



54ème colloque
ASRDLF

5-7 juillet 2017, Athènes, Grèce



15th conference
ERSA-GR



Les défis de développement pour les villes et les régions dans une Europe en mutation

La place des densités urbaines dans le choix résidentiel : une approche par l'évaluation hédonique

Mlle Marion GIRARD

Laboratoire d'Economie de Dijon Docteur en Sciences Economiques

2 boulevard Gabriel BP 26611 21000 Dijon FRANCE

girard.marion@ymail.com 0683918162

Référence à la session / reference to the session

C6, A6

Résumé / Summary

Depuis une quinzaine d'années, le modèle de Ville Compacte se présente comme une réponse aux limites d'une organisation spatiale peu dense et étalée (NEWMAN et KENWORTHY 1989, GALSTER et al. 2001; KAHN 2006). En limitant la taille de la ville et en favorisant la mixité fonctionnelle des espaces (BEAUCIRE 1994), la Ville Compacte entend réduire les déplacements des individus, favoriser la mobilité douce et la mixité sociale des espaces. Pour autant, le taux de croissance annuel de la population urbaine est encore aujourd'hui positif et ce nouveau modèle urbain doit concilier deux objectifs antagonistes : accueillir toujours plus d'habitants sans avoir recours à de nouvelles ressources foncières. La Ville Compacte se réalise donc au travers d'une intensification de l'usage des sols, soit une augmentation de la densité dans les espaces urbains. Ce nouveau modèle urbain prôné par les instances publiques interroge sur les représentations de la densité et son acceptabilité par la société.

Pour appréhender ce nouveau modèle de ville, nous mobilisons les théories de l'Économie Urbaine permettant d'identifier les principaux déterminants de la localisation résidentielle des ménages et les attributs spatiaux valorisés par ceux-ci. Ces modèles nous permettent de comprendre quels arbitrages conduisent à une organisation spatiale dense et dans quels cas la densité est acceptée voire valorisée par les individus. Dans un premier temps, nous relevons l'arbitrage standard effectué par les agents qui oppose distance à l'emploi et taille du logement (ALONSO 1964; MILLS 1972; MUTH 1969). Les caractéristiques des territoires constituent également des déterminants du choix résidentiel. Ces derniers sont relatifs aux aménités spatiales (BRUECKNER et al.1999), aux externalités de voisinage (FUJITA 1989) ou à l'âge du bâti (ROSENTHAL 2008, BRUECKNER et ROSENTHAL 2009). Enfin, nous considérons les rares modèles qui intègrent directement la densité dans les arbitrages individuels et permettant d'appréhender les conditions d'acceptabilité des densités urbaines. Nous retenons deux hypothèses principales tirées de la littérature : i) la densité perçue au travers du bâti est une caractéristique spatiale dévalorisée par les individus, ces derniers exprimant une préférence pour les espaces peu denses et ouverts (WU et al. 2004); ii) la densité en tant que

vecteur d'interactions sociales est recherchée et valorisée par les ménages, elle facilite et amplifie les échanges entre individus (BECKMANN 1976).

Nous testons ces deux hypothèses en mobilisant la méthode d'évaluation des prix hédoniques appliquée aux logements. Nous utilisons pour cela la base des transactions immobilières PERVAL sur l'agglomération du Grand Dijon. Afin de caractériser finement chaque logement, nous considérons ses caractéristiques structurelles (surface, nombre de pièces...) et environnementales. L'environnement résidentiel est décrit par ses caractéristiques sociales (composition sociale du voisinage), ses attributs spatiaux (présence d'aménités) et des données de distances relatives (distance aux pôles d'emploi). La valorisation de la densité est estimée au travers de deux variables construites pour l'étude. La première est relative à la hauteur du bâti dans le voisinage immédiat du logement et retranscrit la valorisation de la densité perçue depuis l'habitat. La seconde variable consiste en un ratio de densité net autour du logement, retranscrivant le potentiel d'interactions locales. Les variables relatives aux attributs structurels du logement sont tirées de la base de données PERVAL. Les variables décrivant l'environnement résidentiel du logement mobilisent des données tirées du recensement INSEE 2012 ainsi que des données géoréférencées (BD TOPO) traitées par des Systèmes d'Information Géographique.

L'estimation de la valeur de chaque attribut des biens immobiliers est réalisée par les méthodes et outils de l'économétrie spatiale. En considérant que le logement est un bien ancré dans son espace, l'étude des données immobilières soulève l'enjeu du traitement de l'autocorrélation et de l'hétérogénéité spatiale (LE GALLO 2002, SRIKHUM 2012). Compte tenu de ces enjeux méthodologiques, nous estimons notre modèle hédonique suivant une spécification Spatial Durbin prenant en compte les différentes formes d'autocorrélation spatiale. Dans un second temps, nous testons l'hypothèse d'hétérogénéité spatiale en segmentant notre échantillon afin de prendre en compte l'effet des externalités de voisinage sur la valorisation de la densité.

Les résultats de nos estimations apportent des éclairages pertinents pour les politiques d'aménagement urbain visant la compaction des villes. Tout d'abord, nous montrons que la densité perçue au travers de la hauteur du bâti est dévalorisée par les individus, confirmant l'hypothèse de WU et al. (2004). De plus, nous montrons que la valorisation de la densité en tant que vecteur d'interactions sociales dépend du statut socio-économique du voisinage. En présence d'un voisinage « défavorable », la densité déprécie la valeur des logements. En revanche, elle semble être valorisée en présence d'un voisinage « avantageux » source d'externalités positives. Ces résultats posent évidemment question au regard de l'objectif de mixité sociale affiché par le modèle de Ville Durable tant recherché par les décideurs publics.

Mots-clé : densités urbaines, choix résidentiel, Économie urbaine, modèle hédonique spatial, Grand Dijon

Bibliographie / Bibliography

Alonso, William. 1964. « Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent. », 204 pp.

Beaucire, Francis. 1994. « Transports urbains ». La Documentation Française, Ville et environnement, de l'écologie urbaine à la ville durable, no 84.

Beckmann, Martin J. 1976. « Spatial Equilibrium in the Dispersed City ». In Environment, Regional Science and Interregional Modeling, Lecture Notes in Economics and Mathematical Systems 127. Springer Berlin Heidelberg.

Brueckner, Jan K., et Stuart S. Rosenthal. 2009. « Gentrification and Neighborhood Housing Cycles: Will America's Future Downtowns Be Rich? » Review of Economics & Statistics 91 (4): 725-743.

- Brueckner, Jan K., Jacques-François Thisse, et Yves Zenou. 1999. « Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?: An amenity-based theory ». *European Economic Review* 43 (1): 91-107.
- Fujita, Masahisa. 1989. *Urban Economic Theory, Land Use and City Size*. Cambridge University Press.
- Galster, George, Royce Hanson, Michael R. Ratcliffe, Harold Wolman, Stephen Coleman, et Jason Freihage. 2001. « Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and measuring an elusive concept ». *Housing Policy Debate* 12 (4): 681-717.
- Kahn, Matthew E. 2006. *Green Cities. Urban growth and the Environment*. Brookings Institution Press.
- Le Gallo, Julie. 2002. « Économétrie spatiale; l'autocorrélation spatiale dans les modèles de régression linéaire ». *Economie & prévision* 155 (4): 139-157.
- Mills, E.S. 1972. *Studies in the structure of the urban economy*. John Hopkins University Press.
- Muth, Richard F. 1969. *Cities and housing; the spatial pattern of urban residential land use*. University of Chicago Press.
- Newman, P. G., et J. R. Kenworthy. 1989. *Cities and automobile dependence: an international sourcebook*.
- Rosenthal, Stuart S. 2008. « Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal ». *Journal of Urban Economics* 63 (3): 816-40.
- Srikhum, Piyawan. 2012. « Statistiques spatiales et étude immobilière ». Université Paris Dauphine.
- Wu, JunJie, Richard M. Adams, et Andrew J. Plantinga. 2004. « Amenities in an Urban Equilibrium Model: Residential Development in Portland, Oregon ». *Land Economics* 80 (1): 19-32.