

Impacts des aménités environnementales sur le prix du foncier et les inégalités environnementales ?



Résumé :

- Les aménités environnementales sont au cœur du débat public actuel sur le développement urbain puisqu'elles offrent à la population locale différents services (valeurs esthétiques, récréatives, écologique, etc.) permettant de concilier environnement et urbanisation ;
- L'accès à ces aménités étant gratuit, leur valorisation économique n'est pas acquise *a priori*, mais s'est implicitement exprimé dans le prix foncier via le consentement marginal à payer des ménages pour une localisation du logement à proximité de ces aménités (forêts urbaines, jardins publics, espaces verts...) ;
- La hausse du prix de l'immobilier suite à l'aménagement d'aménités environnementales frappe essentiellement les ménages les plus pauvres et provoque potentiellement une délocalisation de ces ménages sur le long terme, ce qui n'est pas lié à un effet d'attraction d'un bien immobilier (effet pull) mais indirectement aux inégalités environnementales (effet push).

Les récents évènements liés aux pics de pollution (de l'air, de l'eau, sonore) dans les grandes villes françaises conduisent à s'interroger sur la durabilité des modes de vie urbains au prisme des enjeux environnementaux. Cet article résume une partie du débat sur l'aménagement en ville d'aménités environnementales. Il s'intéresse plus spécifiquement aux impacts de ces aménités sur le marché foncier à travers les comportements individuels de localisation. Dans cette perspective, l'article interroge les conséquences potentielles de ces aménagements verts sur les inégalités environnementales et les enjeux socioéconomiques des politiques de développement durable.

Mot clés : aménités environnementales, développement urbain, prix de l'immobilier, inégalités environnementales.

Les dégradations environnementales provoquées par les activités humaines dans les zones urbanisées sont globalement reconnues et documentées par de nombreux travaux scientifiques depuis les années 1980. L'urbanisation conduit, par exemple, à une hausse de consommation d'énergie entraînant des impacts négatifs sur le changement climatique et la qualité de l'air, ou encore, à l'accumulation de pollutions sonores. L'augmentation de l'occupation du sol pour les infrastructures grises (routes, parkings, etc.) et autres formes bâties a pu se faire au détriment d'espaces forestiers, agricoles ou naturels. La perte de biodiversité consécutive à l'urbanisation se traduit alors par la réduction d'habitats disponibles pour la faune et la flore et des connectivités entre ces habitats, relatives aux continuités écologiques (le rapport de la Commission Européenne intitulé « Urban sprawl : the ignored challenge » en 2006, section 4, résume bien les effets de l'étalement urbain sur l'environnement dans de nombreux pays européens).

Les préoccupations environnementales ont été aussitôt placées au cœur des discussions sur les dynamiques du développement urbain. Les notions telles que « villes durables », « services écosystémiques » ou « aménités environnementales » sont régulièrement utilisées dans les débats scientifiques pour évoquer le lien entre l'Homme et les écosystèmes qui l'entourent.

Les aménités environnementales dans les services écosystémiques : concilier environnement et développement urbain

Au travers des enjeux environnementaux, le développement urbain est devenu un problème de développement durable. Dans le débat public ainsi que dans la littérature scientifique, la notion de développement durable s'appuie sur celle de services écosystémiques pour décrire les relations Homme-nature. Les travaux scientifiques traitant des services écosystémiques ne sont pas nouveaux mais ont connu une croissance exponentielle ces dernières années.

Les services écosystémiques représentent les bénéfices offerts aux sociétés humaines par les écosystèmes. En suivant la typologie fournie par « l'Évaluation des écosystèmes pour le millénaire » de l'ONU en 2005, nous distinguons quatre catégories de services :

1. Les services d'approvisionnement sont les produits tangibles extraits des écosystèmes, comme la nourriture, le bois, les ressources génétiques, l'eau ;
2. Les services de régulation font référence aux avantages intangibles assurés par le bon fonctionnement des écosystèmes, comme la régulation du climat, de l'érosion, la purification des eaux, le contrôle des maladies ou la pollinisation ;
3. Les services culturels représentent les apports non-matériels de la biodiversité obtenus à travers la relation qu'entretient l'Homme avec la Nature. Ces services renvoient aux aspects esthétiques, spirituels, récréatifs, éducatifs qu'apporte la nature ;

4. Enfin, les services de soutien sont ceux nécessaires à la production de tous les autres services assurant le bon fonctionnement de la biosphère. Ces services fournissent des avantages sur le long terme et comprennent par exemple les grands cycles biogéochimiques (de l'eau, du carbone...) ou la production d'oxygène dans l'atmosphère, la formation et la rétention du sol.

Dans la littérature économique, le terme « aménité » semble proche des services culturels, renvoyant essentiellement aux valeurs esthétiques et récréatives des aménités. Néanmoins, la notion d'aménité peut inclure plusieurs autres services écosystémiques tels que les services d'approvisionnement fournis par les arbres fruitiers, les cours d'eau, ou les services de régulation (purification de l'air fournis par des arbres et espaces vert).

Aménités environnementales : Quels prix ? – L'impact sur le marché foncier

De nombreux travaux théoriques et empiriques montrent que le choix résidentiel des ménages peut en partie être expliqué par la recherche de certains services écosystémiques (effet *pull*). Des études comme De Palma et al., 2007 et Détang-Dessendre et al, 2004 révèlent que les préférences pour des services écosystémiques encouragent les ménages à aménager près des parcs et jardins ou des milieux ruraux où les espaces naturels sont plus facilement accessibles. Les aménités environnementales peuvent être recherchées pour leurs valeurs d'usages directes (valeurs esthétiques, valeurs récréatives, valeurs de bien être (odeur de l'air, calme), ou encore leurs valeurs d'usages indirectes (paysages plus riches en biodiversité).

Comme l'accès à ces aménités environnementales sont gratuits (la population locale ne paie pas pour contempler un arbre ou se balader dans un espace vert ouvert), leur valorisation économique n'est pas acquise a priori. La littérature économique, depuis une vingtaine d'année, offre un large éventail de travaux qui cherchent à évaluer ces biens dits « non marchands ». Ces travaux reposent sur deux méthodes habituelles d'évaluation des biens publics en économie de l'environnement : la méthode des préférences révélées (notamment l'approche de *prix hédonique*) et la méthode des préférences déclarées. La première méthode, **prix hédonique**, étant largement utilisée dans le domaine de l'évaluation des aménités environnementales, permet de mesurer, à partir des choix résidentiels des ménages, la valeur qu'ils accordent aux différentes aménités naturelles ou construites. Elle évalue comment (et combien) les caractéristiques extrinsèques au travers d'une localisation différenciée en termes d'aménités environnementales peuvent impacter le prix de l'immobilier. Cette valeur marginale n'est autre que « le consentement à payer » des ménages – ou « le prix implicite » pour une aménité donnée. La deuxième méthode, celle des **préférences déclarées**, permet d'obtenir le même objectif mais les scénarios d'aménités sont hypothétiques et les ménages déclarent leur consentement à payer pour ces différents scénarios.

Dans la plupart des études, des prix positifs sont rapportés pour les arbres le long des routes (Netusil et al, 2014 ; Giergiczny & Kronenberg, 2014), les forêts urbaines et périurbaines (Czembrowski et Kronenberg, 2016, Tu et al, 2016), espaces verts, parcs ou jardins (Travers et al, 2013, Votsis, 2017). Par exemple, Czembrowski et Kronenberg, 2016 ont démontré qu'une diminution de 1 % de la distance à la forêt urbaine s'est traduite en moyenne par la hausse du prix d'un appartement de 3 % du prix moyen du mètre carré dans la ville de Lodz en Pologne; et le gain de valeur résultant d'un rapprochement de 1 % au grand parc le plus proche a été estimé à 1,5% du prix moyen du mètre carré.

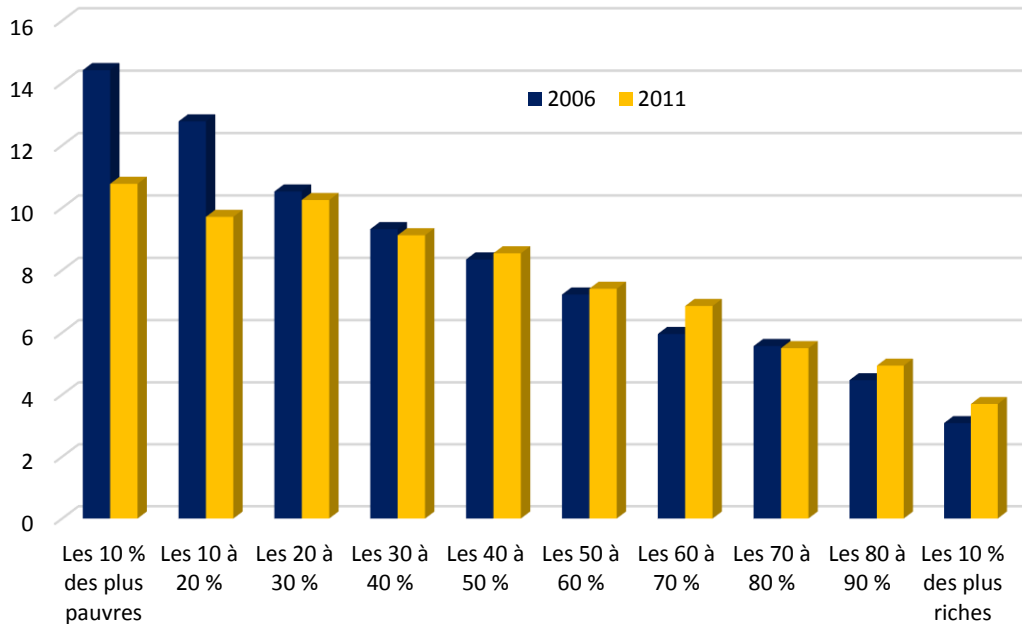
Dans une étude aussi récente en France (Tu et al, 2016) ont trouvés des résultats similaires : les ménages dans l'agglomération de Nancy sont prêts à payer entre + 1,2 % et 2,7 % du prix actuel de leur maison, soit entre 16,42 € et 34,84 € par mètre carré, pour habiter 100 mètres plus près d'un parc. Pour les locataires, le prix marginal est de 1,4 % du loyer mensuel moyen, soit une augmentation de 92,16 €/an du budget de location pour un appartement de 64m². Ce consentement marginal à payer est supposé être positivement corrélé avec le revenu des ménages, comme le montre dans la plupart des études sur l'évaluation des valeurs d'usage d'un bien environnemental. Autrement dit, les ménages aisées sont prêts à payer une somme plus importante que les ménages modestes pour se localiser près des aménités environnementales (Tu et al, 2016).

Quels seront les impacts sur les ménages modestes ?

Comme montré ci-dessus, les politiques publiques en faveur des aménités (naturelles ou construites) ont un impact sur le marché foncier via une augmentation de demande des logements situés près de ces aménités et donc sur leurs prix. Cette augmentation marginale du prix, même relativement faible par rapport à d'autres caractéristiques intrinsèques du logement (la taille, nombre de chambres, etc.), a un effet important sur le budget consacré au logement des ménages modestes.

En moyenne, les français consacrent 6,97 % de leurs revenus aux dépenses de logement, selon les données 2011 de l'Insee qui intègrent les loyers hors charges et déduisent les aides au logement. Cette part des dépenses liées au logement rapportée au revenu a légèrement diminuée en 5 ans : elle était de 7,18 % en 2006. Mais cette moyenne cache des disparités sociales importantes : la part des dépenses de logement dans les revenus des 10 % des ménages les plus pauvres en 2006 est de 14,41 %, soit presque 5 fois plus que les 10 % les plus aisés consacrant seulement 3 % de leurs revenus au logement (figure 1 ci-dessous). Cet écart a diminué en 5 ans, soit un facteur de 3.5 en 2011.

Figure1. Poids des dépenses de logement selon le niveau de vie (%)



Sources : Auteur, basé sur les données de l'INSEE, enquête budget de familles, BSI Economics

Cela veut dire qu'une hausse du prix de l'immobilier à la suite d'une politique d'aménités environnementales frapperait essentiellement les ménages les plus pauvres, qui sont moins disposés à payer pour une proximité aux aménités que les plus aisés. Très peu d'études empiriques ont évalué cet effet, à la connaissance de l'auteur, il est donc encore difficile d'estimer l'ampleur réelle de cette situation.

Néanmoins, à court et long terme, la délocalisation des ménages à faibles revenus pourrait ne pas être liée à un effet d'attraction d'un bien immobilier (effet *pull*) mais à la hausse du prix de l'immobilier, en partie par l'aménagement en ville d'aménités environnementales (effet *push*). Les projets d'aménités pourraient produire des inégalités environnementales non seulement à *posteriori* comme nous venons de le voir mais également en amont dans les politiques aménagistes (De Palma et al, 2007, par exemple, dévoilent une inégalité considérable dans la distribution spatiale des aménités locales dans la région de Paris, notamment par le biais d'indicateurs d'accessibilité, environnementaux et sociaux).

Conclusion

Les aménités environnementales ont des valeurs importantes dans le développement urbain et sont une source de croissance économique territoriale : agrément et attraction pour les touristes, qualité de vie pour la population locale grâce à différents services écosystémiques, valorisation du marché foncier. Néanmoins, les bénéfices de ces aménités ne semblent pas être distribués de manière égale. Les ménages les plus modestes, dont les consentements à payer pour être proche de ces aménités sont plus faibles et sont plus exposés à l'augmentation du prix de l'immobilier que les ménages les plus aisés.

A court et long terme, la délocalisation de ces ménages les plus modestes (non liée à un effet d'attraction d'un bien immobilier mais à la hausse du prix de l'immobilier à la suite des aménités environnementales) est probable. Il est nécessaire donc de prendre en compte cette potentielle inégalité environnementale dans les politiques d'aménités urbaines.

Thao PHAM

Références

- Czembrowski, P., & Kronenberg, J. (2016). Hedonic pricing and different urban green space types and sizes: Insights into the discussion on valuing ecosystem services. *Landscape and Urban Planning*, 146, 11-19.
- De Palma, A., Motamedi, K., Picard, N., & Waddell, P. (2007). Accessibility and environmental quality: inequality in the Paris housing market.
- Détang-Dessendre, C., Florence Goffette-Nagot, Virginie Pigué. Life-cycle position and migration to urban and rural areas: estimations of a mixed logit model on French data. Working Paper du GATE 2004-03. 2004
- European Environment Agency (2006). Urban sprawl in Europe: the ignored challenge. *EAA Report*, 10(2), 56.
- Giergiczny, M., & Kronenberg, J. (2014). From valuation to governance: using choice experiment to value street trees. *Ambio*, 43(4), 492-501.
- Netusil, N. R., Levin, Z., Shandas, V., & Hart, T. (2014). Valuing green infrastructure in Portland, Oregon. *Landscape and Urban Planning*, 124, 14-21.
- Travers, M., Appéré, G., & Larue, S. (2013). Évaluation des aménités urbaines par la méthode des prix hédoniques: une application au cas de la ville d'Angers. *Economie et statistique*, 460(1), 145-163.
- Tu, G., Abildtrup, J., & Garcia, S. (2016). Preferences for urban green spaces and peri-urban forests: An analysis of stated residential choices. *Landscape and Urban Planning*, 148, 120-131.
- Votsis, A. (2017). Planning for green infrastructure: The spatial effects of parks, forests, and fields on Helsinki's apartment prices. *Ecological Economics*, 132, 279-289.