

Les inégalités spatiales face à l'environnement

Analyse économique et application à l'aire urbaine rennaise sur la base d'un système d'information géographique

38

Le projet vise à définir les types d'aménagement de l'espace qui sont le plus valorisés par les ménages et, de ce fait, sur lesquels les pouvoirs publics doivent concentrer leur effort pour corriger les inégalités spatiales face à l'environnement. L'accent est mis sur l'environnement paysager et les types d'occupation du sol. À terme, le projet apportera des éléments de réponses à des questions aussi essentielles que celles du maintien de zones rurales au sein d'espaces urbanisés, de la constitution de coulées vertes ou encore de la mixité et de l'imbrication optimales des types d'occupation du sol.

Terrain

L'aire urbaine rennaise a été retenue comme champ d'étude car la mobilité des ménages y est suffisamment effective et les indicateurs environnementaux assez diverses pour que s'y opère une ségrégation spatiale face à l'environnement à travers le marché immobilier.

Méthodologie

La démarche retenue s'appuie sur l'analyse des valeurs foncières comme révélateur des préférences des ménages : à goûts identiques, les ménages disposant des revenus les plus élevés formulent les enchères les plus fortes et jouissent de ce fait d'un accès privilégié aux biens immobiliers offrant les meilleures caractéristiques, notamment environnementales.

Pour l'économiste, ce principe de valorisation indirecte des aménités et/ou nuisances environnementales à travers le marché immobilier est à la base de la méthode dite des **prix hédoniques**. L'originalité du projet est double :

- il ambitionne d'intégrer les anticipations des ménages quant à

l'évolution de l'environnement et de l'offre en biens et services publics locaux afin d'avoir une vision de long terme des arbitrages effectués par les ménages ;

- il associe étroitement compétences économiques et géographiques par la mise en place d'un système d'information géographique superposant les données relatives aux transactions immobilières (montants des transactions et caractéristiques

intrinsèques des biens) et les données relatives à leur environnement (types d'occupation des sols dans un voisinage de taille variable).

La première phase a consisté à construire les indicateurs d'occupation du sol pour chaque transaction de la base de données. À partir de données de télédétection couvrant l'aire urbaine rennaise une classification du territoire selon le type d'occupation du sol a été établie (image 1). Cette classification effectuée, des indices de diversité et de fragmentation du paysage dans le voisinage de chaque transaction immobilière ont été calculés. L'idée est qu'une même diversité d'occupation du sol peut correspondre à une fragmentation différente (image 2) et être très différemment valorisée par les ménages. La seconde phase consistera à intégrer ces indices comme variables

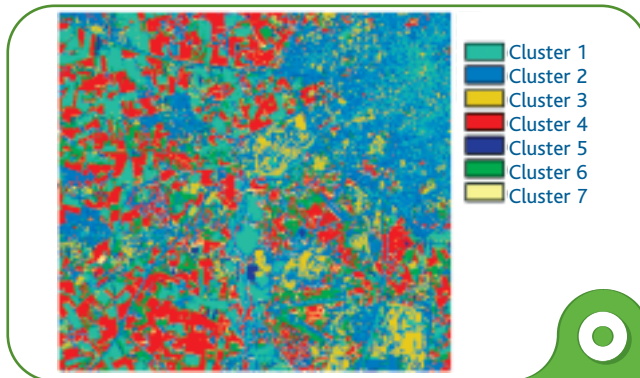


Image 1
Classification selon le type d'occupation du sol à partir de données de télédétection

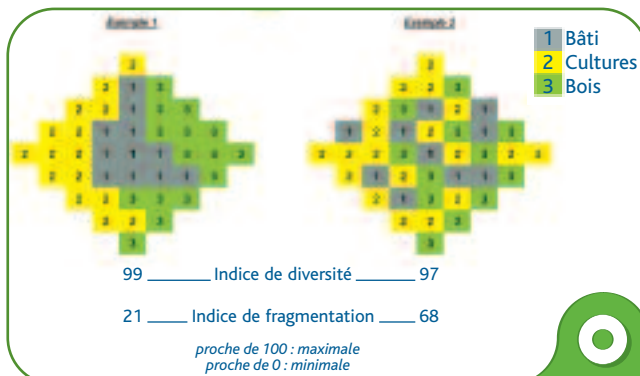
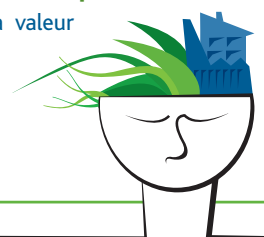


Image 2
Caractérisation de divers paysages à travers des indices d'occupation du sol

dans l'estimation de la relation de **prix hédoniques** puis à en inférer la valeur sociale accordée à des schémas types d'aménagement affectant l'environnement paysager.



Analyse économique et application à l'aire urbaine rennaise sur la base d'un système d'information géographique

CREM UMR CNRS 6211, 7 Place Hoche 35065 RENNES Cedex, tél : 02.23.23.35.39

Composition de l'équipe

Des économistes du CREM (Centre de recherche en économie et management), UMR CNRS 6211 : *Baudry Marc*, maître de Conférences à l'Université de Rennes 1 ; *Guengant Alain*, directeur de Recherche au CNRS ; *Larribeau Sophie*, professeur des Universités à l'Université de Rennes 1 ; *Leprince Matthieu*, maître de Conférences à l'Université de Rennes 1.

Des géographes : COSTEL (Climat et Occupation du Sol par TELédétection), UMR CNRS 6554 Littoral Environnement Télédétection Géomatique : *Cotonnec Adeline*, maître de Conférences à l'Université de Rennes 2 ; *Corpetti Thomas*, chargé de Recherches au CNRS ; *Ganzetti Isabelle*, ingénieur d'études à l'Université de Rennes 2 ; *Gouery Pascal*, ingénieur de recherches à l'Université de Rennes 2.

