

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.

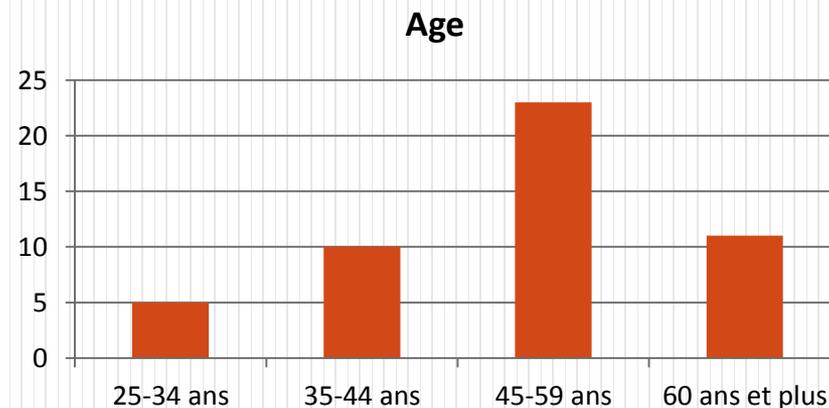
➔ Tester toutes ces hypothèses, avec une approche qualitative (vécu territorial, parcours résidentiel, pratiques, représentations et caractéristiques individuelles des ménages)

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 %

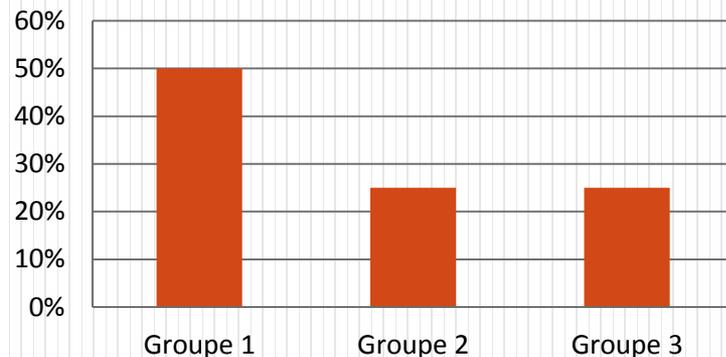
Moyenne de l'échantillon : 53 %

- Ancrage territorial

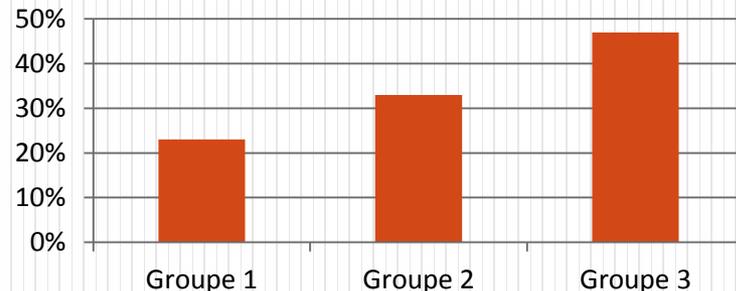
Habitants depuis + 30 ans dans la même commune :
45 % dans le Groupe 3

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

Milieu rural



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

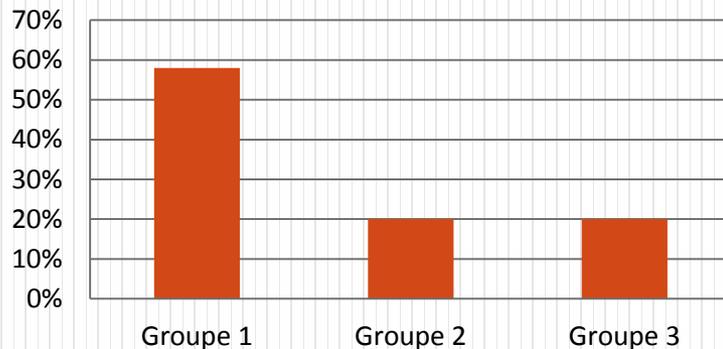


Pratiques de l'espace et choix résidentiels :

✓ Hypothèse n°3

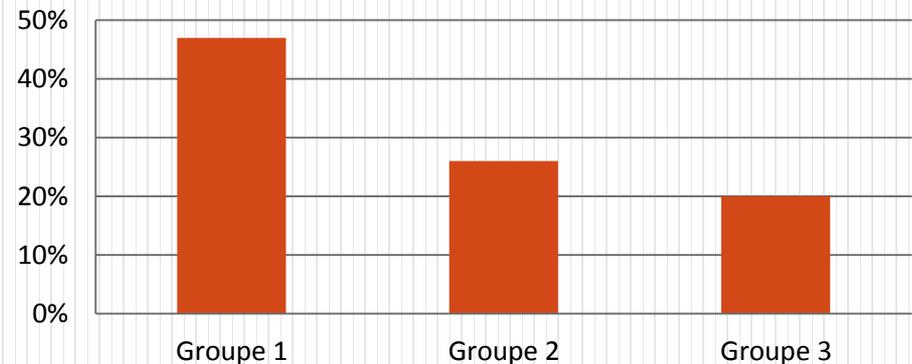
- Fréquentation des espaces verts

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

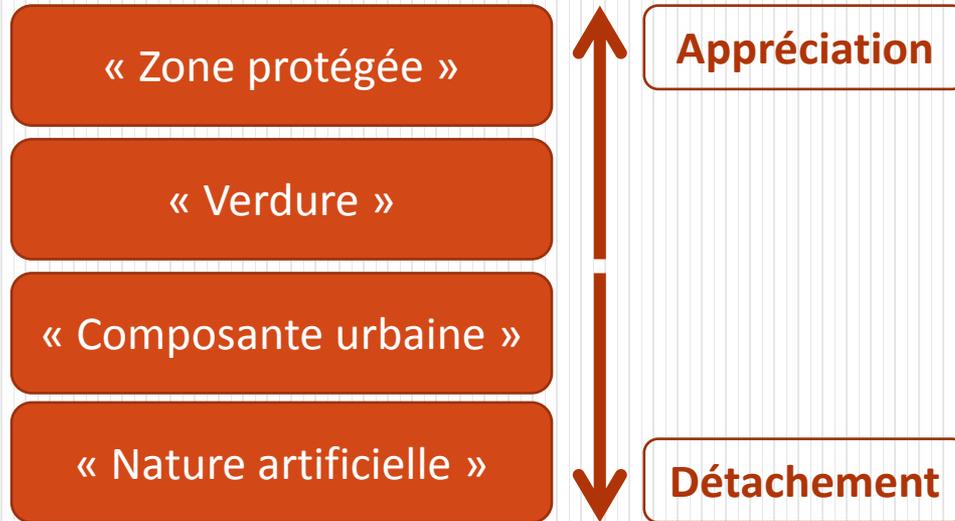
Agrément d'usage (promenade, détente, sport...) : majorité dans le Groupe 1

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

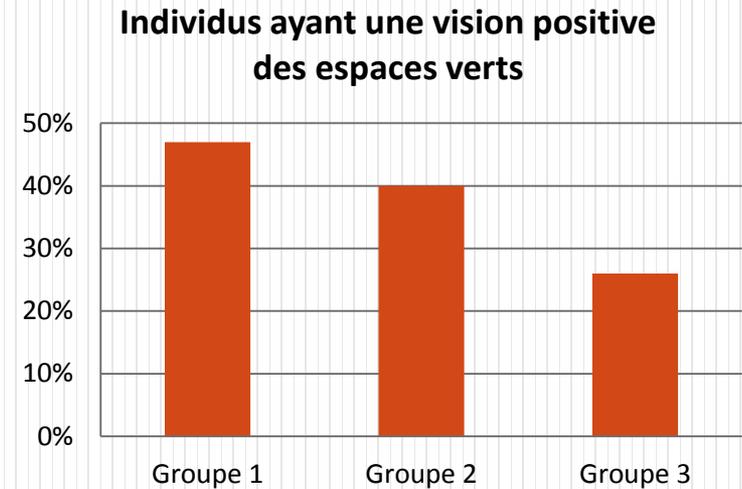
Représentations des espaces verts, rapports à l'environnement et choix de localisation :

✓ Hypothèse n°1

- Représentations des espaces verts



- Analyse des discours



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

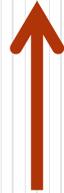
× Hypothèse n°4

- 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