



AgEcon SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Espace péri-urbain et transformation de l'usage des sols

Marie-Elisabeth Chassagne, Monsieur Vincent Renard

Résumé

L'utilisation de la planification spatiale, notamment pour préserver des zones agricoles en espaces péri-urbains rencontre bien des échecs. Il nous a semblé adéquat d'aborder ce problème sous l'angle de l'analyse économique des règles de droit. En matière foncière, offre, demande et prix sont étroitement dépendants des qualifications juridiques. Pour restaurer la neutralité économique des plans d'urbanisme, un double mécanisme serait nécessaire : récupération des plus-values, péréquation dans la distribution des droits à bâtir.

Abstract

Zoning to preserve farm land in suburban areas is difficult to implement. Economic analysis of legal rules seems a good approach because supply, demand and prices of land are deeply influenced by laws and regulations. Could land use regulations become neutral for land values ? This would require both fiscal mopping up of capital gains and use of pooling rules in the allocation of development rights.

Citer ce document / Cite this document :

Chassagne Marie-Elisabeth, Renard Vincent. Espace péri-urbain et transformation de l'usage des sols. In: Économie rurale. N°142, 1981. p. 22;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1981.4299>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1981_num_142_1_4299

Fichier pdf généré le 08/05/2018

ESPACE PÉRI-URBAIN ET TRANSFORMATION DE L'USAGE DES SOLS

CHASSAGNE M.-E., RENARD V.

mots clés :
péri-urbain, zonage, plus-values.

Laboratoire d'Économétrie de l'École Polytechnique, 17, rue Descartes, 75230 Paris Cedex 05. Tél. 033.32.83.

Résumé : L'utilisation de la planification spatiale, notamment pour préserver des zones agricoles en espaces péri-urbains rencontre bien des échecs. Il nous a semblé adéquat d'aborder ce problème sous l'angle de l'analyse économique des règles de droit. En matière foncière, offre, demande et prix sont étroitement dépendants des qualifications juridiques. Pour restaurer la neutralité économique des plans d'urbanisme, un double mécanisme serait nécessaire : récupération des plus-values, péréquation dans la distribution des droits à bâtir.

SUBURBAN AREAS AND TRANSFORMATION ON LAND USE

Summary : Zoning to preserve farm land in suburban areas is difficult to implement. Economic analysis of legal rules seems a good approach because supply, demand and prices of land are deeply influenced by laws and regulations. Could land use regulations become neutral for land values? This would require both fiscal mopping up of capital gains and use of pooling rules in the allocation of development rights.

L'espace péri-urbain est caractérisé par la coexistence d'un espace agricole, qui marque fortement le paysage, et d'un espace social urbain qui engendre une grande diversification des usages du sol. Le marché foncier tend à favoriser la progression des usages du sol les plus « rentables », alors que la planification spatiale tend à cantonner dans certaines zones les transformations de l'usage des sols.

Tout le monde s'accorde pour reconnaître la nécessité d'une certaine forme de planification spatiale. Mais dans le même temps, chacun peut mesurer les difficultés rencontrées dans l'élaboration des POS. Plus de treize ans après la loi d'orientation foncière de 1967, moins de la moitié des POS prescrits sont rendus publics. Nous nous sommes interrogés sur les raisons de ces difficultés.

Dans un domaine dans lequel la théorie économique paraît peu féconde, et où l'analyse strictement juridique constitue un discours clos, il nous a semblé adéquat d'aborder le problème sous l'angle de l'analyse économique des règles de droit. Ceci nous a paru s'imposer pour le marché foncier sur lequel offre et demande et niveau des valeurs foncières sont étroitement dépendants des qualifications juridiques.

Cette interdépendance nous paraît être à l'origine des principales difficultés de la planification urbaine, et notamment des POS : l'impact des plans d'urbanisme sur les valeurs foncières est important, et il n'est pas corrigé par des mécanismes de péréquation. Or, la qualité de « terrain à bâtir » repose

pour l'essentiel sur l'existence d'équipements financés par la collectivité.

Pour restaurer la neutralité économique des plans d'urbanisme, un double mécanisme est donc nécessaire, aujourd'hui absent de la politique foncière en France :

- récupérer au profit de la collectivité les plus-values d'urbanisation ;
- assurer une certaine péréquation dans la distribution des droits à bâtir.

La mise en œuvre de la planification spatiale oscille, en France, entre la contrainte et l'incitation. Mais les communes péri-urbaines sont souvent mal armées pour intervenir directement dans les mécanismes fonciers et la fiscalité foncière n'incite pas à la réalisation des plans. Les jeux fonciers sont donc marqués par les rapports de pouvoir entre groupes porteurs de projets.

L'agriculture péri-urbaine est marquée par l'instabilité foncière, à laquelle elle a appris à s'adapter. Mais depuis quelques années, le débat s'est déplacé du thème foncier (zonage agricole, possibilité de l'obtenir et de le respecter) au thème de l'environnement (pollutions, nuisances, problèmes de voisinage). L'insertion géographique de l'agriculture dans un espace transformé peut déterminer son évolution locale en interférant fortement avec l'intégration plus générale à l'économie industrielle et marchande.