

# L'impact des inégalités écologiques dans le bassin d'habitat de Dunkerque

## Les relations entre prix immobiliers et qualité de l'environnement

27

Les politiques territoriales traitant la qualité de l'espace ont des conséquences sur les valeurs immobilières et sur les mécanismes de ségrégation spatiale. Notre proposition vise à combler un manque de connaissance pratique sur la relation entre les prix immobiliers et la qualité de l'environnement en construisant un outil de préhension des interactions entre des causes micro et des effets d'entraînement au niveau des marchés de l'habitat. Cette motivation est orientée par les développements théoriques récents sur la «gentrification environnementale» (Banzhaf et Walsh, 2005), mais notre objectif est empirique. Grâce aux possibilités offertes par les techniques hédoniques et en fonction des caractéristiques du territoire, nous mettons en œuvre une démarche simple et reproductible d'estimation des impacts des inégalités écologiques.

L'estimation de la fonction hédonique de prix simple constitue une étape préliminaire à toute autre investigation. Elle met en avant les principales caractéristiques influant sur le prix du logement. Elle permet de relativiser les résultats en matière de prix moyens, notamment grâce à l'introduction de variables de localisation essentielles ou spécifiques.

### Terrain

#### Le bassin d'habitat de Dunkerque

Nous avons retenu le bassin d'habitat car les stratégies de localisation résidentielle s'expriment dans cet espace.

### Méthodologie

Nous avons choisi une estimation fondée sur un échantillon de transactions fictives pour des raisons qui tiennent à la

disponibilité de données sur l'ensemble du bassin d'habitat et à l'impact important des caractéristiques intrinsèques. Un catalogue de logements représentatifs selon leurs caractéristiques physiques et géographiques a été constitué. Par une enquête auprès de professionnels, il a permis de caractériser presque 600 transactions.

Les résultats des estimations montrent que :

- les variables intrinsèques ont un rôle prédominant (surface et niveau de confort) ;
- le revenu moyen et le poids des bénéficiaires du RMI sont les variables de composition sociale les plus significatives. En moyenne une augmentation d'un point du poids des allocataires du RMI induit une baisse de 6 % du prix des biens immobiliers ;
- la proximité aux équipements est une variable significative ;
- les prix moyens sont d'autant plus élevés que la commune comprend moins d'emplois dans le secteur industriel, plus d'emplois de cadres et que l'emploi n'occupe pas une surface importante ;
- l'impact de la pollution a été moins «direct». C'est la distance minimale à une grande unité de production polluante qui apparaît comme la meilleure solution.

Les liens étroits entre les processus de peuplement et le développement de la zone industrialo-portuaire a compliqué la conception d'un modèle robuste. L'estimation hédonique est statique et utilitariste. Elle s'adapte donc assez mal à l'évaluation de caractéristiques subies et inscrites dans un processus historique. Elle montre néanmoins la nécessité d'appréhender de manière globale les faits sociaux et environnementaux.

