

Cavailhès (J.), Hilal (M.), Wavresky (P.) (2012). L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture. *Economie et Statistique*, 444-445, pp. 99-125.

Résumé. Dans les espaces périurbains, les enjeux liés à la terre sont très nombreux : conversion de terres agricoles, forestières ou naturelles vers des usages urbains ; formation de plus-values d'urbanisation ; préservation de la ressource foncière pour ses fonctions non marchandes ou pour les générations futures. Ces questions se règlent sur le marché foncier, où les agents économiques sont en compétition pour l'utilisation du sol, le plus offrant acquérant le droit d'en choisir l'usage, dans le respect de la réglementation. Cet article vise à éclaircir certains aspects du fonctionnement du marché des terres agricoles sous l'effet du mouvement de périurbanisation que connaît la France ; pour cela, nous étudions les volumes et les destinations des sols échangés ainsi que la formation des prix à partir de modèles économétriques sur des données individuelles établies à partir des notifications de ventes faites aux Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer). Nous montrons que, sur le segment le plus agricole du marché (destination agricole, achat par un agriculteur, pas de bâtiment), le prix des terres est influencé par le système urbain : il diminue lorsqu'on s'éloigne des métropoles et des pôles urbains et il varie dans le même sens que la population et que son accroissement. Toutefois, ces effets ne jouent pas de la même manière selon les trois régions d'étude retenues (départements de la Côte-d'Or et du Nord, région de Toulouse). Ainsi, le monocentrisme toulousain ou dijonnais s'oppose au polycentrisme du Nord.