

Analyse économique de la périurbanisation des villes

Jean Cavailhès

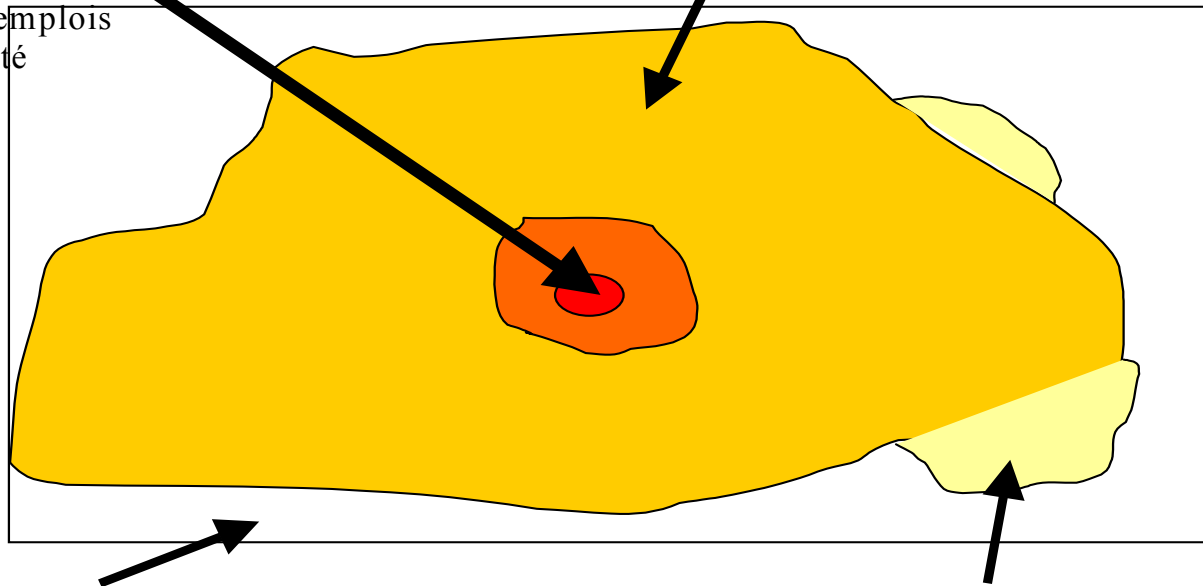


L'espace périurbain : de quoi parle-t-on?

- La définition statistique

Pôle urbain = commune centre + banlieue
= unité urbaine
+ contiguïté de l'habitat
+ > 5000 emplois
+ continuité

Couronne périurbaine =
habitat non contigu
+ > 40 % des actifs travaillant dans l'aire

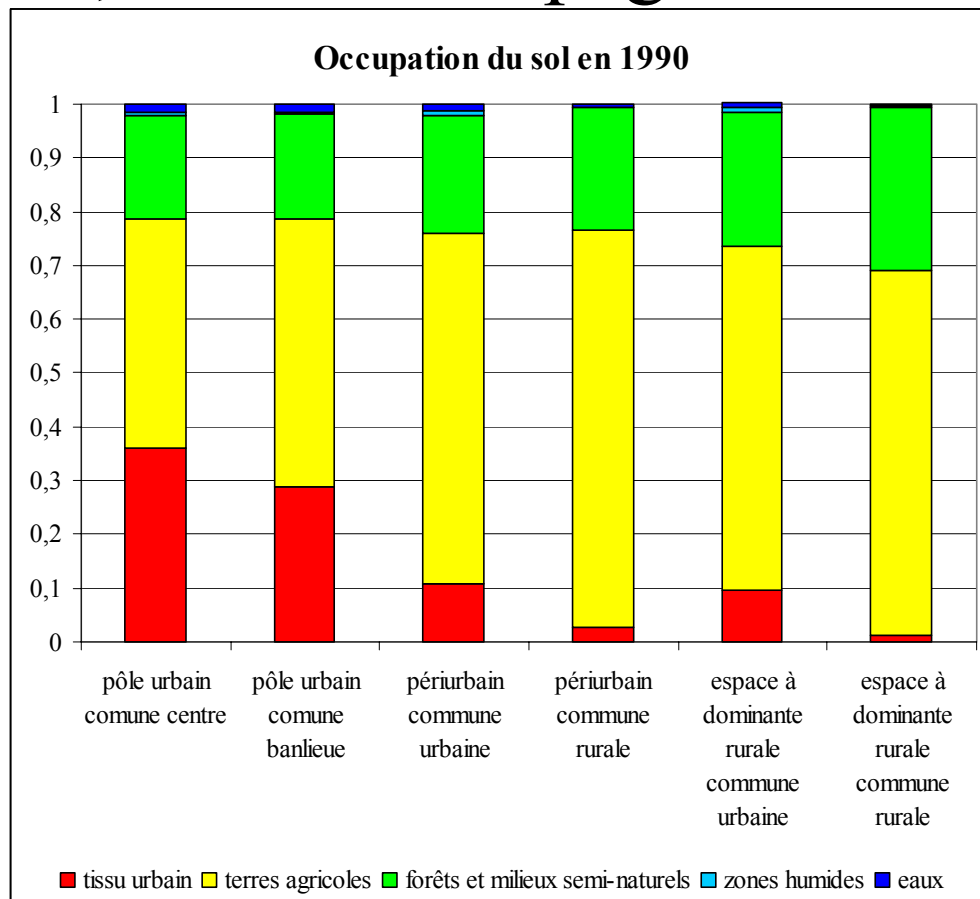


Espace à dominante rurale

communes multipolarisées

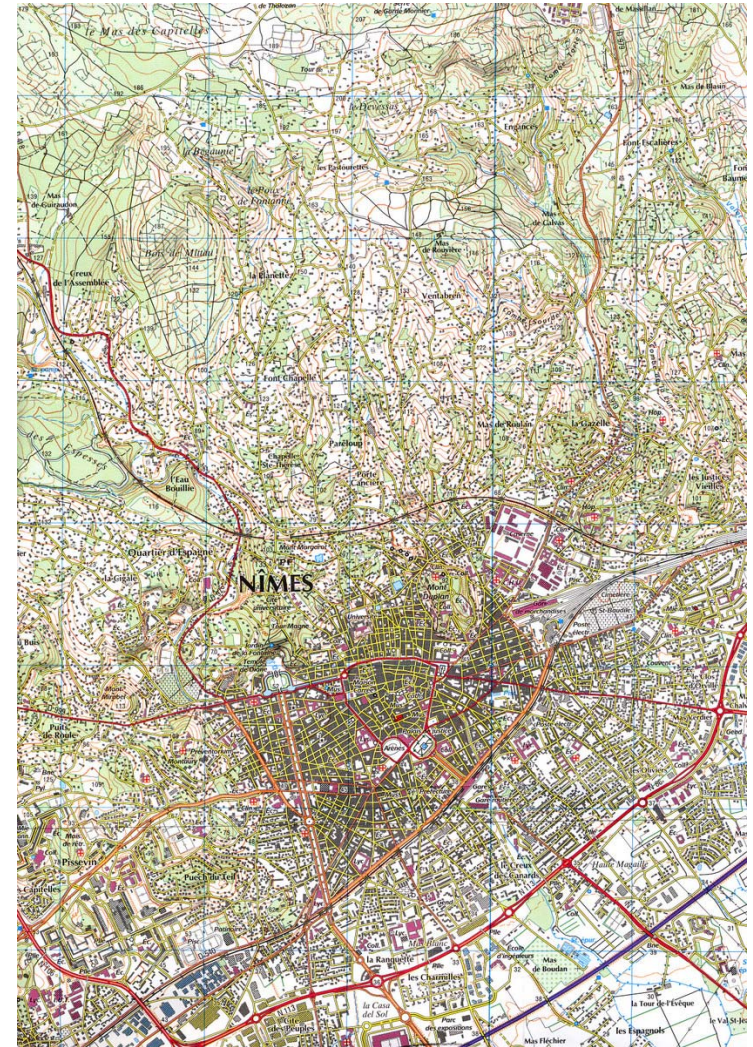
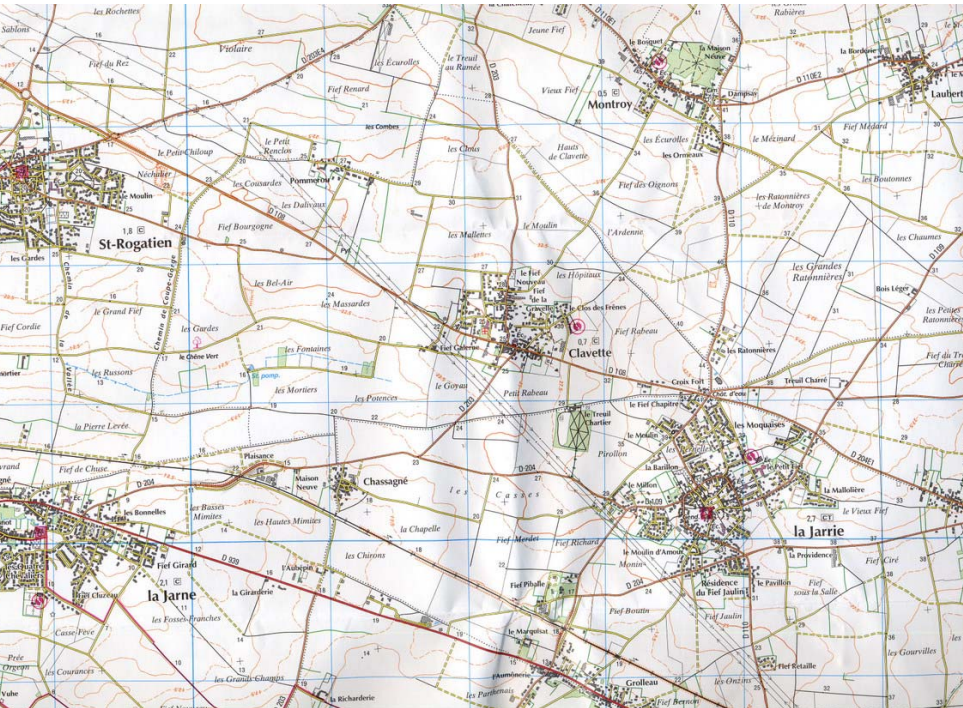
L'occupation du territoire

- L'espace périurbain, c'est la campagne



Source : Corine Land Cover

La variété des peuplements



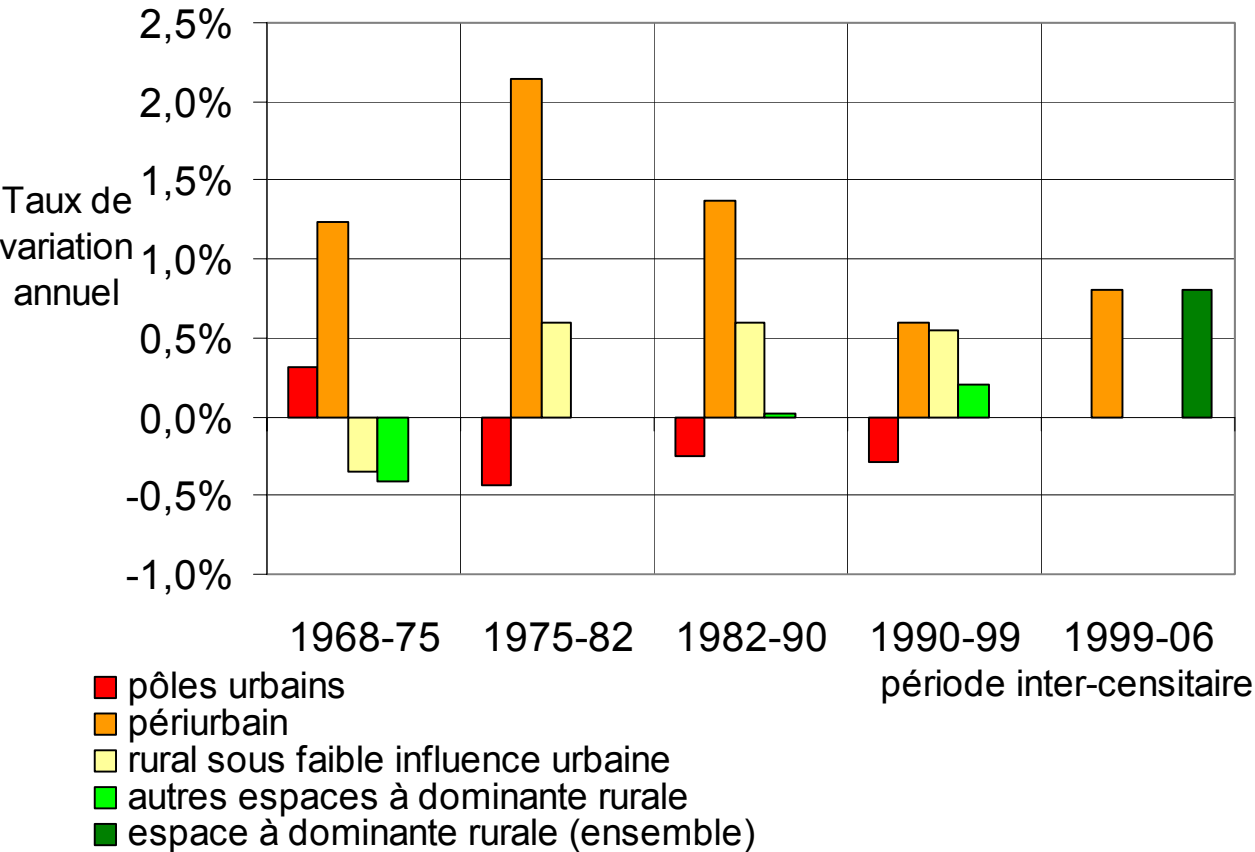
Source : IGN

ALIMENTATION
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT

INRA

Les soldes migratoires

Soldes migratoires de 1968 à 2006



*Source : Insee,
recensements de
population*

Les causes de la périurbanisation

- Compensation coût de transport – coût foncier
 - Équilibre résidentiel en économie urbaine
 - Baisse des coût de transport $\Rightarrow$ périurbanisation
- Rôle de la qualité du voisinage
 - Tri spatial par le marché foncier
 - Comportements grégaires et ségrégation
- Recherche d'aménités du cadre de vie
 - Capitalisation foncière de paysages « verts »
 - Prix des paysages
 - Aides publiques à l'entretien des paysages

Revenu des ménages

Type d'aire urbaine	Revenu net imposable moyen par foyer fiscal (<i>RNEF</i>) par rapport au <i>RNEF</i> moyen de l'aire urbaine	
	1984	2003
Paris		
Ville de Paris	1,06	/
Reste du pôle urbain	1,06	1,04
Périurbain proche	1,06	1,10
Périurbain lointain	0,90	0,88
Ensemble de l'aire urbaine	1,00	1,00
Ville-centre < 100000 hab.		
Villes-centres	1,00	0,86
Reste des pôles urbains	1,09	1,06
Périurbain proche	1,04	1,06
Périurbain lointain	0,89	0,90

Source :
DGI

Prix de paysages verts en région dijonnaise

- Paysages ruraux « ordinaires » (hors vignoble)
- Productions végétales $\pm$ intensives
- Modèle géo-économique : mesure des paysages vus et non vus depuis des transactions de maisons

Variable	prix €)
Couverts arborés à moins de 70 m	
Vus (pour 100 m ²)	1269
Non vus (pour 100 m ²)	382
Nombre de taches de feuillus (par unité)	1191
Agriculture vue entre 70 et 140 m	
Vue (pour 100 m ²)	39
Non vue (pour 100 m ²)	8
En zone U de PLU (pour 100 m ²)	28
Nombre de taches d'agriculture (par unité)	271

Source :
INRA-CNRS

Conséquences pour l'agriculture périurbaine

- Importance de l'agriculture périurbaine
- Anticipation de plus-values d'urbanisation
- L'agriculture est sensible à la hiérarchie urbaine: taille et distance aux villes
 - La taille des exploitations
 - L'intensité : rapport travail/terre

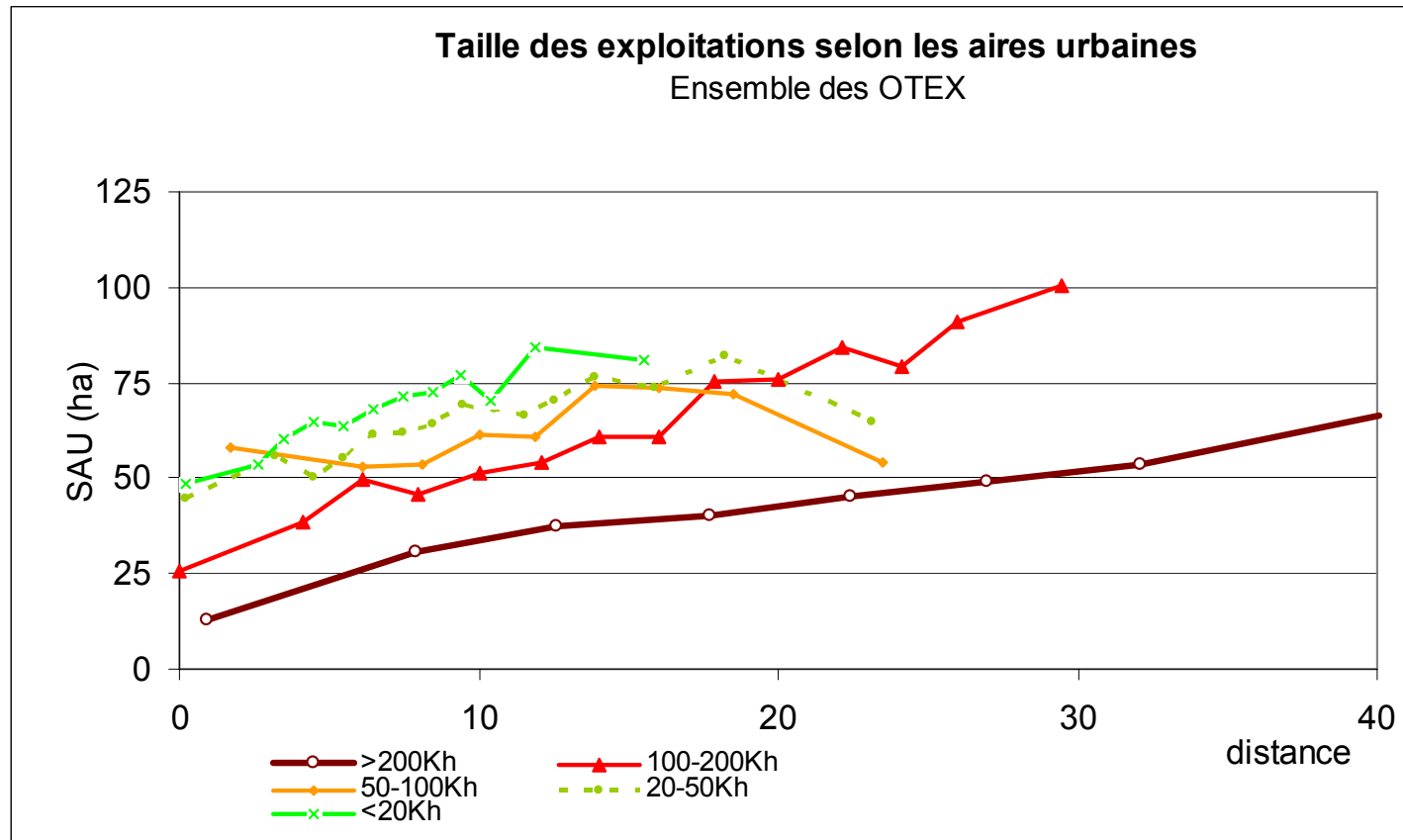
Le prix des terrains selon la destination

Indice de prix unitaire selon la taille des parcelles et la destination (source Sa

	1000 m ²	5000 m ²	1 ha
Région de Toulouse			
agricole	1	1	1
terrain à bâtir individuel	33,3	18,7	15,5
Département du Nord			
agricole	1	1	1
terrain à bâtir individuel	30,3	11,6	8,2
Département de Côte d'Or			
agricole	1	1	1
terrain à bâtir individuel	23,2	11,5	9,7

Source : INRA

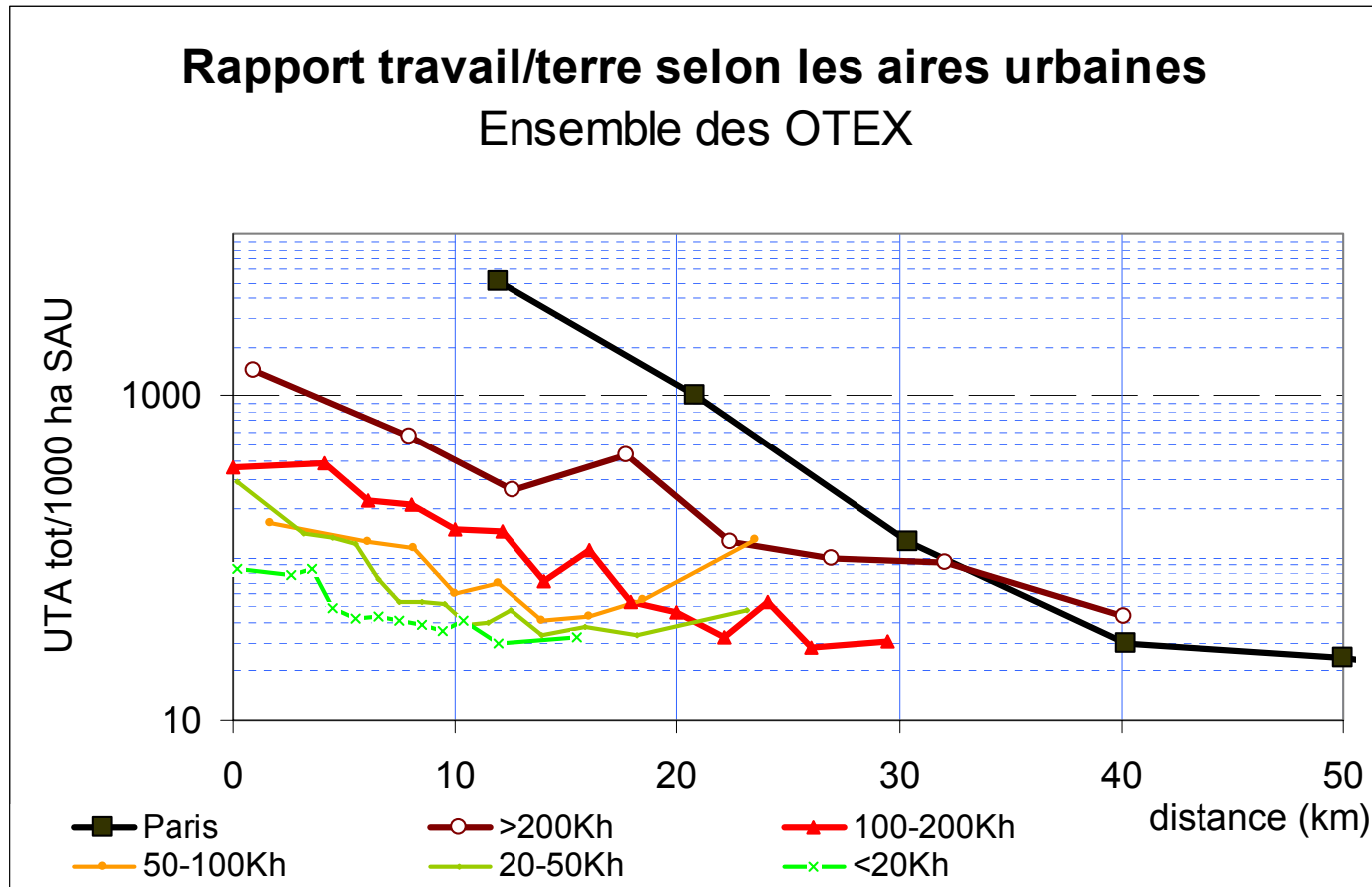
La taille des exploitations agricoles dépend de la hiérarchie urbaine



ce : RA 2000

L'intensité de agriculture périurbaine dépend de la hiérarchie urbaine

Source : RA
000



Conclusions

- De von Thünen : les ceintures laitières et maraîchères des villes ...
- ... À von Thünen : l'influence des villes sur l'agriculture passe par le foncier
- Comment éviter l'effet d'aubaine de plus-values foncières d'urbanisation?
- Comment mieux territorialiser les politiques publiques (agricoles et forestières, etc.) ?