

Les entreprises au cœur des recompositions métropolitaines et de la consommation foncière induite

Dans tous les pays développés, la localisation des entreprises est la cause et la conséquence de la recomposition métropolitaine des systèmes urbains et de fortes consommations de foncier, souvent en périphérie.

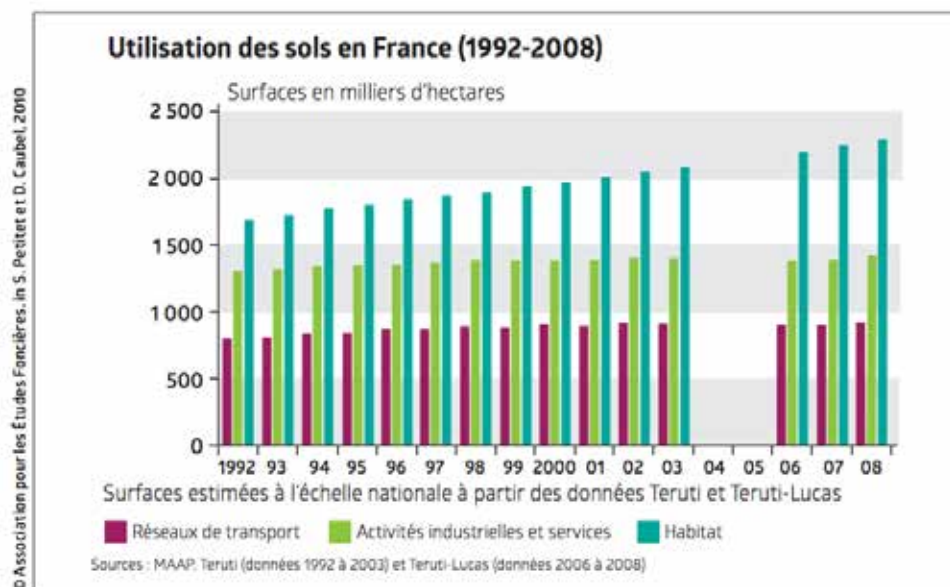
Les besoins fonciers des entreprises

La globalisation des échanges est l'une des principales raisons de la métropolisation des territoires (Thisse, 2017). Les grands centres urbains finissent par concentrer les activités identifiées comme stratégiques dans l'économie de la connaissance : à la fois les activités productives les plus pointues et les activités de mise en relation qui assurent la continuité des chaînes de valeur (Gereffi, 1999, 2004). Ils se trouvent ainsi en interaction directe avec tout un ensemble de lieux,

certains plus petits, d'autres de taille équivalente voire plus gros avec lesquels ils partagent des ressources ou des services.

Un nombre croissant de bourgs et villes moyennes s'inscrivent dans ces systèmes métropolitains régionaux (Brutel, 2011). Les conséquences de cette évolution sont à la fois un éclatement des systèmes résidentiels (Cavailhès *et al.*, 2004), et une désintégration spatiale des systèmes productifs : à l'échelle des villes et des territoires, les distances – y compris longues – sont de moins en moins un frein pour les échanges quotidiens (Grimal,

Figure 1. Le foncier économique, un tiers des surfaces consommées.



Frédéric Gilli
Directeur associé agence Grand Public,
professeur à Sciences-Po



2012), la multilocalisation des activités et des personnes se développe (Imbert *et al.*, 2014), les frontières ne disparaissent pas mais changent de nature – elles traversent plus les territoires en interne qu’elles ne les délimitent.

Dans ce contexte, les besoins fonciers se différencient à travers le territoire : capitale, métropoles régionales, villes moyennes et petits bourgs répondent à des types d’attentes spécifiques. La nature des demandes et les pressions exercées sur le foncier sont très variées. Elles délimitent autant de marchés spécifiques (Donzel *et al.*, 2008). Autour des centres urbains, quelle que soit leur taille, une logique d’étalement est partout constatée du fait de l’installation des ménages dans les franges périurbaines. Les logiques foncières sont chaque fois spécifiques (Vilmin, 2012), mais le résultat est le même. Les entreprises jouent aussi un rôle majeur dans cette recomposition (Gilli, 2004). D’une part elles consomment du foncier puisque, selon les estimations (Petitet et Caubel, 2010, figure 1), 30 % des surfaces urbanisées sont dédiées à l’activité économique : zones industrielles, commerciales, surfaces logistiques, tertiaires, etc. D’autre part, et c’est sans doute là que leur rôle est le plus important, elles structurent par leur localisation un grand nombre d’autres choix de localisation : l’émergence de ce que Garreau (1992) a appelé les *edge cities* a conduit à ce que l’étalement se fasse non plus autour du centre-ville mais à partir des centres secondaires, nés du redéploiement des activités économiques. Cela peut toutefois transiter par de nombreux canaux différents : Stahl (1987) distingue ainsi les secteurs d’activité dont les choix de localisation sont dictés par les facteurs de production (pour lesquels le foncier pèse fortement quand il s’agit d’activités très consommatrices de foncier), de ceux dont les choix sont orientés par la desserte de l’espace urbain (notamment les consommateurs mais aussi les fournisseurs). La proximité des ports, fleuves et grands axes de communication est également facteur de relocalisation, comme cela a pu être le cas pour la sidérurgie, cas d’école des choix de localisation décrits par Weber (1909).

Les modèles d’économie géographique comme les travaux d’économistes, d’urbanistes ou de géographes appliqués aux équilibres et structures urbaines observés en France (études de cas, retours d’expé-

riences) sont utiles pour approfondir les enjeux associés à ces dynamiques métropolitaines. Au-delà de la seule question de l’étalement périurbain, ils permettent d’analyser les liens entre les grands cœurs métropolitains et leur région et l’effet de la plus ou moins grande intégration métropolitaine sur la dynamique de consommation foncière à la périphérie des bourgs et villes moyennes secondaires du réseau. Une attention particulière doit être portée à la localisation des firmes dans la mesure où elle est affectée par les évolutions différentielles du coût de transport des biens, des informations et des travailleurs, ainsi que par des contraintes nouvelles, en particulier environnementales, qui rejailissent sur l’intensité et la localisation des besoins fonciers.

L’économie contemporaine conduit à agglomérer les activités dans les grandes régions métropolitaines

Une géographie économique caractérisée par des dynamiques d’agglomération très puissantes

On observe, notamment en Europe, une concentration des activités autour des grands centres urbains (Combes et Overman, 2015), qui s’explique notamment par les dynamiques de concentration et d’agglomération des activités (Fujita et Thisse, 2002 ; Combes et Gobillon, 2015) observées dans l’industrie et accentuées par la mondialisation des échanges (Puga et Ottaviano, 1998).

Cela se traduit directement sur les marchés fonciers suivant des mécanismes bien identifiés en économie urbaine (rente foncière particulièrement élevée comme témoin et conséquence de la très grande productivité-disponibilité à payer pour le cœur de ces grands systèmes urbains, Fujita, 1985). La conséquence, à l’échelle régionale, est la coexistence dans un même pays, de marchés fonciers très tendus et de marchés à l’inverse très détendus, notamment dans les *shrinking cities* (Wolff *et al.*, 2013). Car en parallèle de la croissance et l’extension des espaces métropolitains, les petites et moyennes villes industrielles subissent les conséquences des délocalisations et de la concentration métropolitaine (Béal *et al.*, 2017). Là, les besoins fonciers sont faibles : quasi-nuls pour les entreprises, sauf dans les zones commerciales périphériques qui bénéficient du

départ du commerce des centres-villes.

En retour, les marchés fonciers ont un impact sur les dynamiques agglomératives puisqu’ils sont une des dimensions par lesquelles transitent les coûts de congestion, ces « coûts urbains » étant une des principales forces centripètes qui contrebalance les effets « boule de neige » (Tabuchi, 1998).

La concentration des activités autour des grandes métropoles : effets sur la forme urbaine

L’étalement des populations à l’échelle de la ville s’est accompagné d’un étalement des emplois, qui a pu prendre une forme agglomérée en pôles d’activités ou dispersée dans tout le territoire. Ce desserrement s’est parfois produit parce que les emplois avaient suivi les habitants (*jobs follow people*), mais il a parfois accéléré l’étalement des populations quand les habitants ont suivi leur emploi (*people follow jobs*) (Steinnes, 1982). Si les emplois restent moins décentralisés que les populations (Macauley, 1985 ; Mills, 1992) la « dédensification » des centres d’emploi est un phénomène majeur des dernières décennies. Mieskowski et Mills (1993) notent ainsi que dès les années 1990, les États-Unis tendaient vers une situation où 40 % des emplois et 30 % des habitants des *Metropolitan Statistical Areas* (les MSA sont l’équivalent américain des aires urbaines françaises), seulement étaient en centre-ville. Glaeser et Kahn (2003) obtiennent des ordres de grandeur similaires (45 % des emplois et 30 % des habitants dans un rayon de 5 miles autour du centre-ville, le reste au-delà). En outre, ils montrent qu’une forte corrélation existe entre le gradient de la densité des emplois et celui de la densité des populations. Ils concluent ainsi que « *peu de villes ont un emploi centralisé et une population étalée (et vice-versa)* ».

Cette évolution s’explique par une croissance plus forte en périphérie. Beyers et Lindahl (1996), remarquent ainsi qu’aux États-Unis, la majorité de la croissance de l’emploi entre 1985 et 1995 a bénéficié aux zones rurales. Richardson et Gordon (1999) confirment cela en précisant que les bénéficiaires sont surtout les zones rurales à proximité des espaces urbains : selon eux, la compétition entre la banlieue lointaine (*outersuburbs*), le périurbain (*exurban*) et les espaces ruraux (*rural areas*) est même plus pertinente à étu- ➔

→ dier que la compétition entre centres et périphérie, le résultat de cette dernière étant une évidence. Dans la réduction des inégalités entre comtés à l'échelle nationale, le desserrement périurbain compte presque autant que la redistribution entre agglomérations (42 % de diminution) !

Ces dynamiques trouvent peu de traductions dans les politiques publiques : les logiques intercommunales restent cantonnées aux communes contiguës du pôle urbain et les « pôles métropolitains » favorisent pour la plupart les relations entre grandes métropoles. Il n'y a pas de dispositif simple permettant à une grande métropole d'entretenir des espaces de dialogue avec les villes moyennes de sa périphérie. C'était l'esprit des Conférences territoriales de l'action publique, créées par la loi Maptam, mais on est loin d'une logique réellement opérationnelle.

Même si la gentrification (Clark, 1995 ; Smith, 1996 ; Slater, 2003) des cœurs de ville et le renouveau à la fois économique et résidentiel de certains centres inter-

rogent l'irréversibilité du processus de multipolarisation (Krontoft *et al.*, 2001), l'étalement semble se généraliser à tous les pays occidentaux en dépit de traditions, de situations et de législations différentes (Richardson et Gordon, 1999).

Métropoles polycentriques ou systèmes régionaux : deux types de recomposition de l'emploi autour des métropoles

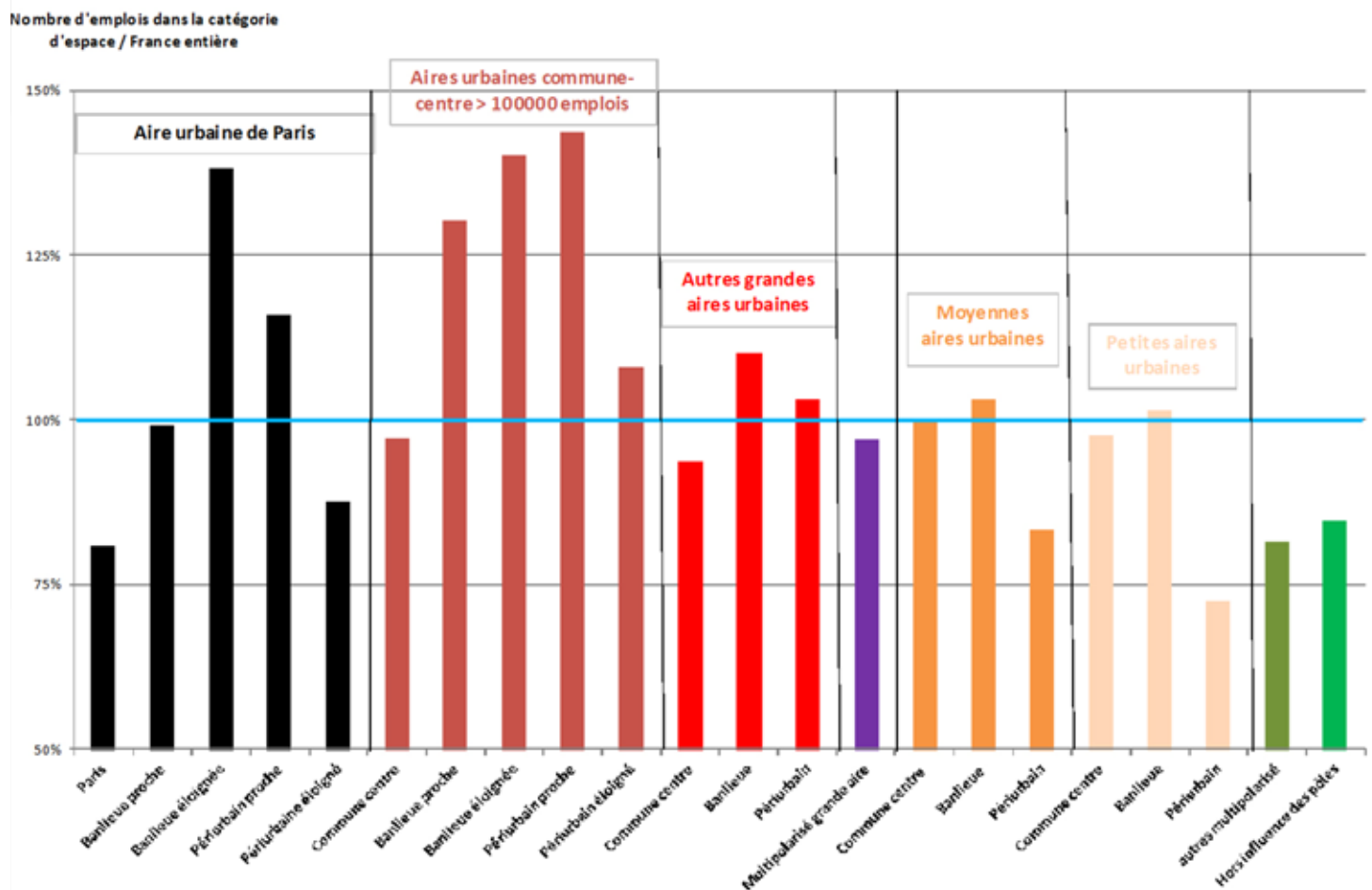
Les logiques économiques qui expliquent l'apparition des centralités secondaires peuvent être de natures différentes. Helsley et Sullivan (1991) recensent ainsi plusieurs façons de comprendre l'émergence de villes non-monocentriques.

- La dynamique propre des marchés fonciers à l'intérieur de la ville peut mécaniquement conduire les entreprises à choisir de s'installer en périphérie pour bénéficier d'un foncier moins cher sans pour autant dégrader leur accès aux salariés et aux consommateurs (Fujita et Ogawa, 1982). L'élément décisif

dans ce cas est la synchronisation des décisions de départ vers la périphérie : c'est décisif puisque le fait que tout le monde se déplace garantit aux entreprises qu'elles préserveront leur accès aux marchés locaux (fournisseurs, salariés) après le déménagement. Le rôle des méso-acteurs est stratégique dans cette synchronisation. Il suffit qu'un acteur soit de grande taille et qu'il ait plus d'informations sur les stratégies des autres joueurs (qu'il ait un « pouvoir de marché ») pour intégrer dans son calcul l'effet de son choix individuel sur les équilibres du marché. Ces « *large-agents* » (Becker et Henderson, 2000) peuvent être de grandes entreprises (Fujita *et al.*, 1997), des aménageurs privés (les « *land developers* » étudiés par Henderson et Mitra, 1996) voire l'État comme dans les modèles d'économie publique locale (Bollinger et Ihlanfeldt, 2003). Dans tous les cas, les choix effectués par ces « méso-agents » ou les aménageurs créent les conditions d'un déplacement

Figure 2. Évolution relative de 1982 à 2008 des emplois selon le gradient centre périphérie.

© Sénat, 2012, source Insee recensements.



massif de populations agglomérées et d'une consommation foncière étendue à de nouvelles zones plus éloignées encore du centre « historique ».

- Il est aussi possible de supposer l'existence d'éléments exogènes qui incitent au développement de centres secondaires. White (1976), Sasaki (1990), Anas et Kim (1996) analysent ainsi l'effet d'une infrastructure éloignée du centre (de type rocade), par laquelle transitent les exportations : ils observent qu'elle aura un impact sur les choix de relocalisation de toutes les entreprises et sur la structure de la ville dans son ensemble. L'importance de ces éléments a depuis été plusieurs fois constaté empiriquement, notamment par Gaschet (2003) et Gaschet et Pouyane (2011) autour de la rocade de Bordeaux. Ces infrastructures contribuent largement à l'augmentation continue de la consommation foncière à destination économique.

- Il est enfin possible que la croissance du centre métropolitain finisse par rattraper les bourgs et villes moyennes environnants et par former un système urbain régional intégré (Helsley et Sullivan, 1991 ; Henderson, 1986, 1991).

Si l'on suit Parr (2002), il y a des différences importantes entre les logiques à l'œuvre dans un système urbain monocentrique et celles que l'on observe dans un espace urbain multipolaire.

- La première dynamique observée est celle d'une croissance (et d'une extension) des territoires centraux avec développement de centres secondaires (Henderson et Mitra, 1996 ; Anas et Kim, 1996 ; Duranton et Puga, 2015).

- La seconde dynamique se matérialise par la réorganisation des réseaux urbains décrits depuis longtemps par les géographes (Rocheport, 2002) avec un rayonnement « au quotidien » des cœurs métropolitains au-delà de leurs seules limites morphologiques ou fonctionnelles jusqu'à intégrer des centres urbains de plus petite taille situés en très grande périphérie. (Abdel-Rahman et Anas, 2004 ; Fujita, 1999 ; Gabaix et Ioannides, 2004)

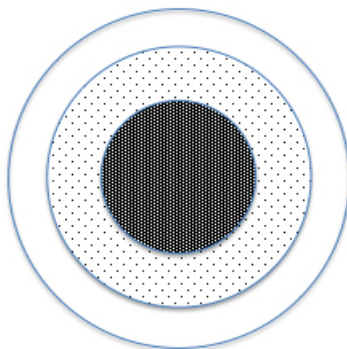
Du point de vue de la valeur foncière au centre, le résultat est le même : les deux dynamiques ont comme conséquence de faire baisser le prix maximal du foncier à l'échelle du territoire (Nakagome, 1991 ; White, 1976, 1988). Elles ont aussi toutes deux comme conséquence d'augmenter

la consommation foncière en périphérie. La principale difficulté pour les pouvoirs publics qui chercheraient à agir sur cette dynamique est qu'elle se produit le plus souvent dans les interstices des maillages administratifs : l'Oise subit ainsi directement et de longue date les effets de la présence à ses portes de la région parisienne, sans pour autant bénéficier des effets « protecteurs » pour son foncier d'un schéma d'aménagement très protecteur comme celui de la région parisienne : localisée dans la région des Hauts-de-France (et avant cela en Picardie), l'Oise n'a jamais été concernée par le schéma directeur de la région Île-de-France alors que certaines communes sont à moins de 50 km de Paris. Ce constat (que l'on retrouve aussi autour de Genève) appelle à plus de coopérations transrégionales et transfrontalières entre les collectivités.

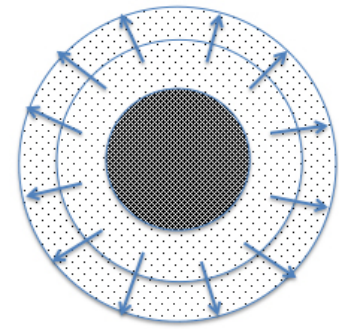
Étalement urbain autour des villes secondaires dans les régions métropolitaines

La métropolisation se traduit ainsi non seulement par deux formes d'étalement de la métropole (densification de son périurbain et extension de son aire urbaine propre) mais aussi par l'extension des aires d'étalement urbain autour des centres périphériques secondaires qui étaient anciennement « autonomes ». Cela a des conséquences évidentes sur la dynamique foncière dans et autour de ces pôles : la densification et la redynamisation du centre-ville satellite (Goffette-Nagot et Schmitt, 1999 ; Vermeulen et Rouwendal, 2008) prend la forme d'un phénomène classique de l'économie foncière, le leap-frog (saut de grenouille).

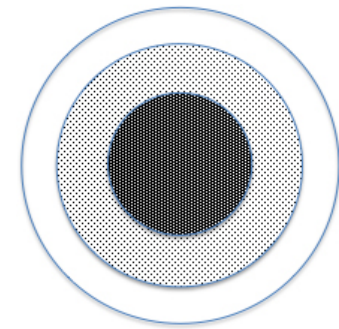
Situation de départ :



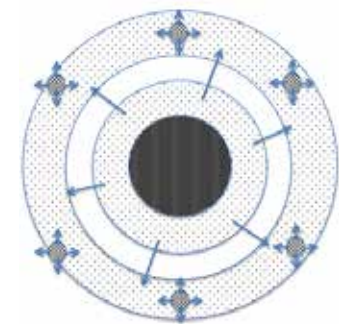
Étalement par extension urbaine (1) :



Étalement par densification de la périphérie (2) :



Étalement par extension des bourgs secondaires (3) :



Spécialisation sectorielle et fonctionnelle des territoires régionaux autour des grands cœurs métropolitains et conséquences sur la consommation de foncier

Si certains travaux empiriques montrent une « ombre portée » des métropoles qui bride le développement de leurs lointaines périphéries (Combes, 2000), les analyses sur le desserrement de l'emploi en proche périphérie (Delisle et Lainé, 1998 ; Gilli, 2009) comme à l'échelle des systèmes régionaux (Duranton et Puga, 2001) pointent l'existence de réels systèmes économiques intégrés : les centres →

→ abritent plutôt des jeunes entreprises en croissance cherchant à stabiliser leurs marchés, les périphéries accueillent plutôt des secteurs d'activité matures pour lesquels le coût d'accès aux informations du centre n'est plus décisif. On observe même des transferts d'entreprises depuis le centre vers la périphérie (Gilli, 2007).

La désintégration spatiale des systèmes productifs organise des logiques de spécialisation sectorielle et fonctionnelle à l'échelle des espaces régionaux (Jayet, 2000 ; Fujita et Hamaguchi, 2001). Ces dynamiques sont importantes à prendre en considération à la fois pour leurs effets induits sur les dynamiques de développement (Hilal, Legras et Cavailhès, 2017) et pour leurs effets directs sur les dynamiques foncières locales.

Une complexification des dynamiques foncières propres aux logiques d'entreprise

Il y a ainsi un lien direct entre la dynamique des entreprises, leur spécialisation sectorielle/fonctionnelle et la distance au cœur de la métropole (Holmes et Stevens, 2004) avec une conséquence directe de la réorganisation (ou de la multilocalisation) sur la consommation de foncier (Fujita et Ota, 1993 ; Fragkias et Geoghegan, 2010 ; Lester *et al.*, 2013 ; Gilli, 2004).

De ce point de vue, l'externalisation massive des activités et la segmenta-

tion de plus en plus fine des secteurs et branches (McLaren, 2000) se traduit par une complexification des dynamiques foncières. En toute logique, ce constat s'applique tout particulièrement aux plus grandes villes et on observe d'ailleurs que les pôles des grandes métropoles tendent à être plus spécialisés que ceux des petites métropoles (Gilli, 2004). Scott (1989, 2000) a montré l'existence de ces grands pôles spécialisés dans la capitale californienne et Gilli (2006, 2007) a observé leur développement dans la périphérie de la région parisienne et leur coexistence avec des pôles plus diversifiés qui sont, eux, plus centraux.

Cette plus grande spécialisation des pôles périphériques les rend plus sensibles aux cycles économiques sectoriels et aux modèles d'organisation industriels. Cela rend potentiellement la demande de foncier plus instable en périphérie qu'au centre. Fujita et Hamaguchi (2002) ont ainsi montré que, comme le développement d'une ville se traduit par une croissance différenciée des activités dans la ville, les différents quartiers de celle-ci sont susceptibles d'avoir des dynamiques de croissance différentes : alors que le centre aura une demande foncière relativement stable, seulement sensible à la conjoncture globale de la ville, chaque zone périphérique peut faire face à de très fortes variations en fonction de situations

sectorielles locales. La conséquence est qu'une zone périphérique pourra s'avérer sous tension et être artificialisée alors qu'au même moment de l'autre côté de la ville certaines zones sont vides... et la même zone à peine artificialisée pourra subir un contrecoup économique qui la verra tourner en friche à peine inaugurée ! De même, l'émergence de nouveaux secteurs ou encore l'évolution de la productivité relative des facteurs est susceptible de modifier les logiques de développement de la ville secteur par secteur (Henderson, 1986 ; Giersch, 1995 ; Carlino et DeFina, 2001)... et donc la structure foncière de la ville.

Au-delà du débat sur la priorité à accorder ou pas aux zones métropolitaines dans les politiques d'aménagement du territoire (Thisse, 2017, Davezies, 2012, Bouba-Olga et Grossetti, 2018), les enjeux en matière de politiques publiques que ce constat soulève sont malheureusement très peu étudiés par la littérature. C'est un des domaines dans lesquels il y a nécessité à entreprendre des études plus avancées. ■

Repères bibliographiques

- Abdel-Rahman Hesham M., Alex Anas, Chapter 52, « Theories of Systems of Cities », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 4, edited by J. V. Henderson, P. Nijkamp, E. S. Mills, P. C. Cheshire and J. F. Thisse, p. 2293-2339.
- Anas A. et I. Kim, 1996, « General equilibrium models of polycentric land use with endogenous congestion and job agglomeration », *Journal of Urban Economics*, 40-2 ; p. 232-256.
- Béal, V., A. Collet, J. DeFilippis, R. Ocejo et M. Rousseau, 2017, « Villes en décroissance », *Métropolitiques*.
- Becker R. et J.V. Henderson, 2000, « Intra-industry specialization and urban development », in J.-M. Huriot et J.F. Thisse (eds.), *Economics of cities*, Cambridge University Press, p. 138-166. Berliant *et al.* (2000).
- Beyers W. et P. Lindahl, 1996, « Croissance et localisation des services aux entreprises aux Etats-Unis », *L'Espace Géographique*, vol. 25, n° 4, p. 315-322.
- Bollinger C. et K. Ihlanfeldt, 2003, « The intraurban spatial distribution of employment: which government interventions make a difference ? », *Journal of Urban Economics*, 53, p. 396-412.
- Brutel C., 2011, « Un maillage du territoire français : 12 aires métropolitaines, 29 grandes aires urbaines », *Insee Première*, n° 1333.
- Carlino G. et R. DeFina, 2001, « Sectoral shocks and metropolitan employment growth », *Journal of Urban Economics*, 50, p. 396-417.
- Cavailhès, J., Peeters, D., Sékeris, E., Thisse, J. -F., « The periurban city: why to live between the suburbs and the countryside », *Regional Science and Urban Economics*, 34(6), p. 681-703, 2004.
- Clark E., 1995, « The Rent Gap Re-examined », *Urban Studies*, 32, p. 1489-1503.
- Combes P.P., 2000, « Economic structure and local growth : France, 1984-1993 », *Journal of Urban Economics*, 47, p. 329-355.
- Combes Pierre-Philippe, Laurent Gobillon, chapter 5, « The Empirics of Agglomeration Economies », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 5, edited by Gilles Gabai.
- Combes Pierre-Philippe, Henry G. Overman, chapter 64, « The Spatial Distribution of Economic Activities in the European Union », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 4, edited by J. V. Henderson, P. Nijkamp, E. S. Mills, P. C. Cheshire and J. F. Thisse, p. 2845-2909.
- Davezies, 2012, *La crise qui vient. La nouvelle fracture territoriale*, Paris, Seuil, coll. « La république des idées ».
- Delisle J.-P. et F. Lainé, 1998, « Les transferts d'établissements contribuent au desserrement urbain », *Économie et Statistiques*, 311, p. 91-106.
- Donzel, A., D. François, G. Geniaux, C. Napoleone, 2008, « Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers », *Territoires méditerranéens*, cahier 19.
- Duranton G., 1998, « Labor specialisation, transport costs and city size », *Journal of Regional Science*, 38-4, p. 553-573.
- Duranton G. et D. Puga, 2015, « Urban Land Use », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 5, edited by Gilles Duranton, J. Vernon Henderson and William C. Strange, p. 467-560.
- Duranton G. et D. Puga, 2004, « Micro-foundations of urban agglomeration economies », in J.V. Henderson et J.F. Thisse (eds.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, vol. 4, Amsterdam, North-Holland.
- Duranton G. et D. Puga, 2001a, « Nursery cities : urban diversity, process innovation and the life cycle of products », *American Economic Review*, 91-5, p. 1454-1477.
- Duranton G. et D. Puga, 2001b, « From sectoral to functional urban specialisation », CEPR, document de travail (2971).
- Fragkias, M. and J. Geoghegan, 2010, « Commercial and industrial land use change, job decentralization and growth controls: A spatially explicit analysis », *Journal of Land Use Science* 5(1) : 45-66.

- Fujita M., 1985, « Toward general equilibrium models of urban land use », *Revue économique*, 1 : 135-167.
- Fujita M. et N. Hamaguchi, 2001, « Intermediate goods and the spatial structure of an economy », *Regional Science and Urban Economics*, 31-1 : 79-109.
- Fujita M. et H. Ogawa, 1982, « Multiple equilibria and structural transition of non-monocentric urban configurations », *Regional Science and Urban Economics*, 12 : 161-196.
- Fujita M. et J.F. Thisse, 2002, *Economics of agglomeration*, Cambridge University Press
- Fujita M., J.F. Thisse et Y. Zénou, 1997, « On the endogenous formation of Secondary Employment Centers in a city », *Journal of Urban Economics*, 41 : 337-357.
- Fujita M. et T. Mori, 1997, « Structural stability and evolution of urban systems », *Regional Science and Urban Economics*, 27 : 399-442.
- Fujita M., P. Krugman et T. Mori, 1999, « On the evolution of hierarchical urban systems », *European Economic Review*, 43-2 : 209-251.
- Fujita et Ota, 1993, « Communication technologies and spatial organization of multi-unit firms in metropolitan areas », *Regional Science and Urban Economics*, 23 : 695-729.
- Gabaix Xavier, Yannis M. Ioannides, 2004, chapter 53, « The Evolution of City Size Distributions », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 4, edited by J. V. Henderson, P. Nijkamp, E. S. Mills, P. C. Cheshire and J. F. Thisse, p. 2341-2378.
- Garreau, J. 1992, *Edge Cities, life on the new frontier*.
- Gaschet F., 2003, « Émergence de pôles secondaires et rôle des macroagents urbains au sein de l'agglomération bordelaise », in *Revue d'économie régionale & urbaine*, 2003/5.
- Gereff F. et G. Pouyanne, 2011, « Nouvelles centralités et valeurs immobilières : vers un découplage des centralités résidentielles et économiques ? », *Revue d'économie régionale et urbaine*, p. 499-525.
- Gereff G., J. Humphrey et T. Sturgeon, 2003, « The Governance of Global Value Chains », *Review of International Political Economy*, 12, 1 (february) : 78-104.
- Gereff, 1999, « International Trade and Industrial Upgrading in the Apparel Commodity Chain », *Journal of International Economics*, 48, 1 (june) : 37-70.
- Giersch H., 1995, *Urban agglomeration and economic growth*, Berlin, Springer-Verlag.
- Gilli, F. 2009, « Sprawl or Reagglomeration? The Dynamics of Industrial Transformations and Employment Deconcentration and Industrial Transformations in Greater Paris », *Urban Studies*, 46(7) : 1385-1420.
- Gilli, F., 2006, « Les franges de la région urbaine de Paris, quelle recomposition, quelle intégration ? », in A. Larceneux et C. Boiteux-Orain (eds.), *Paris et ses franges : étalement urbain et polycentrisme*, EUD, p. 179-200.
- Gilli, F., 2006, « La région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique », *Économie et Statistiques*, 387, p. 3-32.
- Gilli, F. 2004, « Choix de localisation des entreprises et périurbanisation des emplois », thèse, université Lille 1.
- Glaeser E., 1999, « Learning in cities », *Journal of Urban Economics*, 46-2 : 254-277.
- Goffette-Nagot F, Schmitt B, « Agglomeration economies and spatial configurations in rural areas », *Environment and planning A*, 1999, 31 : 1239-1257.
- Grimal, R. 2012, « Des mobilités plus homogènes ou plus diversifiées ? », *Économie et Statistiques*, n° 457-458, p. 13-34.
- Helsley R. et A. Sullivan, 1991, « Urban subcenter formation », *Regional Science and Urban Economics*, 21 : 255-275.
- Henderson J.V., 1974a, « The sizes and types of cities », *American Economic Review*, 64 : 640-656.
- Henderson J.V., 1974b, « Optimum city size : The external diseconomy question », *Journal of Political Economy*, 82 : 373-388.
- Henderson J.V., 1982, « Evaluating consumer amenities and interregional welfare differences », *Journal of Urban Economics*, 11 : 32-59.
- Henderson J.V., 1985, « The Tiebout model : Bring back the entrepreneurs », *Journal of Political Economy*, 93 : 248-264.
- Henderson J.V., 1986, « The timing of regional development », *Journal of Development Economics*, 23 : 275-292.
- Henderson J.V., 1991, *Urban Development ; Theory, fact and illusion*, Oxford University Press (Paperback; première édition 1988).
- Henderson J.V. et A. Mitra, 1996, « The new urban landscape, developers and edge cities », *Regional Science and Urban Economics*, 26 : 613-643.
- Hilal M., S. Legras et J. Cavailhès, 2017, *Péri-urbanisation: between residential preferences and job opportunities*, *Raumforschung und Raumordnung* (à paraître).
- Holmes Thomas J., John J. Stevens, chapter 63, « Spatial Distribution of Economic Activities in North America », in *Handbook of Regional and Urban Economics*, volume 4, edited by J. V. Henderson, P. Nijkamp, E. S. Mills, P. C. Cheshire and J. F. Thisse, p. 2797-2843.
- Imbert C., G. Deschamps, E. Lelièvre et C. Bonvalet, 2014, « Vivre dans deux logements : surtout avant et après la vie active », *Population et Sociétés*, n° 507.
- Jayet H., 2000, « Rural versus urban location : the spatial division of labor », in J.-M. Huriot et J.F. Thisse (eds.) *Economics of cities*, Cambridge University Press, p. 390-414.
- Krontoft M., D. McMillen et W. Testa, 2001, « Are central cities coming back? The case of Chicago », *Chicago Fed Letter*, 172a.
- Krugman P., 1991, « Increasing returns and Economic Geography », *Journal of Political Economy*, 99-3 : 484-499.
- Krugman P., 1993, « First nature, second nature and metropolitan area location », *Journal of Regional Science*, 33 : 129-144.
- Lester, T. W. et al., 2013, « Making Room for Manufacturing Understanding Industrial Land Conversion in Cities », *Journal of the American Planning Association*, 79(4) : 295-313.
- Macauley M., 1985, « Estimation of recent behavior of urban population and employment density gradients », *Journal of Urban Economics*, 18 : 251-260.
- McLaren J., 2000, « Globalization and vertical structure », *American Economic Review*, 90 : 1239-1254.
- McMillen D., 2001a, « Polycentric urban structure : the case of Milwaukee », Federal Reserve Bank of Chicago, *Economic Perspectives*.
- McMillen D. et J. McDonald, 1990, « Employment subcenters and land values in a polycentric urban area : the case of Chicago », *Environment and Planning A*, 22 : 1561-1574.
- McMillen D. et S. Smith, 2003, « The number of subcenters in large urban areas », *Journal of Urban Economics*, 53 : 321-338.
- Mieskowski P. et E. Mills, 1993, « The causes of metropolitan suburbanization », *Journal of Economic perspectives*, 7 : 135-147.
- Mills E., 1992, « The measurements and determinants of suburbanization », *Journal of Urban Economics*, 32 : 377-387.
- Mills E. et W. Oates, 1975, *Fiscal zoning and land use*, DC Heath, Lexington.
- Nakagome M., 1991, « Competitive and imperfectly competitive labor markets in urban areas », *Journal of Regional Science*, 31 : 161-170.
- Parr J., 2002, « Reinventing regions ? The case of the Polycentric Urban Region », document de travail.
- Petitot, S. et Caubel, D. 2010. « Quel rôle pour les activités économiques dans la maîtrise de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 148, p. 30-34.
- Richardson H. et P. Gordon, 1999, « Is sprawl inevitable ? Lessons from abroad », ACSP conference paper, Chicago.
- Rochefort M., 2002, « Les notions de réseau urbain et d'armature urbaine », *Strates*, hors-série, 2002, URL : <http://strates.revues.org/512>.
- Sasaki K., 1990, « The establishment of subcenters and urban spatial structure », *Environment and Planning A*, 22 : 369-383.
- Scott A., 1989, « The technopoles of southern California », *Environment and Planning A*, 22 : 1575-1605.
- Scott A., 2000, « L'urbanisme industriel en Californie du Sud : les dilemmes et les occasions civiques de l'ère post-fordiste », in A. Lipietz et G. Benko (eds.), *La Richesse des régions*, PUF, Paris, p. 169-198.
- Sénat, 2012, « Représentations et transformations sociales des mondes ruraux et périurbains », rapport d'information n° 257 (2012-2013) de M. Raymond Vall et M^{me} Laurence Rossignol, fait au nom de la Commission du développement durable, déposé le 20 décembre 2012.
- Smith N., 1996, *The New Urban Frontier : Gentrification and the Revanchist City*, Routledge.
- Stahl K., 1987, « Theories of urban business location », in E. Mills (ed.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, vol. 2, 759-820.
- Steinnes D., 1982, « Do "people follow jobs" or do "jobs follow people" ? », *Urban Studies*, 19, 187-192.
- Tabuchi T., 1998, « Urban agglomeration and dispersion: a synthesis of Alonso and Krugman », *Journal of urban economics*.
- Thisse, J. 2017, « L'urbanisation est-elle un mal ? », INRA, document de travail.
- Vermeulen, W. and J. Rouwendal (2008), « Urban Expansion or Clustered Deconcentration? », Tinbergen Institute, Tinbergen Institute Discussion Papers: 08-043/3.
- Vilmin, T. 2012. « Les trois marchés de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 157, p. 27-33.
- White M., 1976, « Firm suburbanization and urban subcenters », *Journal of Urban Economics*, 3, 323-343.
- Williamson O., 1985, « The Economic Institutions of Capitalism : Firms, Market, Relational Contracting », New York, Free Press.
- Wolff, M., Fol, S., Roth, H. et Cunningham-Sabot, E. 2013. « Shrinking Cities, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France », *Cybergeo : European Journal of Geography*.