

Table des matières

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. 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

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
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
Conclusion générale.....	173
Bibliographie.....	177
Annexes.....	185
Table des illustrations.....	193
Table des tableaux.....	199