



54ème colloque  
**ASRDLF**

5-7 juillet 2017, Athènes, Grèce



15th conference  
**ERSA-GR**



Les défis de développement pour les villes et les régions dans une Europe en mutation

## Gestion des ressources foncières et dynamique des marchés fonciers sur le littoral aquitain dans les années 2000

**Mr Frédéric GASCHET**

GREThA Enseignant-chercheur

GREThA Université de Bordeaux-Avenue Léon Duguit 33608 Pessac France

gaschet@u-bordeaux.fr

**Mme Jeanne DACHARY-BERNARD**

IRSTEA Enseignant-chercheur

IRSTEA UR ETBX 50 avenue de verdun 33612 Cestas France

jeanne.dachary-bernard@irstea.fr

**Mr Guillaume POUYANNE**

GREThA, UMR CNRS 5113 Maître de Conférences

Avenue Léon Duguit 33608 Pessac cedex France

pouyanne@u-bordeaux.fr

### Référence à la session / reference to the session

B10 - Conflits d'usage et dynamiques foncières

### Résumé / Summary

Les espaces littoraux, par leur attractivité, sont soumis à une forte pression urbaine. Cette pression a des impacts importants sur les écosystèmes en raison de l'artificialisation des sols elle-même, mais aussi en termes de pollutions diverses, dues notamment à l'accroissement de la mobilité quotidienne qui accompagne la croissance démographique. Au sein de ces espaces, la question foncière et les conflits d'usage du sol se posent avec une acuité particulière.

Grâce aux différents outils de gestion foncière dont ils disposent (POS ou PLU, SCOT, zonages environnementaux, droits de préemption, ZAD, etc.), les acteurs publics jouent un rôle direct, immédiat ou différé, dans la régulation des usages du sol. Sur le littoral lando-girondin, qui constitue le terrain d'étude de cette communication, plusieurs acteurs publics mènent une action de maîtrise foncière parmi lesquels le Conservatoire du Littoral, le Département, les communes et l'ONF.

Cette communication vise à comprendre l'impact sur le marché foncier et immobilier littoral des dispositifs réglementaires d'usage du sol (zonages inscrits dans les POS/PLU). Cet impact est supposé inflationniste en raison de deux mécanismes distincts (Jaeger, Plantinga, Grout, 2012). L'effet rareté, d'abord, joue sur l'offre foncière : en restreignant les usages possibles et la constructibilité, le zonage conduit à raréfier l'offre

foncière urbanisable. L'effet aménité, ensuite, joue sur la demande foncière. Le zonage produit des aménités localisées liées à la présence « d'espaces ouverts » (aménités paysagères, récréatives, etc.). La valorisation des aménités produites par les espaces ouverts est ainsi au cœur des explications économiques de l'émiettement urbain (Pouyanne, 2014). La prime associée à la présence d'espaces ouverts dépend en effet des usages véhiculés par ces espaces (récréatifs ou productifs) eux même régulés par les zonages. En outre, la régulation des usages futurs du sol, en particulier la constructibilité des parcelles, peut avoir un impact considérable sur leur valorisation foncière : elle conduit à distinguer les espaces ouverts permanents et temporaires (Geoghegan, 2002).

Si des travaux précédents portant sur des espaces littoraux ont validé l'hypothèse de l'influence du zonage du POS sur les prix immobiliers (Pouyanne, Dantas, Gaschet, 2017), l'originalité de cette recherche consiste à identifier les changements de zonage d'urbanisme intervenus sur le littoral aquitain entre 2002 et 2010 et à en évaluer l'impact sur les transactions et les prix sur les marchés fonciers littoraux.

Cette recherche mobilise trois sources de données : les informations relatives aux zonages d'urbanisme sur le périmètre d'étude, d'abord, sont issues de la numérisation des Plans d'Occupation du Sol des communes littorales en Aquitaine au 1er janvier 2002 (source : DREAL Aquitaine), et de la numérisation harmonisée des documents d'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2010 en Aquitaine (source : plate-forme PIGMA). La deuxième source de données permet de documenter l'évolution des usages du sol sur le littoral aquitain entre 2000 et 2009, à partir des couches produites par le GIP littoral Aquitain en exploitant la BD Ortho 2000 et 2009 (source : IGN). Enfin, les marchés fonciers sont documentés à partir des transactions recensées par la SAFER Aquitaine, ainsi que par les données DVF, l'ensemble constituant un matériau de données concernant la période 2000 - 2015.

A partir de ces sources, il s'agit dans un premier temps de quantifier les évolutions de zonage entre les POS observés en 2002 et les PLU adoptés au début des années 2010, en produisant une typologie standardisée des zonages d'urbanisme. Les évolutions de zonages seront ensuite croisées avec les évolutions d'usages du sol recensées entre 2000 et 2009 dans la base de données sur l'occupation du sol littoral « OCS » (source : GIP littoral).

Sur le périmètre plus restreint du Bassin d'Arcachon, ces dynamiques seront confrontées à l'évolution des marchés fonciers et immobiliers entre 2000 et 2014, en exploitant les données de transactions foncières et immobilières.

Dans un second temps, un modèle de formation des prix fonciers et immobiliers littoraux est estimé pour tester l'existence d'une prime différenciée associée à la présence des espaces ouverts, en fonction des usages présents et futurs du sol et des interactions entre usages et zonages. Pour mieux contrôler les effets d'endogénéité, une méthode d'analyse en double différence est mise en œuvre pour évaluer l'impact des changements de zonage entre 2000 et 2010 sur les prix fonciers dans l'espace littoral lando-girondin.

Les deux approches mises en œuvre confirment la forte différenciation des primes associées à la présence d'espaces ouverts, et l'impact significatif de la présence d'espaces ouverts dans la formation des prix en zone littorale.

## **Bibliographie / Bibliography**

Baranzini A., C. Schaerer (2011) "A Sight for Sore Eyes: Assessing the Value of View and Land Use in the Housing Market", *Journal of Housing Economics*, 20 (3), pp. 191-99.

Castel J.-C. (2007) « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux tiers des maisons construites en diffus », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 102, pp. 89-96.

Cavailhes J., D. Peeters, E. Sekeris, J. F. Thisse (2004) "The Periurban City: Why to Live between the Suburbs and the Countryside", *Regional Science and Urban Economics*, 34 (6), pp. 681-703.

Dachary-Bernard J., F. Gaschet, S. Lyser, G. Pouyanne, S. Virol (2011) "L'impact De La Littoralisation Sur Les Marchés Fonciers. Une Approche Comparative Des Côtes Basque Et Charentaise", *Economie et Statistiques*, (444-445), pp. 127-54.

- Geoghegan J. (2002) "The Value of Open Spaces in Residential Land Use", *Land Use Policy*, 19 (1), pp. 91-98.
- Irwin E. G. (2002), « The effects of open space on residential property values », *Land Economics*, 78 (4), pp. 465-480.
- Jaeger W. K., A. J. Plantinga, C. Grout (2012) "How Has Oregon's Land Use Planning System Affected Property Values?", *Land Use Policy*, 29 (1), pp. 62-72.
- Pouyanne G., Gaschet F., Dantas M. (2017) zoning and land use : does the current and future land use influence house price ?, *Canadian Journal of Regional Science*, à paraître
- Pouyanne G. (2014) Théorie économique de la ville discontinue, *RERU*, n°3, pp. 587-611
- Smith V. K., C. Poulos, H. Kim (2002) "Treating Open Space as an Urban Amenity", *Resource and Energy Economics*, 24 (1-2), pp. 107-29.
- Wu J., Cho S.-H. (2007), « The effect of local land use regulations on urban development in the Western United States », *Regional Science and Urban Economics*, 37, pp. 69-86.
- Wu J., Plantinga A. J. (2003), « The influence of public open space on urban spatial structure », *Journal of Environmental Economics and Management*, 46, pp. 288-309.