HAL
open science

La vigne et la ville : forme urbaine et usage des sols

Stéphanie Peres

To cite this version:

Stéphanie Peres. La vigne et la ville : forme urbaine et usage des sols. Revue d'économie régionale et urbaine, 2009, 5, pp.863-876. hal-00448661

HAL Id: hal-00448661

https://hal.science/hal-00448661

Submitted on 20 Jan 2010

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.

Stéphanie PERES

La Vigne et la Ville : Forme Urbaine et Usage des Sols.

Thèse pour le doctorat en Sciences Economiques, présentée et soutenue publiquement le 7 décembre 2007, Université Montesquieu – Bordeaux IV

Directeur de thèse : Claude LACOUR
Membres du jury : Marie-Claude BELIS-BERGOUIGNAN, Université Montesquieu – Bordeaux IV, Florence GOFFETTE-NAGOT, Université Lumière Lyon 2, Jean-Jacques GOUGUET, Université de Limoges, Claude LACOUR, Université Montesquieu – Bordeaux IV, Jacky PERREUR, Université de Bourgogne, André TORRE, Directeur de recherche INRA.

Ce travail de recherche s'articule autour de la question de *la structuration des espaces périurbains au travers de la conversion des sols agricoles en usage urbain*. L'objectif est de contribuer à la compréhension des mécanismes de structuration spatiale au travers d'une analyse des modes d'occupation des sols au sein des espaces périurbains, en étudiant plus particulièrement l'influence de l'existence d'un espace viticole de haute qualité sur la configuration morphologique de l'urbanisation. Ce questionnement a conduit à mener nos recherches dans deux directions successives et complémentaires : d'abord, un travail approfondi sur l'économie des formes urbaines, puis l'analyse du processus de conversion des terres agricoles par l'étude des déterminants de l'usage des sols en milieu périurbain.

La périurbanisation, comme forme contemporaine spécifique de l'urbanisation, est un processus généralisé traduisant le débordement des populations et des activités du centre vers la périphérie. Expliquer la suburbanisation résidentielle revient à comprendre les logiques de localisation qui gouvernent ce phénomène en conduisant une analyse sur les mécanismes fondateurs issus de la microéconomie urbaine. Ceux-ci découlent de l'hypothèse d'homogénéité de l'espace où le seul élément de différenciation des localisations est la distance au centre. Les mécanismes explicatifs de la déconcentration résidentielle de la population dans le cadre du modèle monocentrique relèvent donc d'une modification des paramètres techniques et économiques, l'évolution du revenu des ménages et des coûts de transport constituant le socle de la théorie standard de la périurbanisation. L'urbanisation se diffuse par des processus de modification des stratégies des acteurs, notamment d'anticipation de changement de vocation des sols, réalisée par les propriétaires de terres agricoles (Colwell et Munneke, 1997).

Un dépassement de l'hypothèse d'homogénéité de l'espace d'Alonso par la prise en compte des externalités dans les modèles d'économie urbaine permet de rendre compte plus précisément de la structuration de l'urbanisation périurbaine. La prise en considération dans le modèle de base d'externalités positives produites par les espaces agricoles permet une compréhension de la mixité de l'occupation du territoire au sein d'une même couronne périurbaine ; celle-ci conserve les traits du monde rural tout en subissant peu à peu l'attraction de l'univers urbain.

Cette tendance a reconfiguré les schémas spatiaux, posant ainsi des interrogations nouvelles sur le devenir de l'agriculture sur ce territoire. En effet, la rencontre entre urbanisation et agriculture sur cet espace périurbain se concrétise par une relation de complémentarité/substitution porteuse de conflits, notamment d'usage des sols.

- Complémentarité en ce sens que la prise en compte de l'existence de spécificités rurales, de plus en plus appréhendées par des approches en termes d'aménités agricoles offertes en périphérie, permet d'expliquer le choix de localisation des ménages comme le résultat de l'arbitrage entre les composantes du triptyque distance au centre, coût foncier et aménités offertes. Ce choix en périurbain étant celui d'un certain cadre de vie, peu dense et

proche des espaces agricoles et naturels, la ville se développe dans des espaces agricoles. Cette mixité périurbaine pouvant être un atout pour le cadre de vie, le maintien de la qualité des espaces agricoles répond à la fois aux besoins des urbains de disposer d'espaces naturels de qualité, sources d'aménités, et à la nécessité de préserver l'attractivité et la diversification des territoires.

- Substituabilité car l'amplification de l'urbanisation et la progression de la ville se font au détriment des autres usages du sol, notamment de l'agriculture. Peuvent apparaître alors des conflits d'usage des sols, par la proximité entre foncier bâti et foncier non bâti. La déconcentration de l'habitat favorise notamment le mitage du paysage, et entraîne également une hausse du prix des terrains ruraux à bâtir, provoquant l'intégration dans le marché foncier d'un grand nombre de terrains auparavant non urbanisés.

La décomposition des prix des terrains agricoles par la méthode des prix hédoniques a permis, après la prise en compte de la dépendance spatiale, la mise en évidence des principaux facteurs urbains de pression foncière auxquels l'usage agricole est confronté. Ainsi, en modélisant seulement les transactions de parcelles agricoles converties en usage à urbaniser, l'analyse à l'échelle communale a révélé l'importance des critères usuels de périurbanisation : le fait que l'accroissement du niveau d'accessibilité et l'augmentation du revenu jouent un rôle significatif dans la valorisation de la parcelle est une confirmation du poids des paramètres techniques et économiques en tant que facteurs de pression sur les espaces agricoles et viticoles.

Toutefois, le processus général de substitution décrit semble pouvoir être remis en cause ou limité concernant la viticulture : le périurbain viticole a des spécificités propres, liées tant aux particularités de cette culture qu'à l'engouement actuel porté à la valorisation et la protection des paysages viticoles.

Par conséquent, l'approfondissement de l'analyse de la « résistance »[1] de la viticulture s'est faite ressentir, et notamment la viticulture de qualité puisque lorsque le marché est seul à décider des usages des sols c'est l'activité la plus rentable qui domine face à l'extension urbaine. Nos travaux concernant le prix des terres sur le territoire périurbain présentent l'originalité d'analyser l'interaction entre les différents marchés fonciers agricoles et urbains. En mettant en évidence les influences urbaines sur le prix des terres, indépendamment des aspects agricoles, ils apportent une validation d'importance sur les incidences du marché foncier urbain sur le marché des terres agricoles.

L'analyse de la formation des prix viticoles sur le marché foncier conclut à une incidence significative de certaines particularités parcellaires dont la localisation ou la surface. De plus, la nature de la production semble avoir un impact sur les caractéristiques du processus de formation des prix agricoles, les rendements représentant une part notable du prix de la terre. La spécificité de la viticulture, en tant qu'agriculture spécialisée, semble par conséquent s'accompagner d'une dépendance persistante de cette dernière vis-à-vis des caractéristiques du produit générées par la production viticole, dépendance qui est d'ailleurs très liée à la notion de qualité comme facteur de différenciation des produits. La qualité du vignoble semble avoir un impact sur le mécanisme de formation des prix viticoles et, en ce sens, présente un intérêt pour la compréhension du phénomène de résistance.

L'appartenance à un signe officiel de qualité et d'origine comme l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) conduit à l'émergence d'un mécanisme de résistance fondé sur la hausse du prix foncier viticole générée par la hausse de rentabilité. Toutefois, ce processus de résistance des parcelles n'est que partiel et surtout dépendant de la hiérarchie à l'intérieur du signal de qualité. L'étude empirique du rôle de la qualité, à travers le signe officiel de qualité viticole le

[1] Terme discuté durant la soutenance, que nous conservons cependant ici.

plus répandu qu'est l'AOC, a confirmé que le niveau de prix foncier des vignes suivait parfaitement la classification hiérarchique existante au sein des AOC. Ainsi, l'introduction d'une différenciation dans le degré de résistance viticole due à la qualité, concrétisée par un certain niveau hiérarchique des prix fonciers viticoles, a confirmé le caractère variable et inégalitaire de la résistance du viticole bordelais.

L'insuffisance de la résistance de certaines appellations a suscité de la part des collectivités un intérêt pour la protection des usages menacés ; l'instrument privilégié d'intervention étant la planification urbaine, l'existence d'un zonage entraîne une augmentation des valeurs foncières viticoles (sous l'hypothèse que l'arbitrage d'usage des sols se fait par rapport au niveau des prix fonciers, c'est-à-dire qu'une résistance possible à la pression urbaine passe par un niveau de prix foncier agricole relativement élevé de manière à concurrencer l'usage urbain).

La pertinence du rôle de la nature de l'agriculture dans la mesure de la résistance ne pouvant être appréciée sans une distinction des parcelles suivant la destination de leur sol, deux régressions hédoniques ont dû être menées afin de permettre une étude des dynamiques de résistance du vignoble bordelais. Plus précisément, il s'est agit de souligner l'impact relatif, car lié à une hiérarchisation, des facteurs spécifiques de qualité et renommée propres à la viticulture de haute qualité.

Il est ainsi possible de déterminer la probabilité de conversion en usage urbain des parcelles de vignes vendues sur le territoire bordelais. L'analyse de cette probabilité de changement de destination foncière des sols, engendrée par la proximité géographique de deux forces antagoniques présentes sur un même territoire particulier qu'est l'espace périurbain, s'est fondée sur l'interaction des facteurs de pression urbaine avec les facteurs de résistance viticole.

L'influence de la croissance urbaine sur la conversion des terres agricoles en usage urbain est le sujet d'une abondante littérature, poursuivant les travaux économiques sur l'utilisation des terres enracinés dans les traditions de Ricardo ou Von Thünen (Bell and *al*., 2005). De nombreuses études empiriques ultérieures confirment le rôle de la qualité des sols dans leur conversion : les probabilités de conversion sont plus faibles lorsque l'on considère des terres de qualité.

L'impact de l'existence d'un espace viticole de haute qualité sur la structure morphologique de l'urbanisation est analysé au travers des affectations des modes d'occupation de l'espace, la relation vignoble de qualité - résistance viticole étant analysée empiriquement dans la thèse à partir de l'exemple de l'Aire Urbaine de Bordeaux.

La modélisation des choix discrets de conversion des sols a paru la plus adaptée à cette étude, dans la mesure où elle permet d'appréhender non seulement les déterminants du changement dans l'utilisation des terres, mais aussi de prédire spatialement les changements d'affectation des sols en vertu de différents scénarios politiques. Afin d'éviter la surestimation de la sensibilité de la probabilité de changement de destination foncière des parcelles viticoles vendues à la localisation, nous avons pris en considération la dépendance spatiale dans le modèle logistique.

Les résultats soulignent deux points importants :

- La probabilité de changement d'affectation des parcelles viticoles semble dépendre des facteurs de suburbanisation de population, la variable relative à la distance étant la plus importante dans l'explication du changement de destination ;
- Quand on tient compte des variables de protections spécifiquement viticoles, on met en évidence une modification des comportements de cette dynamique urbaine. L'utilisation de variables de qualité et de protection viticoles permet de confirmer l'importance d'une dynamique viticole forte.

Pour mieux saisir l'impact de la variable de qualité viticole, on a intégré à la fois d'une hiérarchisation des AOC en trois niveaux, compte tenu de l'hétérogénéité de ce type de signal, et une étude plus fine des documents d'urbanisme existants dans les communes, est alors justifiée. De plus, l'importance du poids de la distance centroïde, et son signe, appelle un approfondissement des effets de cette variable. L'introduction d'une sectorisation du territoire d'étude amène une précision et une clarté supplémentaire dans les résultats :

- La prise en compte des mécanismes de résistance conduit à une remise en cause de la linéarité du processus de pression urbaine se traduisant par une modification des trajectoires de croissance urbaine.
- Le pouvoir de résistance face à l'urbanisation suit la hiérarchie des AOC et l'importance de la protection des terroirs viticoles via les documents d'urbanisme mis en place.

Toutefois, la variable dépendante (la conversion) relève à la fois d'une dimension spatiale et temporelle. Or, le modèle logistique binaire ne peut que considérer l'analyse spatiale du processus. Les résultats de cette première analyse ont été complétés par la prise en compte de la temporalité dans la conversion afin de raffiner l'étude sur l'efficacité des politiques de régulation foncière. Le recours aux techniques de l'analyse de durée a ainsi eu pour objet d'une part, de spécifier les facteurs associés à ces probabilités de conversion et de valider les premiers résultats dégagés par le modèle logistique, et d'autre part de mettre en évidence les dynamiques temporelles du phénomène de conversion.

En outre, cette analyse de la résistance viticole peut être complétée par un examen des transactions. En effet, il est possible de mener une étude similaire non plus sur l'événement 'conversion' mais désormais sur l'événement 'transaction' afin de mesurer le degré de résistance viticole à la pression urbaine par la prise en compte du temps d'attente jusqu'à l'occurrence de la vente d'une parcelle viticole.

Les résultats attestent d'une dépendance positive à la durée : une parcelle viticole vendue a d'autant plus de probabilité d'entrer dans la conversion (ou de sortir de la résistance viticole) que le temps d'attente est important. Concernant les trajectoires temporelles de conversion, si l'étude du logit dégageait des dynamiques spatiales de résistance, la prise en compte du temps révèle la force du processus par zone étudiée.

De plus, ils tendent à confirmer la résistance viticole à la transaction par la haute distinction qualitative ainsi que par la planification urbaine, les secteurs les moins touchés par l'événement étant ceux s'étant dotés de politique de régulation foncière plus restrictive. Ainsi, le fait qu'une parcelle soit localisée dans ces secteurs très protégés (du fait de la faiblesse des AOC) diminue sa probabilité de faire l'objet à la fois d'une transaction et d'une conversion.

Un tel résultat prouve que la collectivité peut, si elle le souhaite, assurer une protection efficace des usages menacés sur des espaces où leur maintien est socialement préférable, pour des raisons paysagères par exemple. L'intervention publique est donc à même de corriger la myopie du marché en intervenant via la législation, par l'utilisation d'instruments économiques et politiques.

Articles et ouvrages cités :

BELL P., BOYLE K.J., RUBIN J., 2005, *Economics of rural land-use change*, Ashgate.
COLWELL P. F., MUNNEKE H.J., 1997, "The Structure of Urban Land Prices", *Journal of Urban Economics*, n°41, pp. 321-336.