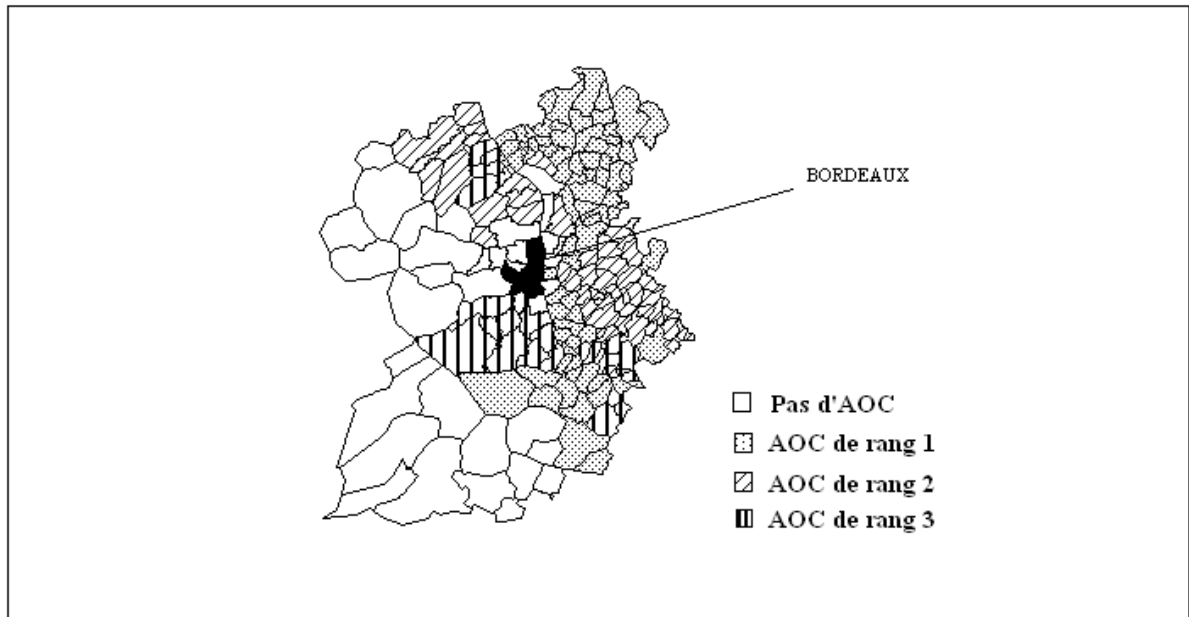


Tableau 1 : Définition des variables explicatives

<i>Variable</i>	<i>Définition</i>
<i>AOC de rang 1</i>	Le prix de l'hectolitre de vin vendu se trouve compris dans la fourchette de 70 à 110 euros
<i>AOC de rang 2</i>	Le prix de l'hectolitre de vin vendu est compris entre 110 et 150 euros
<i>AOC de rang 3</i>	Le prix de l'hectolitre est vendu à un prix supérieur à 150 euros

Source : L'auteur (2007)

Figure 1 : Hiérarchie des Appellations d'Origine Contrôlée



Source : L'auteur (2007)

Tableau 2 : La régulation publique dans l'A.U. de Bordeaux (2000 - 2005)

<i>Type de documents d'urbanisme</i>	<i>Nombre de parcelles concernées</i>
<i>Carte Communale</i>	180
<i>Plan d'Occupation des Sols</i>	1149
<i>Plan Local d'Urbanisme</i>	1396

Source : L'auteur (2007)

Tableau 3 : Définition des variables explicatives

<i>Variable</i>	<i>Définition</i>
<i>LOGPRIX</i>	Logarithme du prix de transaction
<i>LOGSURF</i>	Logarithme de la surface de la parcelle
<i>2000</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2000
<i>2001</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2001
<i>2002</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2002
<i>2003</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2003
<i>2004</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2004
<i>2005</i>	Variable dichotomique égale à 1 pour 2005
<i>FONDSOCC</i>	Variable dichotomique égale à 1 si la situation locative de la parcelle est occupée, 0 si elle est libre
<i>DIST</i>	Distance au centre urbain en km, introduite sous une forme carrée
<i>POS</i>	Variable dichotomique égale à 1 lorsque la commune est munie d'un Plan d'Occupation des Sols
<i>PLU</i>	Variable dichotomique égale à 1 lorsque la commune est munie d'un Plan Local d'Urbanisme
<i>CC</i>	Variable dichotomique égale à 1 lorsque la commune est munie d'une Carte Communale
<i>PMOYEN</i>	Prix moyen des parcelles de vignes qui lors de leur vente changent de destination foncière
<i>AOC1P</i>	Prix moyen des parcelles viticoles ayant changé de destination foncière appliqué lorsque la parcelle appartient à une AOC 1
<i>AOC2P</i>	Prix moyen des parcelles viticoles ayant changé de destination foncière appliqué lorsque la parcelle appartient à une AOC 2
<i>AOC3P</i>	Prix moyen des parcelles viticoles ayant changé de destination foncière appliqué lorsque la parcelle appartient à une AOC 3
<i>CONV</i>	Flux de conversion de la commune d'appartenance, introduit sous une forme carrée

Source : L'auteur (2007)

Tableau 4 : Régression hédonique pour les parcelles viticoles ne changeant pas de destination foncière lors de la vente

Variable	Coefficient	t-Student	Coefficient	t-Student	Coefficient	t-Student	Coefficient	t-Student	Coefficient	t-Student
<i>Constante</i>	1,517***	8,959	1,742***	20,430	1,603***	17,602	1,601***	17,522	1,573***	17,124
<i>2001</i>	0,091*	1,887	0,085*	1,755	0,091*	1,892	0,091*	1,887	0,090*	1,883
<i>2002</i>	0,099**	2,183	0,091**	1,992	0,092**	2,016	0,090**	1,975	0,092**	2,015
<i>2003</i>	0,113**	2,474	0,103**	2,244	0,102**	2,229	0,099**	2,174	0,108**	2,340
<i>2004</i>	0,196***	4,317	0,185***	4,055	0,183***	4,030	0,169***	3,678	0,184***	3,966
<i>2005</i>	0,129***	2,681	0,118**	2,456	0,117**	2,424	0,099**	2,021	0,115**	2,330
<i>FONDSOCC</i>	0,482***	9,629	0,499***	10,022	0,506***	10,185	0,498***	10,003	0,489***	9,800
<i>LOGSURF</i>	0,617***	33,484	0,611***	33,181	0,609***	33,153	0,611***	33,229	0,616***	33,336
<i>DKMCAR</i>	-0,003***	-10,006	0,000***	-12,053	-0,003***	-9,974	-0,0003***	-9,900	-0,0002***	-9,455
<i>POS</i>			0,033**	2,001	0,047***	2,412	0,050***	2,507	0,036***	2,475
<i>PLU</i>			0,091**	2,382	0,058***	2,504	0,055***	2,421	0,059***	2,512
<i>CC</i>			0,018	0,298	-0,003	-0,044	-0,020	-0,323	-0,020	-0,329
<i>PMOYEN</i>					0,001***	4,257	0,001***	4,051	0,015***	3,899
<i>AOC1P</i>							0,0012	0,671	0,002	0,731
<i>AOC2P</i>							0,002	0,463	0,003	0,277
<i>AOC3P</i>							0,001**	2,344	0,001**	2,250
<i>CONVT²</i>									11,642***	2,814
<i>N</i>	3674		3674		3674		3674		3674	
<i>R²</i>	0,3095		0,3115		0,3148		0,3178		0,3191	
<i>R² Ajusté</i>	0,3074		0,3088		0,3125		0,3134		0,3154	

Source : L'auteur (2007)

Tableau 5 : Valeur standardisée du I de MORAN selon les matrices de poids utilisées

	Matrice	I standardisé	I de Moran
<i>Distance</i>	10 000	20,009	0,021
	5 000	24,112	0,047
	4 500	24,075	0,052
	4 000	24,895	0,062
	3 500	22,667	0,063
	3 000	21,529	0,067
<i>K-plus proches voisins</i>	1 000	9,946	0,004
	800	13,391	0,006
	700	15,904	0,009
	500	20,628	0,015
	400	20,713	0,017
	350	21,852	0,020
	300	20,922	0,021
	250	20,238	0,014

Source : L'auteur (2007)

Tableau 6 : Diagnostic d'autocorrélation spatiale et tests de spécification

TEST	I Standardisé	Probabilité
<i>I de MORAN (error)</i>	24,895	0,000
<i>LAGRANGE Multiplier (lag)</i>	-925,789	-1,000
<i>Robust LM (lag)</i>	-1297,282	-1,000
<i>LAGRANGE Multiplier (error)</i>	523,248	0,000
<i>Robust LM (error)</i>	151,755	0,000
<i>LAGRANGE Multiplier (SARMA)</i>	-774,034	-1,000

Source : L'auteur (2007)

**Tableau 7 : Résultats de la régression des prix hédoniques
avec prise en compte de l'autocorrélation spatiale**

Variable	Coefficient	t-Student	Probabilité
<i>Constante</i>	1,366	9,601	0,000
<i>2001</i>	0,054	0,930	0,352
<i>2002</i>	0,044	0,797	0,425
<i>2003</i>	0,098	1,748	0,081
<i>2004</i>	0,165	2,841	0,005
<i>2005</i>	0,100	1,629	0,103
<i>FONDSOCC</i>	0,405	6,810	0,000
<i>LOGSURF</i>	0,666	29,431	0,000
<i>DKMCAR</i>	-2,506E-04	-4,295	0,000
<i>POS</i>	0,029	2,499	0,008
<i>PLU</i>	0,026	2,404	0,006
<i>CC</i>	-0,038	-0,411	0,681
<i>PMOYEN</i>	1,245E-06	2,427	0,003
<i>AOC1P</i>	5,942E-07	0,644	0,520
<i>AOC2P</i>	1,378E-07	0,309	0,757
<i>AOC3P</i>	1,613E-06	2,542	0,011
<i>CONVT²</i>	0,005	0,610	0,542
<i>LAMBDA</i>	0,627	14,061	0,000
<i>Log-Vraisemblance</i>		-1614,891	
<i>Nombre d'observations</i>		3674	

Source : L'auteur (2007)