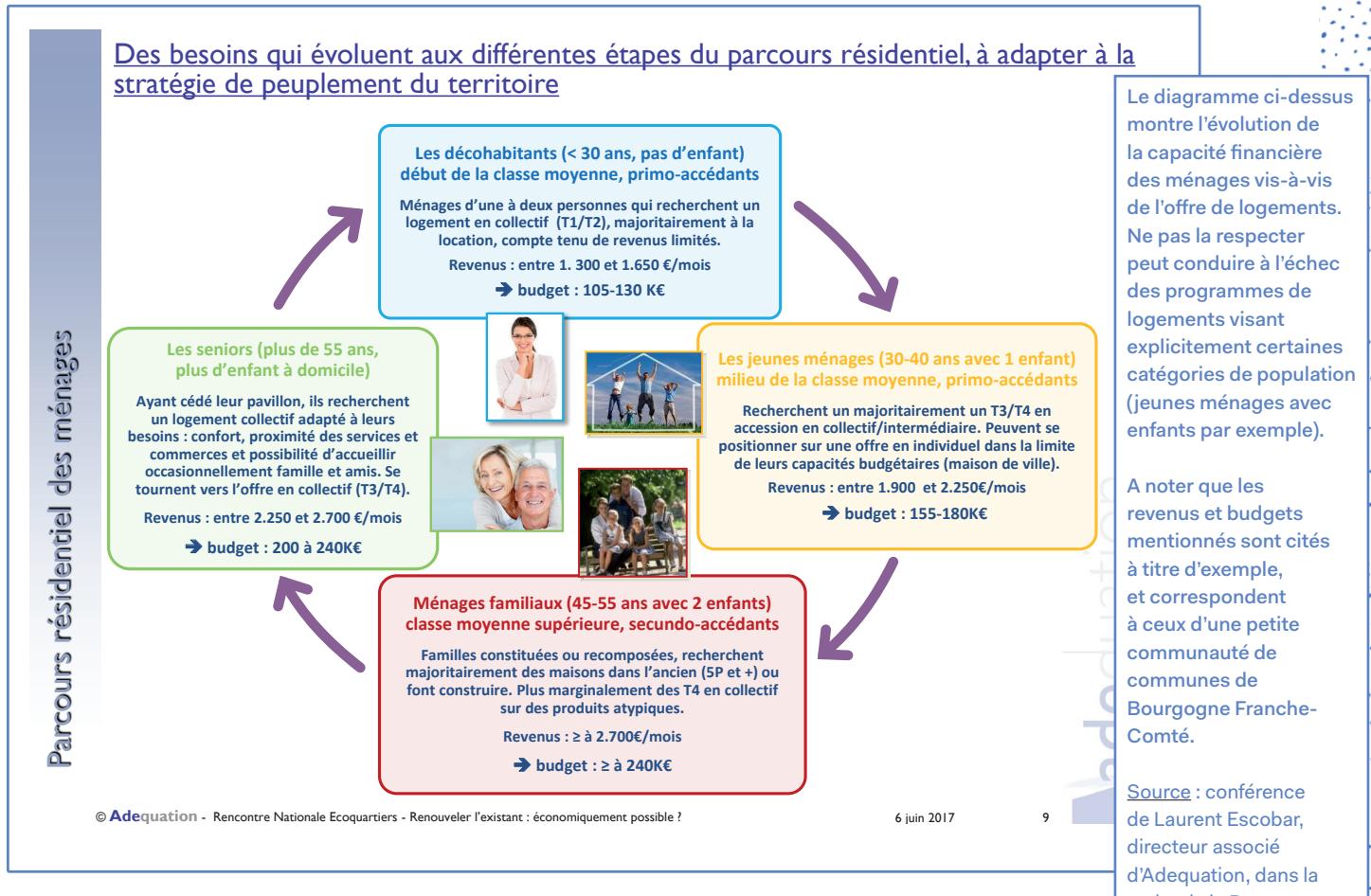
La question la plus importante pour la collectivité est de caractériser la population (en termes de courbe d'âge, profil familial et résidentiel, mobilité, CSP, etc.), les activités (type d'activités, localisation, besoins logistiques, etc.) mais aussi **les tendances, positives ou négatives** qui peuvent être dégagées (paupérisation, gentrification, rajeunissement, structure familiale, accès à la formation et aux services de proximité, etc.). Cela peut permettre de **pointer les atouts et vulnérabilités socio-économiques**.



Ce document donne un exemple de croisement de données : les lieux où résident les étudiants (pour une bonne part au voisinage des universités et dans les résidences satellites), et les lieux de résidence des populations modestes ou riches (petits ménages) ou en quartier prioritaires. On notait une assez forte présence dans les ZUS, et très faible dans les ZCS, ce qui pouvait provenir à l'époque d'une divergence

dans les objectifs ou les moyens de ces politiques. On avait aussi une très faible présence étudiante dans les autres quartiers de la ville, ce qui a peut-être évolué avec la mise en service de la 1<sup>e</sup> ligne de tramway en 2012. Un tel constat peut donner des clefs intéressantes, notamment à l'occasion de l'élaboration d'un PLH et de projets publics d'aménagement.

Plus particulièrement, l'analyse de la situation financière et des caractéristiques des ménages est fondamentale pour éviter des erreurs de programmation malheureusement courantes en matière de programmes de logement.



Outre une exploitation technique et fonctionnelle à laquelle se prête habituellement, l'information socio-économique peut jouer un rôle essentiel dans le dialogue des collectivités locales avec les acteurs du territoire. Utilisée avec clairvoyance, elle peut contribuer à établir des ponts entre une collectivité, les habitants, les citoyens, les entreprises, à l'occasion de la concertation, favorisant la bonne adaptation de toute opération d'aménagement ou de politique territoriale – et donc, son acceptabilité.

Le focus du guide de l'IAU IdF, [Les Carnets pratiques : Comment encourager l'intensification urbaine ?](#) intitulé «*À Montrouge, enquêtes sociales et concertation ont garanti l'acceptation d'un projet complexe*» permet d'illustrer la pertinence d'une approche socio-économique pour faciliter le dialogue entre les habitants et l'aménageur (Agence foncière et technique de la région parisienne), dans le cadre d'un projet urbain.

En raison d'un passé difficile en matière de construction de nouveaux quartiers (rénovations brutales de quartiers populaires avec éviction de populations ; constitution de ghettos périphériques de logements très sociaux), la question la plus délicate en France est bien celle de l'acceptation de projets sur lesquels se projettent fortement la mémoire et l'imaginaire attachés à de multiples opérations décriées.

La volonté de surmonter les craintes légitimes de la population vis-à-vis de la « densification » ou de « l'intensification » urbaine conduit souvent les collectivités à identifier les données socio-économiques qui mettent en lumière les besoins des habitants, des commerces et des activités en termes de logements et d'espaces dédiés. En outre, elles recourent souvent à des « médiateurs » ou des « passeurs » pour bien expliquer les projets aux « habitants », pour s'adapter au mieux aux besoins qui se dégagent des débats.

## Des données accessibles pour toutes les collectivités

Toutes les collectivités territoriales disposent et utilisent d'abondantes données socio-économiques, à commencer par celles produites par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), à divers niveaux de découpages territoriaux.

Généralement, une part importante de ces données provient parallèlement d'enquêtes et d'études spécifiques menées en interne comme en externe (agences d'urbanisme, bureaux d'études, travaux universitaires et de recherche...). Elles peuvent être issues aussi bien de travaux quantitatifs (poids respectifs du logement et des déplacements dans le budget des ménages, mesure de la ségrégation sociale, mesure de l'accès au marché du travail...) que de travaux plus qualitatifs (perception du cadre de vie et des conditions de vie, demandes sociales, critères objectifs et subjectifs de localisation des entreprises...).

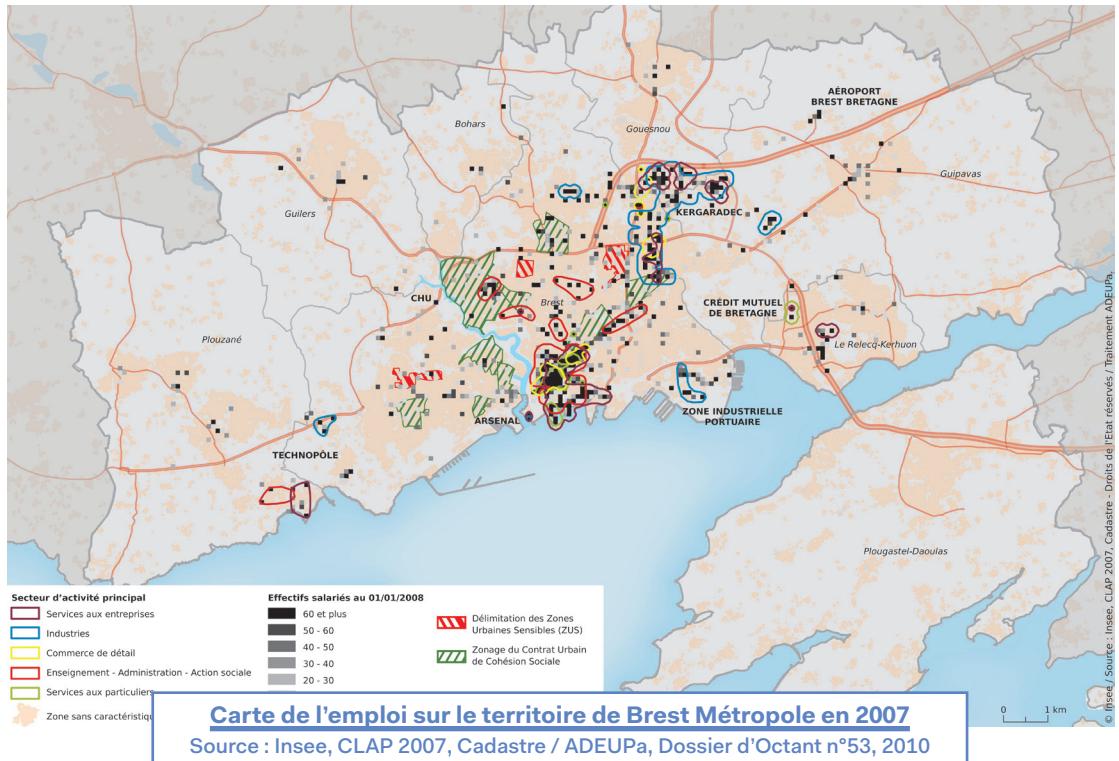
## Regarder au-delà de son territoire

Il est généralement fort utile sinon indispensable de porter le regard au delà des périmètres de compétences ou de projet.

→ Regarder au-delà des limites administratives pour avoir la lecture des continuités du territoire dans lesquelles on s'inscrit, afin notamment de pouvoir proposer une lecture des interactions entre différentes variables (marché de l'emploi, déplacements domicile-travail, accessibilité des services, etc.) ;

→ Aborder les données socio-économiques avec une vision transversale et dans leur relation étroite au territoire (spatialisation fonctionnelle reposant sur une approche assez fine ; exemple : regarder la réalité socio-économique au niveau de la rue

plutôt qu'au niveau de l'îlot, dans les tissus urbains mixtes et diversifiés, pour ne pas passer à côté des phénomènes de polarité qui se situent essentiellement sur les voies publiques et non pas en cœur d'îlot).



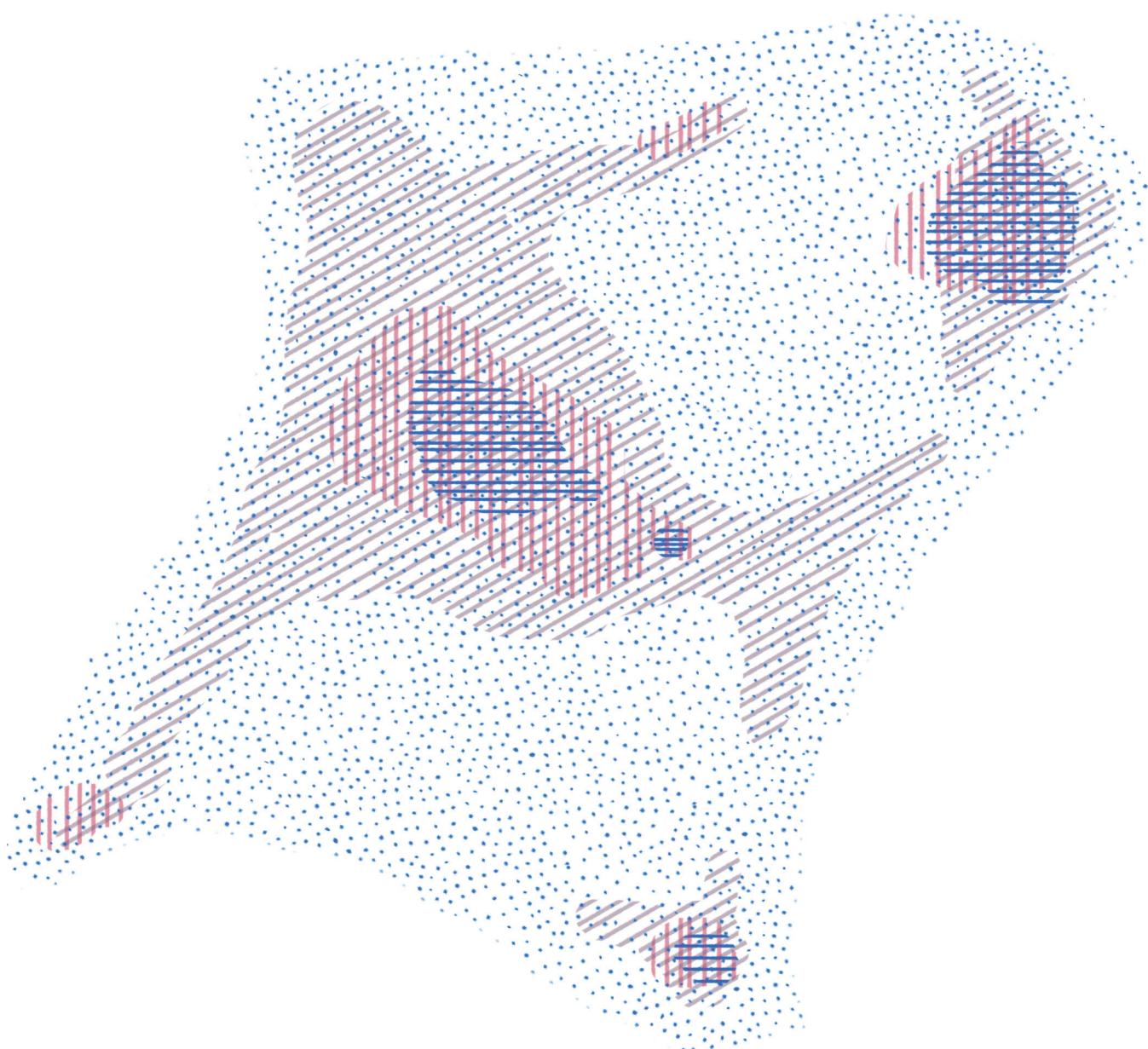
À titre d'exemple, ce document permet d'envisager une première série de croisements avec la localisation des actifs, des CSP, des zones logistiques, des infrastructures de communication, des transports en commun... ou avec des cartes tirées du plan de protection de l'atmosphère, du schéma d'aménagement des eaux, etc. Cela fournit des éléments pour la compréhension des enjeux en vue de l'orientation de diverses politiques publiques.

Pour une lecture encore plus efficace, la cartographie doit être étendue au Pays de Brest environnant, de manière à comprendre les éventuels « effet de lisière » et les possibilités de mutualisation des perspectives et stratégies – comme cela se pratique de plus en plus aujourd'hui dans le nouveau cadre métropolitain.

## Pour aller plus loin

- **Les sites des observatoires fonciers des collectivités territoriales** : par exemple [l'Observatoire foncier de l'Audier](#) (couvrant Rennes métropole, le Pays de Rennes et le département) et [l'Observatoire foncier partenarial de l'Isère](#) ;
- « [À Montrouge, enquêtes sociales et concertation ont garanti l'acceptation d'un projet complexe](#) », [« Les Carnets pratiques : Comment encourager l'intensification urbaine ? »](#), IAU IdF, 2009.





**France Nature Environnement** est la fédération française des associations de protection de la nature et de l'environnement, reconnue d'utilité publique depuis 1976. Forte de ses 70 organisations adhérentes, présentes sur tout le territoire français, en métropole et outre-mer, elle est le porte-parole d'un mouvement de plus de 3500 associations. Au sein de France Nature Environnement, le réseau Villes et Territoires Soutenables est engagé dans la mise en œuvre d'un urbanisme et d'un aménagement du territoire réellement soucieux de l'environnement et des hommes.



**Le groupe Veolia** est la référence mondiale de la gestion optimisée des ressources. Présent sur les cinq continents avec plus de 163 000 salariés, le Groupe conçoit et déploie des solutions pour la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, qui participent au développement durable des villes et des industries. Au travers de ses trois activités complémentaires, Veolia contribue à développer l'accès aux ressources, à préserver les ressources disponibles et à les renouveler.

**2EI Veolia** a pour mission d'accompagner les acteurs locaux, publics et privés, en proposant des solutions innovantes et concrètes, pour un développement harmonieux et durable des villes et territoires. Son Pôle Conseil accompagne les porteurs de projets urbains et territoriaux pour la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies de Développement Durable. Son Pôle Innovation a pour objectif de concevoir et d'expérimenter de nouvelles offres de service à travers des démonstrateurs et incubateurs, pour les clients municipaux et industriels du Groupe.