

## Dijon - UMR CESAER

**Gabriel LECAT - IGERF – DGER**

**Titre de la thèse :** - Analyse économique de la planification urbaine / Urban land planning economics.

**Date de début de thèse :** 2002

**Date de soutenance de thèse :** 07/06/2006

**Directeur de thèse :** Jean CAVAILHES (INRA)

### **Résumé de thèse :**

Cette thèse analyse les ressorts de l'efficacité des plans d'occupation des sols (ou plans locaux d'urbanisme), caractérise les déterminants de l'adoption des POS (PLU) et évalue leurs effets sur les prix fonciers et immobiliers en corrigeant l'endogénéité des POS au marché foncier ou immobilier. Il ressort de notre analyse économique du code de l'urbanisme au chapitre I que la planification urbaine à l'échelle communale est une forme d'intervention publique moins coûteuse à mettre en oeuvre qu'un système de taxes pigouviennes et plus efficace qu'une fiscalité uniforme. Le chapitre II examine ensuite les justifications et les finalités du zonage identifiées dans la littérature. Notre étude des déterminants de l'élaboration d'un POS par les communes sans POS en 1999, corrobore le rôle déterminant des facteurs de pression fiscale et de déplacement de l'équilibre budgétaire. En particulier, la hausse des taux d'imposition sur le foncier bâti, la pression fiscale de la taxe d'habitation, le montant des dépenses de personnel ou des dettes par habitant accroissent la probabilité d'élaborer un POS. De plus, le rôle de la pression migratoire se distingue des autres évolutions démographiques tandis que la baisse du revenu moyen imposable accroît significativement la probabilité d'élaborer un POS. Notre étude corrobore la justification fiscale et la finalité d'exclusion du zonage. Les effets positifs sur la propension à élaborer un POS d'un certain nombre d'équipements et d'infrastructures publics et d'indicateurs de dispersion de l'urbanisation corroborent l'idée d'un zonage d'externalité pour rationaliser le développement urbain tandis que la préservation des espaces naturels ne semble pas jouer de rôle déterminant. Le chapitre III teste d'une part l'hypothèse d'endogénéité de l'existence d'un POS au fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers et évalue d'autre part les effets des POS sur les prix fonciers et immobiliers. Les résultats obtenus sur l'aire urbaine de Dijon corroborent l'hypothèse que l'adoption d'un POS est endogène au marché foncier des terrains à bâtir. L'endogénéité de l'existence d'un POS au marché immobilier des maisons individuelles apparaît plus faiblement significative. Par contre, l'adoption d'un POS apparaît comme indépendante du marché foncier agricole des terrains notifiés à la SAFER. D'autre part, nos résultats montrent que dans les communes disposant d'un POS, l'effet marginal du POS sur les prix fonciers et immobiliers est positif tandis qu'il est négatif sur le marché foncier agricole. Ces résultats révèlent que les POS ont pour effet d'accroître à la marge les prix fonciers des terrains à bâtir et les prix immobiliers des maisons individuelles tandis que les POS dévalorisent à la marge les terrains agricoles. Il s'avère ainsi que le zonage des terres agricoles en zones agricoles dissipe les anticipations de développement urbain.

This thesis deals with the French urban land use planning framework (previously called POS and now PLU) efficiency. Besides it identifies factors prompting a municipality which did not have a POS in 1999, to draw up a POS (PLU). Finally it evaluates their effects on land and real estate prices adjusting for the selection bias through Heckman (1979) and Heckman and Navaro-Lozano's (2004) technics. Our logit analysis of the determining factors prompting the adoption of a POS emphasizes the decisive role played by the fiscal and public finance management issues. Results obtained on the Dijon urban area for the 1994-2002 period corroborate the hypothesis that POS distribution is endogenous to the prices of the building land market. Selection bias between POS and prices of individual housing appears less significant. On the contrary, the spatial frequency of POS appears to be independent of the agricultural land market. Otherwise, our results show that for municipalities having a POS, the marginal effect of the POS on the land and real estate prices is positive, whereas it is negative on the agricultural land market.