



**HAL**  
open science

## Économie et paysage : la place de la gestion politique

François Facchini

► **To cite this version:**

François Facchini. Économie et paysage : la place de la gestion politique. Espace Géographique, 1995, 24 (4), pp.319-327. 10.3406/spgeo.1995.3410 . hal-01735363

**HAL Id: hal-01735363**

**<https://hal.science/hal-01735363v1>**

Submitted on 11 Nov 2021

**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.

---

## Économie et paysage : la place de la gestion politique

M. François Facchini

### Résumé

Il s'agit dans cet article d'expliquer l'action collective des associations et des administrations publiques en faveur de la protection du paysage. Après avoir succinctement présenté les principes de la gestion marchande du paysage (la sortie et l'achat d'un droit de propriété), nous expliquons l'action collective par l'insolvabilité des demandes individuelles. En présence d'un phénomène de dégradation du paysage, le coût d'achat d'un droit de propriété sur l'étendue et le coût de la sortie peuvent en effet être prohibitifs et rendre la solution marchande impraticable.

### Abstract

The purpose of this article is to explain the collective action both associations and public administration lead in order to protect landscape. After a brief presentation of the principles of landscape trade management (outgoings and purchasing of a right of property), we shall explain that the insolvency of individual demand accounts for the collective action. When a phenomenon of landscape degradation occurs, the costs induced by the purchasing of a right of property on the expanse and by the outgoings can turn to be prohibitive and make the trade solution impraticable.

---

### Citer ce document / Cite this document :

Facchini François. Économie et paysage : la place de la gestion politique. In: Espace géographique, tome 24, n°4, 1995. pp. 319-327;

doi : <https://doi.org/10.3406/spgeo.1995.3410>

[https://www.persee.fr/doc/spgeo\\_0046-2497\\_1995\\_num\\_24\\_4\\_3410](https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1995_num_24_4_3410)

---

Fichier pdf généré le 03/01/2019

# Économie et paysage: la place de la gestion politique

François Facchini

*Maître de conférences à l'université de Reims*  
ESSAI, UFR Droit et économie, 57 bis, rue P. Taittinger, 51096 Reims cedex

RÉSUMÉ.— Il s'agit dans cet article d'expliquer l'action collective des associations et des administrations publiques en faveur de la protection du paysage. Après avoir succinctement présenté les principes de la gestion marchande du paysage (la sortie et l'achat d'un droit de propriété), nous expliquons l'action collective par l'insolvabilité des demandes individuelles. En présence d'un phénomène de dégradation du paysage, le coût d'achat d'un droit de propriété sur l'étendue et le coût de la sortie peuvent en effet être prohibitifs et rendre la solution marchande impraticable.

ASSOCIATION, DROIT DE PROPRIÉTÉ, ENVIRONNEMENT, EXTERNALITÉ, GESTION PUBLIQUE, PAYSAGE

ABSTRACT.— **Economy and landscape: the role of political management.**— The purpose of this article is to explain the collective action both associations and public administration lead in order to protect landscape. After a brief presentation of the principles of landscape trade management (outgoings and purchasing of a right of property), we shall explain that the insolvency of individual demand accounts for the collective action. When a phenomenon of landscape degradation occurs, the costs induced by the purchasing of a right of property on the expanse and by the outgoings can turn to be prohibitive and make the trade solution impracticable.

ASSOCIATION, COLLECTIVE ACTION, EXTERNALITY, LANDSCAPE, POLITICAL MANAGEMENT, RIGHT OF PROPERTY

Le paysage est un sujet délicat pour l'économiste car il renvoie à des notions extrêmement qualitatives qu'il n'apprécie guère. Pourtant, une importante littérature sur la question de l'évaluation économique du paysage se développe (Facchini, 1994). Elle définit tout d'abord le paysage comme un bien collectif et cherche ensuite à mesurer sa valeur afin de l'intégrer dans une logique de calcul économique public. Le paysage n'a pas de prix, il n'est échangé sur aucun marché et relève pour ces raisons d'un échec de la gestion marchande qui, en l'absence de droits de propriété bien définis,

ne peut être intégré dans le calcul économique des propriétaires. Ceux-ci ignorent les effets paysagers de leurs décisions et ne supportent pas, contrairement à ce que suppose le principe d'excluabilité, tous les coûts et tous les bénéfices paysagers de l'usage de leur ressource. Le système des droits de propriété est ainsi pris en défaut et l'intervention politique expliquée et justifiée.

La mise en évidence d'une solution de marché (Facchini, 1993), autour du principe d'internalisation des effets

externes mis en évidence par R. Coase (1975), oblige cependant à reconsidérer cette explication (1). Si le paysage est défini comme «une portion de territoire vue par un observateur» (Neuray, 1982), il est logique alors de polariser son attention autour des notions de territoire et d'observateur. Afin de neutraliser la polysémie et la complexité de la notion de territoire, nous retenons la notion d'étendue. Et, pour bien mettre en évidence le rôle central de la décision de localisation, nous considérons que l'observateur doit se situer sur un point de vue pour «consommer» le paysage. Nous définissons donc le paysage comme une étendue vue d'un point de vue (Facchini, 1992). Le paysage devient alors un bien appropriable privativement par l'achat d'un droit de propriété sur l'étendue ou par la localisation sur un point de vue. La gestion marchande du paysage se caractérise par conséquent par le choix de localisation et par la maîtrise de l'usage du sol.

Nous développerons peu cet aspect de notre raisonnement. Un rappel sur les principes de la gestion marchande sera toutefois fait (1). Nous nous concentrerons en revanche ici sur les limites de ce mode de gestion afin de comprendre l'existence d'une gestion politique et collective du paysage. Au cœur de notre explication de l'intervention, nous placerons la contrainte de solvabilité. Les individus recourent à la solution politique parce qu'ils sont financièrement incapables de réaliser leurs objectifs. L'achat d'un droit de propriété sur l'étendue est en effet naturellement limité par la solvabilité des individus (2). La gestion par le déplacement reste par ailleurs fondamentalement incomplète, car elle ignore la demande d'enracinement, les effets d'irréversibilité et l'incertitude des demandes futures (3). L'autorité politique devient donc un recours. À l'impuissance économique (l'insolvabilité) correspond cependant l'impuissance politique; dans ce cas, nous envisageons pour conclure la possibilité pour les individus d'employer la force ou la violence pour s'approprier le paysage. Le changement de problématique apparaît alors clairement par rapport à l'approche néoclassique traditionnelle; il ne s'agit plus de penser le problème du paysage en termes d'affectation mais en termes d'appropriation d'une ressource.

(1) «Un effet est dit internalisé quand son origine et son aboutissement deviennent une décision et un concernement d'une même personne.» (S. KOLM. *Le Service des masses*. Paris: Dunod, 1971).

## 1. La gestion économique du paysage

Le marché économique gère les différences de norme esthétique entre les membres d'une même communauté de deux façons. Tout individu peut en effet, face à une situation de conflit, soit sortir du site, soit acheter le sol sur lequel se produit la nuisance.

### **Gérer ses préférences par la sortie**

La relation paysage-individu se comprend explicitement comme un rapport de consommation qui nécessite l'achat d'un point de vue. Celui-ci prend la forme d'une maison, d'un appartement (loué ou acheté), d'une chambre d'hôtel, d'une place de camping ou d'une simple visite, et suppose une décision de localisation. L'individu révèle par conséquent ses préférences par sa localisation sur un point de vue et le sacrifice qu'il a consenti pour s'y trouver. Les agents font varier leur choix de localisation en fonction de leurs préférences et modifient volontairement leur consommation de service paysager par leur déplacement. L'individu se donne les moyens de sortir d'une zone qui lui déplaît ou d'entrer dans une zone qui lui plaît.

L'appropriation d'un point de vue est, pour cette raison, une condition préalable à toute décision de consommation du service rendu par le paysage. La propriété exclusive d'un point de vue ne signifie pas pour autant la propriété exclusive du paysage, car l'exclusion reste partielle et l'obstruction toujours plus ou moins envisageable. Face à la dégradation, l'individu peut cependant sortir du site. Il consent alors à payer un coût pour se placer sur un autre site. Dans ce cas, la gestion marchande du paysage comme l'échange marchand repose sur la possibilité de rompre une relation. Comme le consommateur peut refuser de continuer d'acheter un bien, il peut se localiser sur un autre site s'il considère le premier dégradé.

### **Gérer ses préférences par l'achat d'un droit de propriété sur le sol**

À la gestion du paysage par le déplacement, se joint la gestion par l'achat d'un droit de propriété privée sur le sol. L'individu se déplace, se localise, puis contemple l'étendue. L'individu, une fois installé sur un point de vue, peut voir celui-ci être dégradé par une nouvelle construction ou

par n'importe quel autre projet de transformation de la forme de l'espace. L'acte de consommation du sol par un individu entraîne par conséquent dans le même temps une offre conjointe de paysage à au moins une autre personne. Le point de vue d'un individu A dans le champ de vision d'un individu B devient un élément constitutif du paysage de B. Cette transformation du paysage n'est pourtant pas à l'origine d'une défaillance du marché, car le paysage étendu reste appropriable privativement. Pour accréditer la validité de cette affirmation, il suffit de remarquer avec R. Coase (1975) que les effets externes sont éminemment réciproques. La solution pour le résident A est que l'entrant B renonce à se localiser sur son étendue de vision. Si aucune règle publique ne permet ce renoncement, il est toujours possible à l'individu A, gêné par le renouvellement de la forme de l'espace, d'acheter le sol sur lequel l'individu B produit ses nuisances. Cette prise de possession par l'individu A de la source de l'effet suppose que l'individu A offre plus que ce que l'individu B peut obtenir en se localisant. L'individu gêné peut par conséquent toujours acheter l'étendue sur lequel l'individu gêneur produit sa nuisance. L'ensemble des externalités paysagères est par conséquent internalisable par le simple échange de droits de propriété sur le sol (Facchini, 1993, p. 4).

Le couple propriété privée-prix permet par conséquent d'obtenir un ordre. Sans aucune directive émanant d'une autorité coordinatrice, le désir de paysage est satisfait. Personne ne se soucie de savoir si son action nuit à autrui et pourtant aucun conflit n'existe qui ne puisse trouver de solution hors du processus marchand. Cet ordre est atteint par une procédure de marché qui résout l'ensemble des effets de voisinage susceptibles de produire un déséquilibre ou une insatisfaction.

La gestion marchande n'a donc pas de limites techniques. Tout est appropriable. Tout est monnayable. Le principe général de la gestion économique du paysage peut ainsi se résumer à la proposition suivante: «qui paie s'approprie le paysage». L'achat d'un droit de propriété sur le sol se comprend comme le moyen d'imposer sa norme esthétique aux autres.

Cette forme de gestion du paysage est cependant limitée par l'insolvabilité des individus, c'est-à-dire par leur contrainte budgétaire. Les individus agissent dans un univers de rareté. Ils effectuent, de ce fait, un calcul économique qui leur

permet de choisir l'usage le plus satisfaisant au regard de leur fonction d'utilité. L'achat du sol possède un coût d'opportunité et induit des coûts d'exclusion qui nécessitent des arbitrages entre la consommation d'un paysage particulier et la consommation d'autres biens. Les individus n'ont par conséquent pas toujours les moyens financiers d'acheter les terrains ou les bâtiments qu'ils souhaitent protéger. Ils se tournent, pour cette raison, vers le pouvoir politique s'ils souhaitent imposer leur norme aux autres, ou vers l'action collective volontaire, dont la forme la plus courante est l'association.

## **2. L'achat d'un droit de propriété sur le sol n'est pas toujours possible**

### ***S'associer pour limiter son insolvabilité***

La légitimité du droit de propriété (exclusif et transférable) vient du sacrifice que les propriétaires ont consenti pour obtenir ce droit. Face à cette légitimité par le travail se trouve une légitimité par la seule existence, «j'existe, j'ai des droits». La demande est légitime parce qu'elle émane d'un individu concerné qui possède le droit de donner son avis. Si ce droit n'est pas suivi d'effets, il reste inutile et sans pouvoir. Si l'on assimile le droit de donner son avis au droit de vote, un droit de vote sans pouvoir de contrainte resterait dominé par le pouvoir économique représenté par le droit de propriété, puisque seul le droit de propriété donnerait le pouvoir de décider de l'usage d'un bien. Le droit de vote verrait son champ d'intervention considérablement restreint. Les individus n'ont donc pas toujours les moyens financiers d'acheter les terrains ou les bâtiments qu'ils souhaitent protéger, mais la propriété du sol reste un moyen de s'assurer du paysage. L'association d'individus ayant le même projet et les mêmes normes esthétiques peut alors pallier l'isolement et limiter l'insolvabilité. L'union des individus réalise l'union des consentements à payer et permet l'achat du sol. L'association peut cependant chercher à faire pression sur les pouvoirs politiques existants (communes, État, régions) pour imposer ses normes à moindre coût. L'action collective volontaire peut donc susciter l'action publique coercitive.

### ***S'associer pour limiter le pouvoir des propriétaires***

L'action de l'association vise, soit par le pouvoir économique qu'elle représente, soit par le pouvoir politique

qu'elle détient, à maîtriser le renouvellement du paysage. Si de l'usage du sol naît la forme de l'espace et si le plan d'occupation des sols (POS) fixe l'usage du sol, le paysage est maîtrisé par le POS. L'association impuissante financièrement va chercher à utiliser le pouvoir conféré aux institutions publiques pour réaliser ses fins. Ainsi, chez « *les citoyens par l'intermédiaire de groupements, la demande de normes est manifeste. Il est peu de catégories sociales que la volonté de voir leur difficultés aplanies ou leurs aspirations satisfaites ne pousse à réclamer des mesures spécifiques, la première démarche consistant généralement à fonder ou rejoindre une association, la seconde à entreprendre le siège des pouvoirs publics. Le rôle des « lobbys » de toutes sortes n'est plus à décrire et il est remarquable que les sollicitations concernent aussi bien la détermination d'un statut légal protecteur que l'octroi de privilèges ou d'exemptions* » (Wiener, 1985, p. 63-64). Le pouvoir des instances politiques et administratives devient l'enjeu d'un conflit et d'enchères.

L'association, par son pouvoir politique local, cherchera par conséquent à capter le pouvoir de rétention public de l'administration locale ou centrale. Par analogie avec l'interprétation marxiste de la propriété comme pouvoir de rétention, il est en effet possible de donner une explication des biens sous tutelles en termes d'intérêts particuliers. Le propriétaire foncier prend sa décision d'offre en fonction du prix courant du marché et des prix attendus: il peut donc préférer stocker, retenir son bien plutôt que de le louer (ou le vendre) s'il anticipe une hausse des prix sur la période à venir. Une telle attitude suppose que les coûts de rétention soient faibles. Car une terre non cultivée perd de sa valeur, engage des frais d'entretien et possède un coût d'opportunité. Ce pouvoir de rétention du propriétaire est relatif aux contraintes qui pèsent sur la propriété et s'interprète comme le pouvoir d'interdire l'accès à l'usage d'un bien, ici la terre. Ce pouvoir de rétention est inhérent au droit de propriété de caractère exclusif, mais trouve son origine dans toutes les règles juridiques qui légifèrent sur le droit d'usage des biens. Le droit de l'urbanisme et celui de l'environnement interdisent pour certains biens certains usages. L'arme du chasseur peut tuer le lapin mais pas l'homme ou le faucon pèlerin. La terre agricole n'est pas susceptible d'être transformée en terrain à bâtir lorsqu'un POS a été défini en mairie. Une zone de réserve naturelle ne peut pas voir s'installer dans son périmètre d'intervention une industrie pétrochimique. La

loi crée des interdictions d'usage qui s'interprètent comme un pouvoir de rétention public. On retire du marché urbain la terre agricole et du marché foncier la terre des réserves nationales, etc. Dans le cas du droit de propriété privée, nous sommes en présence d'un pouvoir de rétention privé. Dans le cas de l'ensemble des droits d'usage, l'agent principal est l'autorité publique, c'est un pouvoir de rétention d'agents publics.

L'association de défense des sites et paysages est dans ce cadre d'analyse un groupe de pression qui cherche à la fois à inciter l'État et l'administration centrale à produire des règles favorables à son action et à exiger au niveau local l'application des instruments réglementaires obtenus au niveau central. L'objectif de l'association est de limiter le coût de protection en répartissant les charges, tout en ne pouvant diffuser totalement les bénéfices, le service esthétique rendu par le paysage étant géographiquement limité. Si le coût de protection par le marché est égal au prix d'achat du sol (fixé par la propriété privée), les associés bénéficient d'une rente à partir du moment où le coût d'obtention d'une réglementation ou d'une subvention est moindre. L'utilisation du pouvoir de rétention public par la puissance publique favorise le groupe de pression demandeur, au détriment des propriétaires du sol, d'une part, qui supporteront les servitudes que leur impose la réglementation et des contribuables, d'autre part, qui paieront les subventions attribuées aux associations, ou les taxes levées en faveur de la protection des sites et paysages (2).

Les servitudes qui pèsent sur le droit de propriété s'analysent donc comme le résultat d'un compromis entre différents groupes ayant des normes esthétiques différentes. Le paysage devient finalement une norme dès qu'il devient ce qu'il est. Du passage du pays au paysage naît la norme. La forme n'est plus implicite comme pour les propriétaires d'un pays, elle est explicite et ne s'impose plus seulement par l'argent mais aussi par le pouvoir politique. Le paysage

---

(2) « Les acteurs sociaux se situent par rapport aux politiques réglementaires éventuelles en fonction des conditions de répartition, diffuses ou ciblées, des bénéfices et des coûts qu'elles entraînent. [...] Ainsi l'existence des réglementations dépend moins de données objectives ou de l'intérêt général que du degré d'implication et corrélativement de la mobilisation des groupes sociaux. » (Chevallier, 1988, p. 16-17).

devient un lieu de médiation politique, un lieu de conflit entre des individus aux normes esthétiques différentes qui souhaitent tous s'approprier l'espace.

### **Le paradoxe d'Olson est inopérant**

L'action collective volontaire s'offre apparemment à la critique néoclassique selon laquelle les individus poursuivant leur intérêt pratiqueront une stratégie dite du passager clandestin (3). Il est en effet difficile de comprendre pourquoi les individus s'associent pour produire un bien collectif que tout le monde peut consommer sans pour autant participer aux coûts nécessaires à sa production. L'explication de l'existence des associations de protection des paysages butte donc sur ce que M. Olson (1966) appelle le paradoxe de l'action collective.

M. Olson propose l'idée d'une production, par l'association de biens privés accessibles aux seuls membres, « aucune grande organisation ne peut subsister sans offrir un encouragement ou un attrait distinct du bien public lui-même, afin d'inciter les individus à supporter les charges indispensables à la survie de l'organisation. » (Olson, 1966, p. 67). Le mouvement associatif créerait des notables dont l'objectif serait la reconnaissance sociale et le prestige. « Le processus de participation aux décisions administratives entraînerait la personnalisation des rapports entre l'administration et les représentants des associations qui tendent à créer des notables. » (Wilson, 1973, p. 319).

Cette explication, relativement satisfaisante pour expliquer l'action collective en présence de bénéfices non exclusifs, n'est cependant pas à nos yeux suffisante dans le cas de la protection des paysages. Le service esthétique rendu par le paysage est en effet géographiquement limité et son accès peut être privatif. La perte subie par l'individu propriétaire d'un point de vue motive économiquement son action. De même, le gain géographiquement localisé concentre les bénéfices de la protection sur les individus les plus proches du site protégé et sur ceux qui y résident. Les bénéfices sont théoriquement diffus mais pratiquement concentrés, car les conditions de consommation sont bien différentes entre le résidant, le résidant temporaire et le visiteur épisodique.

---

(3) Les bénéfices pour moi et les charges pour les autres.

La proximité du lieu protégé crée un privilège, celui de la permanence et de la proximité. La protection assure contre le renouvellement. Ainsi, en présence de biens collectifs aux effets géographiquement limités, la portée du paradoxe de l'action collective est limitée.

### **3. La gestion par le déplacement reste incomplète**

#### **Enracinement, irréversibilité et incertitude**

La gestion marchande du paysage repose sur la possibilité de rompre une relation. Face à la dégradation l'individu peut sortir du site. Cette solution suppose cependant que le paysage dégradé n'est pas unique. La substituabilité des paysages permet en effet aux individus de passer d'un paysage à un autre sans coûts prohibitifs. Un paysage de mer possède dans ce cas de figure globalement les mêmes caractéristiques qu'un autre paysage de mer. En revanche, si chaque paysage est unique, la dégradation devient irréversible car le sortant ne retrouvera jamais le paysage consommé. Dans ce cas de figure, le coût de la sortie tend donc vers l'infini. Ainsi, face à la dégradation, deux logiques s'affrontent : une logique du progrès réglée par la substitution et le progrès technique, une logique patrimoniale réglée par l'incertitude et l'irréversibilité.

La logique du progrès à l'infini et de l'adaptation continue de l'individu à celui-ci se fonde sur une relativisation de la rareté et des effets d'irréversibilité, car la rareté n'est pratiquement jamais une notion objective pour les individus qui la perçoivent à travers leurs informations. S'il y a épuisement de certaines formes de paysage, ce sera au sens géographique du terme, car au sentiment de rareté dans un pays se substituera un sentiment d'abondance dans un autre lieu. L'arbre est rare en ville, abondant en forêt ou à la campagne. Le progrès technique des moyens de transport rend l'épuisement des paysages de plus en plus géographiquement limité et hypothétique. Il est aujourd'hui moins coûteux qu'hier de fuir la laideur. La sortie suppose donc la substituabilité des paysages.

La logique patrimoniale suppose au contraire la non-substituabilité des paysages et revendique le choix de l'attachement et de l'enracinement. Les coûts de la sortie, dans cette

optique, doivent incorporer les coûts d'apprentissage qui fondent le rapport intime entre l'habitant et son cadre de vie. La substituabilité du paysage est, par l'introduction de l'attachement, infirmée sinon largement nuancée. Il n'y a jamais identité parfaite entre deux chênes, deux maisons, deux montagnes, car tous ces éléments du paysage sont chargés d'un contenu symbolique très fort. Le départ crée une situation de rupture qui ne pourra jamais être totalement comblée par l'installation sur un nouvel espace. La sortie comme solution à la dégradation n'incorpore donc pas dans son raisonnement le rapport intime entre l'habitant et son cadre de vie. Introduire l'attachement c'est donc poser le problème de la captivité. Ce problème peut être compris comme une contrainte ou comme un choix.

### **De l'enracinement**

Au fondement théorique de la possibilité de choix raisonnée et de calcul des avantages et des inconvénients d'un déplacement, s'oppose souvent celui de contraintes sociales, mentales, politiques qui limitent la mobilité ou assurent une nature de compensation symbolique et sociale. Il y aurait, dans ce cas, captivité (Lacour, 1981). La mobilité n'est plus comprise comme un choix mais comme un effet de système sur l'individu qui est captif. Le système possède un degré de complexité plus grand que ses parties, autrement dit il possède des propriétés irréductibles à celles de ses composants (4).

Cette notion de captivité reste cependant moins large que celle d'insolvabilité ou de coût de la sortie. L'individu est attaché à son cadre de vie ou n'a pas les revenus suffisants pour choisir un paysage plus satisfaisant au regard de sa fonction de préférence. Il n'y a donc pas contradiction entre les deux notions. La notion de coût de la sortie est simplement plus générale que la notion de captivité. Le coût de la sortie ne se compose par ailleurs plus seulement du coût du déplacement et du coût d'installation, il faut y ajouter le coût psychique de la sortie.

---

(4) «La théorie des systèmes s'efforce d'établir le cadre le plus général à l'intérieur duquel on peut étudier le comportement d'une entité complexe.» (LE MOIGNE, *Encyclopedia Universalis*, p. 1032-1037).

Le coût psychique, selon l'expression de M. Riboud (1978, p. 16) «provient de la difficulté pour un être humain de quitter un environnement où il a sa famille, des amis, des habitudes et un cadre de vie. L'importance de ces coûts différera probablement suivant la structure sociale. Si le transfert s'effectue entre deux milieux radicalement différents, ces coûts seront très élevés: la migration devra donc s'accompagner d'une adaptation à des conditions de vie très différentes. Ce sera le cas de la migration d'un secteur arriéré ou traditionnel vers un secteur moderne: entre les campagnes et les villes à l'intérieur d'un même pays». Le coût psychique se compose donc d'un coût d'entrée (d'intégration) et d'un coût de détachement. La sortie est une sorte de décapitalisation car l'individu doit ré-investir dans la compréhension des règles sociales et naturelles du nouveau milieu. Il faut reconstituer ce que Lynch (1969) appelle les images mentales. Savoir se situer dans la ville, connaître le propriétaire de telle maison, nommer les rues, c'est maîtriser son espace. Le coût de l'entrée est d'autant plus grand que le milieu est différent (Riboud, 1978). Le coût d'entrée s'apparente donc à un coût d'apprentissage qui est une fonction décroissante de la capacité d'adaptation de l'individu, croissante du niveau de service affectif et cognitif souhaité et croissante de l'hostilité du milieu.

La capacité d'adaptation et le besoin de s'investir dans son espace sont des données strictement individuelles, liées à l'éducation et au caractère. L'hostilité du milieu, en revanche, est relative à la connaissance a priori qu'a l'individu du milieu dans lequel il entre. L'effort d'appropriation du paysage en effet est principalement fonction de l'adéquation entre l'image imaginée et l'image perçue et des qualités sociales et naturelles du site (maladie, vol, blessure, incendie, mer, montagne, etc.). Le passage d'un cadre de vie à un autre est alors, soit un problème de coût d'apprentissage, fonction de la quantité d'information possédée par l'individu entrant, soit un problème de coût d'apprentissage, fonction de l'hostilité effective et réelle du milieu. Selon l'approche phénoménologique, l'hostilité du milieu prend son sens dans la relation à l'individu. Elle naît donc dans la confrontation à l'objet.

L'hostilité est, tout d'abord, un problème d'information: «plus la connaissance de l'observateur est grande plus il pourra inférer la présence d'éléments à partir d'un nombre réduit d'informations. Une absence totale de connaissance



correspondrait au cas où quel que soit l'élément posé il ne renvoie qu'à lui-même.» (Soubeyran, 1985, p. 157). La connaissance se définit, dans le cadre de la théorie de l'information, comme la capacité de prédire la présence d'un élément, un premier étant posé. Elle réduit l'incertitude et donne du sens, rend lisible le paysage. C'est la perte de sens qui crée l'affolement, le sentiment de dégradation. L'apprentissage occasionné par la sortie est le passage de l'ignorance à la connaissance. Il permet l'émergence du sens. Du sens naissent le bien-être et l'ordre. Entrer sur un paysage inconnu dérange les *a priori* qui façonnaient le sens projeté (Soubeyran, 1985) et suscite l'émergence d'un nouveau sens qui s'interprète comme le déplacement du référentiel de l'individu. Le coût psychique s'apparente au coût de ce déplacement de référentiel. «*La crise de l'espace est en fait, en grande part, une crise culturelle et sociale, beaucoup plus qu'une crise réelle. Je pense que ce qui est déséquilibré, ce n'est pas d'abord l'espace lui-même, mais notre mode de perception.*» (Chabason, 1989, p. 296). Le coût psychique de la sortie se mesurerait finalement par le temps d'apprentissage nécessaire pour redonner du sens, comprendre et s'approprier l'ordre préexistant.

Le renouvellement du paysage (construction, aménagement, plantation, arrachage de haies, etc.) équivaut donc à une sortie malgré soi. Le résidant est mis en demeure de s'adapter aux changements de son environnement. Le renouvellement provoque un coût psychique qui peut amener l'individu à sortir temporairement (résidences secondaires) ou définitivement (déménagement). Le bouleversement du paysage quotidien suscite un changement de référentiel, une perte de sens. Si le paysage se renouvelle souvent, l'individu est obligé de s'adapter continuellement. L'instabilité contrarie le besoin d'enracinement et installe l'incertitude et la peur. Il fait supporter aux individus un coût d'apprentissage au changement important. La destruction d'un quartier modifie l'image réelle de la ville et demande à l'individu de se réapproprier l'espace. Les zones urbaines et plus spécialement suburbaines, sont des espaces où le renouvellement des paysages est fréquent. L'habitant est toujours sollicité, le coût d'apprentissage est de ce fait très fort, ce qui accroît la mobilité de la population et rend l'intégration de ceux qui restent encore plus difficile. Il est en effet très coûteux de s'attacher à une zone de «transit».

La dégradation du paysage est toujours expliquée par l'insolvabilité des individus, qui n'ont pas les moyens de s'informer pour pallier leur ignorance, ni de sortir temporairement pour retrouver des paysages qui leur sont familiers (la résidence secondaire devient le lieu de l'enracinement), ni de déménager car sortir définitivement oblige à retrouver du travail ailleurs ou à supporter des coûts de déplacement prohibitifs en temps et en argent. La contrainte sociale est donc traitée dans le cadre d'une théorie des choix.

La logique de l'enracinement n'est, pour ces raisons, pas inaccessible à la raison et vient préciser le comportement individuel en matière de paysage. L'acte de consommation du paysage par un habitant va au-delà de la simple perception, il fait corps avec lui car il s'y prolonge. Il inscrit son travail dans l'espace (agriculteurs), mais aussi ses déplacements (pour aller au marché ou sur son lieu de travail). L'acte de vivre dans un espace produit l'attachement. Comme l'animal, l'homme s'approprie son espace de vie. L'homme ayant tendance à prolonger sa propriété privée sur des biens qui ne lui appartiennent nullement. L'attachement dépasse le paysage qui redevient finalement pays. Connaître les chemins, les lieux de pêche, de chasse ou de rencontre permet l'appropriation de la dimension collective de l'espace. L'enracinement prend, pour ces raisons, une dimension communautaire essentielle. La terre et les rues ont un nom propre, elles sont attribuées à ceux qui y vivent. C'est la rue de monsieur X et la terre de la veuve Y. Le paysage est médiation du temps passé et futur, il est un trait d'union entre les hommes. Bouleverser le paysage c'est donc distendre les liens communautaires et favoriser la peur. De cette peur naît l'association, la clameur, la sécession.

### **La présence de l'irréversibilité suscite l'action collective**

L'individu réagit parce qu'il a peur du futur pour lui-même et pour ses enfants et demande l'intervention car il ne sait pas s'il pourra sortir. La demande de protection se révèle comme une demande de conservation des choix face à l'incertitude de l'offre future. L'individu cherche à se couvrir contre l'impossibilité de sortir pour des raisons physiques (forêt rasée, littoral non construit disparu, etc.) mais aussi toujours pour des raisons budgétaires, l'épuisement augmentant les coûts de la recherche d'un bien de substitution. Nous sommes en présence d'une demande d'assurance face à une

offre incertaine. L'épuisement est d'autant plus préoccupant que les individus sont attachés à leur cadre de vie et que l'épuisement est absolu au niveau local. Il existe bien un effet d'irréversibilité au niveau local, qu'une simple logique de substitution et d'exploitation n'intègre pas. L'épuisement de la zone pour voir provoque des effets d'encombrement de la vue. Le prix du sol (logements, commerces) diminue puisque l'offre tend à devenir plus grande que la demande. Les derniers sortis se trouvent alors dans une situation de quasi-captivité, toute sortie pour eux signifiant une forte perte au moment de la vente de leur point de vue. La dégradation peut donc favoriser la création de zones insalubres.

L'individu est par ailleurs conscient des variations potentielles de ses préférences futures et cherche de ce fait à conserver une gamme suffisamment large pour ne pas voir son désir se heurter à l'épuisement en se proposant d'acheter une option pour le futur. C'est B. Weisbrod (1964) qui a introduit la notion de valeur d'option. «*Certains individus seraient prêts à payer pour conserver la possibilité de consommer ou de visiter dans un avenir plus ou moins lointain.*» (Desaigues et Point, 1990, p. 286). La valeur d'option «*correspond à une sorte d'assurance contre le risque de fermeture ou d'irréversibilité des choix et se matérialise par un ticket d'option qui est vendu aux individus qui ne sont aujourd'hui pas certains de consommer le bien, mais si dans le futur ils désirent le faire, ils pourront le faire au prix déterminé le jour de l'achat de l'option*» (Cohendet, 1978). Ainsi, le paysage possède une valeur pour l'individu qui ne souhaite pas le consommer tout de suite mais désire le conserver. La valeur d'option est dans ce cas positive. La valeur d'option précise donc la mesure de l'avantage pour l'utilisateur en présence d'incertitude de la demande, à la baisse ou à la hausse selon les préférences futures des individus (Schmalensee, 1972), seule l'existence d'un effet d'irréversibilité permettant d'affirmer que la valeur d'option est positive. La valeur d'option apparaît à la fois comme une incitation et un soutien au maintien de la diversité des choix futurs. La prise en considération de l'incertitude de la demande future réduit l'intérêt de la décision irréversible. La révélation de la demande d'option est un moyen de favoriser la solvabilité de la demande de protection. L'association est à cet effet un moyen de collecter cette valeur (Greffé, 1990). Elle peut, en drainant des fonds en milieu urbain, favoriser le comportement de

protection par une logique de gestion ou d'achat de droits de propriété sur le sol.

## Conclusion

### ***Du politique à la violence, un même problème d'appropriation***

Le pouvoir économique n'est par conséquent pas le seul moyen d'agir et d'imposer sa volonté, sa norme. Le pouvoir tutélaire des puissances publiques devient un recours pour l'ensemble des individus dont la demande est insolvable. L'intervention publique ne trouve plus sa légitimité dans la nature collective du paysage. Elle n'est qu'une alternative au principe du «qui paie contrôle le paysage». La gestion marchande a en effet des limites, qui s'expliquent plus par l'impuissance de l'individu que par les caractéristiques techniques du paysage (indivisibilité). Ainsi, les individus qui ne peuvent pas sortir, temporairement ou définitivement, d'un espace qu'ils considèrent comme dégradé tentent de capter le pouvoir de rétention publique de l'État. Si cette solution s'avère impossible, il reste l'action violente et la dégradation volontaire, qui traduisent finalement l'ultime moyen de s'approprier l'espace, de maîtriser son cadre de vie, de se fabriquer un territoire.

L'existence de ghettos ou les difficultés rencontrées dans les zones suburbaines (bas revenu et impossibilité de sortie) s'expliquent ainsi par ce sentiment d'impuissance et relèvent d'une attitude de sécession. Le désir d'appropriation ou d'enracinement se heurte, dans les grandes villes, à la forte densité de population. L'entrant est confronté à un espace social où les rapports sociaux sont déjà constitués. Plus l'espace est approprié par d'autres, plus il est difficile de laisser une trace, de maîtriser son espace de vie. On peut supposer en effet que le coût d'apprentissage est une fonction croissante de la densité de population sur le site, qui peut faire office de mesure de l'hostilité du milieu. Si au rapide renouvellement du paysage s'ajoute la forte densité de la population, le coût d'apprentissage est élevé. Les zones urbaines et suburbaines entrent dans ce cas de figure. L'habitant des zones suburbaines est toujours sollicité par la forte instabilité sociale (mobilité) et spatiale. L'appropriation de ces espaces de «transit» est donc difficile et s'ajoute à l'insolvabilité des individus qui ne peuvent pas compenser

par l'achat d'une résidence secondaire ou par quelques sorties temporaires. Les violences urbaines s'interprètent donc comme l'ultime solution d'une population qui entre la sanction et l'expression de son mécontentement par la violence choisit la révolte. La logique prohibitive ou hiérarchique est intrinsèquement inefficace car ce qui est en jeu c'est le sentiment d'impuissance à dominer un espace fugitif. L'administration peut tenter de créer une permanence par un ordre public, plus facilement lisible, donc plus facilement appropriable, mais il ne peut pas donner le sentiment de puissance, de maîtrise de son territoire. Seule la redécouverte du pouvoir du vote, du droit de donner son avis sur la chose publique, peut redonner ce sentiment de pouvoir qui n'est finalement rien d'autre que la dignité.

Notre grille de lecture pour analyser le paysage autour de la mobilité, de la solvabilité et de l'appropriation nous permet donc d'interpréter un certain nombre d'événements et de comprendre leur dynamique individuelle. Plus généralement, le paysage devient, comme les autres biens, un lieu de confrontation, presque un alibi pour se mettre en relation et exprimer sa communauté, une communauté qui ne passera pas seulement par l'accord mais aussi largement par le conflit — le conflit comme l'entente étant des moyens de se mettre en communication.

## Références

- BILLAUDOT F., BESSON-GUILLAUMOT M. (1984). *Environnement, urbanisme, cadre de vie, le droit de l'administration*. Paris: Montchrétien.
- CHABASON L. (1989). «Pour une politique du paysage», in MARCEL O., *Composer le paysage. Construction et crises de l'espace (1789-1992)*. Paris: Champ Vallon, coll. «Milieux», p. 289-300.
- CHESHIRE P. (1989). «L'application de la rationalité économique aux problèmes d'aménagement de l'espace rural: une perspective européenne». *Ressources naturelles renouvelables*. Paris: OCDE.
- CHEVALLIER J. (1988). «Les politiques de déréglementation». *Les Déréglementations. Étude comparative*. Paris: Economica-Institut français des sciences administratives, p. 11-46.
- COASE R. (1975). «Le problème du coût social», in DORFMAN R., DORFMAN N., *Économie de l'environnement*. Paris: Calmann-Lévy, p. 129-168.
- COHENDET P. (1979). *La Relation entre l'agent économique et son environnement, l'adaptation à la décision irréversible*. Strasbourg: thèse d'État.
- DESAIGUES B., POINT P. (1990). «La méthode de détermination d'indicateurs de valeur ayant la dimension de prix pour les composantes du patrimoine naturel». *Revue économique*, 41, 2, p. 269-319.
- FACCHINI F. (1992). «La nature économique du paysage». *Cahiers du Centre d'études de l'industrie*, n° 36.
- FACCHINI F. (1993). «Paysage et économie: la mise en évidence d'une solution de marché». *Revue d'économie rurale*, 218, p. 12-18.
- FACCHINI F. (1994). «L'évaluation du paysage: une revue critique de la littérature». *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 3, p. 375-402.
- FISCHESSER B. (1985). «Paysage et nature». *P+A*, janv., p. 17-21.
- GREFFE X. (1990). *La Valeur économique du patrimoine. La demande et l'offre de monuments*. Paris: Economica-Anthropos.
- LACOUR C. (1981). «Éléments pour une théorie de la mobilité: la mobilité comme nécessité, la captivité comme contraintes des formes d'urbanisation». *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 2.
- LYNCH K. (1969). *L'Image de la cité*. Paris: Dunod.
- NEURAY G. (1982). *Des paysages, pourquoi? pour qui? comment?* Gembloux: Presses agronomiques.
- OLSON M. (1966). *Logique de la décision collective*. Paris: PUF, coll. «Sociologies».
- RÉMY J., VOYÉ I. (1981). *Ville, ordre et violence*. Paris: PUF, coll. «Espace et liberté».
- RIBOUD M. (1978). *Accumulation du capital humain*. Paris: Université de Paris I, Economica.
- SCHMALENSSEE R. (1982). «Option demand and consumer's surplus: valuing price changes under uncertainty». *American Economic Review*, 62, p. 813-824.
- SOUBEYRAN O. (1985). «Organisation, perception et émergence du sens dans le paysage», in PHIPPS M., BERDOULAY V., *Paysage et système*. Ottawa: Ottawa University Press.
- WEISBROD B. (1964). «Collective-consumption services of individual-consumption goods». *Quarterly Journal of Economics*, 78, p. 471-477.
- WIENER C. (1985). «Inflation normative et ses conséquences». *Les Déréglementations. étude comparative*. Paris: Economica-Institut français des sciences administratives.
- WILSON J. Q. (1973). «The Politics of regulation» in *Political Organizations*. New York: Basic Books.