

Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens ?

Françoise Jarrige¹, Anne-Marie Jouve² et Claude Napoleone³

Introduction

Le quotidien paysager de la majorité des habitants des pays occidentaux est façonné par des environnements urbains et périurbains qui évoluent rapidement. La ville a en effet tendance à s'étendre spatialement sur sa périphérie, afin de disposer d'espaces résidentiels ou aménitaires qu'elle ne peut offrir en son centre. Des métropoles urbaines se constituent ainsi, en ce sens qu'il y a une homogénéisation des dynamiques à l'œuvre sur un territoire regroupant un certain nombre d'espaces spécialisés fonctionnellement⁴ (Gérard-Varet, 2000 ; Roncayolo, 1999). Bien évidemment les nouveaux espaces urbanisés sont conquis sur des territoires originellement voués à des fonctions différentes, au premier rang desquelles l'agriculture et la forêt. Nous avons donc une dynamique d'agglomération qui change fondamentalement et irrémédiablement les paysages de proximité, sur des périmètres peuplés par un nombre croissant d'individus. Le constat peut en être fait facilement, en comparant les abords des villes actuellement et il y a vingt ans.

Le caractère irréversible de la modification paysagères en périurbain devrait pourtant susciter un effort préalable d'évaluation des incidences de l'urbanisation⁵. Une des difficultés en la matière réside dans le fait que les arbitrages qui prévalent à l'organisation spatiale de la ville se réalisent bien avant l'urbanisation effective et souvent en dehors de la régulation publique. Pour analyser les jeux de concurrence qui s'expriment sur l'usage des sols, avant que la politique publique n'arbitre sur les constructibilités, il est toutefois possible d'observer le marché foncier et les stratégies des différents acteurs qui y interviennent. Nous montrerons dans notre développement que l'arrivée d'un nouveau groupe social (en l'occurrence les candidats urbains à l'acquisition pavillonnaire) sur un territoire à dominante agricole est susceptible de provoquer trois types de transformations :

- Une évolution des stratégies des propriétaires fonciers et le passage d'un capitalisme productif agricole à un capitalisme foncier patrimonial⁶. Notre première partie mettra en évidence, après un

¹ ENSAM/UMR Innovations, Montpellier

² IAMM/UMR MOÏSA, Montpellier

³ CEMAGREF, Aix en Provence

⁴ L'approche fonctionnaliste de la ville est ancienne puisqu'on la retrouve dans le premier tiers du XX^{ème} siècle, dans les travaux de le Corbusier ou la Charte d'Athènes. On retient généralement quatre fonctions principales : la fonction productive, la fonction résidentielle, la fonction ludique ou aménitaire et la fonction institutionnelle, qui sont également nécessaires à l'équilibre des plus grandes cités.

⁵ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, 2000) qui se met en œuvre actuellement prévoit que les documents d'urbanisme intègrent ce type d'évaluation. A notre connaissance il existe peu d'outils à disposition des élus pour satisfaire à cette exigence.

⁶ Cette évolution est à rapprocher des mutations observées dans le régime de croissance des entreprises où le capitalisme dit fordiste fait place à un capitalisme patrimonial, dans lequel la gouvernance des entreprises est assurée par les actionnaires qui

bref rappel sur la mobilité des fonctions de l'espace induite par la concurrence par les prix, l'évolution des rapports sociaux autour du foncier et la différenciation des stratégies des agriculteurs selon qu'ils sont propriétaires ou pas.

- Des adaptations des systèmes d'exploitation agricoles périurbains, liées notamment aux nouvelles conditions d'accès à la terre. Nous montrerons dans notre seconde partie, en nous appuyant sur les exemples de Montpellier et d'Aix en Provence, qu'une nouvelle forme d'agriculture prend de l'extension, pratiquée sur de grandes exploitations, en faire valoir indirect, sur la base de contrats de courte durée, très souvent oraux. Ces agriculteurs développent un système de production original, compensant la précarité foncière par l'extension et la mobilité de leur parcellaire, avec un objectif de rentabilité à court terme. Dans certains cas, l'enfrichement de l'espace ou la multiplication de parcelles servant de parking à des caravanes témoignent des stratégies spéculatives des exploitants propriétaires de leur terre.

- Un changement des dispositifs de gouvernance territoriale. Notre dernière partie s'attachera à analyser comment les enjeux de la régulation du marché foncier périurbain peuvent faire évoluer les modes institutionnels d'organisation des territoires soumis à l'influence d'une agglomération.

1-°D'un capitalisme agricole productif à un capitalisme foncier patrimonial.

1-1 Eclatement de l'ancien modèle agricole et nouveaux rapports de production

La dernière décennie est marquée par une importante réorganisation des systèmes productifs agricoles, suite à la libéralisation des politiques et à la globalisation des marchés. L'ancien modèle agricole qui prévalait depuis la moitié du 20ème siècle est remis en cause et les stratégies des acteurs évoluent rapidement (Hervieu, 1994)⁷.

Le modèle agricole antérieur, issu de la cogestion Etat/Profession agricole française, reposait sur la petite exploitation familiale et visait en premier lieu l'augmentation de la production afin d'assurer la sécurité alimentaire nationale et les exportations. L'exploitant agricole était la pièce centrale du modèle, chargé de faire fructifier au mieux la terre. En contrepartie, il bénéficiait à la fois d'une sécurité foncière et d'un faible coût d'accès à la terre grâce au statut du fermage (mis en place en 1947), ce qui permettait une rémunération importante de l'activité agricole (profit) et donc une forte intensification en capital (par réinvestissement du profit) (Coulomb, 1995 ; Servolin, 1989). Ce modèle a assuré la durabilité des exploitations agricoles jusqu'à la crise actuelle, réunissant les quatre conditions de la durabilité : viabilité économique, vivabilité sociale, transmissibilité intergénérationnelle et reproductibilité

donnent la priorité au rendement des fonds propres sur les formules de partage des gains de productivité de l'entreprise avec les salariés (la revue de la CFDT, 2001).

⁷ La littérature est abondante pour décrire le pacte social qui existait alors entre la nation et les acteurs agricoles. Il s'agissait en substance pour l'Etat de mettre en place une politique publique d'accompagnement ambitieuse (réforme du droit, de la fiscalité, aides à la modernisation, à la commercialisation, etc.), en contrepartie de laquelle le milieu agricole consentit un effort de modernisation sans précédent impliquant la disparition de la majorité des petites exploitations agricoles (de 2,5 millions à 800 000 agriculteurs aujourd'hui). Dans le cadre de cette politique de modernisation, la prévalence du secteur agricole sur le foncier rural présentait un double intérêt :

- Accroître le revenu du travail de l'agriculture en minorant la rente allouée à la propriété du sol.
- Eviter que le profit réalisé soit réinvesti dans un autre secteur d'activité.

Nous avons donc un système foncier dont l'efficacité était assurée par la convergence des structures sociales, des marchés et des institutions (Coulomb, 1997). L'encadrement des prix prévu dans le statut du fermage et le droit de préemption conféré aux SAFER, participèrent à l'accroissement significatif des tailles des structures agricoles. Une importante concentration foncière s'est opérée au bénéfice des agriculteurs les plus performants, en phase avec les objectifs affichés des politiques agricoles.

environnementale (Landais, 1998). Mais on connaît les performances et les externalités négatives de l'agriculture productiviste et spécialisée qui s'est développée sur ce modèle : surproduction, concentration foncière, dégradation des ressources.

Aussi ce modèle est maintenant en crise et la primauté des exploitants agricoles est contestée pour deux raisons principales :

- ✓ D'une part, la globalisation des marchés fait perdre à l'agriculteur son rôle primordial sur le mode d'usage de la terre. Dans un contexte de surproduction, l'important n'est plus tant de produire que d'être compétitif et de bien vendre. Le nouveau modèle favorise plutôt les exploitations entrepreneuriales et concurrentielles et la valorisation des terres les mieux dotées d'avantages comparatifs au détriment des terres pouvant être dévolues à d'autres usages plus lucratifs.
- ✓ Par ailleurs, les nouvelles préoccupations environnementales de la société contemporaine mettent en exergue les externalités négatives de l'agriculture productiviste et plaident pour l'émergence d'un autre modèle d'agriculture, multifonctionnelle et intégrée à l'aménagement du territoire.

Les nouveaux objectifs fixés à l'agriculture sont maintenant multiples et quelquefois contradictoires (compétitivité, qualité des produits et des pratiques, aménités paysagères), alors que les nouvelles conditions ne sont pas très favorables. En effet la perte de la dominance sociale de l'agriculture sur l'espace rural, liée à la concentration des exploitations, se traduit par une fragilisation du statut des agriculteurs et une détérioration de leurs conditions d'exploitation (incertitude foncière, rente élevée et forte concurrence pour les productions). Au contraire, la posture des propriétaires fonciers s'est renforcée puisqu'ils ont le choix de disposer plus librement de leur bien et de ne pas l'aliéner quand les modes d'usage s'éloignent de leurs attentes ou quand ils en jugent les revenus insuffisants (Napoleone, 2001).

Cette évolution se manifeste avec plus de force dans les territoires soumis à des enjeux fonciers importants ainsi que dans les régions où les conditions agricoles sont peu favorables. Ainsi dans les espaces périurbains, nous pouvons faire l'hypothèse que la nouvelle organisation des systèmes productifs agricoles va se caractériser à la fois par la reconquête du pouvoir des propriétaires fonciers sur les exploitants agricoles et par la primauté des cultures marchandes spéculatives sur les productions traditionnelles. C'est à notre sens un tout autre modèle, d'une agriculture, territorialisée et multifonctionnelle, qui pourrait répondre aux attentes de la société périurbaine.

1-2 L'analyse du marché foncier révèle les évolutions des rapports sociaux

La terre est un bien dont la nature et le prix sont très influencés par son environnement physique et social (Alonso, 1964 ; Capozza et Helsley, 1989 ; Gérard-Varet, 1998 ; Brueckner, Thisse et Zenou, 1999). L'observation du marché foncier apporte donc un certain nombre d'informations sur les rapports sociaux qui structurent l'espace :

- Les stratégies foncières individuelles, car les prix sont influencés par les revenus anticipés des acquéreurs.
- Ou les préférences des acquéreurs pour un certain nombre d'éléments d'environnement dont la détention du bien foncier permet la jouissance (services publics ou paysages de proximité...).

Les prix du foncier se forment ainsi en fonction de l'état des rapports sociaux qui prévalent à l'usage des sols (Coulomb, 1995). Si nous prenons une zone très rurale où aucun

élément politique ou social ne laisse penser qu'elle changera de nature dans un avenir proche, les prix se rapprocheront des valeurs agricoles (Barthélémy, 2001). Si par contre, une demande urbaine concurrente à l'agriculture commence à se former et que les documents d'urbanisme sont volatiles, les prix se rapprocheront des valeurs urbaines, y compris sur des terres non constructibles (Peddrizzini, 2001).

Dans les zones périurbaines, la demande de parcelles résidentielles crée ainsi une forte concurrence pour les activités agricoles avoisinant les villes et structure spatialement les prix du foncier :

- ✓ Les prix les plus élevés se trouvent au centre des villes car ils capitalisent l'accès aux services publics et aux emplois qui s'y trouvent.
- ✓ Les prix décroissent vers la périphérie en fonction des réseaux de transports existants.
- ✓ Une ceinture sans vocation très affirmée témoigne de l'anticipation des propriétaires sur une urbanisation future.

Nous pouvons schématiser le phénomène à l'œuvre en considérant qu'il y a une force centripète qui fait croître les prix selon une fonction inverse de la distance au centre ville, c'est à dire que le marché foncier capitalise la proximité à un centre urbain (Alonso, 1964).

A titre d'exemple le prix moyen de l'hectare agricole dans le département des Bouches du Rhône peut être très différent selon que la vocation agricole est affirmée (présence de Surface Agricole Utilisée (SAU) ou non), ou encore selon que la vente se réalise entre agriculteurs ou non (Tableau 1).

Tableau 1 : Prix moyens à l'hectare (en francs) des terres agricoles non bâties notifiées à la SAFER dans les Bouches du Rhône entre 1989 et 1999

		Prix à l'ha sans SAU		Prix à l'ha avec SAU		Total
		moyenne	fréquence	moyenne	fréquence	moyenne
Vendeur Agriculteur	acheteur Agriculteur	113 098,71	81	80 188,02	723	83 503,65
	acheteur non Agriculteur	719 626,03	542	52 607,62	962	484 870,91
	acheteur profession inconnue	410 653,37	102	144 298,78	666	179 674,00
Vendeur non Agriculteur	acheteur Agriculteur	270 880,18	121	94 480,14	526	127 469,94
	acheteur non Agriculteur	1 302 709,63	2 585	621 645,44	1 775	1 025 441,53
	acheteur profession inconnue	777 258,60	659	283 933,24	775	51 0642,73
Vendeur profession inconnue	acheteur Agriculteur	163 529,56	279	82 773,13	1 851	93 351,08
	acheteur non Agriculteur	951 722,30	3 140	456 676,59	3 340	696 559,85
	acheteur profession inconnue	690 005,64	889	222 651,22	1 613	388 709,60
Total		952 730,06	8 398	319 197,30	12 231	577 106,47

Les différences sont de facteur 16 entre une terre destinée à l'agriculture et une parcelle potentiellement urbanisable. Nous sommes pour le moins en présence d'une forte incitation par le marché à changer l'usage des sols, d'autant plus que cette incitation ne contrevient pas aux intérêts individuels des propriétaires, qu'ils soient agriculteurs ou non. D'une manière rationnelle, ils cherchent à vendre à l'acquéreur qui offre le montant le plus important pour le bien qu'ils proposent.

En revanche, la forte croissance des prix de certains segments du marché des terres s'oppose profondément au système foncier qui prévalait jusqu'à présent :

- Le système productif agricole est maintenant intensif, c'est à dire basé sur de faibles marges unitaires compensées par des volumes de production importants. Les équilibres économiques du secteur agricole ne peuvent pas assumer un coût élevé du facteur foncier et il est

alors préférable de délocaliser la production agricole dans des zones où le foncier est moins onéreux.

▪ La croissance des prix limite les capacités d'intervention des institutions en charge de la régulation du marché⁸. Tout d'abord directement du fait des montants nécessaires à l'intervention sur un marché de biens à forte valeur. Puis indirectement car les outils les plus contraignants (comme la préemption avec révision de prix) ne peuvent être utilisés qu'en référence aux valeurs moyennes des fonds vendus à proximité.

1-3 Les stratégies foncières des agriculteurs se différencient selon les droits de propriété

La propriété de la terre, au-delà de son rôle central dans le processus de production agricole et de sa dimension symbolique, a une fonction de stock de capital et de réserve d'actifs. Cette fonction renvoie la terre à la catégorie de patrimoine, c'est à dire au champ de l'épargne des familles et du placement d'actifs (Rodriguez, 2002). Ces deux types d'intérêt (patrimoniaux et productifs) coexistent souvent chez le même acteur, car beaucoup d'exploitations sont encore de type familial, c'est à dire qu'il y a confusion de l'unité de production et de la famille, tant au niveau de la prise de décision que de la main d'œuvre et des revenus, et qu'il existe une forte imbrication de la gestion du foncier et de la gestion de la famille (Guigou, 1982). Par exemple une délocalisation de production ne sera pas seulement une décision de gestion, mais nécessitera un choix de localisation familiale qui peut prendre en compte d'autres éléments que la seule maximisation du revenu d'exploitation.

En périurbain, les différentiels de prix observés entre les terres agricoles destinées à l'agriculture et celles susceptibles d'être bâties sont très élevés, comme nous l'avons vu précédemment. Devant une telle incitation, même les agriculteurs les plus fortement attachés à leur terre sont susceptibles de passer d'une logique de production à une logique de réalisation du patrimoine pour récupérer le "tribut foncier urbain" (Lipietz, 1974). Le renchérissement du prix du sol est tel que l'agriculteur est légitimement confronté au choix entre la poursuite de son activité et la réalisation de son capital foncier. Plus précisément, nous avons constaté que ce choix est exacerbé sur des petites parcelles tant que l'agriculteur est en activité, et sur la totalité de l'exploitation au moment de sa retraite dans le cas où il n'a pas de successeur (Jouve et Napoleone, 2003). Lorsque la réglementation est très rigide (zonage strict, interdiction de permis de construire), il y a un risque de blocage du marché foncier et que des stratégies d'attente et de spéculation se développent, génératrices de friches.

Ainsi, les contraintes foncières conditionnent fortement les choix faits par les agriculteurs (propriétaires et locataires) concernant : (i) les stratégies d'accès à la terre (achat, location, autres) et donc la taille et le statut des exploitations ; (ii) les stratégies d'utilisation et de gestion des terres (activités agricoles, ventes, rétention patrimoniale, autres) ; (iii) mais également les systèmes de production, la destination de la production et l'organisation du travail. Il est évident que d'autres facteurs sont également déterminants dans les stratégies choisies, notamment l'existence (ou non) d'une succession familiale, le statut de l'exploitant (propriétaire ou fermier) et son ancienneté d'exploitation, le système de production, etc. Cependant l'observation du fonctionnement des exploitations nous fait penser que quelles que soient les performances des systèmes d'exploitations ou l'âge des agriculteurs, les valeurs foncières qui sont atteintes dans les zones périurbaines sont telles, qu'aucun agriculteur ne peut y être insensible. La vente peut d'ailleurs être un choix économique rationnel, permettant la valorisation d'un capital important

⁸ Société d'Aménagement et d'Etablissement Rural (SAFER).

pour réinvestir ailleurs sur un outil de production plus performant et moins cher ; de nombreux exemples ont été relevés, notamment dans le cas des domaines viticoles périurbains.

Quatre stratégies principales ont été observées dans les zones périurbaines étudiées :

1. *Maintien du foncier* et de l'activité agricole, grâce notamment à l'intensification sur des parcelles en propriété. Cette stratégie émane le plus souvent d'agriculteurs en faire valoir direct dont la succession est assurée. Elle est dominante pour les cultures pérennes, localisées le plus souvent dans la deuxième couronne des villes où la pression foncière est relativement moins forte.
2. *Extension foncière*, principalement par location de terres mais aussi grâce à des formes de faire valoir indirect souples mais précaires (arrangements informels, contrats oraux). Cette stratégie opportuniste permet de contourner le blocage du foncier et de maintenir l'activité agricole. Elle est pratiquée à la fois par des agriculteurs entrepreneurs, généralement jeunes, et par des sociétés, spécialisés dans les cultures maraîchères et céréalières. Elle est importante autour de Montpellier, d'Aix, d'Athènes, de Tunis..., où on enregistre une course à la terre et une reconquête agricole (ex : près de Montpellier, le pays de l'Or, avec du maraîchage et des céréales en tenure précaire et le canton de Pignan, avec de la viticulture en faire valoir direct dominant) (Jarrige, 2003).
3. *Rétention du foncier* et attente des occasions de réalisation de la rente par la vente ; cette position d'attentisme spéculatif est développée dans les exploitations qui sont proches des zones constructibles, où la pression foncière est très forte. Elle peut rencontrer la stratégie précédente de ceux qui se maintiennent et donner lieu à des échanges de terre sous forme de baux oraux de courte durée ; cette stratégie conduit alors à l'extension d'un faire-valoir indirect précaire, comme c'est le cas à la périphérie d'Aix et de Montpellier. Dans le cas contraire, cette position d'attentisme bloque l'accès au foncier et peut conduire à l'extension des friches (par exemple dans la communauté de communes Vignes et Pierres près de Montpellier et la commune de Venelles près d'Aix) (Jouve et Napoleone, 2003 ; Jarrige, 2003).
4. *Vente du foncier* et réalisation de la rente. Cette stratégie est caractéristique des agriculteurs proches de la retraite et sans successeur. C'est la solution extrême qui se traduit par l'abandon de l'activité agricole ou son déplacement en dehors de l'emprise de la ville, voire dans des pays étrangers. Lorsque l'acheteur est un agriculteur, cette stratégie alimente la concentration foncière (importante dans les cas français), sinon il y a une perte irréversible de terre agricole au profit de l'urbanisation.

Nous pouvons donc conclure que le droit de propriété discrimine fortement les stratégies des agriculteurs périurbains.

▪ *Les agriculteurs propriétaires* cherchent à conserver une bonne maîtrise de leur foncier du fait des prix moyens élevés observés à proximité des centres urbains. Ils ont le choix entre plusieurs options : soit continuer à travailler dans leur exploitation agricole ; soit réaliser leur capital (en totalité ou en partie) ; soit en céder l'usage pour une courte durée (un an ou deux) ; soit enfin laisser leurs terres en friches en attendant un changement d'affectation du foncier. Les stratégies de ce groupe sont certes diverses, car elles dépendent du contexte familial et social des individus, mais elles sont nettement influencées par le niveau des prix et donc par la proximité du pôle urbain. Dans les zones les plus périphériques, les agriculteurs optent généralement pour le maintien des exploitations agricoles, avec des stratégies d'intensification et de valorisation par le marché (filières à haute valeur ajoutée, caves particulières, maraîchage, etc.). A proximité du pôle urbain, on a observé, a contrario, le développement de friches et des

ventes de parcelles constructibles. Mais le résultat le plus important dans les zones proches du centre ville est la diminution de cette classe d'exploitants propriétaires (faire valoir direct) et sa faible proportion actuelle. Cette tendance forte nous permet de faire l'hypothèse d'une disparition de cette classe à terme, au profit des propriétaires urbains (la majorité de la propriété foncière aujourd'hui dans le département des Bouches du Rhône) (Napoleone et al., 2002).

▪ *Les agriculteurs en faire-valoir indirect* ont moins de choix puisqu'ils sont uniquement usagers de leurs terres et subissent les contraintes du marché foncier. L'exploitation agricole reste leur objectif premier. Ces agriculteurs se montrent capables d'une forte réactivité aux contraintes, notamment en acceptant des baux oraux (du fait du refus du statut du fermage par les propriétaires), dans les zones où la pression urbaine est la plus forte. Souvent jeunes et performants, ils savent adapter leurs systèmes de production aux conditions de précarité foncière et développent des stratégies d'extension foncière, de productions annuelles (maraîchage), bénéficiant quelquefois des aides de la PAC (céréales). Il faut remarquer que ce type d'agriculture remplit une fonction environnementale car elle crée des paysages ouverts et entretenus aux abords de la ville. Par contre, du fait de son manque de garantie foncière (et de sa dépendance par rapport aux aides dans certains cas), elle offre peu de résistance à la progression effective de l'urbanisation.

2°-Transformation de l'agriculture périurbaine sous contrainte du marché foncier

Que devient l'agriculture dans cet espace frontière entre ville et campagne où la pression foncière urbaine se conjugue aux autres forces qui déstabilisent partout le modèle agricole qui a prévalu pendant plusieurs décennies ? Et que deviennent en conséquence nos paysages familiers façonnés depuis des lustres par la ceinture verte des villes, les vignobles, etc ? Face à l'accélération de la croissance urbaine et des mutations des espaces périphériques, la question de la durabilité de l'agriculture périurbaine est préoccupante.

Les bouleversements actuels de l'organisation territoriale, des systèmes fonciers et de l'agriculture des espaces périurbains ne sont pas achevés et l'agriculture qui structurait le paysage alentour des villes évolue rapidement, se transformant et changeant de rôle. Les multiples facettes de l'agriculture périurbaine traduisent le rôle ambivalent que joue la proximité des villes sur l'évolution de cette agriculture périphérique, dans un jeu complexe de concurrence sur les ressources, de contraintes exercées par la demande urbaine pour la préservation de l'environnement mais aussi d'opportunités de commercialisation des produits et de diversification des activités. Les concurrences les plus redoutables pour l'agriculture portent sur la terre, l'eau et de manière plus ambivalente sur le marché de l'emploi⁹. Mais nous avons vu que la question centrale est celle du foncier.

⁹ Ce dernier peut avoir des effets extrêmement destructeurs sur l'agriculture du fait des alternatives de travail existant en ville, plus rémunératrices et incitant à sortir de l'agriculture (Anthopoulou et Moissidis, 2003). Ce sont les jeunes générations qui sont le plus attirées par les activités dans les autres secteurs de l'économie et certains attendent la vente de la propriété familiale, après héritage. Mais on observe a contrario l'installation de chômeurs urbains dans l'agriculture périurbaine où ils développent le plus souvent des petits projets innovants.

2-1 Adaptation des systèmes de production. Les multiples facettes de l'agriculture périurbaine.

Les agriculteurs périurbains ont développé des logiques différentes selon leurs capacités à faire face aux fluctuations du marché, aux contraintes d'accès à la terre et au renchérissement des facteurs de production. Ils composent ainsi une large palette de systèmes agricoles très divers autour des villes étudiées, qui masquent un peu la structuration spatiale observée en termes de valeurs foncières. Cette forte réactivité des agriculteurs périurbains aux contraintes et opportunités des villes explique que la perte de surface agricole soit relativement faible autour des villes étudiées. Autour de Montpellier, le dernier recensement agricole ne révèle globalement pas de pertes de terres agricoles entre 1988 et 2000, pour l'ensemble de 19 communes périurbaines, car la conversion effective de terres à bâtir se voit pour l'instant compensée par une reconquête agricole sur d'autres terrains (Jarrige, 2002). Cette reconquête agricole est également observée dans certaines communes de la périphérie aixoise. Résistance donc, mais fragilité aussi, car nous avons mis en évidence, en relation avec le renchérissement du coût du foncier et la difficulté d'accès à la terre, le développement d'un nouveau type d'agriculture dont la durabilité est incertaine.

Mais ce qui est nouveau autour d'Aix et de Montpellier, c'est la présence paradoxale de grandes structures d'exploitations alors que les prix fonciers sont très élevés. Ce type d'exploitation, comme nous l'avons vu, accède au foncier par des baux précaires et pratique une agriculture entrepreneuriale, très différente des systèmes maraîchers et laitiers classiques des ceintures périurbaines.

Les logiques de marché se sont donc beaucoup développées. A la faveur de la proximité d'une ville - marché et en dépit d'un coût du foncier très élevé, les agriculteurs pratiquent des productions à haute valeur ajoutée et une commercialisation par vente directe. Certains, en quête de niches de marché, spécialisent leurs systèmes de production sur des créneaux porteurs où ils ont un avantage compétitif. Toutefois on remarque aussi que des logiques environnementales prennent de l'importance ; elles concernent les cultures méditerranéennes qui ont un intérêt paysager et identitaire, par exemple la vigne et l'olivier (Anthopoulou et al, 2003). Ces cultures traditionnelles sont souvent pratiquées dans les régions défavorisées, comme agriculture de complément de revenu ou de loisirs (Jarrige, 2002) ; elles sont actuellement en regain dans les pays européens où elles bénéficient des aides de la PAC. Des politiques de qualité liée au territoire (AOC¹⁰) visent à assurer la durabilité de ces productions de terroir.

L'adaptation des systèmes de production aux contraintes et opportunités des villes se réalise par des stratégies prenant en considération les potentialités de la zone, son histoire et les conditions internes aux systèmes exploitation - ménage¹¹. Autour des villes étudiées, les systèmes de production périurbains observés combinent trois stratégies principales¹² :

- *Stratégies d'intensification.* Les systèmes maraîchers intensifs sont dominants aux abords immédiats des villes étudiées. Au Sud de Montpellier, ce sont de grosses structures entrepreneuriales qui pratiquent un maraîchage de plein champ (asperges, melons, salades), très consommateur de terre pour les besoins des rotations des cultures. Ces grandes exploitations sont relativement récentes et issues de la dynamique périurbaine. Elles utilisent de la main d'œuvre salariée et disposent d'un foncier précaire, constitué à partir des grandes parcelles

¹⁰ Appellation d'origine contrôlée

¹¹ Par ailleurs, les enquêtes réalisées font ressortir une correspondance assez nette entre les systèmes de production et les tenures foncières.

¹² En dehors de certains cas de développement d'une agriculture contractuelle (pour la production de semences autour d'Aix, par exemple) qui nous semblent marginaux.

qui se libèrent mais qui ne sont mises à disposition par les propriétaires que par baux oraux de courte durée (Jarrige, 2002). La spécialisation vers l'élevage laitier bovin ou avicole et porcin, avec des ateliers de production en hors sol, qui caractérisait également l'agriculture périurbaine, est en recul, peut-être en relation avec la demande croissante des citoyens pour un environnement de qualité autour des villes.

- *Stratégies de spécialisation.* Un autre type d'adaptation des systèmes de production périurbains est la spécialisation vers des productions de terroir susceptibles d'être vendues directement sur les marchés - paysans des villes. Il y a également la possibilité de création d'une appellation. La spécialisation des exploitations cherche dans certains cas à mettre en valeur une rente de situation : autour de Montpellier, par exemple, des élevages de loisirs et de tourisme se développent : élevage bovin (manades) et équins qui répondent à une demande urbaine (Jarrige, 2002). Dans la ceinture d'Aix en Provence, des projets innovants sont mis en œuvre par de jeunes agriculteurs (agriculture biologique, pépinières, élevage de gibier). Il s'agit généralement de néo agriculteurs installés sur du foncier précaire (Jouve et Napoleone, 2003).

- *Stratégies de diversification et d'extensification.* Ces stratégies cherchent à minimiser les risques naturels et les prix. Autour d'Aix et de Montpellier, se développent des systèmes céréales-fourrages semi-intensifs, sur de grandes exploitations disposant d'un foncier précaire. L'acceptation de la précarité permet alors de minorer le coût de la rente mais par contre, le manque de sécurité foncière ne permet pas à ces exploitations de pratiquer des systèmes de production intensifs en capital (Jouve et Napoleone, 2003). Le choix des cultures fourragères et céréalières est à mettre en relation avec l'essor des élevages de loisirs.

Les adaptations se font aussi en dehors de la sphère de production par le recours à la pluriactivité, grâce aux opportunités multiples de diversification des activités et des sources de revenu offertes par la proximité de la ville, mais aussi au sein de l'exploitation où le développement des activités de transformation et de commercialisation effectuées par le groupe familial permettent de mieux valoriser les productions agricoles

2-2 Conséquences paysagères

La réorganisation des systèmes agricoles à la périphérie des grandes villes modifie évidemment beaucoup nos paysages habituels. La première conséquence de l'étalement de la ville sur la campagne avoisinante est d'abord le mitage du paysage, ressemblant de plus en plus à un patchwork de champs agricoles, de friches, de résidences pavillonnaires et de routes. Cette dégradation des paysages ruraux traditionnels ne laisse d'ailleurs pas indifférents les citoyens eux-mêmes, très soucieux de conserver le paysage acheté en même temps que leur parcelle à bâtir. Le processus risque d'ailleurs de se poursuivre car dans les espaces restés agricoles, les stratégies spéculatives et patrimoniales des propriétaires fonciers entraînent, comme nous l'avons vu, des modifications variées des systèmes de production qui ont des effets plus ou moins amènes sur les paysages.

L'extension des friches défigure particulièrement les alentours des villes, posant par ailleurs des problèmes de sécurité¹³. L'enfrichement est caractéristique des zones limitrophes des terrains déjà urbanisés où la pression foncière est très élevée et le différentiel entre prix agricoles et urbains énorme. Mais on l'observe également dans les terroirs où le parcellaire initial agricole était très morcelé (exemple des anciens vignobles autour de Béziers) et ne permet pas une

¹³ Ces zones sont en effet très sensibles aux risques d'incendies de forêt.

reconversion vers des grandes exploitations mécanisées, capables de s'adapter à l'insécurité foncière.

Par contre autour d'Aix en Provence et de Montpellier, de grandes entreprises agricoles ont pu se constituer par regroupement de parcelles, laissées en baux de courte durée par les propriétaires (le plus souvent des agriculteurs âgés partant à la retraite et sans successeur). Les systèmes de production à base de céréales, fourrages et prairies, en relation avec le développement des élevages de loisirs, semblent présenter des aménités paysagères adaptées aux attentes urbaines (ouverture des paysages, image de campagne)¹⁴. Or ces exploitations ont une durabilité hypothéquée à l'horizon de l'urbanisation des parcelles. Il s'agit donc là d'un système innovant, en adéquation avec les attentes collectives, où la régulation publique peut avoir un rôle à jouer. En effet, ce type de ruralité devient une valeur urbaine qui peut permettre de limiter le processus d'uniformisation des territoires périurbains.

Dans certains cas des actions de restauration patrimoniale d'espaces agricoles sont effectivement menées, avec la création de nouveaux paysages originaux : grandes parcelles, viticoles ou maraîchères, associées à du bâti traditionnel. Nous avons vu également que certaines cultures méditerranéennes, qui ont un intérêt paysager et identitaire (oliviers, vignes), sont en regain et bénéficient des aides de la PAC. Il s'agit ici de solutions plus marginales et ne pouvant être généralisées sur des territoires importants.

3. "L'arène périurbaine" : gouvernance territoriale émergente et remise en question des modes de régulation du marché foncier

3-1 Les recompositions d'enjeux et de positions dans les territoires périurbains

Que devient la configuration de gouvernance¹⁵ "classique" de gestion des marchés fonciers dans les territoires périurbains ? L'espace rural est peu à peu gagné par la logique urbaine. Face à la dynamique démographique et à la croissance des besoins en logements et en infrastructures, on observe de manière récurrente en zone périurbaine les scénarios suivants concernant la dynamique foncière (Cadène, 1990 ; Vilmin et Lesafre, 2001) :

- La liquidation du foncier agricole..., tant que les néo-résidents, non détenteurs d'un patrimoine foncier à réaliser, n'ont pas pris le pouvoir municipal aux agriculteurs (propriétaires terriens).

- Quand le pouvoir au sein du conseil municipal bascule en faveur des nouveaux installés devenus majoritaires, deux scénarios types sont possibles : 1/ la poursuite de l'urbanisation si la "fuite en avant" s'avère inéluctable pour rentabiliser les investissements et autres choix antérieurs fondés sur la croissance démographique de la commune (endettement, etc...), 2/ la mise en œuvre d'une politique plus restrictive et conservatrice de l'espace, du

¹⁴ Par contre lorsque ces exploitations pratiquent un maraîchage intensif sous tunnels plastiques, leur impact sur le paysage est moins prisé par les citadins.

¹⁵ Gouvernance : au sens général « manière dont le pouvoir est exercé dans la gestion des ressources économiques et sociales d'un pays » (définition de la Banque Mondiale) ; sens restreint ici à l'ensemble des modalités (processus, acteurs, structures...) aboutissant à l'allocation des biens au sein d'un territoire.

paysage¹⁶... généralement opposée à une urbanisation extrême par souci du maintien de la qualité du cadre de vie.

Ces dynamiques périurbaines se traduisent en termes territoriaux et institutionnels.

Des communes voisines sont susceptibles d'avoir des politiques d'urbanisation opposées ou du moins non cohérentes : équipements collectifs redondants, zones d'activités économiques concurrentes... On note l'existence de ségrégations socio-spatiales, nuançant la détermination radiale - par rapport au pôle centre- de diffusion de la dynamique périurbaine, en matière d'urbanisation et de transformation socio-politique. Ces effets de spécialisation spatiale se construisent et se transmettent au fil des choix des équipes municipales pour constituer finalement un héritage en grande partie irréversible (forte dépendance au sentier). Des effets d'apprentissage existent aussi ; ainsi, autour de Montpellier, des communes "préservées" de la pression immobilière au début du boom démographique - du fait de difficultés d'accès - refusent aujourd'hui le modèle d'urbanisation quasi totale des espaces situés le long de la route N113 et mettent en avant leur vocation de "poumon vert" et leur identité rurale au sein de l'Agglomération récemment constituée.

L'opposition entre anciens et nouveaux résidents en zone périurbaine n'est pas systématique et on relève de fréquents "conflits fondateurs d'identité" soudant cette population hétérogène contre un projet d'infrastructure ou autre menace d'altération de son "intégrité territoriale " et de sa qualité de vie : aménagement routier, création de décharge... (plusieurs cas en 2002 dans le Sud de la France). Au sein du monde agricole le conflit de générations entre les vieux agriculteurs, avec un objectif de liquidation du foncier et la réalisation du patrimoine pour financer leur retraite, et les jeunes, candidats à l'installation en agriculture, est exacerbé. Cette contradiction interne constitue un obstacle à l'élaboration d'une politique forte, cohérente, de défense des terres agricoles face à l'urbanisation par les organisations professionnelles agricoles. Elle n'est pas non plus propice à un travail collectif pour valoriser l'image de l'agriculture dans les territoires périurbains. Des noyaux de défense collective peuvent néanmoins se constituer autour de thèmes spécifiques, comme la viticulture d'AOC par exemple.

L'extension de l'urbanisation ne se fait pas forcément au détriment des terres agricoles, s'il existe un autre type de réserve foncière. C'est le cas des espaces de garrigues autour de Montpellier où se déroule un processus de permutation : la ville s'étend au détriment de zones agricoles et l'agriculture se relocalise en partie - cas de la viticulture de qualité - en reconquête sur les piémonts et collines. L'absence d'espace tiers, en radicalisant la pression d'urbanisation, peut parfois engendrer une réaction forte de protection des terres agricoles : on l'observe dans le sillon alpin, avec l'Association de Défense de l'Agriculture de l'Y grenoblois (ADAYG).

De manière générale, en dehors de ces réactions ponctuelles - émanant du monde agricole ou relevant d'un consensus plus large - il apparaît que les zones naturelles sont souvent mieux protégées contre l'urbanisation que les terres agricoles périurbaines car, d'un point de vue réglementaire, elles sont désormais strictement inconstructibles dans les PLU¹⁷. Et en matière de mobilisation et d'action collective, les lobbies écologiques sont souvent plus actifs et plus unanimes pour défendre les espaces naturels que ne le sont les professionnels agricoles pour défendre les terres labourables.

Les collectivités territoriales autres que les communes jouent a priori un rôle mineur sur le devenir des espaces périurbains ; certaines entités remarquables sont susceptibles de donner

¹⁶ Nos investigations auprès de la population résidant autour de Montpellier révèlent des attentes générales en matière d'accessibilité et de qualité du paysage périurbain ; les composantes naturelles sont souvent valorisées mais, le plus souvent, la contribution des activités agricoles au paysage est mal identifiée et sous-évaluée (voir aussi Lüginbuhl Y., 1995).

¹⁷ Plan local d'urbanisme.

lieu à des mesures d'aménagement spécifiques (anciens domaines agricoles achetés par le Conseil Général et transformés en espaces récréatifs pour l'ouverture au public en périphérie de Montpellier). La marge d'intervention des services de l'état est limitée à des prérogatives essentiellement réglementaires. Les multiples procédures dont font l'objet les territoires périurbains ouvrent néanmoins plusieurs occasions de négociations où se confrontent différentes optiques de régulation.

3-2 Les espaces-temps de négociation

En matière de gouvernance, on peut schématiquement distinguer trois étapes : la création des organisations ou des institutions territoriales, l'élaboration des politiques d'aménagement et enfin la mise en œuvre ou l'application des programmes. Chaque étape constitue une arène stratégique en raison des divergences d'intérêt ainsi que des asymétries de position et d'information des différents acteurs engagés dans le processus d'élaboration des politiques locales (Peyrefitte, 2000).

La constitution des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) fixe le cadre des alliances politiques et de mise en cohérence des stratégies d'aménagement des territoires urbains et périurbains associés. Pour imposer, face au principe d'auto détermination des communes, le périmètre d'intercommunalités pertinentes dans toutes les grandes métropoles qui n'étaient pas encore dotées de telles institutions (communautés d'agglomération), l'Etat agit au besoin via la coercition - décision préfectorale - mais aussi via l'incitation : bonification des dotations à l'intercommunalité et contractualisation de programmes de développement cofinancés (contrats de ville). Les points stratégiques en matière d'aménagement portent sur la constitution et la direction des différentes commissions (urbanisme, agriculture¹⁸, etc.) ainsi que la création éventuelle d'une agence d'urbanisme au service de la collectivité locale. L'élaboration et la conduite des politiques concernant les espaces naturels et agricoles au regard de l'urbanisation en dépendront.

La phase d'élaboration des politiques de développement territorial comprend les schémas d'aménagement et de services (plan de déplacement urbain, gestion des déchets), le SCOT¹⁹ et les PLU, ainsi que les contrats de planification-financement. Selon que l'EPCI dispose de compétences techniques propres - éventuellement rattachées via une agence d'urbanisme - ou qu'elle doit faire appel à des bureaux d'études par appel d'offre, cela implique différents modes de détermination des termes de référence des études, des méthodes de travail suivies et des orientations de contenu. Des procédures sont prescrites par le cadre légal pour ces différents documents de planification de l'aménagement et du développement local mais une marge d'incertitude, et donc d'adaptation ou de manœuvre, subsiste dans la gestion concrète du processus et son déroulement dans la durée. Concernant la préservation des espaces naturels et/ou agricoles par rapport à l'urbanisation : procède-t-on à l'établissement "unilatéral" de la demande urbaine, ensuite soumise aux acteurs agricoles gestionnaires de l'espace²⁰ ? ou bien, y a-t-il une

¹⁸ Le président de la commission "agriculture" de l'Agglomération de Montpellier est ainsi le maire d'une petite commune rurale de 3^{ème} couronne... dont le président de la cave coopérative - avec lequel il est en bonne entente - est aussi président d'un syndicat agricole national. La première mesure phare annoncée en matière agricole est la création d'une route des vins de l'Agglomération qui partira de cette commune, où la réalisation d'un caveau de vente de vin sera en partie subventionnée par l'intercommunalité.

¹⁹ Schéma de cohérence territoriale.

²⁰ Cas de la communauté d'agglomération de Strasbourg, avec le plan bleu/vert et les projets de parcs urbains du contrat d'agglomération, reflétant la demande environnementale des urbains ; ces documents ont ensuite servi de base à la prise en compte de l'agriculture et aux propositions faites aux agriculteurs (Gibergue, 2000).

volonté politique, ou tout simplement l'opportunité, de co-construction des objectifs de la planification des usages futurs de l'espace avec les différents types utilisateurs actuels - en particulier les exploitants agricoles - et potentiels²¹ ?

Dans tous les cas, des choix méthodologiques et politiques sont faits pour organiser la consultation des représentants des différents groupes sociaux : urbains, agricoles, professionnels, autres usagers. Quels sont le poids et le rôle respectifs des élus de l'EPCI, nommés aux commissions urbanisme et agriculture ? Pour le monde agricole : les élus et/ou techniciens de la chambre d'agriculture sont-ils associés ? et les représentants de sous-groupes particuliers : syndicats d'AOC viticoles ou de vins de pays, représentants de la coopération agricole ? Les services de l'état (DDAF, DIREN) sont-ils impliqués ou prennent-ils part dans les projets d'aménagement territoriaux périurbains ? Ces dynamiques de gouvernance sont révélatrices du fonctionnement de la démocratie locale. Elles conditionnent la légitimité du projet politique territorial, sachant que tous les groupes sociaux ne sont pas équivalents en matière de structuration et de représentation politiques. Le monde agricole présente traditionnellement un solide arsenal institutionnel et politique qui, on l'a vu, n'est pas forcément très présent ni très cohérent sur l'avenir de l'agriculture périurbaine, alors qu'aujourd'hui les associations de consommateurs et de protection de l'environnement se font les porte-parole de plus en plus efficaces des préoccupations "urbaines".

A partir des données de base que sont la constitution des EPCI et le processus d'élaboration des politiques territoriales, la mise en œuvre des programmes d'actions permet de nouveaux jeux d'acteurs et de nouveaux réajustements (Peyrefitte, 2000). On peut citer par exemple la mise en cohérence des PLU avec le SCOT : les communes doivent "ajuster" leur document d'urbanisme au support de planification intercommunale mais elles ont souvent procédé à la révision stratégique du premier avant l'élaboration du second. De plus, le PLU précise le zonage de vocation de l'espace au niveau de la parcelle cadastrale, alors que le SCOT permet de jouer sur "la largeur du trait".

En conclusion

Le tissu urbain étend maintenant son emprise très loin dans l'arrière pays (Badouin, 1979 ; Renard, 1994)²². Dans ces périmètres, la prédominance de l'agriculture sur son environnement spatial immédiat est remise en cause (Rambaud, 1969), notamment sur le marché foncier par l'immixtion progressive de nouveaux usages concurrents à l'agriculture. Avant même qu'une demande urbaine se formalise, les propriétaires fonciers, y compris les agriculteurs, anticipent un changement d'usage des sols et les prix des terres augmentent, sans rapport avec les résultats de l'activité agricole. A terme, seules des exploitations agricoles novatrices, orientées sur les productions annuelles et acceptant la précarité foncière, semblent pouvoir se maintenir dans les zones sous influence urbaine.

Il y a donc une forte prégnance des mécanismes de marché sur la structuration spatiale des communes périurbaines. Prégnance d'autant plus forte que les stratégies patrimoniales et spéculatives des propriétaires fonciers accroissent la vitesse de changement des usages des sols. La hausse des valeurs des terres (réelles ou anticipées) conduit les agriculteurs, qui sont les

²¹ Cas de Montpellier, où le "retard" en matière de planification intercommunale ouvre aujourd'hui cette opportunité d'un projet d'aménagement co-construit, associant professionnels de l'urbanisme et professionnels agricoles.

²² Si l'on retient le critère des migrations pendulaires vers les villes, 40 % du territoire national est sous influence d'un pôle urbain (INSEE, 2000).

propriétaires fonciers les plus importants, à considérer leur terre davantage comme une réserve d'actifs que comme élément central du processus de production agricole.

Quelle est alors la marge de manœuvre offerte à la régulation publique de ces mécanismes ?

- ✓ Au niveau du marché stricto sensu, l'importance des valeurs des biens échangés, convergente avec les intérêts individuels en jeu, limite l'efficacité des outils existants. Le marché foncier est donc un vecteur de l'hégémonie urbaine sur les espaces périurbains et le prix du sol est déterminant dans les transformations des espaces et des agricultures qui s'y développent. En effet, la rente foncière attachée aux terres agricoles n'est pas indépendante de la dynamique urbaine mais, au contraire, est en grande partie le fruit de cette dynamique (Geniaux et Napoleone, 2003). Le caractère inopérant des réglementations (POS²³ par exemple) visant à protéger les terres agricoles contre l'urbanisation s'explique alors par le fait qu'elles ne prennent pas en compte ou n'interviennent pas assez tôt dans cette relation.
- ✓ Sur le plan paysager, la proximité de communes périurbaines susceptibles d'avoir des politiques d'urbanisation extrêmement variables se traduit par des ruptures brutales. De manière générale, les territoires périurbains se caractérisent par la juxtaposition de différents types d'occupation du sol, renvoyant à différents marchés et différentes stratégies foncières : bâti, infrastructures, friches, parcelles agricoles, espaces "naturels". Il en résulte des paysages périurbains fragmentés, qualifiés selon qu'on les apprécie ou pas de "déstructurés" ou "en mosaïque".
- ✓ Face à l'accélération de la croissance urbaine et des mutations des espaces périphériques, la question de la durabilité de l'agriculture périurbaine est préoccupante. Malgré sa grande capacité d'adaptation, cette forme d'agriculture est fragilisée par un processus de changement aboutissant à la constitution d'exploitations au devenir incertain (précarité des tenures foncières, dépendance du marché, succession non assurée...).

Il est manifeste que l'agriculture périurbaine peut occuper une place majeure comme élément de l'aménagement urbain et de paysage pour les citadins (Fleury et Moustier, 1999). Mais du fait que l'utilité contemporaine de cette forme d'agriculture n'est ni reconnue ni soutenue, les usages urbains gagnent inexorablement du terrain dans la confrontation autour des ressources et des facteurs de production.

A terme, l'agriculture périurbaine ne résistera pas à l'avancée de l'urbanisation, notamment à cause de l'ampleur des différences d'incitations entre la rémunération du travail et la réalisation du capital foncier. Sauf... si une volonté de régulation spatiale est mise en œuvre et que l'agriculture périurbaine devienne partie intégrante des plans d'aménagement urbain, reconnaissant sa spécificité et ses divers apports à la société (production, cadre de vie). La nouvelle loi rurale, attendue pour fin 2003, comportera peut-être des éléments dans ce sens, ainsi que des évolutions concernant le droit de préemption des collectivités locales à des fins de protection d'espaces remarquables. Au-delà de ces processus de régulation "macro-politique", la gouvernance territoriale peut traduire de nouveaux projets socio-économiques et leurs implications sur l'espace. Ainsi, des "projets de territoire" ont récemment été engagés dans le Midi, à l'instar des expériences plus anciennes du Nord, dans le contexte de la création des

²³ Plan d'occupation des sols.

communautés d'agglomérations. L'implication des agriculteurs dans ces projets est essentielle pour réussir à conserver une place vivante à l'agriculture dans les plans d'aménagement global.

Bibliographie

- Alonso W. 1964. *Location and land use - Towards a general theory of land rent*. Harvard University Press.
- Anthopoulou T. et Moissidis A. 2003. L'espace rural périurbain : rupture ou inévitable continuité et adaptation. Le cas grec : Athènes et Corinthe. In *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. (dir M. Elloumi et AM. Jouve). Karthala-CIHEAM.
- Badoin, R. 1979. *Economie et aménagement de l'espace rural*. PUF.
- Barthélemy D. 2001. L'installation des jeunes et le patrimoine professionnel en agriculture. In *Economie et Sociologie rurales "Actes et Communications" n°18*, sept.2001. Pp. 123-145.
- Bruckner, Thisse et Zenou. 1999. Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? *European Economic review*, n° 43.
- Cadène P. 1990. L'usage des espaces périurbains. Une géographie régionale des conflits. In *Etudes Rurales n°118-119*. Av.sept. 1990. Pp. 235-268.
- Capozza D., Helsley W. 1989. The fundamentals of land prices and urban growth. In *Journal of urban economics* (26) : 295-306.
- Coulomb P. 1997. Le paradoxe du droit de propriété moderne : la fin de la rente foncière au profit du revenu du travail ou du profit. In *Option Méditerranéennes*, CIHEAM. Vol 29, série A.
- Coulomb P. 1997. Systèmes fonciers agricoles en Méditerranée : cinq siècles de propriétaires sans Etat, cinq décennies d'Etat propriétaire. In *Option Méditerranéennes*, CIHEAM. Vol 29, série A.
- Coulomb P. 1999. De la terre à l'état. Droit de propriété, théories économiques, politiques foncières. Conférences du cours spécialisé d'Adana, 1994. In *Cahiers Options Méditerranéennes*. Volume 36.
- Dézert B., Metton A., Steinberg J. 2002. *La périurbanisation en France*. SEDES, Paris, 1991.
- Elloumi M. et al. 2003. Agriculture périurbaine dans le Grand Tunis : Pression urbaine et stratégies des agriculteurs. In *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. (dir M. Elloumi et AM. Jouve). Karthala-CIHEAM.
- Fleury A. et Moustier P. 1999. L'agriculture périurbaine, infrastructure de la ville durable. In *Cahiers d'Agriculture N° 8*.
- Geniaux G. et Napoléone, C. 2001. Peut-on quantifier le territoire. Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans la région urbaine marseillaise. A. DONZEL. Paris, Maison-neuve et Larose.
- Geniaux G. et Napoleone C. 2003. Modélisation des stratégies des propriétaires de terres agricoles face au marché foncier périurbain. In *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. (dir M. Elloumi et AM. Jouve). Karthala-CIHEAM.
- Gérard-Varet, L. A. 1998. La multicarte des territoires. Document de travail GREQAM.
- Gérard-Varet, L. A. 2000. Les grandes métropoles et la croissance urbaine : un examen de quelques enjeux de l'action publique. Note de recherche de l'IDEP NR-02-00.

- Gibergue G. 2000. Parc naturel urbain de l'Il Nord. Quartier de la Robertsau. Une agriculture prête pour la ville ? Mémoire de fin d'étude. ENSA Montpellier - ADEUS. 62 p. + cartes et annexes.
- Guigou J-L. 1982. *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*. ECONOMICA, 954 p.
- Hervieu B. 1994. L'impératif territorial. *Revue des sciences humaines*, hors série, N°4.
- Jarrige F. 2002. L'agriculture périurbaine à la croisée des territoires. Situation et enjeux autour de Montpellier. Communication au colloque Olivier de Serres "Agronomes et territoires", Le Pradel, sept. 2002. A paraître dans *Cahiers de l'Agriculture* en 2003. 11 p.
- Jarrige F. 2003. Les enjeux pour l'agriculture dans les territoires périurbains autour de Montpellier. In *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. (dir M. Elloumi et AM. Jouve). Karthala-CIHEAM.
- Jouve AM. et Napoleone C., 2003. Stratégies des agriculteurs et réorganisations spatiales sous contraintes de la périurbanité. Etude du pays d'Aix en Provence. In *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. (dir M. Elloumi et AM. Jouve). Karthala-CIHEAM.
- La revue de la CFDT. 2001. Du capitalisme fordiste au capitalisme patrimonial. Entretien avec M. Aglietta par J. Bass et F. Lugnier. In « 2001-la nouvelle odyssée du capitalisme ». *Problèmes économiques*. N° 2 704-2 705.
- Lipietz A. 1974. *Le tribut foncier urbain*. Editions François Maspero.
- Lüginbuhl Y. 1995. La demande sociale de nature et les espaces périurbains. In "L'agriculture dans l'espace périurbain : des anciennes aux nouvelles fonctions", actes de l'atelier de recherches, Bergerie nationale de Rambouillet, 10-11 mai 1995, pp.11-16.
- Mollard A. 2000. Qualité et développement territorial. Un outil d'analyse : la rente. Actes du symposium de Montpellier, INRA, 11-12 janvier 2000.
- Napoleone C, 2001. De la maîtrise foncière au contrôle social de l'accès à la ressource. In *Terres Méditerranéennes. Le morcellement, richesse ou danger ?* (dir AM. Jouve). Karthala-CIHEAM. Pp 25-39.
- Napoleone C. et al. 2002. Etude des interactions entre dynamique des prix fonciers et stratégies des acteurs en périurbain, spatialisation des effets et évaluation prospective des politiques publiques environnementales locales. Programme PIREE, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.
- Pedrazzini L. 2001. La valeur financière du foncier. In *Etudes foncières*, n° 93. pp. 35-37.
- Peyrefitte M. 2000. L'évaluation du mode de gouvernance territoriale. Séminaire LASER. "Politiques publiques : outils et implications économiques. Décentralisation, libéralisation et nouvelles formes de gouvernances". Montpellier, Faculté de Sciences Economiques, 29/9/2000. 15 p.
- Rambaud, 1969. *Sociétés rurales et urbanisation*. Seuil.
- Renard, V. 1994. *Les habits neufs de l'espace rural*. Sciences humaines (hors série) n°4.
- Ricardo D. 1815. *Essai sur l'influence d'un bas prix du blé sur les profits*. Economica.
- Rodriguez O. 2002. La restructuration rurale et la flexibilité du système foncier. In *Mondialisation et sociétés rurales en Méditerranée* (dir M. Elloumi). IRMC-Karthala.
- Roncayolo M. 1999. *La ville et ses territoires*. Folio.
- SAFER. 2001. Le marché de l'espace rural - le marché des terres agricoles - le prix des terres agricoles. *Espace rural* (67) : 6-22.
- Servolin C.1989. *L'agriculture moderne*. Edition du Seuil.

Vanier M 2001. L'intercommunalité périurbaine : inconnues et constantes. In Espaces périurbains, environnement et intercommunalité en débats (coord Marcelpoil et Faure). *Cahiers de l'OIPRA* n° 2, Grenoble, pp 14-45.

Von-Thünen. 1966. *Von Thunen's isolated state*. Pergamon press; Glasgow.

Wiel M. 1999. *La transition urbaine*. Mardaga. Sprimont (Belgique).