

# La formation des valeurs, un débat central qui doit se prolonger

*Des articles consacrés aux modes de formation des valeurs foncières ont été publiés dans les trois derniers numéros. Ils ont suscité un débat qui se prolonge ici – mais qui ne se clôt pas.*

**L**a revue foncière a consacré plusieurs articles à la formation des valeurs foncières<sup>1</sup>, qui sont des compléments et des critiques de la théorie de « l'économie urbaine » également présentée<sup>2</sup> dans la revue. Cette question est centrale pour *La revue foncière*. C'est pourquoi il est utile d'y revenir afin d'éclairer le lecteur soucieux de mieux comprendre ce que la théorie de l'économie urbaine apporte, et ce qu'elle n'apporte pas, sur la question.

Deux points principaux sont développés ici : celui de la nature du bien foncier pour l'économiste et les différents segments du marché des terrains à bâtir, i.e. celui du renouvellement urbain en ville et celui de l'extension de l'urbanisation en périphérie. Quelques autres questions moins centrales sont traitées en encarts et d'autres sont éludées comme celle, sur un plan plus philosophique ou épistémologique, de la place de la théorie.

## Les droits attachés au terrain contribuent à la valeur de celui-ci

Pour l'économiste, le terrain présente deux types de caractéristiques : c'est un bien réel (au sens juridique du terme), sur lequel existe un ensemble de droits. D'un côté, le terrain est défini par des attributs réels : sa surface, sa localisation dans l'espace géographique, ses caractéristiques physiques (pente, composition, profondeur, exposition, etc. qui déterminent son aptitude à produire du blé<sup>3</sup> ou à supporter des bâtiments). D'un autre côté, ce bien est le support de droits existants ou espérés dans le futur. Ce faisceau de droits est analysé et expliqué par d'autres disciplines, comme le droit ou les sciences politiques. L'économiste n'a pas la prétention de se substituer à ces disciplines pour l'expliquer. L'économie urbaine, présentée précédemment pour expliquer la formation du prix des terrains à bâtir, portait sur des terrains bénéficiant de droits à construire des logements. Cela suppose le droit de propriété sur ces terrains et un ensemble d'autres droits déclinés par la législation (code de l'urbanisme, de l'environnement, etc.) et les réglementations locales (PLU).

Un terrain supportant d'autres droits (comme celui de cultiver la terre) n'a pas la même valeur qu'un terrain à bâtir. Ce dernier a des valeurs différentes selon les →

1 Gérard Y., « Accepter l'incertitude de la formation des prix fonciers et immobiliers », *La revue foncière*, n° 15, pp. 15-18. Bouteille A., « Opérateur foncier recherche théorie, désespérément », *La revue foncière*, n° 15, pp. 19-20. Comby J., « Logiques foncières du renouvellement urbain », *La revue foncière*, n° 15, pp. 21-23.

2 Cavailhès J., « La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel », *La revue foncière*, n° 14, pp. 30-34. Cavailhès J., « L'impact du cadre de vie sur le prix des terrains résidentiels », *La revue foncière*, n° 15, pp. 10-14. Cavailhès J., « L'impact de la qualité sociale du voisinage sur la valeur des terrains résidentiels », *La revue foncière*, n° 16, pp. 21-25.

3 Voir par exemple pour les terres agricoles le travail interdisciplinaire de pédologues, agronomes et économistes : Ay J. S., Brayer J. M., Cavailhès J., Curmi P., Hilal M., Ubertosì M., « La valeur des attributs naturels des terres agricoles de Côte d'Or », UMR 1041 Cesaer INRA – Agrorup, *Working Paper*, 2012-1.



© Veniamin Kraskov/Fotolia (haut et bas)

→ droits qui lui sont attachés ou qui sont espérés. L'économiste peut étudier l'effet sur les valeurs foncières de changements des droits sur le sol. Par exemple, il est possible d'estimer l'effet de l'anticipation par des propriétaires fonciers de l'attribution d'un droit de construire sur un terrain auquel était attaché un droit de cultiver la terre <sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Voir par exemple : Cavailhès J., Hilal M., Wavresky P., 2012. « L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture », *Économie et*

Ces effets (i.e. les plus-values d'urbanisation future) sont estimés par l'économétrie, mais le changement lui-même du régime de droits n'est pas expliqué par l'économiste.

### Le marché immobilier est segmenté

L'existence de plusieurs segments du marché des terrains à bâtir va de soi, de même que la segmentation du marché immobilier,

*Statistique*, n° 444-445, pp. 99-125.

analysée de longue date<sup>5</sup>. Dans les territoires restreints des zones centrales des unités urbaines, la ressource foncière est rare et elle est utilisée en grande partie pour produire des immeubles collectifs. En dehors de ces zones, où elle est moins rare, un marché de la construction à l'unité permet à des acheteurs de faire construire des maisons individuelles. Ce second marché représente, comme le précise A. Bouteille (*op. cit.*), « un peu moins de la moitié en nombre des logements construits ; plus de la moitié en surface construite ; sans doute 90% du territoire » et, pour ce segment du marché foncier, « on croit discerner des mécanismes proches de ceux que décrivent les modèles théoriques [de l'économie urbaine] ».

### La valeur foncière des terrains à bâtir résidentiels intègre le coût de l'accessibilité (cum grano salis !)

Le modèle théorique de l'économie urbaine intègre le coût de l'accessibilité comme un des fondements de la valeur foncière. Cette explication, formalisée par la théorie, est intuitive : le prix décroît avec l'accessibilité. C'est une bonne chose pour la théorie si plus de 90% des terrains à bâtir (en surface) relèvent de ce mécanisme<sup>6</sup>. La restriction (ci-dessus) « on croit discerner des mécanismes proches... » ne pose pas problème. La théorie de la formation du prix des terrains à bâtir résidentiels par l'économie urbaine n'a pas une précision mathématique. D'ailleurs, certaines figures d'un des articles précédents montrent une forme en zigzag<sup>7</sup>, que relève également Y. Gérard à travers la forme « très simplifiée » de la courbe en cloche « bosselée » par « des soubresauts » (*op. cit.*).

Ce rôle de l'accessibilité dans la formation des valeurs foncières est une connaissance, au sens d'une relation de cause à effet : le coût du transport explique (évidemment : en partie seulement) le coût foncier. Cette connaissance était ignorée par la théorie ricardienne de la rente foncière. Elle vient de von Thünen (1826), mais il a fallu attendre les années 1960 pour la sortir de

<sup>5</sup> Voir par exemple : Smith L. B., Rosen K. T., Fallis G., 1988, « Recent developments in economic models of housing markets », *Journal of Economic Literature*, 26, 29-64.

<sup>6</sup> Sitadel2 indique que 90,6 % des parcelles sur lesquelles un permis de construire des logements a été récemment accordé correspondent à des maisons (individuel pur ou groupé) et 9,4 % à du collectif.

<sup>7</sup> *La revue foncière*, n° 14 (*op. cit.*).

l'oubli. C'est une connaissance qui a une portée prédictive : une amélioration de l'accessibilité (création d'une « deux fois deux voies », etc.) fait augmenter les valeurs foncières des terrains desservis. Elle a aussi une portée critique : les politiques des transports et les politiques foncières autour des villes ont longtemps été conçues indépendamment (puisque ne dépendant pas des mêmes décideurs) alors qu'elles sont, du point de vue de la théorie, liées.

### Que sait-on du segment de marché foncier du cœur des villes denses ?

Que sait-on du segment de 9 à 10 % des terrains à bâtir dédiés à des logements collectifs dans les villes denses<sup>8</sup> ? Ayant travaillé, durant ma carrière de chercheur, principalement sur les espaces périurbains et agricoles, je connais mal ce segment des terrains à bâtir du cœur des villes, faute d'avoir dépouillé les articles de revues scientifiques qui en traitent. Dans un article récent portant sur la France<sup>9</sup> (logement et non terrains à bâtir), les auteurs reprennent les modèles théoriques présentés dans les numéros 14 à 16 de *La revue foncière* (car il n'en existe pas d'autres) et développent une application économétrique sur Bordeaux<sup>10</sup>. La conclusion est que l'accessibilité contribue à la formation des valeurs, comme le prédit la théorie, mais que les caractéristiques sociales de l'environnement jouent un rôle

<sup>8</sup> La spécificité de ce segment est-elle la rigidité de l'offre ? La rigidité de l'offre foncière est une caractéristique étudiée de longue date pour le marché des terres agricoles : le plus souvent, c'était lorsqu'un agriculteur prenait sa retraite, ou décédait, que sa terre était mise en marché, et non pas parce que le prix était élevé (avec le marché des parts sociales de sociétés agricoles, cette analyse traditionnelle est aujourd'hui remise en cause). L'offre immobilière en France est inélastique au prix (l'élasticité-prix des seuls terrains à bâtir ne semble pas avoir été étudiée). Une étude de l'OCDE l'évalue à 0,36 (l'offre augmente de 0,36 % quand le prix augmente de 1 %), ce qui est un des plus faibles niveaux des 20 pays étudiés. Par exemple, elle atteint 2 aux États-Unis (l'offre augmente de 2 % quand le prix augmente de 1 %). Toutefois, l'explication du coût d'un terrain à bâtir est, pour l'essentiel, indépendante de cette plus ou moins grande élasticité-prix de l'offre : la théorie de l'économie urbaine vaut autant pour les États-Unis que pour la France.

<sup>9</sup> Décamps A., Gaschet F. « La contribution des effets de voisinage à la formation des prix du logement. Une évaluation sur l'agglomération bordelaise », *Revue économique*, 2013/5 (vol. 64), pp. 883-910.

<sup>10</sup> Dans ce modèle économétrique, 19 variables de localisation sont introduites dont deux sont des distances à des centres (centre-ville, pôles secondaires d'emploi) et cinq des variables de distance aux réseaux (pénétrante, boulevard, tram, rocade, voie large), ces dernières n'ayant pas d'effet significatif sur le prix.

### Encart 1 Le « compte à rebours » explique-t-il les valeurs foncières ?

La critique du « compte à rebours » a été précédemment faite (*La revue foncière*, n° 14, p. 32). Il ne faut y revenir ici que brièvement.

La première question est de savoir si le compte à rebours explique les valeurs foncières, au sens donné à la théorie comme démarche explicative (« A explique B »). Le compte à rebours est un calcul comptable. Or, la comptabilité n'est pas une théorie explicative. Elle ne fournit pas d'explication théorique. En se plaçant du côté d'un constructeur, le compte à rebours est une méthode de choix d'investissement pour déterminer le projet avec lequel il va enchérir sur le marché foncier. Dans ce domaine, il est une méthode de choix d'investissement parmi d'autres, qui n'est pas la plus performante. Par exemple, en agriculture la programmation linéaire est plus proche de la théorie économique : c'est une méthode d'optimisation qui détermine le meilleur projet, et qui a donc une portée plus générale qu'un simple calcul comptable fait d'additions et de soustractions. Elle est largement utilisée par les centres de gestion et d'économie agricole du fait de cet avantage. Un de ses résultats est la valeur duale du foncier, c'est-à-dire le prix maximum que l'agriculteur peut payer un hectare supplémentaire de terre. Cette valeur est obtenue par le logiciel de programmation linéaire,

plus important. D'autres articles de revues scientifiques pourraient être cités. Cette littérature est peut-être insuffisante car il s'agit de marchés imparfaits, qui sont plus difficiles à analyser que des marchés concurrentiels : petit nombre d'acheteurs, offre rare, coût du terrain nu rarement observable. Dans ce cas si, après une vérification qui reste à faire, la littérature répondait mal aux déterminants du prix de ces terrains à bâtir résidentiels, il y aurait une *terra incognita*, c'est-à-dire une question de recherche à développer, ce qu'adorent les chercheurs : c'est pour eux pain béni car c'est ce qui justifie leurs emplois.

Ce manque possible de la théorie, pour ce segment du marché des terrains résidentiels du cœur des villes denses, fait écho à la conclusion de l'article de Y. Gérard : « nous ne disposons pas d'une théorie claire et unifiée de

mais elle ne vaut pas explication théorique.

La seconde question est que la validation d'une théorie obéit à des règles qui sont maintenant partagées par presque toutes les disciplines scientifiques : une théorie explicative nouvelle doit être présentée à la communauté scientifique compétente dans ce domaine et validée par les pairs, à travers des communications à des colloques internationaux et des publications dans des revues scientifiques internationales<sup>1</sup>. Il faut insister sur la dimension internationale, car une théorie a vocation universelle : il n'existe pas de théorie franco-française, ni sino-chinoise. Il faut insister aussi sur la validation scientifique par la communauté scientifique compétente : il n'existe pas de théorie autoproclamée. Or, à ma connaissance, il n'y a qu'un seul article de revue scientifique française et aucun dans une revue scientifique internationale où le compte à rebours soit mentionné (naturellement, je suis preneur d'articles que je ne connaîtrais pas). En ce sens, cette notion ne répond pas aux canons de la scientificité. Même au niveau de la France, les chercheurs qui travaillent dans le domaine du logement ne l'utilisent pas dans leurs publications dans des revues scientifiques. ■

<sup>1</sup> Toutefois, un article dans une telle revue ne vaut pas automatiquement validation d'une connaissance théorique : il en faut plusieurs, après discussion critique, pour qu'on puisse considérer qu'elle fait partie du socle commun des connaissances économiques, jusqu'à ce qu'elle ait été remise en cause par des développements ultérieurs de la théorie.

la formation des prix, même si cette perspective peut paraître angoissante » et au titre de celui d'A. Bouteille : « Opérateur foncier recherché théorie, désespérément ». On comprend que des décideurs, promoteurs immobiliers ou urbanistes puissent regretter le manque pour le segment des terrains à bâtir du cœur de villes denses, alors que le chercheur s'en réjouit.

### La théorie : à quoi sert-elle ?

Il faut tenter de présenter au lecteur mon point de vue sur la place de la théorie, sans être pour autant un théoricien (mais un chercheur appliqué, plus près du monde réel que les constructions théoriques nécessairement plus abstraites). La théorie produit des connaissances de type : « A est la cause de B », ou « A explique B ». Par exemple : ➔

→ « l'accessibilité contribue à l'explication du prix du terrain résidentiel ». Dans ce sens, la compte à rebours n'est pas une explication théorique (cf. encart 1).

Les sciences sont divisées en disciplines, ce qui permet une meilleure efficacité et qui accroît la productivité du travail scientifique<sup>11</sup>. Il en découle que les économistes n'ont pas réponse à tout, ni vocation à marcher sur les plates-bandes d'autres disciplines<sup>12</sup>. Par exemple, c'est la sociologie, l'ethnologie, la psychosociologie ou la psychologie, qui expliquent les préférences des ménages, leurs évolutions ou les modes du moment. C'est l'urbanisme qui étudie les évolutions de la ville (comment un quartier va-t-il évoluer?), ou des représentations collectives de la ville. Dans les articles des numéros précédents de *La revue foncière* sur la théorie du prix des terrains à bâtir résidentiels, il s'agissait de présenter la théorie dans un seul domaine : l'économie urbaine. Pour parler des apports théoriques de la sociologie, de la géographie, de l'urbanisme, etc., il faudrait d'autres compétences disciplinaires.

### Le décideur face à l'éclatement des sciences

Que peut faire un opérateur face à cet éclatement de la recherche pour assembler des pièces de puzzle et reconstituer un tableau dont il a besoin pour prendre une décision ? Les théories apportent au décideur des connaissances pour éclairer son action, mais elles ne sont pas *la* théorie qui serait la réponse synthétique qu'il recherche. La synthèse est un art, et non une science, que pratique le décideur qui assemble des connaissances éparses. C'est vrai dans à peu près tous les domaines.

Cela signifie-t-il que le chercheur puisse se désintéresser de questions à portée pratique, pour la raison que l'art de la décision ne serait pas son métier ? Que non pas. Tout d'abord, l'essentiel de son métier est de produire des connaissances. Cela implique qu'il ne doit pas accepter les imprécisions ou les manques de la théorie de la formation des

<sup>11</sup> Cette spécialisation est accentuée par des raisons institutionnelles : chaque domaine scientifique a ses revues, ses colloques, ses formations doctorales. Il existe un entre-soi des spécialistes, qui vont rarement au-delà de leurs frontières disciplinaires.

<sup>12</sup> La spécialisation va au-delà des disciplines : chacune d'entre elle est elle-même subdivisée. Ces subdivisions sont probablement trop poussées, ce qui explique qu'elles amènent les économistes à passer à côté d'événements majeurs, comme la crise financière et économique de 2008.

### Encart 2 Le découragement du chercheur ?

À l'angoisse ou à la désespérance de certains, pourrait répondre le découragement de chercheurs. Leurs travaux sont peu (voire : pas) lus à l'extérieur du monde de la recherche. Il en résulte qu'on ignore trop souvent l'ampleur des travaux réalisés, tant en quantité qu'en qualité.

Prenons l'exemple de l'économie urbaine. Les *Handbooks of regional and urban economics* sont les meilleures synthèses disponibles sur l'état des connaissances, à destination de chercheurs, professeurs, docteurs, étudiants. Les cinq volumes publiés dans cette série totalisent 4674 pages, écrites serrées. Au total, ces *handbooks* comportent 90 chapitres qui contiennent au total de l'ordre de 9000 références bibliographiques (sans qu'un décompte précis n'ait été fait ici ; l'ordre de grandeur est d'une centaine de références par article). Cet ensemble ne représente que 1 à 2 % des articles publiés en économie urbaine par des revues scientifiques internationales, sans compter ici les revues scientifiques classées comme de rang national. On peut aller y rechercher tel ou tel article, en fonction de ses centres d'intérêt, moyennant une maîtrise suffisante de l'économie car le contenu est souvent dense et technique (leur lecture demande de connaître les bases de l'économie).

Ceci concerne un « stock » de connaissances. Le « flux » n'est pas moins important. Pour sélectionner quelques articles écrits par des auteurs français, ou relatifs à la France, dans la rubrique « Du côté des revues scientifiques » de *La Revue Foncière*, 38 revues scientifiques sont dépouillées, ce qui représente environ un millier d'articles publiés chaque année.

prix fonciers et immobiliers. Un urbaniste ou un opérateur doit se satisfaire de cette incertitude, due à l'insuffisance et à la parcellisation des connaissances. Mais le chercheur ne peut l'accepter : son métier est de contribuer à la réduire, autant que faire se pourra. Le chercheur doit aussi diffuser les connaissances au-delà de son petit cénacle. C'est dans les missions de *La revue foncière* et dans celles de l'association *Fonciers en débat* (<http://www.fonciers-en-debat.com>), dont un des objectifs est de « favoriser les échanges entre les spécialistes des nombreuses professions

On ne peut pas dire que ceci n'est rien.

Certes, personne ne lit l'ensemble. Mais il y a aussi des ouvrages de synthèse, des manuels pour étudiants, des livres qui s'adressent à un large public, qui sont rédigés par des professeurs ou des chercheurs prenant de leur temps pour que leurs connaissances sortent du petit monde scientifique. Or, ces publications elles-mêmes, qui visent un large public, sont peu lues.

Prenons-en ici un exemple. La Documentation française a publié en 2004 un ouvrage de l'Institut des villes<sup>1</sup> qui présente un état des connaissances économiques sur la ville, écrit par des spécialistes de chaque question dans un langage simple (mais rigoureux), accessible à des personnes qui n'ont pas les connaissances de base de l'économie (moyennant un petit effort). Des dirigeants politiques, des cadres de l'administration ou du secteur privé, des acteurs du monde économique, mais aussi de simples curieux en mal de savoir ce que l'économie dit de la ville étaient les publics visés. C'était la première publication de ce type sur ce domaine en langue française. Son titre même est attractif. Malheureusement elle a été peu diffusée, n'atteignant qu'une toute petite partie de la cible qui était la sienne.

Est-il décourageant de n'être presque pas lu pour les chercheurs qui ont pris sur leur temps pour publier cet ouvrage ? La réponse est non : le projet éditorial de *La revue foncière* et ses articles témoignent de la volonté de faire mieux connaître les connaissances de l'économie, tant en matière de formation du prix des terrains résidentiels, qu'en matière de logement (cf. la série d'articles sur ce thème) que dans d'autres domaines. ■

<sup>1</sup> Institut des Villes, 2004, *Villes et Économie*, La Documentation française, 310 p.

et disciplines qui travaillent sur les thématiques foncières ; faire progresser les connaissances ; favoriser leur diffusion ». De ce point de vue, il apparaît dans le débat en cours que chacun parle depuis sa place professionnelle, d'expert, d'opérateur, d'urbaniste ou de chercheur. « Les échanges entre spécialistes de nombreuses professions » sont nécessaires à la vie de *La revue foncière*, même s'ils ne sont pas toujours faciles (cf. encart 2). ■