



**FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN**

SYLLABUS

PROGRAMME GESAI

Année 3 – Alternance

TITRE DU COURS : Économie urbaine

CODE DU COURS :

NIVEAU : 3^{ème} année

PÉRIODE D'ENSEIGNEMENT : Semestre 5

CRÉDITS ECTS : 3

ANNEE ACADEMIQUE : 2025-2026

LANGUE D'ENSEIGNEMENT : Français

RESPONSABLE DU COURS : B. FRAGNY

PRÉREQUIS

- Notions d'économie générale (PIB, valeur ajoutée, croissance économique, Offre et Demande, formation des prix)
- Calculs et maths (taux de croissance, variation, pourcentages, représentations graphiques)
- Culture économique et actualités immobilières/urbaines

OBJECTIFS DU COURS

- Savoir analyser l'évolution du système urbain (développement des métropoles, difficultés des petites villes) : métropolisation, système urbain, dynamiques économiques et démographiques.
- Comprendre l'organisation interne des villes et ses transformations : schéma centre-périmétrie, centres secondaires, spécialisation/mixité fonctionnelle des espaces, étalement ou densification, externalités urbaines.
- Repérer les leviers de la politique de la ville : coût de la croissance urbaine, infrastructures et aménagement urbain, externalités urbaines et gouvernance territoriale.

COMPÉTENCES VISÉES

A l'issue de ce cours, les étudiants devront être capables de :

A. Connaissances & Compréhension :

- A1.1 Identifier les enjeux, les concepts et principes de l'économie, du droit, de l'urbanisme de la gestion, et savoir les appliquer à la matière immobilière
- A2.2 Maîtriser les évolutions numériques dans les métiers de la gestion locative, de la copropriété, et de la transaction
- A3.1 Identifier les enjeux environnementaux et les appliquer dans l'exercice des métiers de la gestion locative, de la copropriété et de la transaction
- A3.2 Identifier les enjeux territoriaux et urbanistiques et les appliquer dans l'exercice des métiers de la gestion locative, de la copropriété et de la transaction

B. Compétences cognitives :

- B1.2 Construire une analyse structurée et cohérente pour répondre à une problématique
- B2.1 Présenter une problématique de manière synthétique, concise et cohérente
- B3.1 Analyser de manière critique, synthétiser, des informations provenant d'un large éventail de sources et identifier des éléments d'informations pertinents pour appuyer des conclusions
- B3.2 Localiser et sélectionner des sources d'information, présenter des informations fiables dans des contextes variés.
- B3.3 Savoir interpréter les indicateurs clés en matière immobilière

C. Compétences opérationnelles (Compétences pratiques) :

- C3.4 Maîtriser les outils de calcul, d'analyse et de gestion de produits et de services immobiliers

D. Compétences transverses (soft skills):

- D2.2 Produire des livrables de qualité professionnelle
- D2.3 Savoir s'organiser efficacement de manière autonome

CONTENU ET ACTIVITÉS

Le module inclut :

Chapitre 1. Une introduction à l'économie urbaine (2h)

1. Les évolutions récentes de la ville

Ville industrielle, ville d'après-guerre, périurbanisation (exemple : industrialisation de la ville de Clermont Ferrand)

2. De la ville à la métropole (Métropolisation / Rappel des EPCI / Zonages Insee, etc.)

Proposition d'exercice: Questionner la notion d'aire d'attraction des villes avec cette étude

(<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5039879?sommaire=5040030#:~:text=Une%20moyenne%20aire%20d'attraction,communes%20hors%20attraction%20des%20villes.>)

3. Attractivité et développement des territoires (compétition entre les villes, migrations résidentielles, localisation des entreprises, tourisme, etc...)

Chapitre 2. Hiérarchies et systèmes urbains (4h)

1. Les hiérarchies urbaines

La loi rang taille : une hiérarchie urbaine ancienne (théorie)

Hiérarchies urbaines européennes et nationales

Proposition d'exercice: Fichier Excel calcul et observation des rangs par commune (1968-2020: Insee population) dans le département du campus pour mettre en évidence la primatie urbaine et les dynamiques démographiques (relier les observations aux tensions immobilières)

Organisation hiérarchique du territoire : modèle de Cristaller

Proposition d'exercice: lecture du document suivant <https://mappemonde-archive.mgm.fr/num40/articles/art13402.html>

2. Les systèmes urbains

Le rôle des infrastructures dans l'organisation du tissu urbain

Les réseaux immatériels (résidences secondaires, mobilités résidentielles, franchises, établissements sièges, clients-fournisseurs, etc.)

Proposition d'exercice : lecture et discussion de l'article suivant : [cliquez ici](#)

Chapitre 3. Structure interne des villes (4h)

1. Le modèle monocentrique (modèle de Von Thünen ; modèle de Weber, modèle centre-périmétrie)

Proposition d'exercice: à l'aide du site meilleurs agents, essayez de trouver des villes qui suivent ce modèle centre-périmétrie, ou au contraire qui mettent en évidence le polycentrisme / Analyser la localisation des hubs logistiques pour faire le lien avec Weber)

2. Le modèle polycentrique (apparition de centres secondaires, spécialisation des espaces)

3. Les théories du choix de localisation et ses déterminants

Proposition d'exercice: éléments d'analyse empiriques: lecture de différents articles sur les modèles centres périphériques sur le marché foncier et immobilier d'un pays avec restitutions orales

<https://politiquedulogement.com/2016/04/geographie-urbaine-et-prix-des-logements-linfluence-de-la-distance-au-centre/>

Chapitre 4. Croissance et externalités urbaines (4h)

1. Etalement urbain (éléments de définition et factuels, déterminants démographiques)

Proposition d'exercice: Choisir une ville parmi une liste prédéfinie et expliquer le développement urbain de celle-ci (Insee, IGN remonter le temps avec les photos avant après, Observatoire des territoires). Exemple: Cergy pontoise, politique de ville nouvelle, croissance urbaine rapide, etc.) / Possibilité d'intégrer la fresque de la ville (<https://www.dixit.net/fresque-de-la-ville/>)

2. Conséquences de l'étalement et externalités (mobilité, ségrégation, pollution, perte de sols et biodiversité)

Proposition d'exercice: Article à lire sur la gentrification, ségrégation, fermeture de la ville / Lecture article scientifique: Camagni, R., Gibelli, M. & Rigamonti, P. (2002). Forme urbaine et mobilité: les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise. Revue d'Économie Régionale & Urbaine, , 105-139. <https://doi.org/10.3917/reru.021.0105>

3. Modèles alternatifs (densification, ville ¼ heure, smart city, mixité sociale/urbaine...) et risques associés (gentrification, effets centrifuges, îlots de chaleur...)

Proposition d'exercice: Création d'une fiche synthétique en fonction du modèle de développement:) à choisir parmi Ville du ¼ d'heure/Ville durable/ Smart City/Ville régénérative/ Ville résiliente / Ville compacte. Type du rendu de la fiche – 1 page: (définition / Contexte d'apparition du projet / explications des caractéristiques de la ville / Exemple de villes / Deux références à lire)

MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

Modalités	Heures	Commentaires
Travaux dirigés	4h	Au choix : exercices à partir de bases de données statistiques pour tester la validité des modèles, préparation d'exposés, réalisation de fresque de la ville etc.
Cours magistral	16h	
Travail personnel	40	
Total:	60	(équivalent à 20-25 heures de travail total fourni par l'étudiant par ECTS)

MÉTHODES D'EVALUATION				
Evaluation	Pondération	Type d'évaluation	Semestre Examen	Durée Examen
Contrôle continu	30%	Au choix : écrit, poster, exposé, note de synthèse, dossier statistique (note collective)	5	-
Partiel	70%	Ecrit individuel	5	2h

BIBLIOGRAPHIE
Lectures recommandées
Berroir S., Cattan N., Dobruszkes F., Guérois M., Paulus F. et Vacchiani C., 2017, « Les systèmes urbains français : une approche relationnelle », <i>Cybergeo : European Journal of Geography</i> .
Bourdeau-Lepage L., Huriot J-M., 2009, <i>Economie des villes contemporaines</i> , Paris, Economica.
Camagni R., 1992, <i>Principes et modèles de l'économie urbaine</i> , Economica.
Cantuarias-Villessuzanne C., Fragny B., 2023, <i>Economie urbaine et environnementale</i> , De Boeck
Faburel G., 2019, <i>Les métropoles barbares</i> , Paris, Le passager clandestin.
Ministère des transports de l'équipement du tourisme et de la mer, 2006, Économie urbaine : Rassemblement de la connaissance, Rapport Technique du Secrétariat général.
Nédélec, P., 2018, <i>Géographie urbaine : Cours, études de cas, entraînements, méthodes commentées</i> , Armand Colin, (disponible sur la plateforme ScholarVox)
OECD, 2018, Rethinking urban sprawl: moving towards sustainable cities, Rapport technique de l'OECD.
Polèse M., Shearmur R. et Terral L., 2015, <i>Économie urbaine et régionale. Géographie économique et dynamique des territoires</i> , Economica.
Site internet de l'Insee, Corine Land Cover, PUCA, FNAU.