



HAL
open science

Analyse économique de la périurbanisation des villes

Jean Cavailhès

► **To cite this version:**

Jean Cavailhès. Analyse économique de la périurbanisation des villes. Innovations Agronomiques, 2009, 5, pp.1-12. 10.17180/ybyq-np63 . hal-02654636

HAL Id: hal-02654636

<https://hal.inrae.fr/hal-02654636v1>

Submitted on 29 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Analyse économique de la périurbanisation des villes

J. Cavailhès

INRA, UMR 1041, 26 Bd Docteur Petitjean, 21000 Dijon

Correspondance : Jean.Cavailhes@enesad.inra.fr

Résumé

L'espace périurbain français est, tout d'abord, présenté : définition statistique, occupation des terres et morphologie de l'habitat. On montre ensuite que son dynamisme démographique se perpétue, puisque c'est le type d'espace où, depuis quarante ans (1968 à 2006), les soldes migratoires sont les plus élevés. Les raisons économiques de ce phénomène sont ensuite analysées : rôle de l'arbitrage entre coûts de transport et coûts fonciers, de la qualité sociale du voisinage (les différenciations sociales s'accroissent), de la recherche d'aménités agricoles (dont le prix hédoniste se capitalise dans les valeurs immobilières résidentielles). Enfin, les conséquences de cette pression urbaine sur l'agriculture périurbaine sont montrées : les combinaisons productives dépendent des valeurs foncières agricoles, qui elles-mêmes intègrent les plus-values d'urbanisation dues à la périurbanisation.

Mots-clés : Périurbain, économie urbaine, agriculture

Abstract: Economic analysis of the periurbanization of cities

Firstly, the French peri-urban space is presented: statistical definition, land use and settlement morphology. Second, the demographic dynamism is remaining unchanged for more than forty years (1968 to 2006): it is the type of space where the immigration balance is the highest. Then, the economic reasons of this phenomenon are analysed: trade off between transportation costs and land costs, role of the social quality of the neighbouring (social differentiation is increasing), search of agricultural amenities (their hedonic price is capitalized into residential land prices). Finally, the effects of this urban pressure on farming are shown: the input shares depend on the agricultural land values, which integrate capital appreciation due to development in the peri-urban areas.

Keywords: Peri-urban; urban economics; agriculture

1. L'espace périurbain : de quoi parle-t-on ?

1.1. La définition statistique

En France, la définition de l'urbain et du rural date de 1846¹. Une commune est urbaine si elle comporte tout ou partie d'une unité urbaine, c'est-à-dire au moins 2 000 habitants avec un tissu bâti contigu. Mais cette définition, pour simple et claire qu'elle paraîtra, ne suffit pas : ici, de petits bourgs dépendent entièrement du monde agricole alentour ; là, des communes d'ortoirs rurales sont enserrées dans un tissu urbain et dépendent de la métropole voisine. On comprend que l'horizon des limites administratives d'une commune soit trop étroit pour bien définir l'urbain et le rural.

¹ Quelques passages de cette communication sont repris du chapitre d'ouvrage : Cavailhès (J.) 2004 – L'extension des villes et la périurbanisation. In : *Villes et Economie*, Institut des Villes, La Documentation Française, pp. 157-184.

Pour élargir cet horizon, l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) a élaboré en 1996 un *Zonage en aires urbaines*, complété par l'Institut national de la recherche agronomique (Inra) pour ce qui concerne le rural. Ce découpage distingue un *espace à dominante urbaine* et un *espace à dominante rurale*. Le premier est, pour l'essentiel, composé d'*aires urbaines*, au sein desquelles on distingue un *pôle urbain*, qui est ce qu'on appelle habituellement une ville et sa banlieue (il est défini par un critère de contiguïté du bâti et un minimum de 5 000 emplois), et une *couronne périurbaine*, définie principalement par une proportion de migrants alternants (le seuil est de 40 % au moins des actifs d'une commune, la proportion moyenne était de 79 % en 1999). Lorsque les migrants alternants sont attirés par plusieurs pôles urbains, la commune est *multipolaire* ; il s'agit aussi d'une commune périurbaine, qui fait également partie de l'espace à dominante urbaine (hors aire urbaine).

L'espace à dominante urbaine comporte donc des communes rurales (90 % des communes périurbaines sont rurales) alors qu'il y a des unités urbaines dans l'espace à dominante rurale (en particulier des *pôles ruraux* qui se distinguent des pôles urbains en n'offrant que de 2 à 5 000 emplois).

Ce Zonage en aires urbaines est utilisé dans la présentation des résultats du recensement dit « de 2006 » (dont les résultats ont commencé à être diffusés par l'Insee depuis janvier 2009), mais il est susceptible d'être complété ou modifié par la suite. Il s'agit, en effet, d'un zonage physiologique, basé sur les liens économiques fonctionnels (polarisation de la population active par les emplois concentrés dans les villes moyennes ou grandes) qui ignore la morphologie de l'habitat et des terroirs, pourtant importante pour comprendre comment la France est peuplée et comment son territoire est mis en valeur. Ce sont ces aspects morphologiques que nous allons décrire maintenant.

1.2. A quoi ressemble l'espace périurbain ?

1.2.1. L'occupation du territoire : l'espace périurbain, c'est la campagne

La base de données *Corine Land Cover*, établie à partir d'images de satellites, permet d'analyser l'occupation du territoire avec une résolution assez grossière mais avec une nomenclature fine (44 postes), dont nous ne retiendrons ici que les catégories agrégées : tissu urbain, terres agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides, surfaces en eaux. Les résultats « en 1990 » (date moyenne de passage du satellite), sont indiqués sur la Figure 1.

Ils montrent, tout d'abord, que les surfaces agro-forestières des pôles urbains sont importantes, ce qui est dû aux délimitations administratives des communes. Nous retiendrons, surtout, que l'occupation du territoire des communes périurbaines est très voisine de celle des communes de l'espace à dominante rurale. Dans les communes urbaines, l'agriculture et la forêt occupent 87,3% des terres (communes périurbaines) ou 88,8% (espace à dominante rurale) et dans les communes rurales, ces proportions sont respectivement de 96,5% et 98,2%.

D'un point de vue « physiologique », l'espace périurbain c'est donc la ville, puisque c'est elle qui fournit l'essentiel des emplois aux travailleurs des communes périurbaines. Mais d'un point de vue « morphologique », l'espace périurbain c'est la campagne, puisqu'il ne se différencie pas de l'espace à dominante rurale par l'occupation des sols, l'agriculture et la forêt se taillant la même part du lion dans l'utilisation des terres dans les deux cas.

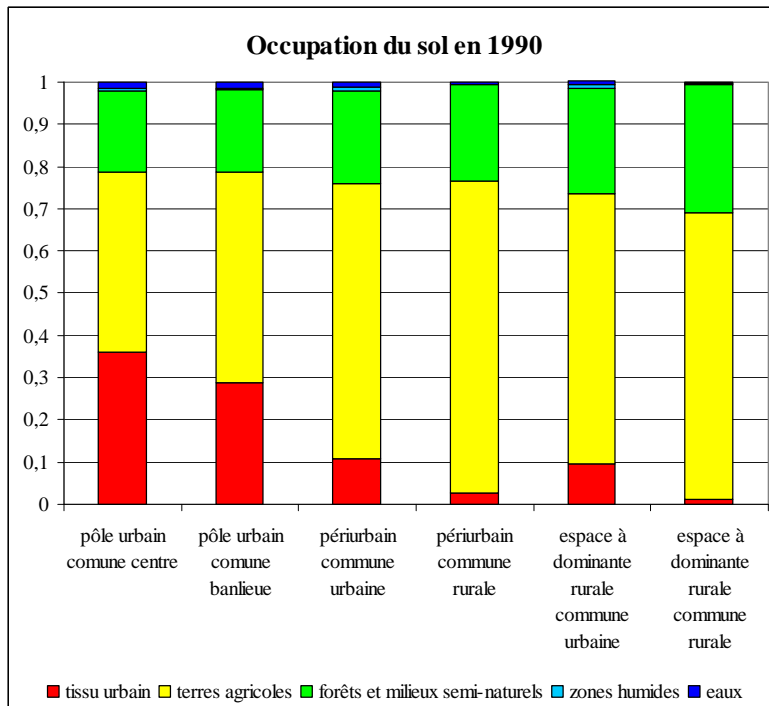


Figure 1 : Utilisation du territoire en 1990

Source : Corine Land Cover

1.2.2. La grande variété des peuplements de l'espace périurbain

Les données statistiques agrégées au niveau national, si elles permettent un cadrage d'ensemble de l'occupation du territoire, ne rendent pas compte de la variété des situations. Les figures 2 permettent d'illustrer celle-ci. L'espace périurbain « satellitaire » est caractérisé par un habitat dense (figure 2a). Par exemple, dans la couronne périurbaine de Dijon, la densité de population, calculée en divisant le nombre d'habitants par le polygone bâti des villages, est de 1 700 habitants par kilomètre carré. Ici, les plans locaux d'urbanisme et la bonne résistance de l'agriculture ne permettent pas à la population de s'étaler. Au contraire, l'espace périurbain au Nord de Nîmes (figure 2c) apparaît comme un saupoudrage de maisons qui occupe la quasi-totalité de l'espace, dans une région où la garrigue ne se défend pas contre l'urbanisation comme le fait l'agriculture productive et où les plans d'occupation des sols ont pendant longtemps autorisé ce type d'habitat (catégorie « B »). Pourtant, la densité de population, calculée comme le rapport du nombre d'habitants à la superficie des communes, est très proche dans ces deux cas de figure. L'habitat « réticulaire » (figure 2b), organisé en rubans le long des voies de communication, représente une troisième figure périurbaine, intermédiaire entre les deux précédentes.

La densité de population, telle qu'elle est habituellement calculée, est une statistique qui risque d'induire en erreur, car elle rapporte des habitants, qui peuvent être groupés ou dispersés, à des surfaces cultivées, à des forêts ou à des terrains semi-naturels souvent éloignés des habitations.



Figure 2a : Espace périurbain « satellitaire »



Figure 2b et 2c : Espaces périurbains « réticulaire » et « émiétté »

Ces aspects morphologiques doivent être pris en considération dans une analyse économique de la périurbanisation. Dans le cas satellitaire, les ressources agro-forestières sont bien protégées et l'espace est régulièrement peuplé de villages et bourgs, deux objectifs recherchés dans le cadre du développement durable et de l'aménagement du territoire. Mais n'est-ce pas au prix de parcelles résidentielles trop exiguës du point de vue du bien-être des ménages et qui génère des coûts importants de migrations alternantes domicile-travail, source de gaspillage de temps et d'émission de gaz ? Dans le cas émiétté, les ménages semblent profiter du cadre de vie qu'ils recherchent, ni trop

isolé, ni trop dense, suffisamment proche de la ville, avec d'assez grands lots résidentiels. Mais n'est-ce pas au prix de la destruction de ressources naturelles et de coûts d'urbanisation très élevés, qui ne sont pas supportés par ceux qui les engendrent puisque la tarification des réseaux nécessaires n'est pas faite au coût marginal ?

2. Le mouvement démographique de périurbainsation et ses causes

2.1. Les flux migratoires ville – campagne

L'Insee (Laganier et Vienne, 2009) insiste, dans la présentation des résultats du recensement de « 2006 », sur « la croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes ». En effet, le taux annuel de variation de la population des pôles urbains a été de + 0,5% entre 1999 et 2006 et celui de l'espace à dominante rurale de + 0,7% (celui des communes périurbaines reste supérieur, comme au cours des périodes antérieures : + 1,3%). Cependant, les soldes migratoires renseignent davantage en matière d'analyse économique, puisqu'une migration est une décision active alors que l'endroit où on naît et celui où on meurt ne le sont que de façon indirecte. Nous n'analysons donc pas ici le solde naturel.

La Figure 3 indique l'évolution des taux de variation annuels des soldes migratoires depuis 1968. Les pôles urbains ont connu des migrations positives durant la première période intercensitaire, puis l'émigration l'a emporté ensuite, pour aboutir à un solde nul depuis 1999. Les communes périurbaines ont attiré des migrants durant toutes les périodes intercensitaires, le solde étant moins important depuis 1990 qu'auparavant. L'espace à dominante rurale connaît un solde migratoire positif depuis 1990, rompant ainsi avec des siècles d'exode rural.

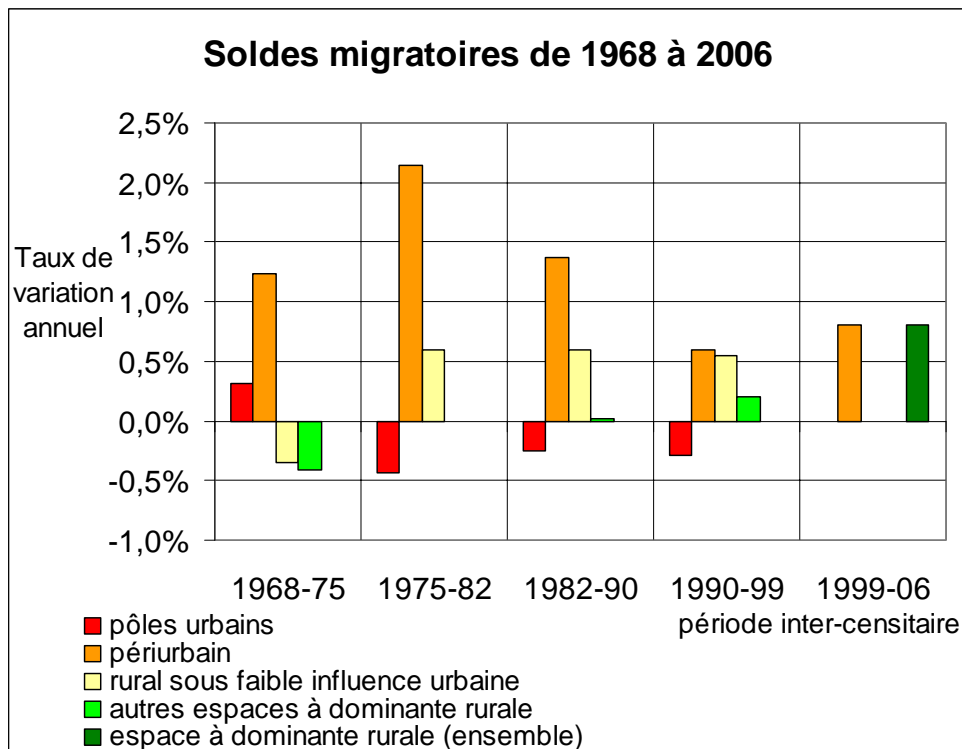


Figure 3 : Soldes migratoires de 1968 à 2006

2.2. Les raisons économiques des migrations vers l'espace périurbain

2.2.1. Le mécanisme de compensation entre coût de transport et coût foncier

Les économistes expliquent la localisation résidentielle des ménages par l'arbitrage entre le coût de leurs déplacements quotidiens (disons : les migrations alternantes domicile – travail) et le coût de leur logement. L'équilibre est atteint lorsqu'un ménage n'est pas incité à se rapprocher du centre-ville (supposé concentrer l'essentiel des emplois et des services), alors qu'un tel rapprochement réduirait son coût de déplacement, car ce gain entraînerait un renchérissement du coût du logement, ce qui réduirait la taille du lot résidentiel qu'il peut acquérir. Lorsque le gain d'un déplacement plus court est exactement compensé par la perte d'espace résidentiel, il n'y a pas de raison de déménager puisque gains et pertes s'équilibrent.

L'équilibre urbain est ainsi atteint avec, près du centre-ville, de petits logements car leur prix est élevé et, plus loin, des logements d'autant plus grands qu'ils sont plus périphériques (les maisons individuelles deviennent plus nombreuses car le rapport du prix de la terre à celui de la construction diminue lorsque la distance augmente). La diminution des valeurs foncières lorsqu'on s'éloigne du centre-ville joue un rôle crucial dans cette analyse.

Une baisse du coût de transport conduit à une périurbanisation plus lointaine, puisque les ménages peuvent ainsi supporter plus aisément un éloignement accru, et les valeurs foncières diminuent moins rapidement avec la distance : la courbe est plus « plate ». Cet aplatissement se traduit généralement par une réduction des rentes au centre (ce qui permet un accroissement de la taille des logements) et une augmentation en périphérie (où la taille des lots résidentiels diminue), soit, au total, une hétérogénéité amoindrie du tissu urbanisé où les différences de densité de population s'amenuisent.

Or, de nos jours, l'automobile permet d'habiter presque n'importe où, en s'affranchissant des réseaux de transports en commun et, de plus, le coût automobile connaît une baisse tendancielle. En effet, selon les indices des prix de l'Insee et déduction faite de l'augmentation générale des prix, une voiture était en 1975 moitié plus chère qu'aujourd'hui et le prix relatif de l'essence a lui aussi baissé (malgré les chocs pétroliers). De plus, la vitesse de déplacement a augmenté, en particulier avec les améliorations du réseau routier et les voitures sont devenues moins gourmandes, du fait du progrès technique. Au total, le coût généralisé de transport, défini comme la somme du coût monétaire direct (voiture, essence, entretien) et du coût du temps de transport (valorisé sur la base du salaire horaire), a baissé au cours du dernier demi-siècle. Cette baisse a favorisé l'extension périurbaine des villes.

2.2.2. Le rôle de la qualité du voisinage

Le cadre de vie résidentiel intervient pour compléter le raisonnement précédent ; parmi ses caractéristiques, la qualité du voisinage est l'élément le plus important. On parle souvent de « marquage social des lieux » pour désigner, à un extrême, la stigmatisation qui frappe certains d'entre eux que l'on voit comme des ghettos et, à l'autre bout des quartiers de bonne réputation, où vit une population aisée. L'espace est socialement hétérogène.

De même que la motorisation a permis à la bourgeoisie américaine de prendre ses distances d'avec les pauvres, au sens fort du terme, en migrant vers les banlieues, la périurbanisation en France a joué un peu le même rôle en effectuant un « tri spatial » : les fractions supérieures des classes laborieuses (les ouvriers qualifiés, les employés, etc.) ont pu se motoriser et accéder à la propriété dans les couronnes périurbaines. Ceux qui n'en avaient pas les moyens (chômeurs, immigrés, pauvres, etc.) sont restés sur place dans ce qui étaient les « riantes banlieues » des années 1960 (pensons à Le Corbusier, aux villes nouvelles, etc.), qui sont devenus des « quartiers à problème » après que ce « tri spatial » les eut vidés de leur mixité sociale.

Ce « tri spatial » résulte, tout d'abord, du fonctionnement spontané du marché foncier résidentiel. Chaque ménage fait son propre calcul économique en arbitrant entre le coût foncier qu'il est prêt à

payer et le coût de la distance. Il choisit ainsi la localisation qui est pour lui optimale selon le niveau des valeurs foncières urbaines. Les ménages qui ont les mêmes paramètres (revenu, coût du temps et goûts identiques) aboutissent à des choix identiques (aux impondérables individuels près) et ils se localisent donc spontanément à proximité les uns des autres, alors que d'autres ménages, qui ont des caractéristiques différentes, choisissent d'autres localisations. La ségrégation spatiale est donc le produit normal du fonctionnement du marché foncier.

Ce « tri spatial » résulte aussi de « comportements grégaires » qui n'opèrent qu'indirectement sur le marché foncier. Les ménages des catégories sociales supérieures aiment vivre les uns près des autres car ils tirent bénéfice de ce voisinage : leurs enfants vont dans des écoles fréquentées par des pairs, les services municipaux sont de bonne qualité puisque le niveau des impôts locaux est élevé, le cadre bâti environnant et les jardins offrent de jolis paysages, etc. En résumé, la simple présence à côté de chez eux d'autres ménages aisés est source de bénéfices. De la même manière qu'on a pu dire que le Code civil était une machine à hacher la terre (par le jeu des divisions successorales successives), on peut dire que le marché foncier est une machine à hacher la société, en séparant les groupes sociaux et en les éloignant de plus en plus les uns des autres au fur et à mesure que l'habitat se disperse.

Le Tableau 1 montre que, en province, les foyers fiscaux les plus modestes se trouvent dans les villes-centres (là où la rente foncière est la plus chère) et dans la moitié la plus éloignée des couronnes périurbaines (là où elle est la plus faible). Les foyers fiscaux riches occupent les banlieues des pôles urbains et la moitié proche des couronnes périurbaines. Les différences se sont légèrement accrues entre 1984 et 2003, marquées par un appauvrissement relatif assez net des villes-centres des aires urbaines, un appauvrissement relatif plus limité des communes de banlieue et un léger enrichissement relatif des communes périurbaines les plus proches du centre des aires urbaines. La définition statistique de l'espace périurbain ne recouvre donc pas la répartition spatiale des catégories sociales, puisqu'on y retrouve les plus riches (couronne périurbaine proche) et les plus pauvres (couronne périurbaine éloignée). Dans l'aire urbaine de Paris, ce sont les riches qui vivent dans la ville de Paris elle-même et là aussi les différences se sont accrues au cours de la période retenue, avec un enrichissement relatif de la ville de Paris.

| Type d'aire urbaine | Revenu net imposable moyen par foyer fiscal (RNEF) par rapport au RNEF moyen de l'aire urbaine | | | |
|--------------------------------------|--|------|------|------|
| | 1984 | 1990 | 1999 | 2003 |
| Paris | | | | |
| Ville de Paris | 1,06 | 1,16 | 1,20 | / |
| Reste du pôle urbain | 1,06 | 1,06 | 1,06 | 1,04 |
| Périurbain proche | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,10 |
| Périurbain lointain | 0,90 | 0,88 | 0,87 | 0,88 |
| Ensemble de l'aire urbaine | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ville-centre > 100000 hab. | | | | |
| Villes-centres | 0,98 | 0,93 | 0,87 | 0,83 |
| Reste des pôles urbains | 1,17 | 1,17 | 1,14 | 1,13 |
| Périurbain proche | 1,07 | 1,06 | 1,08 | 1,07 |
| Périurbain lointain | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,87 |
| Ensemble des aires | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ville-centre < 100000 hab. | | | | |
| Villes-centres | 1,00 | 0,96 | 0,89 | 0,86 |
| Reste des pôles urbains | 1,09 | 1,08 | 1,06 | 1,06 |
| Périurbain proche | 1,04 | 1,05 | 1,06 | 1,06 |
| Périurbain lointain | 0,89 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Ensemble des aires | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Tableau 1 : Evolution entre 1984 et 2003 du revenu net imposable par foyer fiscal

Lecture : pour un revenu net imposable par foyer fiscal à l'indice 1, la valeur de cet indice était de 1,06 en 1984 et de 1,10 en 2003 dans la couronne périurbaine proche (composée de la moitié des communes périurbaines les plus proches du centre) de l'aire urbaine de Paris. Cet indice est passé de 0,90 (en 1984) à 0,88 (en 2003) dans la couronne périurbaine lointaine (composée de la moitié des communes périurbaines les plus éloignées du centre) de cette aire urbaine

2.2.3. La recherche d'aménités agricoles

La périurbanisation en France et en Europe s'explique aussi par la recherche par les ménages d'aménités rurales, ou agricoles, produites par des agriculteurs. Même si ceux-ci sont critiqués pour leurs nuisances (odeurs, pollutions, bâtiments disgracieux, etc.), ils entretiennent et gèrent l'espace, qui est ouvert à la promenade, offre des paysages agréables et donne une image de nature ou de ruralité qui plaît aux Français, ce que montrent des enquêtes sur ce thème. C'est là un cadre de vie dont ils apprécient le calme, l'air pur, la vue, la proximité de champs ou de prés, etc. Il y a donc une externalité produite par les agriculteurs et dont jouissent gratuitement les habitants proches. Le mécanisme de capitalisation foncière s'applique à nouveau : les habitants du périurbain sont prêts à payer leur lot résidentiel plus cher que dans un site où leur environnement serait purement urbain, où les pavillons ne seraient séparés entre eux que par des haies ou des rues.

Cela se traduit, par conséquent, par des valeurs foncières qui diminuent avec la distance moins vite que dans les villes elles-mêmes. En effet, les aménités agricoles sont plus abondantes lorsqu'on s'éloigne des villes. Or, la valeur que les ménages leur attribuent se capitalise dans la valeur du foncier. L'arbitrage entre le coût de déplacement et le coût foncier devient alors plus complexe que celui examiné précédemment, dans un monde sans aménités : en s'éloignant du centre urbain, on échange un coût de transport accru contre plus d'espace résidentiel et plus d'aménités rurales.

La capitalisation du prix de ces paysages « verts » dans les valeurs foncières a été estimée par des modèles économétriques dans de nombreux travaux. Nous prenons ici l'exemple, parmi d'autres études, de l'évaluation réalisée par Cavailhès et al. (2009) du prix hédoniste de paysages « verts » sur la ceinture périurbaine de Dijon, large d'une quarantaine de kilomètres. En utilisant des systèmes d'information géographique (SIG) où sont stockées des images satellites et des modèles numériques de terrain précis, ces auteurs ont mis en œuvre des protocoles qui permettent d'analyser le paysage vu du sol, en tenant compte du relief et des objets et qui masquent la vue. Ils ont utilisé ces résultats pour estimer la valeur de ces paysages à partir de l'analyse de 2667 transactions immobilières. Le Tableau 2 indique les résultats obtenus pour les variables où interviennent les couverts arborés et agricoles.

Ils montrent qu'un are arboré supplémentaire vu à moins de 70 mètres a un prix hédoniste un peu supérieur à 1 200 €, ce qui représente 1,2% du prix d'une maison. De plus, la forme des feuillus exerce également un effet significatif sur le prix, qui s'ajoute au précédent : une tache supplémentaire dans ce rayon de 70 mètres a un prix de 1 190 € et, à l'inverse, le prix de la longueur de leurs lisières est de - 58 € par mètre supplémentaire. La combinaison de ces deux variables donne une indication sur les formes qui sont valorisées : des taches nombreuses avec peu de lisières correspondent à de petits bosquets arrondis et non à des forêts en masse ni à des formations allongées. L'agriculture a un paramètre non significatif pour les 70 premiers mètres, mais un are supplémentaire d'espaces agricoles vus entre 71 et 140 mètres des maisons a un prix hédoniste positif de 39 € et le nombre de taches formées par l'agriculture dans cette bande de distance a un prix hédoniste, de 270 € par tache supplémentaire. La vue sur l'agriculture a donc un effet positif sur les valeurs immobilières, mais à une distance moins proche que celle des arbres, quoiqu'elle reste circonscrite à guère plus d'une centaine de mètres.

| variable | prix hédoniste (€/49 m ² ou €/unité) |
|---|---|
| couverts arborés vus < 70 m (49 m ²) | 622 |
| couverts arborés vus (49 m ²) * surface terrain (m ²) | -19 |
| couverts arborés non vus < 70 m (49 m ²) | 187 |
| couverts arborés non vus (49 m ²) * surface terrain (m ²) | -6,5 |
| % agriculture vue < 70 m | NS |
| % agriculture non vue < 70 m | NS |
| agriculture vue 71-140 m (49 m ²) | 19 |
| agriculture vue 71-140 m (49 m ²) * surface terrain (m ²) | -694 |
| agriculture vue 71-140 m (49 m ²) * zone U des POS | -5,4 |
| agriculture non vue 71-140 m (49 m ²) | 3,9 |
| agriculture non vue 71-140 m (49 m ²) * surface terrain (m ²) | -219 |
| agriculture + arboré vu (49 m ²) > 140 m | NS |
| lisières feuillus (mètres) | -58 |
| nombre de taches de feuillus | 1191 |
| nombre de taches d'agriculture | 271 |
| indice de compacité (pour 1%) | 284 |

Tableau 2 : Prix hédonistes de paysages « verts » vus dans la ceinture périurbaine de Dijon

Les résultats montrent également que la vue proprement dite compte : le prix hédoniste de la simple présence de formations arborées non vues à moins de 70 mètres est trois fois plus faible que lorsqu'elles sont vues. Des forêts proches, quoique non vues, sont valorisées pour leurs fonctions récréatives (espace de promenade), de protection (contre le bruit), écologiques (qualité de l'air, faune et flore), etc., mais le prix est nettement inférieur à celui de formations arborées qui sont vues. Il en va de même pour l'agriculture non vue dans la couronne 71-140 m, qui a un prix positif de 8 € pour un are supplémentaire, cinq fois moindre que celui de l'agriculture vue.

Les agriculteurs français se sont longtemps opposés au qualificatif de « jardiniers de la nature », mais ils revendiquent aujourd'hui leur fonction d'entretien de la nature. L'une des raisons de ce changement est que les aides publiques pour l'entretien des paysages et de l'espace entrent dans la boîte verte des négociations de l'*Organisation mondiale du commerce* (OCM). Cavailhès et al. (2009) concluent que les soutiens publics consacrés à l'agriculture et ceux à la forêt ne semblent pas correspondre au prix que les ménages accordent à chacun de ces paysages, puisque les forêts sont nettement moins aidées que l'agriculture alors que les ménages leur accordent un prix bien supérieur. Certes, les aides à l'agriculture ne sont pas uniquement justifiées par leur rôle paysager ; le contraste est néanmoins frappant.

De plus, les aides publiques à l'agriculture et à la forêt sont faiblement liées à la localisation de ces activités par rapport à l'habitat, voire pas du tout. Or, c'est seulement les espaces verts très proches des habitations qui ont un prix hédoniste positif pour les habitants, alors que la grande majorité de ces activités sont situées au-delà de cet horizon. Les résultats qui concernent les variables de composition paysagère vont dans le même sens. En effet, depuis des décennies, le remembrement agricole a constitué de grandes parcelles aux formes simples pour faciliter le travail mécanique du sol ; les haies ont été rasées, les assolements végétaux simplifiés. Les forêts ont connu des évolutions semblables, quoique dans une moindre mesure : des forêts équiennes sur de vastes parcelles remplacent des plantations d'âges et d'espèces différentes, dans le même objectif d'accroître la productivité. Le résultat

est la constitution de paysages uniformes et homogènes. Pourtant, les résultats de Cavailhès et al. (2009) montrent que ce sont des formes complexes, des mosaïques, de petites taches allongées, des paysages fragmentés qui sont valorisés par les ménages. Il y a, clairement, un contraste entre la fonction productive et la fonction paysagère de l'agriculture et de la forêt.

3. Les conséquences de la périurbanisation pour l'agriculture

On sait que l'agriculture des aires urbaines représente entre 40 et 45% des exploitations, de la surface agricole utilisée, des unités de travail agricole et de la marge brute standard de l'agriculture française (Gilles, 2002a ; 2002b). Cela n'a rien de surprenant, puisque l'espace à dominante urbaine couvre 41% du territoire national en 1999 (Cavailhès et Schmitt, 2002), et qu'il est majoritairement composé de communes rurales. Nous examinons ici brièvement l'effet de la pression urbaine, c'est-à-dire de la proximité et de la taille des villes, sur les systèmes de production agricoles des exploitations agricoles situées dans les communes périurbaines (Cavailhès et Wavresky (2006) présentent une analyse plus détaillée).

Les exploitations agricoles les plus proches du centre des aires urbaines sont d'autant plus petites que celui-ci est peuplé : la taille médiane est de 34,6 ha (en 2000) pour les pôles urbains dont la commune centre compte plus de 250 000 habitants et elle croît jusqu'à 65,4 ha pour ceux où elle regroupe moins de 25 000 habitants. Cette taille augmente lorsqu'on s'éloigne du centre des aires urbaines jusqu'à une distance parcourue en une quinzaine de minutes dans les plus petites aires urbaines, jusqu'à une vingtaine de minutes lorsque les communes centres des pôles urbains comptent de 25 à 100 000 habitants (au-delà de ces distances, les courbes deviennent assez plates) et jusqu'à près de 40 minutes au-delà. Pour les plus grandes aires urbaines de Province, la taille médiane des exploitations double (de 34,6 à 69,1 ha) lorsqu'on passe de la proximité immédiate de la ville-centre à la périphérie de l'aire urbaine.

Les deux effets, celui de la population des pôles urbains et celui de la distance aux villes-centres des aires urbaines, se retrouvent pour toutes les variables examinées par Cavailhès et Wavresky (2006) : par exemple, la MBS par hectare de SAU est d'autant plus élevée que les pôles urbains sont peuplés et elle diminue avec la distance (en périphérie des aires urbaines, elle est entre 1,3 et deux fois plus faible qu'au centre). De plus, une substitution de travail à la terre, liée à la pression urbaine (taille des aires urbaines et distance à leur centre) s'opère selon les mêmes caractéristiques que précédemment : hiérarchie des ordonnées à l'origine selon la population et diminution jusqu'à une quarantaine de minutes de trajet pour les pôles urbains dont la commune centre a plus de 100 000 habitants et jusqu'à une moindre distance pour ceux moins peuplés. Le capital se substitue également à la terre, comme le montre le rapport de la puissance des tracteurs aux terres labourables.

Ces résultats, selon les auteurs (Cavailhès et Wavresky, 2006), s'expliquent par la pression urbaine qui s'exerce sur les exploitations agricoles à travers les valeurs foncières. On sait que les terrains à bâtir proviennent majoritairement de terres agricoles (souvent après une période de friche) et qu'ils sont plus chers que ces dernières (sauf de rares exceptions : vignobles de grands crus, etc.). Il en résulte que le prix de terres vendues pour une destination agricole, mais qui sont susceptibles d'être ultérieurement converties, incorpore ces plus-values d'urbanisation espérées. Or, nous avons vu que les valeurs foncières résidentielles diminuaient avec la taille des villes et la distance. Il en résulte que les plus-values d'urbanisation, et donc aussi le prix actuel des terres agricoles, sont d'autant plus importants que les villes sont proches et grandes.

C'est bien ce que l'on observe ; par exemple, pour les aires urbaines de quatre départements (Ain, Côte-d'Or, Isère, Rhône), le prix des terres à destination agricole diminue lorsqu'on s'éloigne des communes-centres et il est plus élevé autour des grandes villes que des petites (Figure 4). Ces résultats seraient paradoxaux si le prix des terres agricoles était la simple capitalisation de la rente

foncière agricole, comme l'enseignait Ricardo. En réalité, ce prix inclut également des plus-values d'urbanisation (Capozza et Helsley, 1989 ; Plantinga et Miller, 2001 ; Plantinga et al., 2002 ; Cavailhès et Wavresky, 2003).

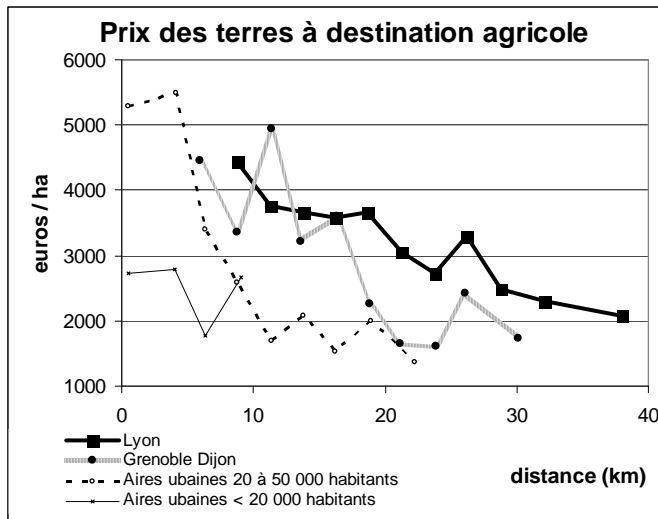


Figure 4 : Prix des terres à destination agricole selon la localisation dans le système urbain

Source SCAFR. Traitement INRA. © INSEE, IGN
Prix moyens 1991-2001.
Aires urbaines de l'Ain, Côte-d'Or, de l'Isère et du Rhône

A partir d'une analyse économétrique, Cavailhès et Wavresky (2003) montrent que le prix des terres à destination agricole de la région dijonnaise est 27% plus élevé à 7 kilomètres de Dijon qu'à 15 kilomètres et 63% plus cher qu'à 30 kilomètres.

Or, on sait, par l'économie de la production, que la productivité marginale d'un facteur de production est égale à son prix. Cela implique que la productivité partielle de la terre augmente avec les valeurs foncières. La combinaison productive dépend également du prix relatif des facteurs de production. Les rapports travail / terre et capital / terre dépendent donc, eux aussi, de la hiérarchie des valeurs foncières, donc de la hiérarchie urbaine.

Pendant des décennies, géographes et économistes agricoles ont analysé l'agriculture en intégrant les effets du système urbain, par exemple en montrant les fameuses ceintures maraîchères et laitières des villes. Ces aspects ont, par la suite, été relégués au second plan car la réduction des coûts de transports a rendu les villes moins dépendantes de leur hinterland agricole, pendant que l'agriculture, vendant sur des marchés nationaux ou internationaux, devenait plus sensible aux spécialisations régionales qu'aux débouchés urbains. Si bien que l'économie agricole à la von Thünen (Huriot, 1994), conçue comme un emboîtement de couronnes spécialisées selon les coûts de transport des denrées vers le marché urbain, semblait condamnée. Cavailhès et Wavresky (2006) concluent qu'elle retrouve aujourd'hui une nouvelle jeunesse : la nouvelle géographie agricole est, à nouveau, polarisée par la ville. La rente foncière est toujours au cœur de cette polarisation, mais l'explication tient moins aux coûts de transport, comme au XIX^{ème} siècle, qu'à la pression urbaine qui s'exerce à travers des anticipations d'urbanisation.

Références bibliographiques

Capozza D. R., Helsley R. W., 1989. The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of Urban Economics* 26, 295-306.

Cavailhès J., Brossard T., Foltête J.C., Hilal M., Joly D., Tourneux F.P., Tritz C., Wavresky P., 2009. Quel prix les habitants d'une région périurbaine payent-ils pour voir des paysages « verts » depuis chez eux ? Cahiers Agricultures 18, 1-7.

Cavailhès J., Schmitt B., 2002. Les mobilités résidentielles entre villes et campagnes ». In : P. Perrier-Cornet (Ed), Repenser les campagnes, Ed. L'Aube Datar, p. 35-65.

Cavailhès J., Wavresky P., 2003. Urban Influences on Periurban Farmland Prices. European Review of Agricultural Economics 30, 333-357.

Cavailhès J., Wavresky P., 2006. Les effets de la proximité de la ville sur les systèmes de production agricoles. Agreste Cahiers 4, 3-9.

Gille F., 2002a. Étude des exploitations agricoles périurbaines et de leur évolution entre 1988 et 2000. Paris, ministère de l'Agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, Service central des enquêtes et études statistiques (SCEES), 25 p. + annexes.

Gille F., 2002b. 44 % des exploitations dans l'urbain ou le périurbain. Agreste-Primeur 117, 4 p.

Laganier J., Vienne D., 2009. Recensement de la population de 2006. La croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes. INSEE Première 1218.

Plantinga A.J., Miller D.J., 2001. Agricultural Land Values and the Value of Right to Future Land Development. Land Economics 77, 56-67.

Plantinga A.J., Lubowski R.N., Stavins R.N., 2002. Effects of potential land development on agricultural land prices. Journal of Urban Economics 52, 561-581.