

Plan du chapitre 1

- 1 Chapitre 1. Une introduction à l'économie urbaine et systèmes urbains
 - Introduction à l'économie urbaine
 - Systèmes urbains : version synthétique

Introduction à l'économie urbaine (1/6)

Comment définir l'économie urbaine ?

Géographie économique

Champ d'étude qui a pour objet la compréhension de la relation entre l'espace vécu et la vie économique.

Il ne saurait y avoir de vie économique sans territoire (POLÈSE, SHEARMUR et TERRAL 2015).

L'économie urbaine cherche à définir :

- les fondement des théories urbaines ;
- les principes d'action de l'aménagement des territoires.



Introduction à l'économie urbaine (2/6)

Comment définir l'économie urbaine ?

La ville nous semble :

- un phénomène **naturel**,
- inhérent à l'histoire de nos civilisations,
- un phénomène économique, et
- un mode privilégié de l'organisation sociale.



Introduction à l'économie urbaine (3/6)

Les économistes ont longtemps ignoré l'espace.

Ainsi l'homme de la rue, et malheureusement aussi l'homme cultivé, ne perçoivent-ils pas clairement à quelle discipline il convient de rattacher l'économie urbaine (CAMAGNI 1992) :

- est-ce à l'économie des services publics urbains ?
- à la réglementation foncière ?
- à l'agencement des espaces verts ?
- aux sciences et techniques de la voirie et du génie urbain ?

Introduction à l'économie urbaine (4/6)

Questions d'étude de l'économie urbaine (POLÈSE, SHEARMUR et TERRAL 2015) :

- Pourquoi les villes existent ? Quel est leur fondement économique ?
- Pourquoi les villes ne cessent-elles pas de grandir en dépit des problèmes de congestion et de pollution ?
- Existe-t-il une logique dans la façon dont les villes se distribuent sur le territoire ?
- Pourquoi observe-t-on des disparités de revenu ou d'emploi entre les régions d'un même pays ?
- Quelle est l'efficacité des interventions publiques en matière de développement économique local ?



Introduction à l'économie urbaine (5/6)

Questions d'étude de l'économie urbaine (POLÈSE, SHEARMUR et TERRAL 2015) :

- Quel est l'impact du progrès technologique sur la localisation des activités économiques ?
- Comment expliquer le découpage des villes en quartiers résidentiels distincts ?
- Pourquoi les terrains ont-ils systématiquement plus de valeur dans certains quartiers que dans d'autres ?

L'économie urbaine cherche à fournir des outils pour y répondre.



Introduction à l'économie urbaine (6/6)

Objectif du chapitre

Expliquer les origines de la ville à l'aide des outils de l'analyse économique.

L'air de la ville rend libre (Max Weber, 1950).

Une ville, la ville ...

- La définition varie d'un pays et d'une époque à l'autre.
- EU : la ville se reconnaît d'abord à la continuité de son bâti, à une densité d'habitants au km^2 supérieure à :
 - ▶ France : 2000 habitants ;
 - ▶ Grèce : 10000 habitants.
- Distinction urbain-rural \Rightarrow critères socio-économiques.
- Zones intermédiaires \Rightarrow frontières des premiers peuplements urbains, suburbanisation, étalement urbain.

Ville aujourd'hui

- Le concept de ville va bien au-delà de la définition traditionnelle comme entité administrative et a tendance à s'effacer derrière :
 - ▶ région urbaine ;
 - ▶ agglomération ;
 - ▶ aire urbaine ;
 - ▶ marché intégré de travail avec des limites géographiques.
- Notre cours : une ville forme aussi un marché du travail attirant un certain seuil d'actifs en provenance de sa périphérie (lien domicile-travail).

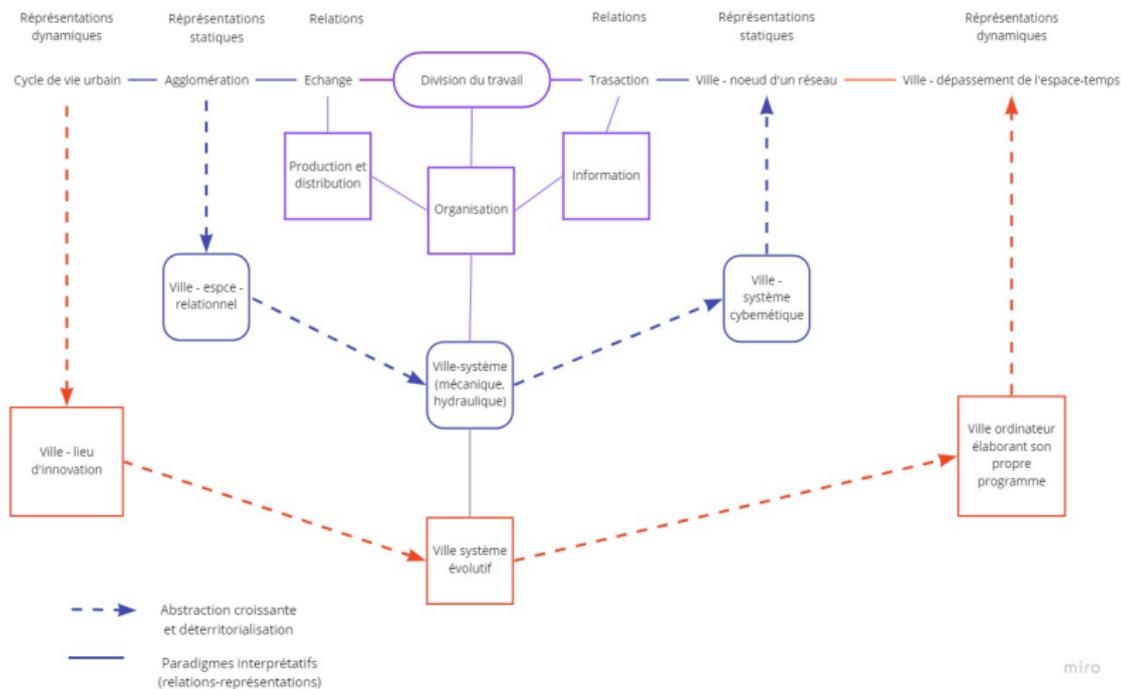
Ville et non ville

Ville et campagne : dichotomie ou complémentarité ?

Ville et non ville, ville et campagne, sont deux catégories qui épuisent ensemble la totalité de l'espace, les deux pôles d'une relation qui peut à bon droit être considérée comme structurante, au sens aussi bien statique que dynamique, de la société humaine.

(CAMAGNI 1992)

Fonctions et représentations de la ville selon Camagni



miro

ESPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Représentations des villes

- Contradiction en ville et campagne.
- Production et répartition du revenu : espace relationnel.
- Système mécanique ou évolutif.
- Information et transaction : réseaux de villes.

(CAMAGNI 1992)

Grands principes d'organisation de l'espace économique (1/3)

Principes d'organisation territoriale \Rightarrow structure et évolution de la ville :

- Principe d'*agglomération*, ou de synergie, qui répond à la question : pourquoi la ville ?
- Principe d'*accessibilité*, ou de compétition spatiale, qui enquête sur les modes de localisation des différentes activités, résidentielles et productives, en compétition entre elles pour l'espace urbain : où dans la ville ?
- Principe d'*interaction spatiale*, ou de demande de mobilité et de contacts, qui s'interroge sur les rapports établis entre les différentes parties de la ville et les activités respectives : comment, en ville ?

(CAMAGNI 1992)

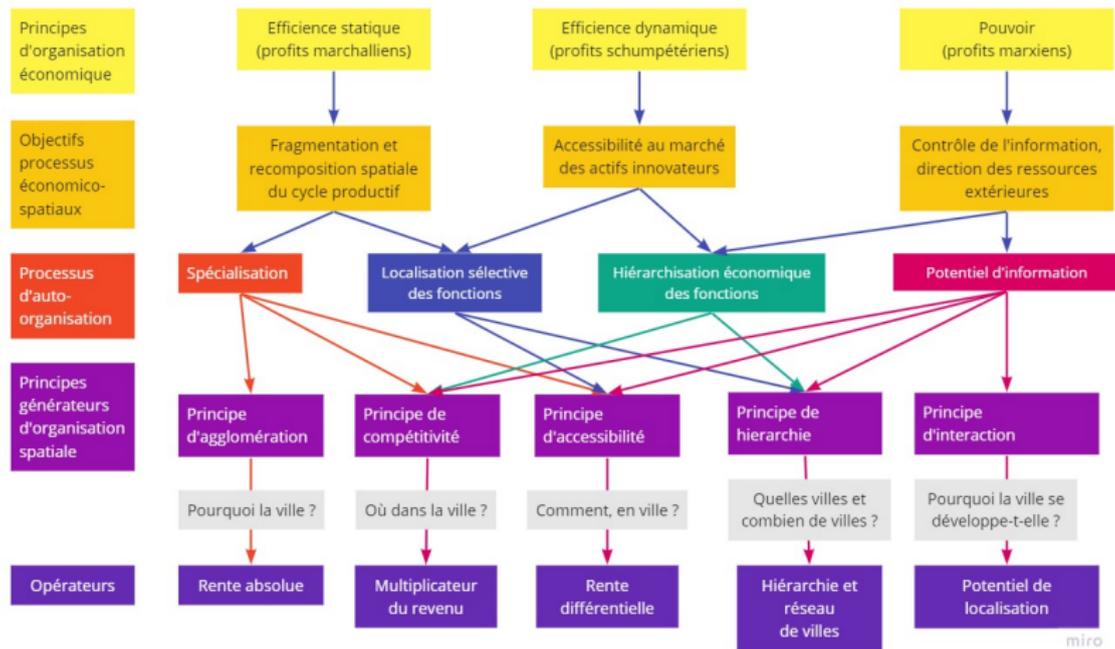
Grands principes d'organisation de l'espace économique (2/3)

Principes d'organisation territoriale \Rightarrow structure et évolution de la ville :

- Principe de *hiérarchie*, ou d'ordre des villes, qui explore les lois d'organisation de l'espace interurbain le plus vaste, et les logiques qui président à la taille et à la localisation relative des différents centres : quelles villes et combien de villes ?
- Principe de *compétitivité*, ou de base d'exportation, qui montre les conditions et les modalités du développement des villes : pourquoi la ville se développe-t-elle ?

(CAMAGNI 1992)

Grands principes d'organisation de l'espace économique selon Camagni (3/3)



micro

LUT

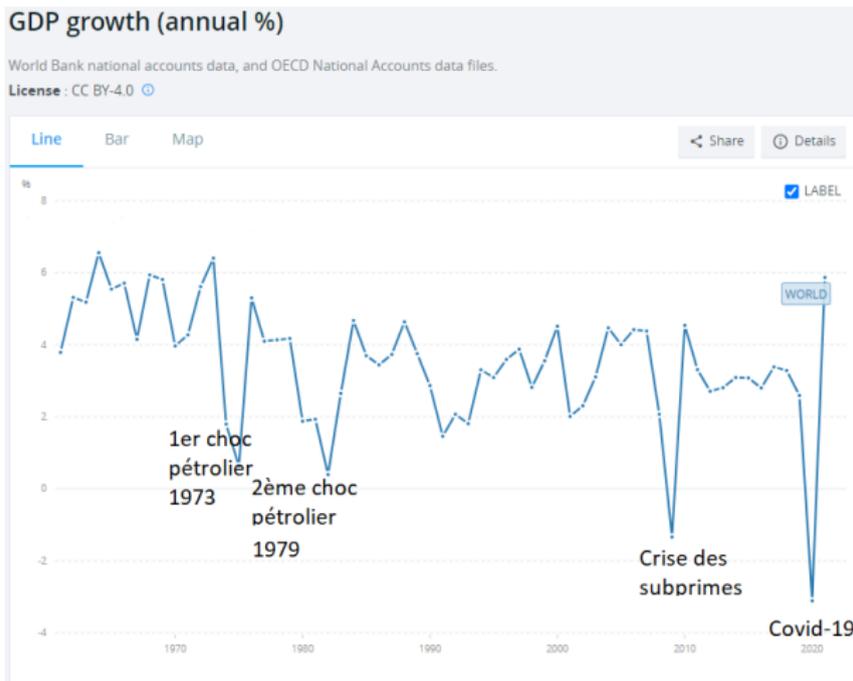
FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Développement économique

- Il est difficile de trouver une définition satisfaisante du développement économique, phénomène complexe dont aucune mesure ne peut capter toutes les dimensions.
- Notre cours : le développement économique d'un pays sera défini comme une hausse soutenue et irréversible du revenu réel* par habitant.
- Indicateur : taux d'augmentation réel du PIB (Produit Intérieur Brut).

* tenir compte de l'inflation, en unités monétaires constantes.

Développement économique



Source : <https://data.worldbank.org>

Développement économique



Source : <https://data.worldbank.org>

Urbanisation

- Les fondements de l'urbanisation sont en grande partie économique.
- Pour que l'urbanisation se produise, il faut que trois conditions soient réalisées :
 - ① une hausse soutenue et prolongée des revenus réels par habitant ;
 - ② une élasticité-revenu inférieure à 1 pour les produits de la campagne \star ;
 - ③ l'existence d'économies d'agglomération pour la production de produits non agricoles.

\star biens normaux : la demande du consommateur pour ces biens augmente dans une proportion inférieure ou égale à l'augmentation de son revenu.
Exemples : bien d'alimentation, vêtements.

Urbanisation

L'urbanisation désigne :

- le passage d'une société rurale à une société de plus en plus urbanisée ;
- la croissance plus rapide des populations urbaines par rapport aux populations rurales.
- U = taux d'urbanisation ; Pop_{urb} = population urbaine ; Pop_{tot} = population totale ; t = moment donné (année, période) ; z = lieu, région, pays, etc.

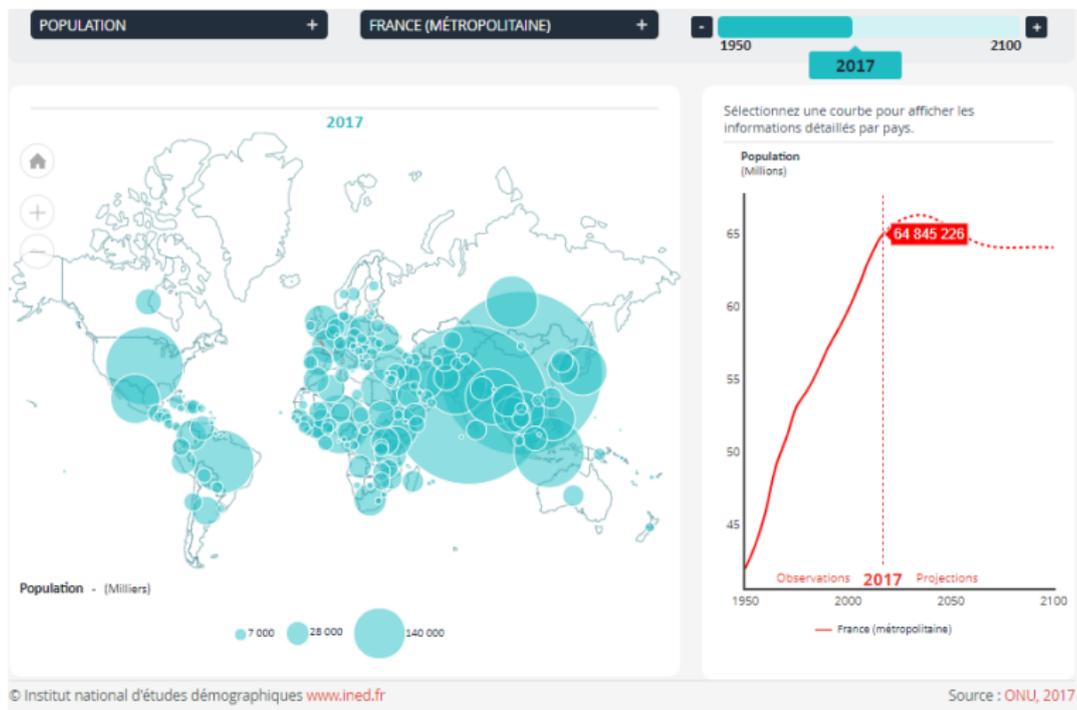
$$U_{t,z} = \frac{Pop_{urb_{t,z}}}{Pop_{tot_{t,z}}}$$

Urbanisation : tendances historiques

- Révolution industrielle (Angleterre au XVII) : premières manifestations, découvertes scientifiques, changements sociaux et institutionnels.
- Époque moderne : accroissement de la capacité de production/habitant de la planète \Rightarrow nouvelles connaissances à la production de biens et services.
- Croissance démographique attribuable à la diminution des taux de mortalité infantile et à l'augmentation de la longévité \Rightarrow amélioration des conditions de vie.
- Progrès technique : agriculture, infrastructures sanitaires, soins médicaux.
- Répartition inégale : l'écart entre pays riches et pays pauvres reste énorme.
- Urbanisation conséquence incontournable du développement économique \Rightarrow aucun pays n'a pas échappé à cette « loi ».

Évolution de la population mondiale

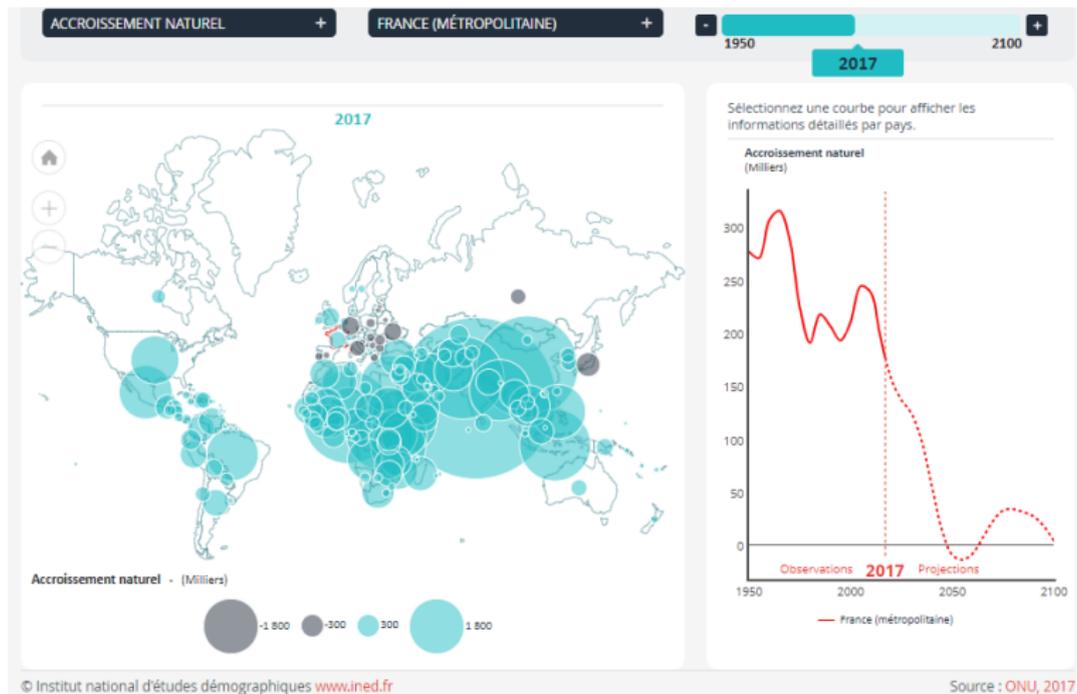
Population (Milliers) - Monde et France en 2017



Source : Institut national d'études démographiques - INED

Évolution de la population mondiale

Accroissement naturel - Monde et France en 2017



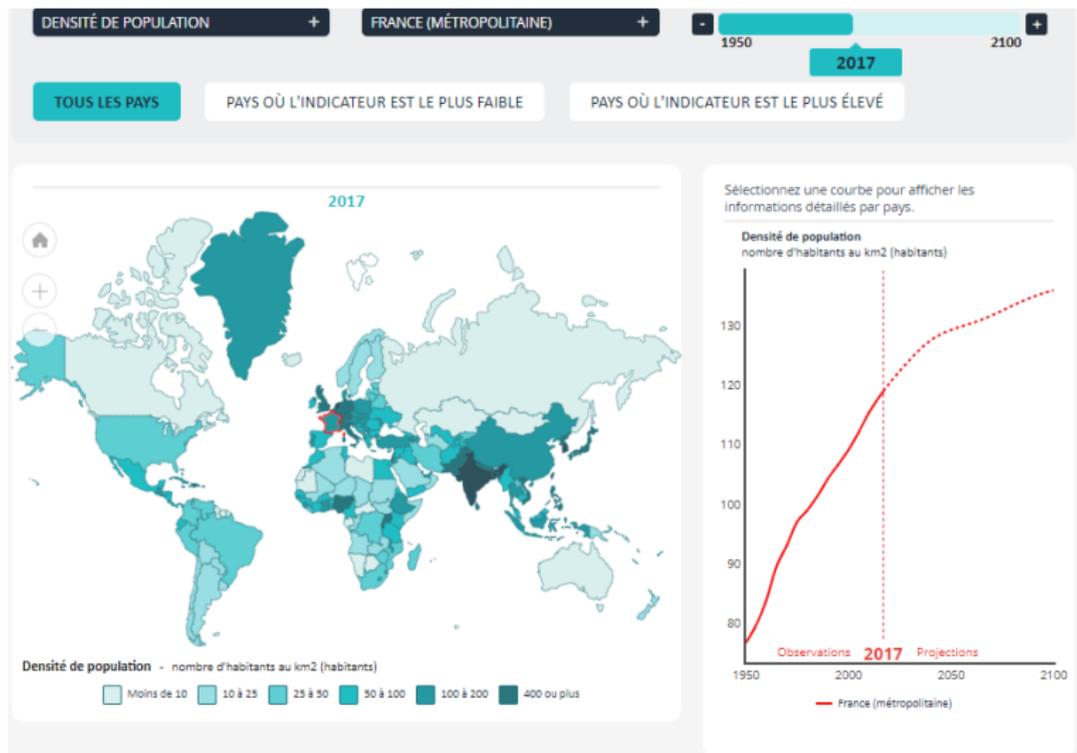
Source : Institut national d'études démographiques - INED.

ESPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

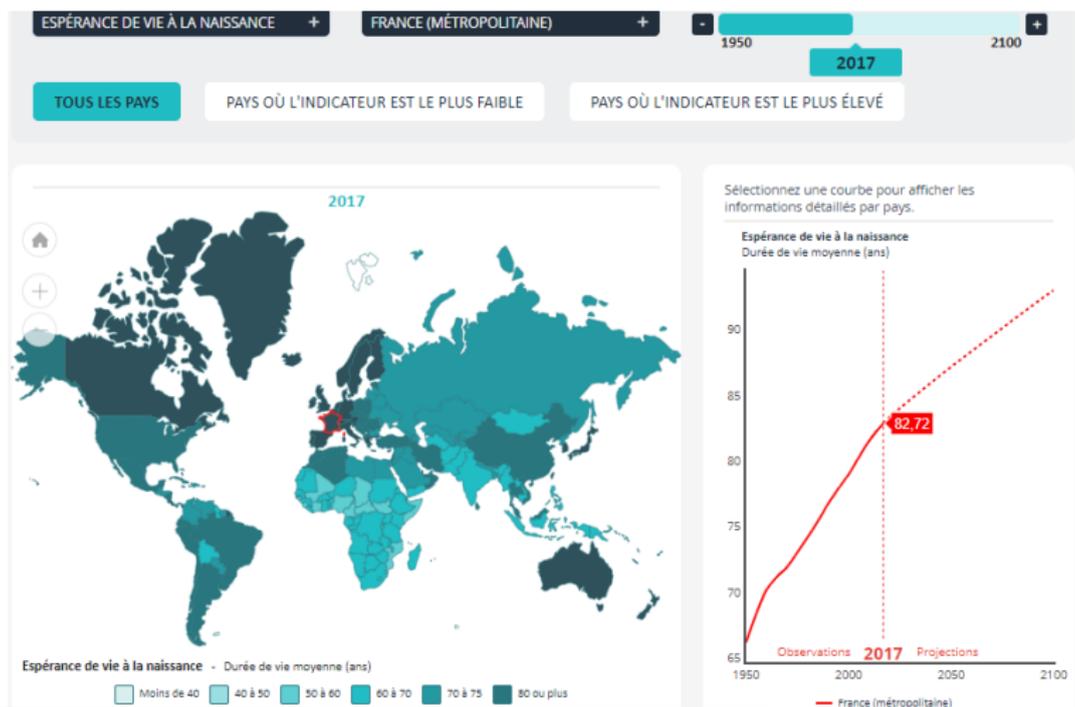
Évolution de la densité de la population

Densité de la population - Monde et France en 2017



Évolution de l'espérance de vie à la naissance de la population mondiale

Espérance de vie à la naissance - Monde et France en 2017

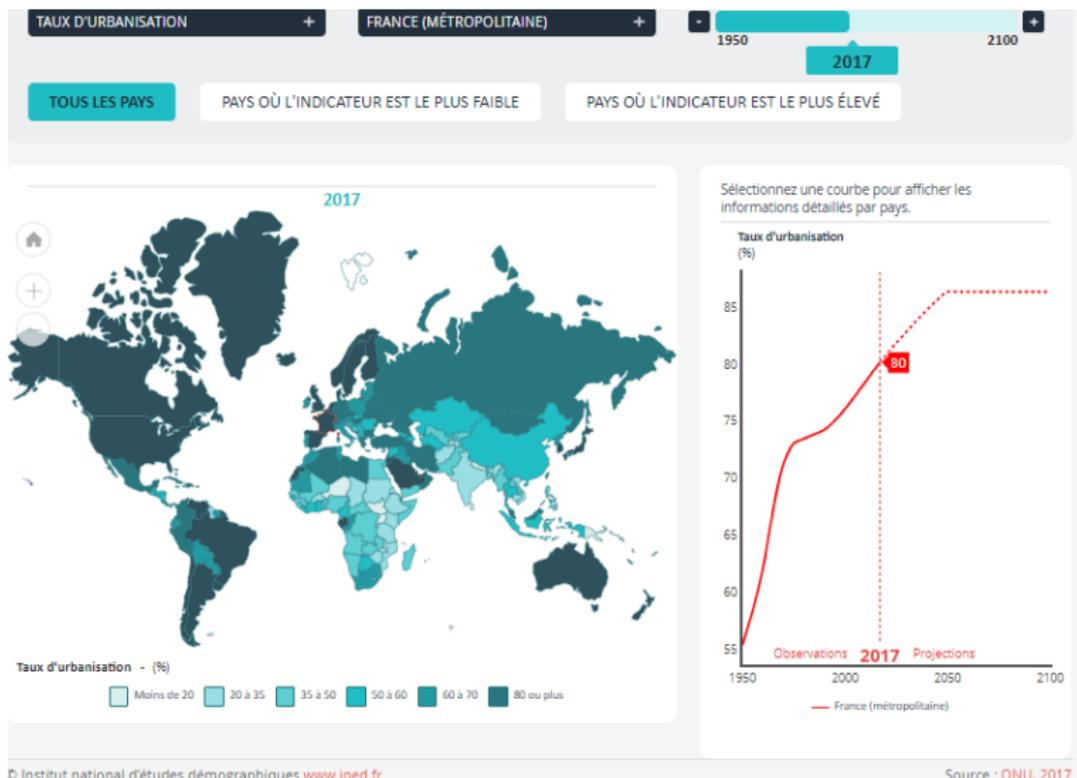


Origines économiques de l'urbanisation

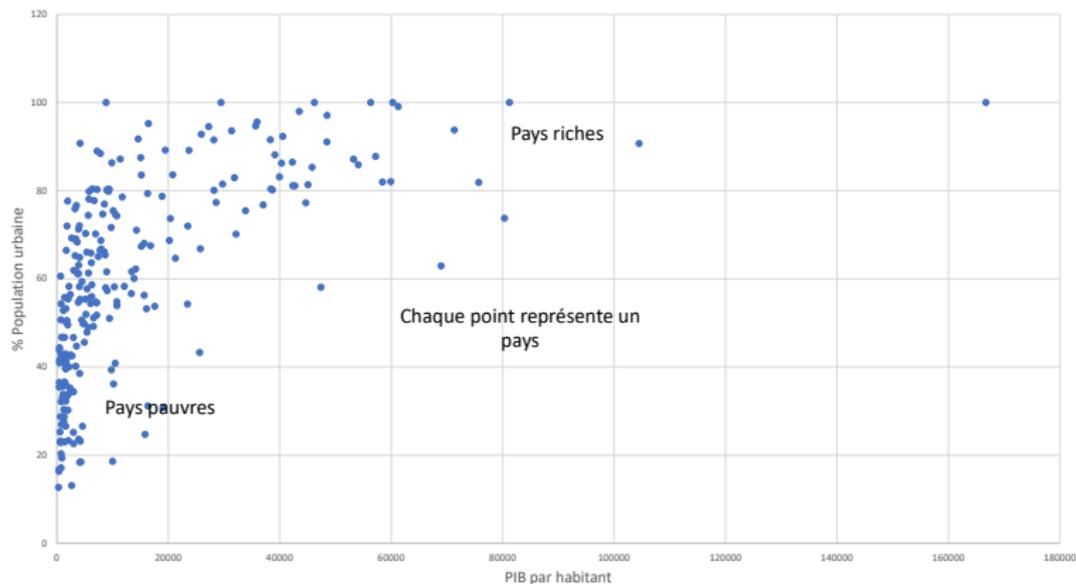
- Niveaux de développement et urbanisation.
- Évolution des structures de consommation.
- Élasticité-revenu des produits agricoles (Loi d'Engel).
- Augmentation de la productivité agricole.
- Inégalités ville-campagne et exode rural.

Évolution du taux d'urbanisation mondiale

Taux d'urbanisation - Monde et France en 2017

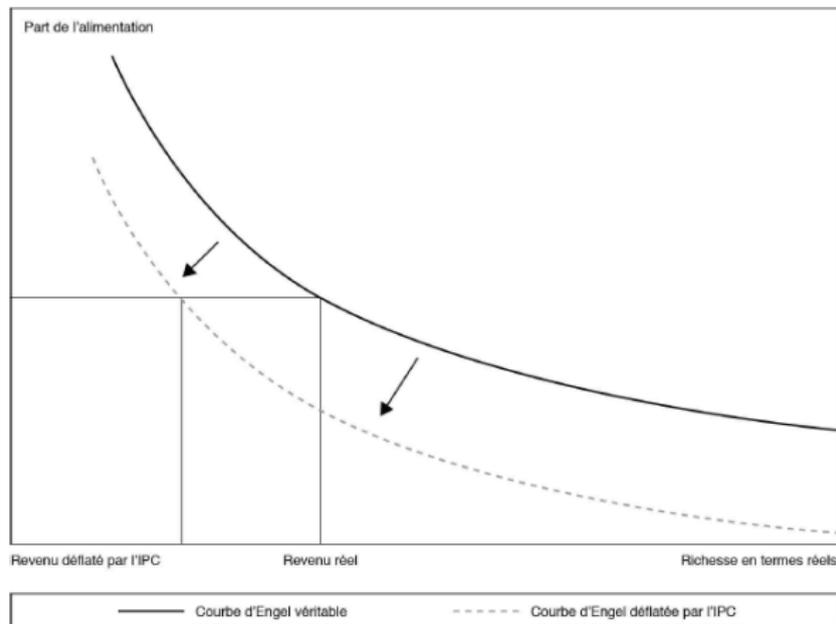


Relation entre niveau de développement et niveau d'urbanisation en 2017



Source : Banque Mondiale

Évolution de la consommation mondiale

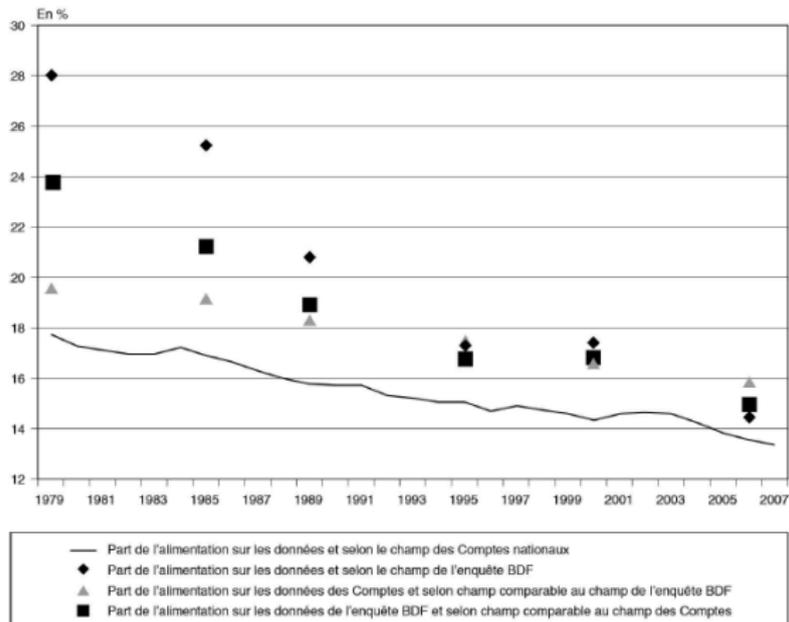


Loi d'Ernst Engel (1821-1896) : la part du budget consacrée à l'alimentation diminue lorsque le revenu augmente.

Source : (CLERC et COUDIN 2010)

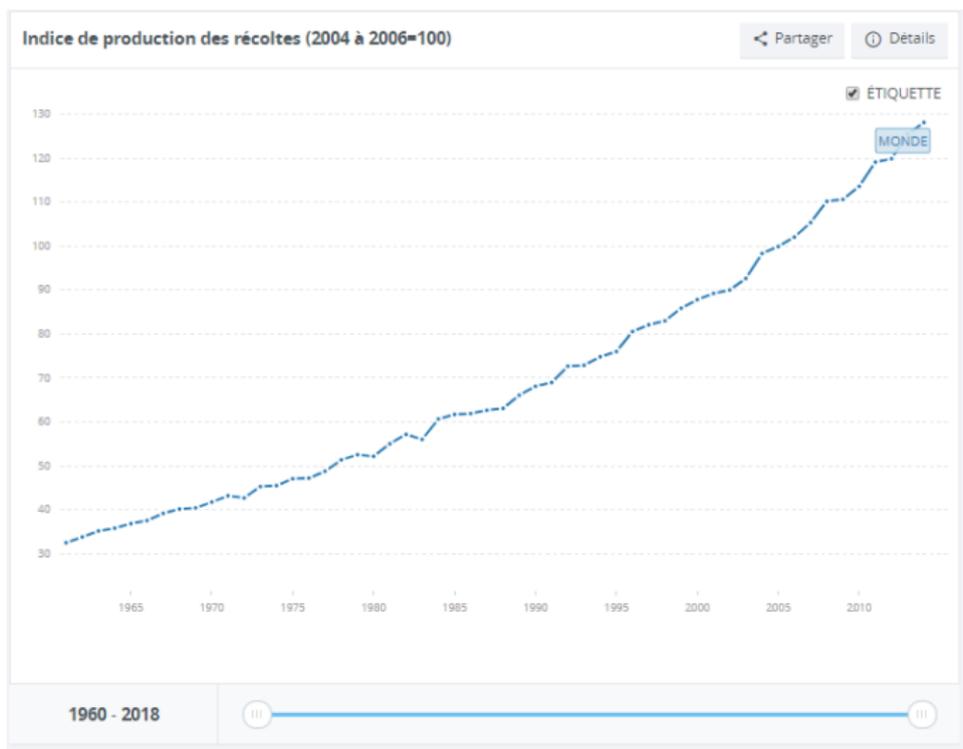
Évolution de la consommation en France

Part de dépenses alimentaires dans les dépenses totales
Budget de famille (BDF) et Comptabilité nationale



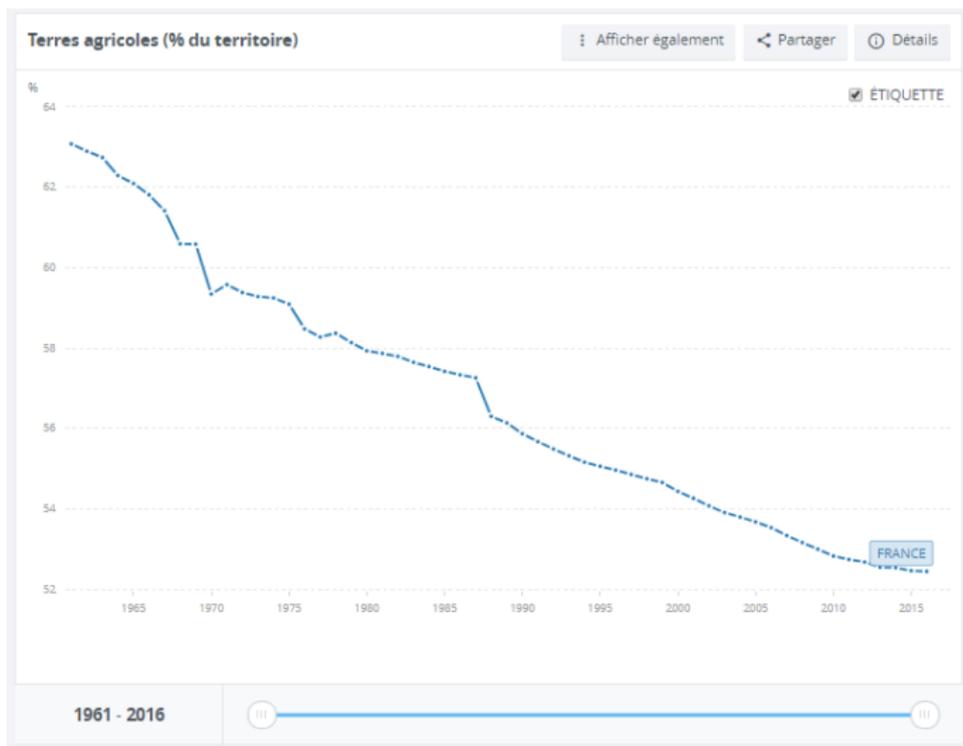
Source : (CLERC et COUDIN 2010)

Augmentation de la productivité agricole



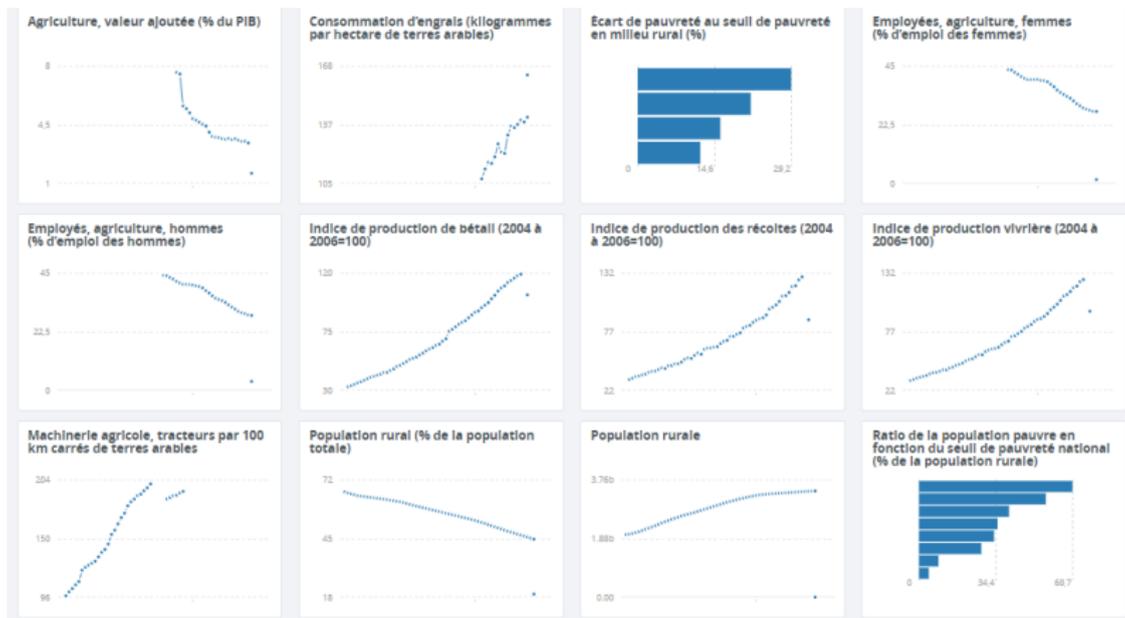
Source : (WORLD BANK s. d.)

Agriculture et développement rural



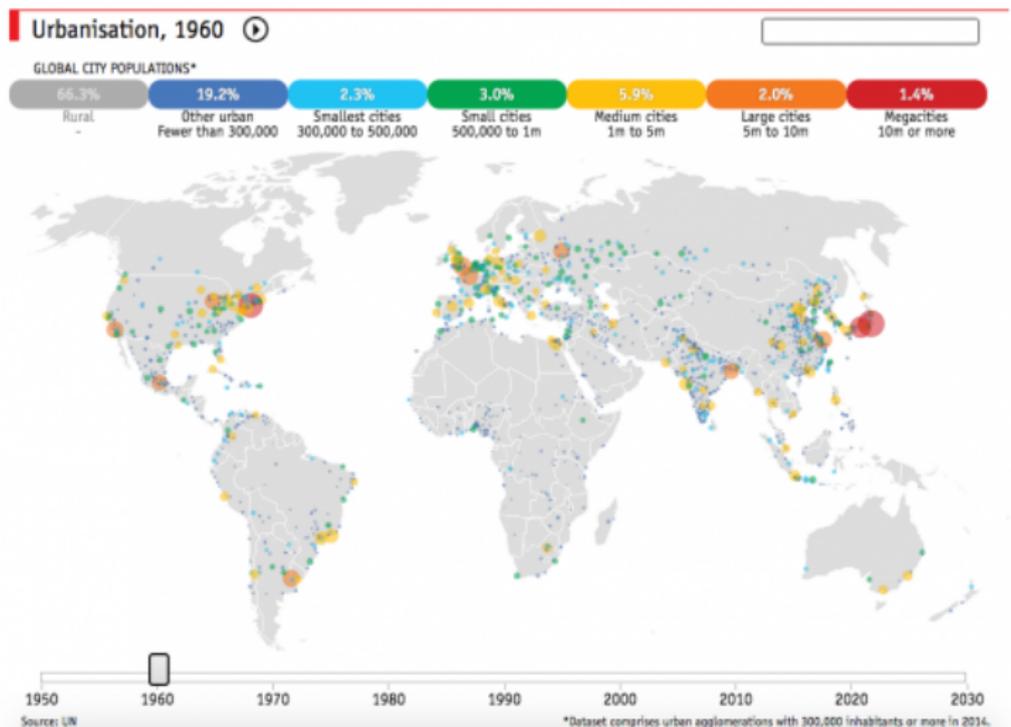
Source : (WORLD BANK s. d.)

Inégalités ville-campagne et exode rural (1960-2018)

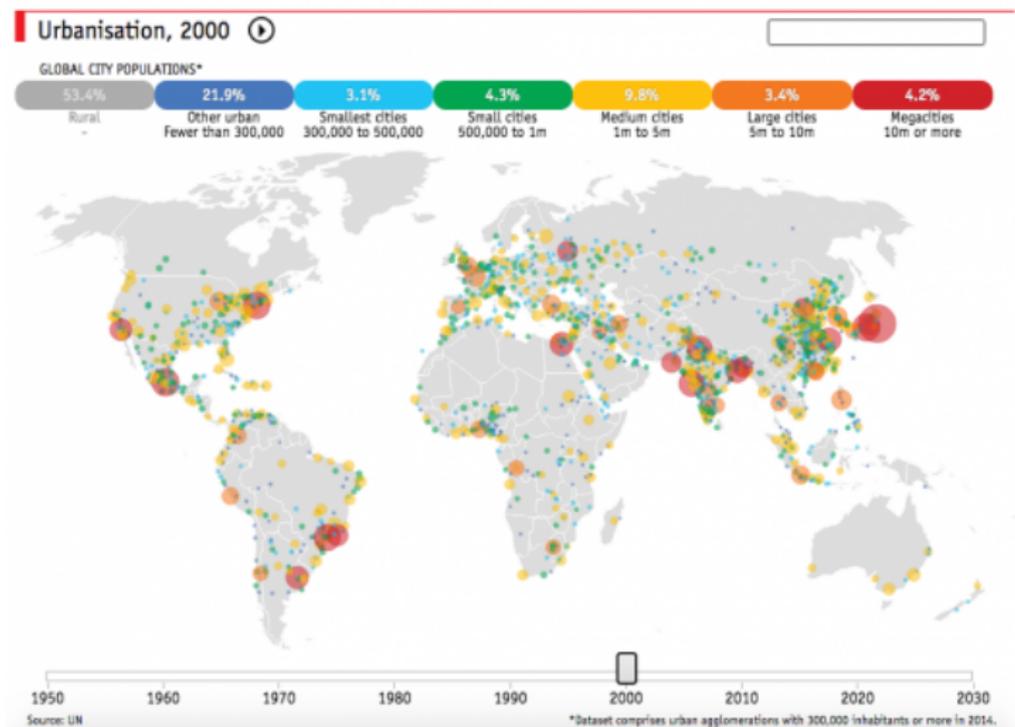


Source : (WORLD BANK s. d.)

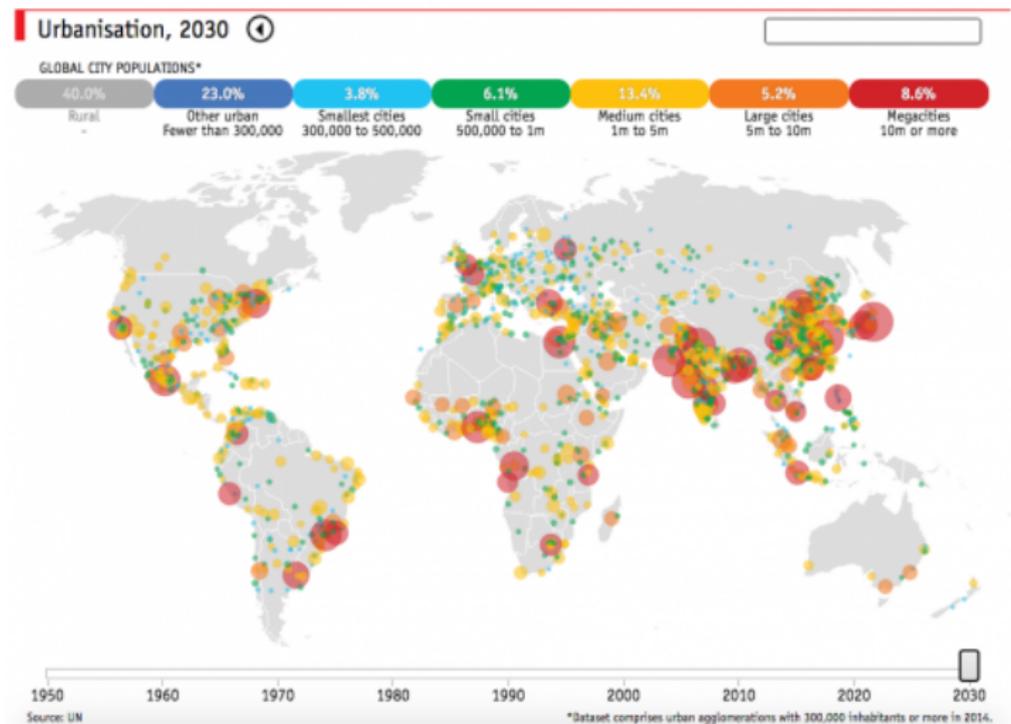
Développement des métropoles : difficultés des petites villes



Développement des métropoles : difficultés des petites villes



Développement des métropoles : difficultés des petites villes



Processus de métropolisation (1/4)

Métropolisation

La métropolisation désigne le mouvement de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des ensembles urbains de grande taille.

Il peut se faire au détriment des villes de niveau hiérarchique inférieur et l'on assiste bien souvent au renforcement des niveaux supérieurs (lieux centraux) du système urbain.

Source : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/metropolisation>

Processus de métropolisation (2/4)

La métropolisation est un processus qui affecte la ville dans ses formes et dans ses fonctions.

Les facteurs de la métropolisation sont divers :

- économies d'échelle et d'agglomération,
- avantages comparatifs,
- besoins d'accessibilités aux réseaux (aux échelles nationales et mondiales), etc.

Source : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/metropolisation>

Processus de métropolisation (3/4)

Le phénomène de métropolisation ne se réduit pas à sa dimension démographique.

Il doit son ampleur et son originalité à :

- la concentration spatiale des fonctions stratégiques du nouveau système productif ;
- les foyers de l'innovation ;
- les accessibilités aux réseaux de communication virtuels ou physiques ;
- l'attractivité et poids culturels.

Source : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/metropolisation>

Processus de métropolisation (4/4)

- Aujourd'hui, ni la ville ni la métropole ne suivent plus les dynamiques territoriales et métropolitaines en cours.
- L'ère des territorialités mobiles et des sociétés en réseaux.
- Les territoires doivent être pensés en termes d'interdépendance et d'articulation et non plus en termes de répartition et de localisation.

L'espace dans la ville et la métropole

L'espace est réseau \Rightarrow conception, organisation et développement des territoires.

(BERROIR et al. 2017)

Développement des métropoles en France

Qu'est-ce qu'une métropole française ?

Une métropole est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe plusieurs communes "d'un seul tenant et sans enclave" qui s'associent au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion".

Source : Art. L5217-1 du code général des collectivités territoriales.

La métropole du Grand Paris

- Créée à partir du 1er janvier 2016, comprend 132 communes.
- Sa création a été prévue par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ("loi MAPTAM").
- La loi du 7 août 2015 portant organisation territoriale de la République ("loi NOTRe") confirme sa date de création au 1er janvier 2016.
- Son statut est un établissement public de coopération intercommunal (EPCI) à fiscalité propre et à statut particulier relevant du régime des métropoles.
- La métropole comprend la commune de Paris et l'ensemble des communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Source : Décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris.

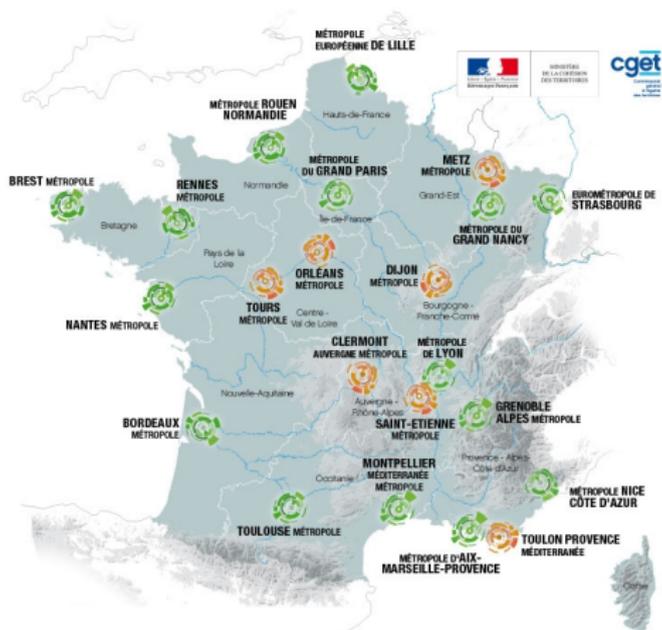
Développement des métropoles

La métropole du Grand Paris

La métropole a pour objectif de conduire des actions d'intérêt métropolitain de développement durable et d'amélioration de la compétitivité et l'attractivité de son territoire. Elle met également en œuvre un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement afin d'accroître et rééquilibrer l'offre de logement.

Source : Décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris.

Notion de métropolisation : Panorama des métropoles françaises



SOURCES : SIEL, 2016, IGN-DGPR, 2015 • RÉALISATION : ©2021/02/CELLE GIPPO, AG 01 • 2016

Au 1^{er} janvier 2018, 22 métropoles

ESPI FORMER À L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Villes au sein de l'économie mondiale

Ville-monde « global city »

La ville monde, ville globale, super-ville, ville informationnelle, serait le lieu où se concentrent les pouvoirs centraux des entreprises et les services indispensables au fonctionnement de l'économie mondialisée.

Critique : le concept ne s'applique qu'à seulement trois grosses unités urbaines : New York, Tokyo et Londres.

(Saskia Sassen, 1991).

Villes au sein de l'économie mondiale

Pôles urbains mondialisés

Les pôles « hyperscalaires* », pôles urbains mondialisés, c'est-à-dire qui jouent sur toutes les échelles en même temps. C'est à partir des villes que la mondialisation se développe et dans les villes que la mondialisation se cristallise.

(Michel Lussault, 2019)

* Selon Halbert, L. (2010), il s'agit de la capacité des territoires à mobiliser des ressources multi-localisées.

Pôles urbains mondialisés

- On a tendance à se concentrer sur les métropoles de plus de 5M d'habitants. Mais on a tort !
- Il y a tout un maillage de villes entre 500 000 et 1,5 million d'habitants qui constituent des éléments essentiels de la mondialisation.
- Ces pôles concentrent des ressources et sont des attracteurs de populations, de flux, de travail, de créativité, d'innovations sociales et culturelles.

(Michel Lussault, 2019)

Exemple : Pôle urbain mondialisé

Ville de Lausanne

Lausanne est une petite ville, qu'on peut même qualifier de provinciale, mais c'est aussi une ville qui se **métropolise** par son ancrage au monde :

- accueil du siège du comité olympique ;
- compte deux très grandes universités : Ecole polytechnique et Université de Lausanne ;
- détient un important potentiel touristique.

2018 : La commune de Lausanne 139 720 hab ; l'agglomération lausannoise 415 596 hab.

Entretien de Michel Lussault pour Le Monde, 2019.

Exemple : Villes au sein de l'économie mondiale

Ville créative

Les villes créatives de l'UNESCO (RVCU) a été créé en 2004 pour promouvoir la coopération avec et entre les villes ayant identifié la créativité comme un facteur stratégique du développement urbain durable. Les 180 villes qui forment actuellement ce réseau travaillent ensemble vers un objectif commun : placer la créativité et les industries culturelles au cœur de leur plan de développement au niveau local et coopérer activement au niveau international.

Vidéo : Réseau des villes créatives de l'UNESCO.

Villes et mutations dans l'immobilier (1/3)

- Accélération de la professionnalisation de l'immobilier :
 - ▶ La digitalisation : le numérique change en profondeur le rôle des professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, agents immobiliers). Ex : smart cities, BIM, objets connectés.
 - ▶ Croissance du commerce en ligne : moins de centres commerciaux ?
- Changement de comportement : mode de vie et de travail.
 - ▶ Avant, une conception de croissance économique ⇒ développement économique ⇒ on va manquer des logements ⇒ construction.
 - ▶ Aujourd'hui, on demande aux gens où ils aimeraient habiter et travailler ⇒ on adapte les lieux et les modes de construction en conséquence.

Villes et mutations dans l'immobilier (2/3)

- Financiarisation de l'immobilier :
 - ▶ Crise de 2008.
 - ▶ Capital risque et objectif de rentabilité.
 - ▶ Plateforme de finance participatif : crowdfunding.
- Immobilier durable :
 - ▶ Performance énergétique : impact carbone
 - ▶ Impact biodiversité.
 - ▶ Renforcement de la rénovation.

Villes et mutations dans l'immobilier (3/3)

- Multiples usages :
 - ▶ résidence, bureaux, zones commerciales, etc.
 - ▶ accessibilité, réseaux de transport et communication.
- Développement de services pour accompagner l'immobilier

Cas pratique : Immobilier en Allemagne

Immobilier en Allemagne : stratégie d'OLB

- Quelles sont les opportunités des villes de taille moyenne ?
- Quelles sont les difficultés des petites villes dans la stratégie d'OLB ?