

# Table des matières

<b>Avant-propos</b> .....	7
<b>Introduction générale</b> .....	9
<b>Chapitre I - Données immobilières et paysagères</b> .....	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. Echantillonnage 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. Etablir une mesure de l'emprise visuelle par les surfaces angulaires .....	71
1. 4. Paramétrage et mise en œuvre 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

<b>Chapitre III - Résultats</b> .....	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
1. 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
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>173</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>177</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>185</b>
<b>Table des illustrations.....</b>	<b>193</b>
<b>Table des tableaux.....</b>	<b>199</b>