

Robert Chapuis

Les paysages périurbains et leur prix sous la direction de Cavailhès J. et Joly D. (dir.), 2006, Besançon, Presse Universitaires de Franche-Comté, 201 p.

Pagination de l'édition papier : p. 234

- 1 Cet ouvrage est très novateur à plus d'un titre. Il résulte d'abord de la collaboration, plutôt rare, entre géographes et économistes, chacun développant ses concepts, ses méthodes et ses techniques. Les deux disciplines se rejoignent au contact de leurs deux objets de recherche : le paysage pour les géographes et son prix pour les économistes. L'étude porte sur un territoire situé autour de Dijon, délimité par un temps d'accès inférieur à 33 minutes ou par une distance routière de moins de 42 kilomètres, soit 14 communes de l'agglomération (hors ville centre) et 305 communes périurbaines ou rurales.
- 2 Novateurs également les concepts, méthodes et techniques mis en œuvre par les uns et les autres. Certes les géographes du laboratoire Théma de l'Université de Franche-Comté travaillent depuis longtemps sur une appréhension objective du paysage, mais ils ont eu ici l'occasion de pousser leurs recherches encore plus loin, et plus complètement qu'auparavant. En effet, l'information paysagère s'est appuyée à la fois sur un modèle numérique de terrain, des images satellitaires, la base européenne Corine Land Cover et sur BD Carto de l'IGN. L'utilisation fine (une résolution de 7 m. est parfois atteinte) de chacune de ces bases de données et leur mise à la même échelle a nécessité un travail préparatoire considérable dont les auteurs donnent le détail dans leur ouvrage.
- 3 Au final, le traitement conjoint de toutes ces sources permet de reconstituer des images en trois dimensions du paysage. On peut ainsi imaginer non seulement ce que verrait un observateur virtuel situé au-dessus du paysage (« d'en haut » pour employer les termes des auteurs), technique habituellement utilisée, mais également ce qu'il verrait s'il était situé à l'intérieur même du paysage (vue « du dedans » ou « d'en bas »). S'ajoute la possibilité de distinguer dans la vue « du dedans », non seulement ce que l'observateur virtuel apercevrait depuis un point quelconque (ampleur et nature du panorama), c'est-à-dire le « vu actif », mais symétriquement la façon dont il serait vu par un autre observateur (« vu passif » ou « soumission à la vue »). On peut ainsi savoir ce que voit l'habitant d'une maison et comment il est lui-même vu par un observateur extérieur. C'est l'apport réellement très neuf des géographes aux économistes.
- 4 Novatrice est également l'approche économique qui vise à estimer la part qui revient au paysage dans le prix d'un bien immobilier, par exemple la part, dans le prix d'une maison, que l'on peut attribuer au paysage qu'elle offre. On pourrait douter, à ce sujet, de la possibilité de mesurer objectivement ce qui ressort des sentiments et de l'esthétique de chacun, mais les auteurs font remarquer que « les œuvres d'art, qui s'apprécient subjectivement par des critères esthétiques, ont une valeur marchande ». La vraie question étant plutôt qu'il n'y a pas un marché du paysage, on estime alors que la valeur de celui-ci s'achète indirectement : une maison qui dispose d'une vue dégagée et agréable se vendra plus cher qu'une autre qui ne dispose pas de ces aménités ; la différence de prix, toutes choses étant égales par ailleurs, sera donc considérée comme le prix payé pour la consommation du paysage.
- 5 Le problème est donc de distinguer, à côté des critères intrinsèques qui font le prix d'une maison (taille, date de construction, confort, équipements, etc.), celui des caractères extrinsèques : distance à la ville, accessibilité, et donc paysage. Plusieurs méthodes existent

pour évaluer les biens non marchands comme le paysage. Les économistes dijonnais ont utilisé celle des prix hédonistes (qui fait référence à l'utilité retirée de la consommation d'un bien ou d'un service) et celle de l'économie des données de panel, méthodes largement utilisées à l'étranger, mais encore peu en France. Il a d'abord fallu évaluer le prix des attributs non paysagers des quelque 6 000 points sur lesquels se sont opérées des transactions immobilières (terrains ou maisons) entre 1995 et 2002. Outre que l'on connaît ainsi le prix moyen des transactions et celui des principaux attributs de la maison (surface habitable, nombre de salle de bain, piscine, etc.), on apprend que « lorsque la distance depuis Dijon vaut un euro en coût généralisé de transport, le prix d'un mètre carré de terrain diminue d'environ 20% ; le coût généralisé de transport comprend, d'une part le coût direct du déplacement (carburant, amortissement, assurances, entretien), soit environ 0,30 euro du kilomètre, d'autre part le coût en temps (évalué à partir de l'heure de travail) , soit environ 0,16 euro : en moyenne, le terrain est à peu près cinq fois plus cher près de Dijon qu'en périphérie lointaine La qualité du voisinage est essentielle également : « lorsque le revenu imposable moyen d'une commune augmente de 1 000 euros, le prix d'une transaction augmente de 3 070 euros ».

6 Sur le paysage vu des maisons, on apprend des choses étonnantes. La surface vue est généralement exigüe : 121 ha en moyenne, mais avec une médiane de 833 m², soit la surface du jardin, surface en augmentation évidemment lorsque l'on s'éloigne de Dijon. Les auteurs ont pu estimer à la fois le prix global du paysage et celui de certaines composantes, non prises en compte par les modèles économiques habituels. La surface vue depuis une maison, dans un rayon de 70 mètres, a un prix positif (plaisir de voir), mais celui-ci devient négatif pour la surface d'où l'on est vu (désagrément d'être vu) : une différence de 50 m² correspond à un prix négatif de 600 à 1 100 euros. Autres constats : le doublement de la quantité de feuillus, dans le champ de vue de 70 m., vaut 2 165 euros (2% du prix d'une maison), alors qu'une autoroute à moins de 200 m. fait baisser le prix de 5 000 à 8 000 euros ! Au total, les auteurs concluent que, dans la ceinture périurbaine de Dijon, le prix moyen de l'environnement paysager vu est d'environ 2 500 euros, soit 2,3% du prix d'une maison.

7 Les auteurs ont en outre le souci de bien préciser que leur travail porte sur une région particulière, avec un modèle économétrique spécifique et sur une période donnée : « ailleurs, autrement et pour une autre période, des résultats très différents seraient sans doute obtenus ». Quoi qu'il en soit, ces méthodes géographiques et économiques ont l'immense mérite d'être reproductibles et leurs hypothèses réfutables, donc scientifiques. Quelques regrets, mineurs tout de même. On aurait aimé voir apparaître, en sous-titre, le nom de l'aire d'étude, puisque des géographes y participent. L'image de synthèse du paysage périurbain dijonnais ne donne pas vraiment une idée du paysage réel : une ou peut-être deux maisons seulement, un deuxième plan de collines plus méditerranéennes que dijonnaises ! Au total, un ouvrage à lire, aussi bien pour les méthodes employées que pour les résultats acquis.

Pour citer cet article

Référence électronique

Robert Chapuis, « Les paysages périurbains et leur prix sous la direction de Cavailhès J. et Joly D. (dir.), 2006, Besançon, Presse Universitaires de Franche-Comté, 201 p. », *Géocarrefour* [En ligne], vol. 81/3 | 2006, mis en ligne le 30 janvier 2008. URL : <http://geocarrefour.revues.org/index1525.html>

À propos de l'auteur

Robert Chapuis

Université de Bourgogne
