
MODELES ECONOMIQUES D'EXTENSION PERIURBAINE DES VILLES

Jean Cavailhès : INRA, Dijon

jean.cavailhes@enesad.inra.fr

RÉSUMÉ. Pour expliquer la périurbanisation, la stratégie de recherche adoptée consiste à élaborer plusieurs modèles formalisant certains faits stylisés et convergeant vers les mêmes conclusions. L'espace périurbain est un espace mixte où coexistent des usages résidentiels et agro-forestiers des sols. Pour l'expliquer, la théorie de la localisation résidentielle est l'entrée théorique, qui se décline dans plusieurs modèles particuliers.

(i) Dans le premier, on suppose que les ménages ont un goût pour habiter au milieu d'aménités rurales produites par les agriculteurs. Un équilibre agro-résidentiel s'établit sur le marché foncier. Le calibrage de ce modèle montre que le goût des ménages pour les aménités rurales est nécessaire à l'existence du périurbain. (ii) Un deuxième modèle suppose aussi le même goût, mais dans l'espace fractal d'un tapis de Sierpinski où les ménages se déplacent pour aller consommer des aménités dans des zones vertes. Un autre calibrage montre que l'équilibre nécessite à nouveau que les ménages recherchent ces aménités de zones vertes. (iii) Un modèle théorique de valeurs foncières permet de prédire le gradient foncier en l'absence d'aménités agricoles et un modèle économétrique permet d'estimer le gradient réel. Une différence significative existe entre les deux. Le goût des ménages pour des aménités agricoles périurbaines est une nouvelle fois un bon candidat pour expliquer cet écart.

Face au développement périurbain des villes, je pars de l'état des connaissances théoriques et, faute d'une théorie générale, j'élabore des modèles partiels intégrables dans ce cadre théorique. Ces modèles convergent vers la même conclusion, se renforçant mutuellement : le goût des ménages pour les aménités rurales est probablement un ressort de la périurbanisation.

ABSTRACT. In order to explain the periurbanization movement several models are elaborated that formalize some stylised facts and converge on the same conclusions. The periurban space is a mixed space where coexist residential and agricultural uses of land. Residential location theory is the theoretical starting point, offered in a variety of particular models.

(i) In the first model, it is assumed that households enjoy neighbouring rural amenities produced by farmers. An agro-residential equilibrium is reached on the land market. The calibration of this model shows that the household's taste for rural amenities is a necessary condition for the existence of the periurban belt. (ii) In a second model, the same household taste is assumed in the fractal space of a Sierpinski carpet where households move to green areas to enjoy amenities. The finding of another calibration is again that households search for green amenities. (iii) The theoretical value of a rent gradient (according to the distance from a Central Business District) is predicted from a model of land price in a space without rural amenities and this gradient is compared with the econometric estimation of the observed gradient. A significant difference exists that may be explained by rural amenities.

I start with the state of the art and, through lack of a general theory, I elaborate partial models that can be integrated in the existing theoretical framework. The 3 models reinforce one another because they converge. What emerges from the three models is that household taste for rural amenities is likely a main force to explain the periurbanization movement.

MOTS-CLÉS : périurbanisation, localisation résidentielle, aménités, rente foncière

KEY WORDS: périurbanisation, residential location, amenities, land rent

TITLE: Economic modelling of periurban extension of cities
