

Les paysages périurbains et leur prix

Sous la direction de Jean Cavailhes et Daniel Joly

Avant-propos	7
Introduction générale	9
Chapitre I - Données immobilières et paysagères	13
Introduction	13
1. La région d'étude	14
2. Le marché immobilier	17
2. 1 Description des données et géoréférencement	17
2. 1. 1. La base de données immobilières	17
2. 1. 2. Géoréférencement des transactions	18
2. 2. Les terrains nus	20
2. 2. 1. Caractéristiques du marché	20
2. 2. 2. Caractéristiques des acquéreurs	22
2. 3. Les maisons individuelles	23
2. 3. 1. Caractéristiques du marché	23
2. 3. 2. Caractéristiques des acquéreurs	25
2. 4. Les disparités géographiques	27
2.4. 1. Localisation des transactions et taux d'ouverture du marché	27
2. 4. 2. Origine géographique des acquéreurs	27
2. 4. 3. Surfaces médianes échangées par commune	27
2. 4. 4. Lieux d'achat selon la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs	28
2. 4. 5. Variations géographiques du prix des terrains	28
3. L'information paysagère	28
3. 1. Reconnaître l'occupation du sol pour appréhender le paysage.....	29
3. 1. 1. Adaptation des nomenclatures aux informations multi-échelles	30
3. 1. 2. Sources d'information et choix préalables	32
3. 1. 3. Des images satellites aux objets du paysage	35
3. 1. 4. CORINE Land-Cover et les données à basse résolution	43
3. 2. Modèle numérique de terrain	45
3. 3. Définition des unités morphologiques de paysage	46
3. 3. 1. Données	46
3. 3. 2. Les paysages et leur structure	48
3. 3. 3. Typologie des paysages par classification automatique	49
3. 3. 4. Définition des unités paysagères	49
Conclusion	50
Chapitre II - Modèles géographiques et économiques	55
Introduction	55
1. Paysage et vue	56
1. 1. Notions fondamentales et principes d'analyse	57
1. 1. 1. Le paysage vu du dessus	57
1. 1. 2. Le paysage vu du dedans	58
1. 2. Exploration du champ visuel	59
1. 2. 1. Vu actif et vu passif	60
1. 2. 2. Échantillonnage du tour d'horizon	62
1. 2. 3. Ajustement de l'échantillonnage	64
1. 3. Modélisation de la visibilité	65
1. 3. 1. Repérage des pixels vus et définition des hauteurs de sursol	65
1. 3. 2. Gestion des profondeurs de champ	67
1. 3. 3. Établir une mesure de l'emprise visuelle par les surfaces angulaires	71

1. 4. Paramétrage et mise en oeuvre du protocole	75
1. 4. 1. Les bases et leur emboîtement d'échelle	75
1. 4. 2. Nomenclature de l'occupation du sol et ses objets selon les bases	77
2. Paysage et évaluation économique	78
2. 1. Comment fonder la valeur économique des paysages	78
2. 2. Les méthodes d'évaluation des biens non marchands	80
2. 3. La méthode des prix hédonistes	82
2. 3. 1. Le principe	82
2. 3. 2. Discussion des hypothèses et des problèmes	84
2. 3. 3. Comment interpréter les prix hédonistes obtenus ?	87
2. 4. Méthode économétrique	91
2. 4. 1. Estimation en différences	91
2. 4. 2. Estimation avec effet de groupe aléatoire	92
Conclusion	94

Chapitre III - Résultats **97**

Introduction	97
1. Caractérisation des paysages	98
1. 1. Caractérisation globale par la carte	98
1. 1. 1. Le vu global	99
1. 1. 2. Vue proche sur le bâti de 0 à 70 mètres	101
1. 1. 3. Vue proche sur les feuillus de 0 à 70 mètres	102
1. 1. 4. Vue proche sur les routes de 0 à 280 mètres	103
1. 1. 5. Vue proche sur les cultures entre 70 et 280 mètres.....	104
1. 2. Caractérisation ciblée sur les points de transaction	105
1. 2. 1. Paysage « vu du dessus »	105
2. 2. Paysage « vu du dedans »	108
2. Le prix hédoniste des attributs non paysagers	113
2. 1. La surface habitable	114
2. 2. La surface du terrain	115
2. 3. Prix des attributs des maisons	120
2. 4. Prix des caractéristiques de la transaction	122
2. 5. La date de mutation	123
2. 6. Résumé et conclusions	126
3. Le prix hédoniste des attributs paysagers	127
3. 1. Méthode	127
3. 1. 1. Définition des attributs paysagers	127
3. 1. 2. La méthode d'estimation du prix des attributs	132
3. 1. 3. Délimitations au sein de la région d'étude	133
3. 1. 4. Grille de lecture des résultats	135
3. 2. Le prix hédoniste des attributs paysagers : résultats d'ensemble	136
3. 3. Les plans de vision et les surfaces vues	141
3. 3. 1. Existence et superficie des plans de vision	141
3. 3. 2. Les plans de vision ont-ils des prix non nuls ?	143
3. 4. L'occupation du sol dans le plan de vision	145
3. 4. 1. Le jeu de la vue et de la soumission à la vue : le bâti	145
3. 4. 2. Les couverts arborés	147
3. 4. 3. Les autres types d'occupation du sol	150
3. 5. Les variables de composition paysagère	154
3. 6. La topographie et la présence d'objets particuliers	158
3. 7. L'importance de la vision	159
3. 7. 1. Voir et/ou être vu	159
3. 7. 2. Le dedans et le dessus	161
3. 8. Le prix des paysages	164
3. 8. 1. Le prix des paysages vus depuis les maisons de l'échantillon	165
3. 8. 2. Cartographie de la valeur économique des paysages	168
Conclusion	169

Conclusion générale **173**

Bibliographie	177
Annexes	185
Table des illustrations	193
Table des tableaux	199