

Interaction, Transport et Territoires

Développement durable et territoires

Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels

Le rôle de l'ancrage communal, des représentations et des pratiques des espaces verts

Sandrine Gueymard

4 mai 2006



Introduction

Double problématique :

- Quelle importance les ménages attribuent-ils précisément à la qualité de l'environnement lors de leurs choix résidentiels ? Quels sont les agréments particuliers qu'ils recherchent ? Quelle satisfaction en retirent-ils ?
- Les outils d'observation de l'environnement permettent-ils d'appréhender pleinement les effets des facteurs environnementaux de proximité sur les dynamiques urbaines ? Les méthodes d'évaluation environnementales sont-elles réellement en mesure de révéler et de qualifier les préférences des ménages à une échelle locale ?

Objet d'étude : caractéristique du milieu urbain, les espaces verts

Sommaire :

1. Intérêt d'une approche qualitative pour l'évaluation environnementale de proximité
2. Hypothèses et démarche méthodologique
3. Principaux résultats

Intérêt d'une approche qualitative pour l'évaluation environnementale de proximité

Économie de l'environnement :

- Approche quantitative
- Valeur que les ménages accordent à l'environnement pour leur choix résidentiel
- Méthode des prix hédoniques

mais...

- Trop d'aspects techniques et juridiques, seulement des chiffres (distance, quantité...)
- Éléments d'explication partiels : proximité fonctionnelle, mais dimensions subjectives et psychosociologiques pas toutes prises en compte

Psychologie et sociologie de l'environnement :

- Approche qualitative
- Nombreux acquis et méthodes d'analyse : révéler des rapports particuliers à l'espace

Hypothèses et démarche méthodologique

Hypothèse centrale :

L'analyse croisée des valeurs immobilières et des caractéristiques physiques de l'environnement et des logements ne peut seule suffire à expliquer et à comprendre ce qui détermine les choix résidentiels et l'attrait pour certains facteurs environnementaux de proximité.

Hypothèse n°1 : Influence des représentations de l'environnement

Il existe un lien entre les représentations des espaces verts et les préférences spatiales exprimées à leur égard au moment du choix résidentiel.

Hypothèse n°2 : Influence du parcours résidentiel

Le vécu résidentiel des ménages est en mesure d'affecter le rapport aux biens environnementaux de proximité lors des choix résidentiels.

Exemples

- Les personnes ayant vécu en milieu rural peuvent avoir une sensibilité plus grande vis-à-vis de l'environnement que celles ayant vécu en milieu urbain.
- Les personnes ayant connu une forte mobilité résidentielle n'y ont pas accordé la même importance que celles ayant un fort ancrage résidentiel à la commune.

Hypothèse n°3 : Pratique de l'espace des habitants

Les individus les plus assidus dans leur fréquentation des espaces verts sont ceux qui potentiellement sont les plus enclins à avoir valorisé sa proximité dans leurs critères de localisation.

Hypothèse n°4 :

L'ensemble des caractéristiques individuelles (type de structure familiale, profil socio-économique, sexe, âge au moment de l'achat...) sont capables de faire varier les arbitrages résidentiels et donc de différencier les comportements.

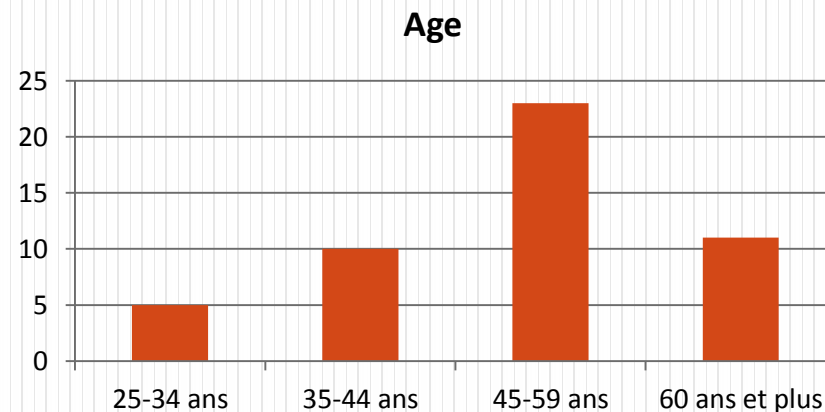
➔ Tester toutes ces hypothèses, avec une approche qualitative (vécu territorial, parcours résidentiel, pratiques, représentations et caractéristiques individuelles des ménages)

Expérimentation :

- 49 entretiens « semi-directifs » (qualitatif)
- 3 communes du Val-de-Marne, aux profils territoriaux variés
- 3 espaces verts différents : square, parc départemental, bois

Choix de l'échantillon :

- Propriétaires
- Domicile à proximité d'espaces verts (< 500 m)
- Maison individuelle
- Respect de la parité
- Répartition équilibrée des catégories socio-professionnelles



Méthodologie :

1. Pré-contact téléphonique : vérifier les critères de sélection des ménages
2. Entretien à domicile : 1 personne du ménage, environ 45 min
3. Analyse descriptive : créer des groupes de choix résidentiels différenciés

Groupe	Caractérisation	Nombre de ménages
1	Ménages ayant considéré la proximité à l'espace vert parmi leurs critères de choix	17
2	Ménages ayant porté attention à l'ambiance verte	15
3	Ménages ayant choisi leur logement sans tenir compte ni de la proximité à l'espace vert, ni de l'ambiance végétale environnante	15

4. Analyse transversale : révéler les variables explicatives des choix résidentiels
structurer l'échantillon en référentiels, validant certaines hypothèses

Principaux résultats

Parcours résidentiel et préférences environnementales exprimées à l'égard des espaces verts :

✓ Hypothèse n°2

- Type de commune fréquentée pendant l'enfance et l'adolescence

Milieu urbain (Paris ou la petite couronne) :

Groupe 2 : 60 %

Moyenne de l'échantillon : 53 %

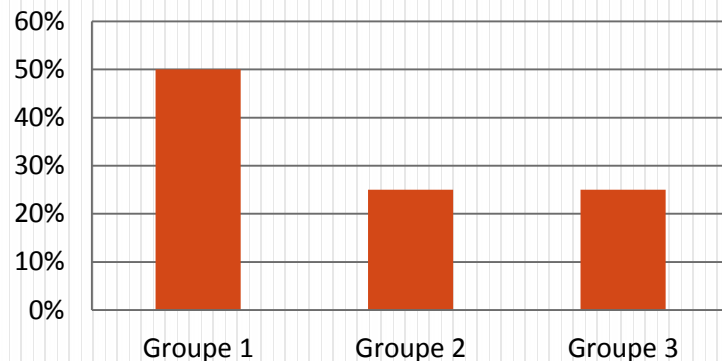
- Ancrage territorial

Habitants depuis + 30 ans dans la même commune :

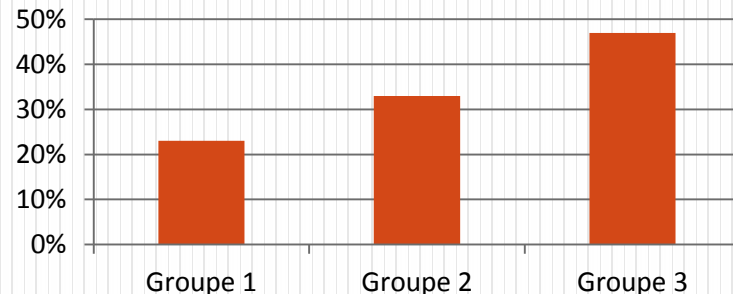
45 % dans le Groupe 3

Habitants depuis - 10 ans : 53 % dans le Groupe 1

Milieu rural



Pourcentage d'ancrage communal entre l'enfance et l'heure actuelle

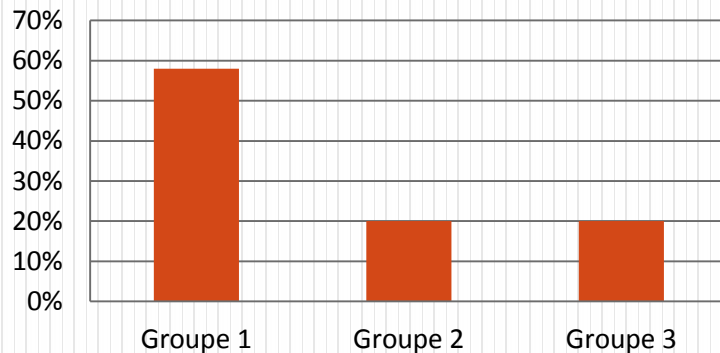


Pratiques de l'espace et choix résidentiels :

✓ Hypothèse n°3

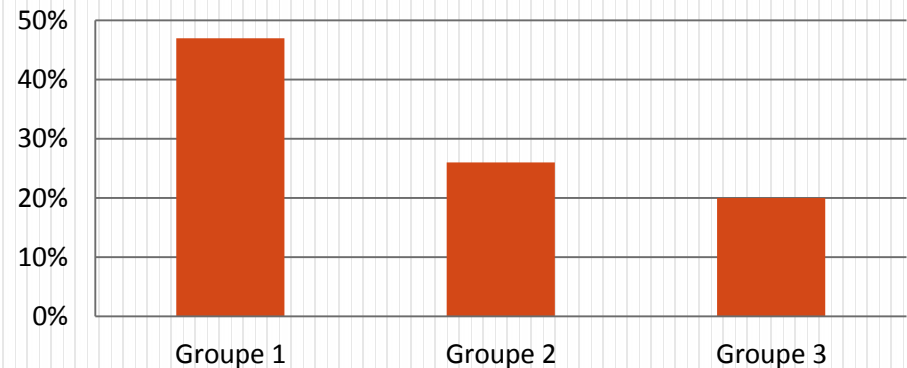
- Fréquentation des espaces verts

Fréquentation de l'espace vert de proximité plus d'une fois par semaine



- Lieu de détente privilégié pendant le week-end

Individus qui présentent une forte ouverture vers l'extérieur à travers leurs lieux de détente



- Type d'agrément évoqué par les ménages pour qualifier le bénéfice lié à leur localisation

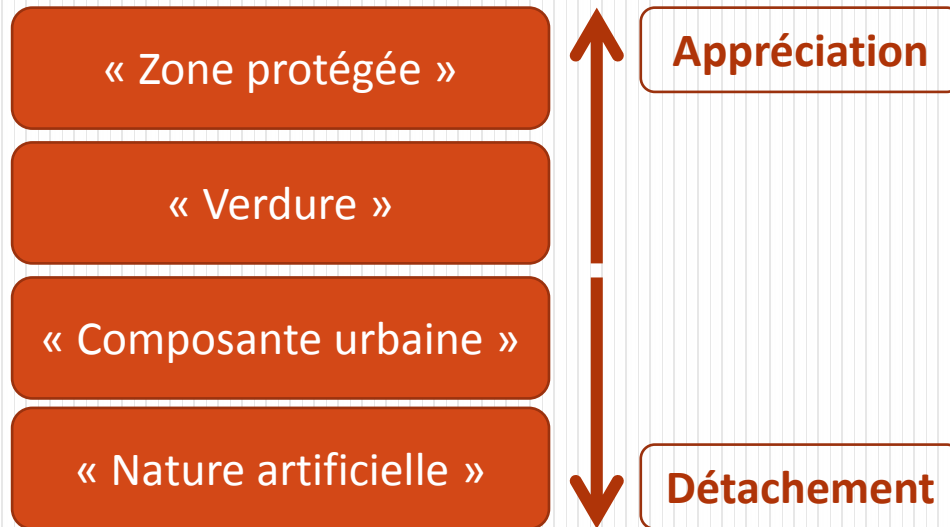
Agrément d'usage (promenade, détente, sport...) : majorité dans le Groupe 1

Agrément de non-usage (calme, vue, verdure...) : majorité dans les Groupes 2 et 3

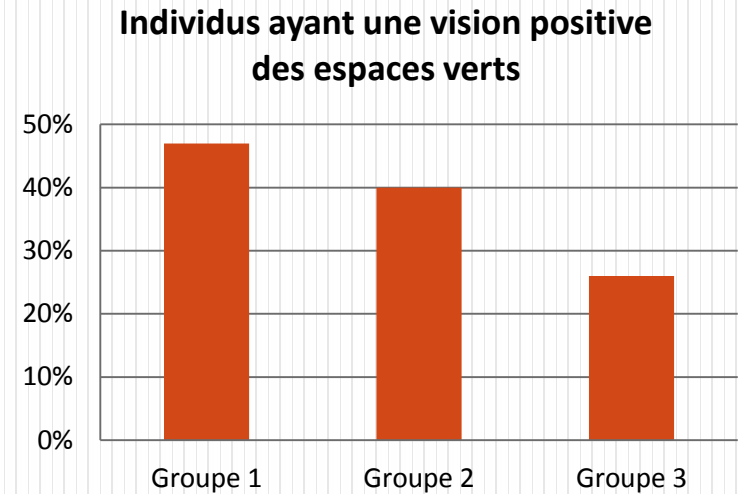
Représentations des espaces verts, rapports à l'environnement et choix de localisation :

✓ Hypothèse n°1

• Représentations des espaces verts



• Analyse des discours



Des variables d'échantillonnage faisant globalement preuve d'un faible pouvoir explicatif :

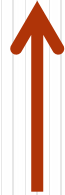
× Hypothèse n°4

- Âge au moment de l'achat

Groupe 1 : 45 ans et plus

Groupe 2 : 35-44 ans

Groupe 3 : 25-34 ans



Âge et appréciation de l'environnement

- Profil socio-économique, structure familiale, logement occupé, commune de résidence

→ Variables pas pleinement explicatives

mais...

→ pas forcément représentatif (petit échantillon + critères spécifiques)

→ influence des variables sociodémographiques pas pleinement invalidée

Idéaux-types distincts :

	Idéal-type n°1	Idéal-type n°2	Idéal-type n°3
Ancrage	Proximité d'un espace vert	Ambiance verte Esthétisme, sécurité > nature, calme	Espace vert et ambiance verte pas pris en compte
Critères de choix		Forte considération des critères objectifs (commerces, écoles...)	Peu d'attention portée aux critères classiques
Parcours résidentiel	Enfance en milieu rural	Enfance en milieu urbain	Ancrage communal
Représentations des espaces verts	Attirance, satisfaction	Image d'un quartier vert >> proximité d'un espace vert	Pas acquis de sensibilité à la nature – détachement
Pratiques des espaces verts	Usage régulier		Pas / Peu d'usage

➔ Proximité d'un espace vert \neq préférence « pro-environnementale »

➔ Méthodes d'évaluation économiques à reconsidérer : diversité des comportements

Conclusion

Intérêt méthodologique :

- 3 types différenciés de rapports aux facteurs environnementaux de proximité
 - Faible potentiel explicatif de la « distance géographique à un espace vert » (méthodes quantitatives)
- ... pour la méthode des prix hédoniques :
- Hypothèse du modèle remise en cause : « les individus sont rationnels et effectuent un arbitrage entre les caractéristiques objectives des logements et les spécificités de l'environnement »
 - Requalifier la notion de proximité autour du vécu et du sensible (multidimensionnalité de l'environnement, dimensions sociales et sensibles qui créent les interactions) pour améliorer le pouvoir explicatif des méthodes quantitatives
- ➔ L'évaluation environnementale pourrait mieux mesurer le rôle des facteurs environnementaux de proximité dans les dynamiques socio-spatiales

Suite de l'étude : confronter les résultats avec ceux d'une analyse quantitative sur ces mêmes espaces

- ➔ validation d'autres dimensions structurantes du rapport aux facteurs environnementaux de proximité
- ➔ application à la modélisation hédonique