L’étalement urbain
déterminants, effets et régulation

Claude Napoléone
INRA – unité Ecodéveloppement (Avignon)
claude.napoleone@avignon.inra.fr

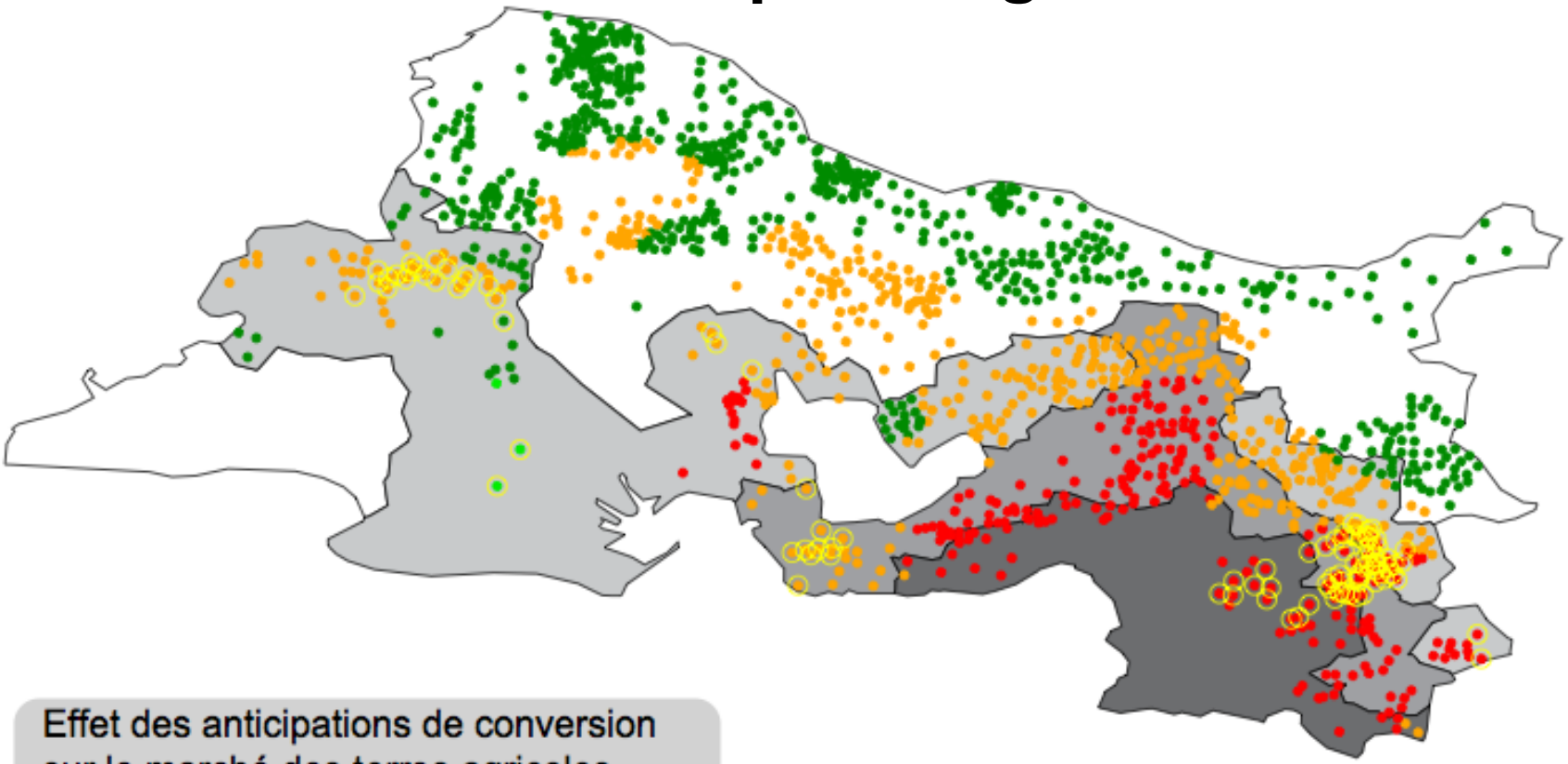
Les déterminants des dynamiques foncières sont nombreux, évolutifs…

→ L’offre de services publics
→ Les emplois
→ Les aménités paysagères
→ L’environnement social

→ Les coûts de transports
→ Le prix du sol

→ Distribution de la rente
→ Le choix des entrants
→ Etc.

→ Effet de concurrence pour l'agriculture



Effet des anticipations de conversion sur le marché des terres agricoles

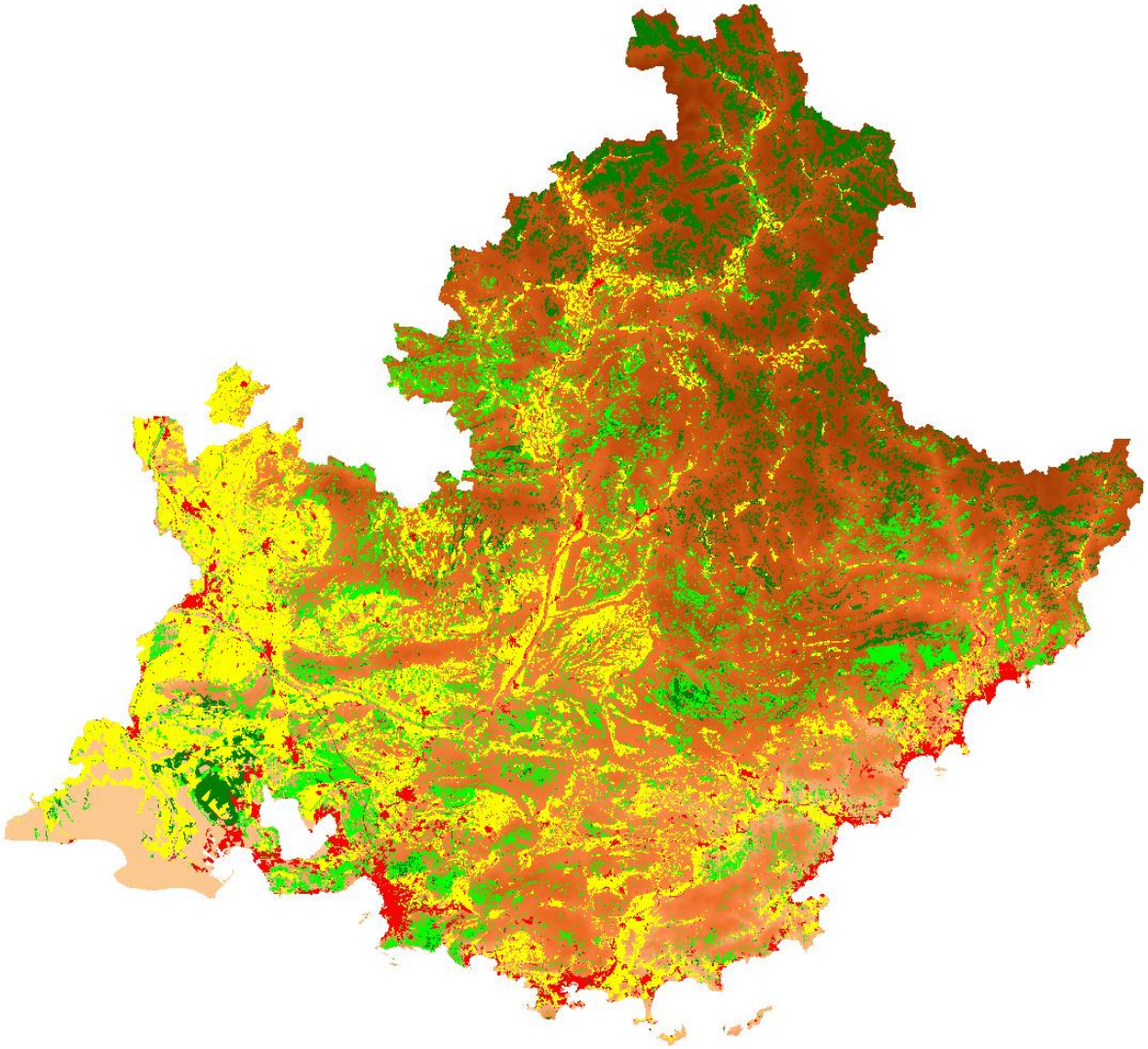
- Anticipation indépendante de la taille du terrain
- Anticipation faible
- Anticipation moyenne
- Anticipation forte
- Anticipation très forte

Densité de population dans les 15 minutes autour de la commune

- très forte
- forte
- moyenne
- faible

© Ghislain Geniaux, Claude Napoléone, INRA avignon UR767

OCCUPATION DU SOL EN PACA



Zone artificialisée

Production végétale

Landes subalpines
Maquis et garrigues
Paturages naturels

N

Echelle : 1000000

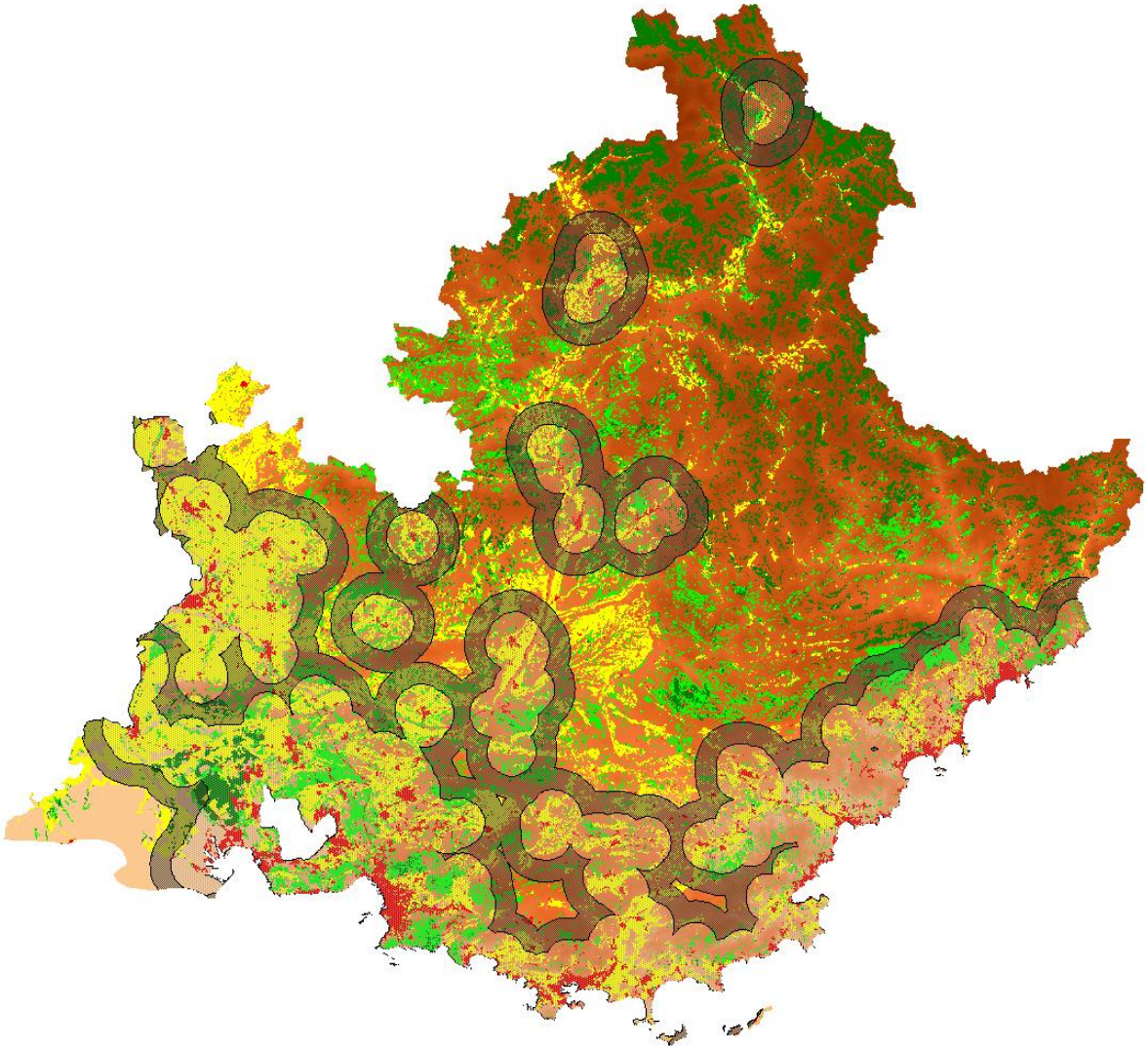
Sources :

Claude Napoléone

INRA

Mise en page INRA, Service EcoDeveloppement, Date ...

Part de périphérie urbaine à 10 Km dans la production végétale : 70 %



OCCUPATION DU SOL EN PACA

- Périphérie urbaine 5 km (1 000 000 Ha)
- Périphérie urbaine 10 km (1 600 000 Ha)
- Zone artificialisée
- Production végétale
- Landes subalpines
- Maquis et garrigues
- Paturages naturels

N

Echelle : 1000000

Sources :

Claude Napoléone

INRA

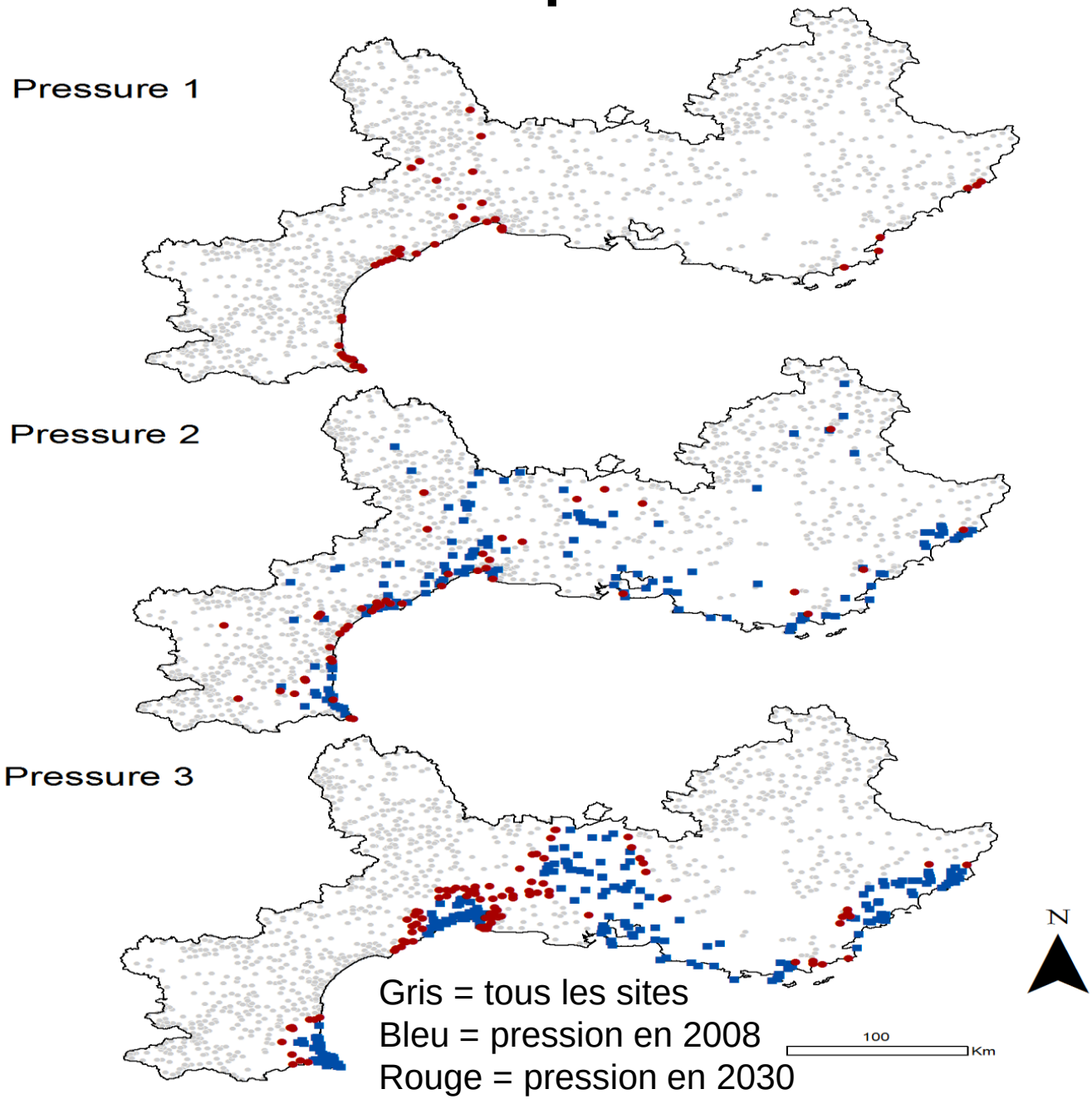
Mise en page INRA, Service EcoDeveloppement, Date ...

→ Effet de perturbation sur les espaces naturels

Une plus faible résistance des outils de protection est liée aux fronts urbains

L'effet de voisinage est un enjeu de politique locale

Les effets de longue distance est un enjeu d'aménagement du territoire



→ Effet haussier de l'offre sur les prix sur des logements

									Balancing t-tests		
options	n	n_1	n_0	ATT est.	Ecart type	t	p-val.	**Effet cor. %**	dist. pole	population	surface
GT1/NT1, M=1	53	12	12	0,24071	0,0665	3,6178	0,0003***	**17,178**	p=0,17	p=0,078	p=0,175
GT1/NT1, M=5	53	12	60	0,1943	0,0584	3,3265	0,0009***	**16,407**	p=0,217	p= 0,003**	p=0,044*
GT2/NT, M=1	36	12	12	0,29136	0,0764	3,8125	0,0001***	**18,058**	p=0,663	p=0,051,	p=0,038*
GT2/NT2, M=5	36	12	60	0,22925	0,0615	3,7274	0,0002***	**16,988**	p=0,329	p=0,049*	p=0,031*
GT3/NT3, M=1	54	11	13	0,24172	0,0571	4,2302	2,3e-05***	**17,206**	p=0,792	p=0,113	
GT3/NT, M=5	54	11	55	0,22996	0,0383	5,997	2,0e-09***	**17,020**	p=0,943	p=0,070	
GT4/NT, M=1	29	9	9	0,33597	0,1009	3,3301	0,0009***	**18,841**	p=0,386	p=0,060	
GT4/NT, M=5	29	9	45	0,31122	0,0661	4,7094	2,5e-06***	**18,434**	p=0,767	p=0,048*	

→ Quelle régulation ???

Des exemples alternatifs : Suède (réserves foncières de long terme, Hollande (la collectivité rachète), Allemagne (les plus values sont fiscalisées), Québec (zonage et commission indépendante)…

→ Rendre collectives les plus values (financer les aménagements et éviter les consensus entre distribution de la rente et électorat).

→ Segmenter les marchés pour permettre plusieurs activités ayant des rémunérations différentes.

→ Clarifier les signaux de marchés (stabilité de la règle – éviter l'antagonisme entre mesures).

→ Attractivité des villes / efficience gestion (information)