Développement durable et territoires

Économie, géographie, politique, droit, sociologie

Dossier 7 | 2006

Proximité et environnement

Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels

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

Sandrine Gueymard

Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/2716>

DOI : 10.4000/developpementdurable.2716

ISSN : 1772-9971

Éditeur

Association DD&T

Référence électronique

Sandrine Gueymard, « Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels », *Développement durable et territoires* [En ligne], Dossier 7 | 2006, mis en ligne le 04 mai 2006, consulté le 23 avril 2019.

URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/2716> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.2716

Ce document a été généré automatiquement le 23 avril 2019.

Développement Durable et Territoires est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International.

Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels

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

Sandrine Gueymard

- 1 Pendant longtemps considérée comme un critère accessoire dans les choix résidentiels, la qualité de l'environnement s'affirme aujourd'hui selon les enquêtes et sondages d'opinion comme un nouveau facteur d'attractivité et donc d'arbitrage pour les ménages (*Le moniteur/ TNS Sofres*, 2003). Si les ménages se montrent de plus en plus sensibles vis-à-vis de la qualité de leur cadre de vie (Dobre, 1995 ; Collomb, 1998 ; Maresca, Hébel, 1999) et y manifestent une attention croissante au moment de leur achat, le secteur de l'immobilier semble, quant à lui, tirer profit de cette tendance, comme peut en témoigner la récurrence des termes nature et environnement dans les discours commerciaux des promoteurs (Seulliet, 2004).
- 2 Dans ce contexte, tout laisse à penser que la présence de certains attributs de l'environnement en milieu urbain, peut aujourd'hui influencer les comportements et les trajectoires résidentiels des ménages et induire par conséquent certaines dynamiques spatiales à une échelle locale. En apportant de la différenciation sur le marché immobilier, ils se présentent comme des éléments susceptibles d'agir sur la structuration de l'espace, au point parfois même de soutenir la segmentation sociale des espaces résidentiels (Solecki, Welch, 1995). En outre, de par les externalités positives qu'ils génèrent, et de par leur rareté relative dans l'espace, la proximité de certains facteurs environnementaux semble tout du moins aujourd'hui porteuse de plus-values.
- 3 Au titre des composantes environnementales valorisées en milieu urbain, figurent les espaces verts, éléments de plus en plus convoités par les ménages, parce que symbolisant un environnement urbain de qualité. Dispositifs urbains majeurs, ayant pour vocation de répondre à la demande de nature des habitants, ils participent grandement de la qualité du cadre de vie au quotidien, tout en remplissant de nombreuses fonctions de proximité, tant sociales, récréatives que pédagogiques (Cranz, 1978, 1982 ; Hardy, 1982 ; Van Den Panhuyzen, De Hertog, 1993).

- 4 Or, si la liste des agréments qu'ils peuvent procurer est longue, l'évaluation de leurs effets sur les dynamiques qui affectent la ville a longtemps été négligée. Biens publics non marchands, au même titre que la majorité des actifs naturels, ils constituent pour une municipalité une réserve foncière importante. À ce titre, il semble que pendant longtemps ces biens n'ont pesé que peu de poids dans les arbitrages politiques, au regard des manques à gagner qu'ils représentent ou des coûts que leur création nécessite, comparativement aux gains monétaires que peuvent générer davantage de constructions et d'habitations. Leur rareté dans les espaces denses de l'agglomération parisienne peut témoigner à juste titre de choix opérés en faveur de la densification du tissu urbain.
- 5 Néanmoins, dans un contexte où l'environnement et la qualité du cadre de vie s'imposent comme des objets de réflexion incontournables pour les décideurs locaux (mise en place d'agendas 21 locaux, chartres d'écologie urbaine, etc.), la mesure précise de l'impact des aménités environnementales s'affirme comme une question cruciale pour les acteurs territoriaux. Dès lors, il apparaît intéressant d'émettre un questionnement autour de ces facteurs environnementaux de proximité, à même d'influencer certaines dynamiques urbaines¹, ou du moins entrer dans certains arbitrages résidentiels et projets de mobilité, comme susceptibles de procurer de la satisfaction et de l'attachement résidentiels (Bonnes, Aiello, Bonaiuto, 1999 ; Bonaiuto, Fornara, Bonnes, 2003). 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 ces derniers en retirent-ils ?
- 6 À travers ces questions se dessine un autre questionnement plus méthodologique. La manière d'appréhender l'environnement et les différents attributs qui le composent, se trouve aussi directement visée par cette problématique. Un bref regard sur la façon dont s'est construite l'action publique environnementale et corrélativement sur la conception dominante de l'environnement qu'elle a nourrie, permet en effet de s'interroger sur l'aptitude du système d'évaluation environnementale actuel à se saisir des rapports multiples des sociétés à l'environnement et à pouvoir expliquer les effets des facteurs environnementaux de proximité sur les dynamiques urbaines. Construit principalement autour d'une définition de compromis entre bio-centrisme et techno-centrisme (Theys, 1993), l'environnement a été jusqu'à nos jours essentiellement appréhendé par le biais d'instruments techniques et juridiques. Les méthodes d'évaluation économique et économétrique qui se sont greffées sur ce type d'approche technico-normative ont, au travers de leurs applications, entretenu à leur tour une définition réductrice du rapport à l'environnement (Rumpala, 2003), qui se limite dans bien des cas à : une distance métrique à des facteurs environnementaux, une densité physique des actifs naturels, un classement topographique des attributs, etc.
- 7 Or, à la territorialisation de l'action publique, visant à produire aujourd'hui une action différenciée selon les spécificités de chaque territoire, devrait correspondre des outils et instruments d'évaluation qui puissent rendre compte de la manière dont l'environnement interagit avec la société et par conséquent qui soient capables d'apprécier notamment le rapport sensible et le vécu territorial que la proximité géographique peut fonder. On peut douter qu'une analyse considérant le nombre de m² d'espaces verts par habitant soit aujourd'hui suffisante pour qualifier le bien-être ou le mal-être social en découlant. De même, en matière de bruit, il est aujourd'hui difficile de se limiter aux simples périmètres dressés par les normes acoustiques pour comprendre la gêne et appréhender dans toute son ampleur l'impact socio-spatial du phénomène. Dès lors, de ces quelques éléments de

constat découlent le questionnaire suivant : les outils et instruments 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 environnementale héritées de cette conception dominante sont-elles réellement en mesure de révéler et de qualifier les préférences des ménages pour ces actifs à une échelle locale ?

- 8 Cet article souhaite donc se saisir de ce questionnaire double et le mettre à l'épreuve d'un objet environnemental caractéristique du milieu urbain : les espaces verts. En s'appuyant sur un travail de recherche exploratoire mené dans plusieurs communes du Val-de-Marne (Gueymard, 2004), il s'agira d'alimenter la réflexion sur l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité. Par l'intermédiaire d'un regard porté sur les choix et préférences résidentielles exprimées à l'égard de cet actif environnemental, on tâchera de mettre en évidence à la fois différents types de relations à l'environnement de proximité et d'en souligner les facteurs explicatifs.
- 9 Après un rapide tour d'horizon des disciplines et des méthodes concourant à la réflexion sur l'évaluation des biens environnementaux (Partie 1), nous nous efforcerons de présenter le travail que nous avons mené, en détaillant la démarche méthodologique poursuivie (Partie 2), les principaux résultats obtenus (Partie 3), pour conclure sur l'intérêt méthodologique que renferme la notion de proximité pour l'évaluation environnementale et notamment pour la méthode des prix hédoniques.
 1. L'intérêt d'une approche qualitative pour nourrir l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité
- 10 Face à la problématique de l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité, différentes méthodes d'analyse et savoirs disciplinaires peuvent être mobilisés. L'économie, notamment, fournit de nombreuses méthodologies permettant d'appréhender la valeur que les individus accordent à l'environnement, comparativement à d'autres critères de choix résidentiels. L'analyse du marché immobilier et de ses dynamiques apparaît en particulier comme une source d'informations précieuses pour la mise en évidence des facteurs de proximité les plus convoités. À cette aune, la méthode des prix hédoniques, mettant en relation, au travers de régressions économétriques, le montant des transactions immobilières et les caractéristiques physiques objectives des espaces et de l'environnement (distance au métro, au centre-ville, aux services et commerces...), a su, depuis une dizaine d'années, fournir les preuves de sa robustesse statistique (Bonnieux, Desaignes, 1998). Aboutissant à une hiérarchisation des critères de choix résidentiels, par la mise en évidence des attributs qui participent le plus aux valeurs immobilières, elle fournit de nombreuses potentialités pour appréhender les éléments que les ménages valorisent au travers de leurs arbitrages. Elle offre alors une mesure monétaire de l'agrément que les ménages retirent d'une localisation à proximité d'une aménité environnementale spécifique. À ce titre, elle s'avère particulièrement porteuse pour nourrir l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité.
- 11 De nombreux travaux empiriques en économie de l'environnement se sont ainsi attachés à mesurer le poids de certains attributs environnementaux dans les valeurs immobilières, sur des objets environnementaux divers, tel que le bruit, les paysages, les forêts, la végétation ou encore les espaces verts. Si l'impact des nuisances sonores a été largement investi par la recherche depuis les années 1970, l'évaluation de l'impact de la qualité visuelle de l'environnement — et son intégration à la modélisation hédonique — est quant à elle, beaucoup plus récente.

- 12 On dispose toutefois aujourd'hui d'un certain nombre d'études menées sur l'impact de la végétation et des espaces verts sur les valeurs immobilières. On peut en rappeler ici quelques résultats. Globalement, ces travaux empiriques arrivent à la conclusion qu'il existe bien un consentement à payer pour les espaces verts ou certains types de paysages, qui s'exprime notamment par la valorisation des logements situés à proximité. Les travaux de Bengochea Morencho (2003) menés sur la ville de Castellon en Espagne permettent par exemple de montrer qu'il existe une relation décroissante entre le prix des logements et la distance aux espaces verts urbains. En l'occurrence, il est montré dans cette étude qu'un logement situé à 100 mètres d'un espace vert coûte en moyenne 1970 euros de moins qu'un logement présentant des caractéristiques identiques mais situé à la lisière de l'espace vert. D'autres travaux confortent ces résultats, comme ceux de Hobden, Laughton et Morgan (2004) menés sur plusieurs quartiers de la ville de Surrey au Canada, ceux de Tyrväinen (1997), Tyrväinen et Miettinen (2000) portant plus spécifiquement sur l'impact de la proximité de la forêt, ou encore ceux d'Anderson et Cordell (1988) sur l'impact de la présence d'arbres. Si la proximité et la vue sur les espaces verts semblent influencer positivement les valeurs immobilières (Luttik 2000), la quantité relative d'espaces boisés dans l'espace résidentiel peut cependant être amenée à exercer un effet négatif sur les prix si la couverture végétale est très dense (Des Rosiers, Thériault, Kestens, Villeneuve, 2002). Enfin, s'il transparaît au travers de ces derniers résultats que de manière absolue, l'accessibilité et l'accès aux services s'avèrent davantage valorisés que la présence d'arbres et de végétation, d'autres travaux menés en économie immobilière permettent en revanche de montrer qu'en milieu urbain très dense, la présence d'aménités environnementales (telles que la vue sur les arbres, la lumière ou encore l'absence de vis-à-vis) générés par des aménagements urbains est susceptible de jouer davantage sur la valeur que la desserte des transports et l'accessibilité des lieux (Beckerich, 2001).
- 13 Néanmoins, malgré les produits livrés, de nombreuses dimensions restent inexplorées par ces méthodes, dimensions qui pourraient pourtant s'avérer particulièrement porteuses de sens pour comprendre comment et pourquoi les ménages valorisent certains facteurs environnementaux de proximité.
- 14 Bien qu'apportant des résultats scientifiquement reconnus, les méthodes d'évaluation économique et monétaire présentent dans le cadre de leurs applications certaines limites, que l'on n'exposera ici que très succinctement². Tout d'abord, elles ne permettent pas, du fait de leurs fondements mêmes, de fournir un véritable support à l'analyse des comportements résidentiels au contact de l'environnement. En effet, l'économie définit un rapport particulier à l'environnement, qui peut paraître à bien des égards réducteur, puisqu'il s'agit d'un rapport potentiellement marchand, s'exprimant sous la forme d'un consentement à payer pour bénéficier d'aménités environnementales. Par ailleurs, la méthode des prix hédoniques conceptualise le choix résidentiel comme un simple arbitrage entre des caractéristiques physiques dites objectives (des logements, des attributs de lieux, de l'environnement...). Le choix résidentiel est ainsi exprimé selon une échelle de valeur uniformisée et objectivée : celui-ci ne serait motivé et raisonné que par la recherche de ces caractéristiques.
- 15 L'écueil principal de ces méthodologies d'analyse quantitatives, lorsqu'elles se trouvent mobilisées pour l'étude des facteurs environnementaux de proximité, réside en particulier à nos yeux, sur la manière dont les modèles empiriques intègrent et renseignent l'environnement. Les applications empiriques reposent en effet en grande

partie sur les données fournies par un système d'observation de l'environnement encore essentiellement empreint d'une définition technique et juridique de l'environnement (par exemple : nombre de décibels pour le bruit, m² d'espaces verts dans un certain périmètre, etc.). C'est ainsi que bien souvent le rapport à l'environnement et plus spécifiquement aux facteurs environnementaux de proximité se voit réduit dans le cadre de la modélisation économétrique à une distance métrique ou à une relation binaire (symbolisée par une variable dite « *dummy* » prenant la valeur 1 en cas de présence ou 0, en cas d'absence).

- 16 Les applications empiriques qui ont pu être menées laissent ainsi de côté de nombreuses dimensions a priori riches de sens pour comprendre ce qui peut générer des attirances résidentielles particulières envers certains actifs environnementaux. À titre d'exemple, rares sont les applications de la méthode des prix hédoniques qui s'aventurent à relater et à intégrer la dimension subjective de l'environnement (perceptions, représentations et pratiques des ménages) ou bien encore à tenir compte du vécu résidentiel des ménages et de leur attachement au territoire (Di Méo, 1998). La majorité des applications empiriques négligent ainsi, en règle générale, l'ensemble des liens qui peuvent se créer entre les individus et les territoires qu'ils occupent, et qui sont pourtant à même d'orienter des trajectoires résidentielles spécifiques comme de guider l'attrait et le rejet pour certains espaces et environnements. On peut alors admettre que ces méthodes d'analyse, lorsqu'elles se trouvent mobilisées pour l'étude des facteurs environnementaux de proximité, s'avèrent quelque peu réductrices au travers de la définition qu'elles donnent de la proximité, à savoir un rapport de proximité essentiellement fonctionnel et d'accessibilité.
- 17 En définitive, si la méthode des prix hédoniques permet de révéler les préférences des individus en termes de logement et de généraliser les attributs qui sont valorisés aux yeux des ménages, ses applications se révèlent non pleinement satisfaisantes pour comprendre et mettre en évidence l'ensemble des dimensions psychosociologiques qui sont exprimées à travers et sous-tendues par le choix résidentiel. Dans ses applications les plus conventionnelles, elle ne fournit que des éléments d'explication partiels à ce qui génère des préférences marquées pour des facteurs environnementaux spécifiques. Les motivations et préférences environnementales à l'origine des choix résidentiels ne peuvent en l'état des apports conceptuels de l'économie de l'environnement et des applications méthodologiques qu'elle propose, être pleinement révélées. Pour comprendre comment les ménages valorisent certaines localisations et certains attributs de l'environnement, il paraît alors nécessaire d'envisager des croisements avec d'autres disciplines et méthodologies abordant les représentations, les attitudes et les pratiques ainsi que leurs motivations.
- 18 Aux côtés de l'économie, la psychologie et la sociologie de l'environnement, notamment, fournissent de précieux éléments de réflexion pour l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité. Basées sur une approche essentiellement cognitive et qualitative, ces disciplines permettent d'aborder de nombreuses dimensions que les méthodologies quantitatives laissent de côté, en particulier en fournissant les connaissances susceptibles de mettre en lumière ce qui conditionne le rapport à l'environnement. Par l'intermédiaire de méthodes d'analyse diverses allant des cartes mentales aux entretiens, en passant par les tests projectifs, les travaux de psychologie environnementale notamment se saisissent des représentations³ et des perceptions sensibles, ou encore des significations et des symboles attachés aux lieux. Or, le recours

aux perceptions et aux représentations s'avère à nos yeux particulièrement justifié pour comprendre le rapport des ménages à l'environnement et aux facteurs environnementaux de proximité, notamment dans le cadre de leurs arbitrages résidentiels, et ce pour plusieurs raisons.

- 19 Tout d'abord, selon la perspective transactionnelle de la psychologie environnementale, c'est à partir des perceptions et des représentations qu'ils en ont, que les hommes entrent en relation avec leur environnement et les différents éléments qui le composent (Moser, Weiss, 2003). De surcroît, ces représentations et significations attachées aux espaces et aux lieux sont en mesure d'orienter les comportements des individus, qu'il s'agisse d'évitement ou de rapprochement en fonction de leurs qualités perçues (Nasar, 2000). Ainsi, l'étude des représentations permet à la fois de fournir des éléments d'explication à certains comportements spatialisés, tels que les choix résidentiels, mais fournit également des éléments de réflexion intéressants pour la compréhension du rapport à l'environnement de proximité, au sens où les représentations permettent d'appréhender une réalité perçue, vécue et éprouvée. Le recours aux représentations s'avère d'autant plus précieux à nos yeux que parfois cette réalité perçue et vécue se positionne en décalage avec la réalité physique objectivée. À cet égard, les résultats d'une recherche sur les représentations de la ville et plus particulièrement de la banlieue (Félonneau, 2003) s'avèrent très révélateurs. Il ressort notamment de cette étude que le stéréotype de la banlieue est fortement connoté négativement par deux des trois sous-groupes interrogés, le champ représentationnel excluant presque totalement la réalité objective du paysage périurbain, constitué de pavillons, de lotissements et d'espaces verts. Révélatrices de rapports particuliers à l'espace et mettant en lumière la symbolique qui y est attachée, les disjonctions entre l'environnement physique objectivé et sa perception ou sa représentation, permettent de mettre en évidence à quel point la caractérisation des territoires par les informations objectives de l'environnement peut s'avérer parfois très peu adaptée à la compréhension des comportements qui en découlent. Ceci a été notamment vérifié au contact du bruit des avions (Faburel, 2001). Bien que le bruit saisi par l'acoustique se stabilise autour des principaux aéroports, la gêne, quant à elle, mesurée par voie d'enquête, augmente, et se manifeste alors notamment par l'expression d'une intention de déménager (Faburel et Maleyre, 2002). Enfin, le recours aux représentations s'avère particulièrement utile pour appréhender et révéler l'attachement au territoire et le sentiment d'appartenance territoriale (Le Floch, 1999), facteurs qui peuvent s'avérer explicatifs de comportements spécifiques et parfois contradictoires, tels que par exemple le refus d'évacuation sur des sites et des zones à risques (de Vanssay, Colbeau-Justin, 2003), ou encore la réticence à déménager dans des situations de fortes nuisances sonores (Faburel, 2003).
- 20 Ainsi, il ressort de ce rapide tour d'horizon des disciplines et des méthodes contribuant à la réflexion sur l'évaluation des facteurs environnementaux de proximité, la richesse des acquis et des possibilités méthodologiques qui peuvent être mobilisées sur cette thématique. En nous appuyant en partie sur certains de ces acquis comme sur certaines de ces limites méthodologiques, nous avons mené un travail de recherche appliqué aux espaces verts, et destiné à approfondir l'étude des facteurs déterminant les préférences résidentielles des ménages en la matière. Nos hypothèses précises, ainsi que les résultats produits feront l'objet des sections suivantes.

2. Hypothèses et démarche méthodologique

2.1 Hypothèses de travail

- 21 Les limites que nous venons d'évoquer quant aux méthodes d'évaluation quantitatives, ainsi que les objets dès lors laissés dans l'ombre des appareillages conceptuels desquels elles se réclament, nous ont conduit à formuler l'hypothèse centrale suivante, dans le cadre du travail mené : 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, ici, en particulier, exprimée par l'achat d'un logement situé à proximité d'un espace vert. Pour pouvoir resituer l'environnement et les facteurs environnementaux de proximité dans de tels choix et ainsi appréhender correctement le rapport préférentiel qui s'en dégage, il nous est alors apparu important d'interroger les dimensions susceptibles de guider et d'influencer ce rapport. Comment les ménages situés à proximité des espaces verts valorisent-ils cet actif environnemental ? Est-ce un élément qui a grandement participé de leurs critères d'arbitrage et de choix ? Si oui, quels sont les facteurs ayant pu conditionner et favoriser ce choix ? Quels agréments et quelle satisfaction en retirent-ils aujourd'hui ?
- 22 Pour y répondre, nous avons choisi de privilégier une approche qualitative, reposant sur la conduite d'entretiens semi-directifs. En amont, des hypothèses corrélatives ont été fixées, portant sur certaines dimensions qui *a priori* étaient à même de conditionner l'attrait pour certains facteurs environnementaux, dimensions qui, en l'état des applications méthodologiques proposées par l'économie, ne peuvent être pleinement appréhendées.
- 23 À ce titre, la première de nos hypothèses corrélatives a porté sur l'influence des représentations de l'environnement des ménages, et notamment celles concernant les espaces verts, au moment de l'achat du logement. Dans la mesure où l'on peut parler « *d'un engendrement mutuel des représentations et des pratiques* » (Félonneau, 2003, p. 174), les représentations en matière d'espaces verts, sont rapidement apparues comme une des variables cadres à renseigner en priorité. Ainsi, nous avons émis l'hypothèse qu'il existait un lien entre les représentations de ces espaces et les préférences spatiales exprimées à leur égard au moment du choix résidentiel, soit directement, soit indirectement *via* les pratiques et les expériences de ces lieux. Nous avons alors supposé que les individus qui entretenaient au travers de leur discours un certain détachement vis-à-vis des espaces verts étaient moins enclins à avoir considéré la proximité à ces actifs comme un critère de localisation que ceux qui au travers de représentations singulières de la nature, avaient au contraire manifesté une sensibilité marquée.
- 24 La deuxième hypothèse porte, quant à elle, sur l'influence du parcours résidentiel des ménages sur leurs aspirations résidentielles et notamment celles en matière d'environnement, singulièrement ici à l'égard des espaces verts. Le type de commune fréquentée pendant l'enfance, l'ancienneté résidentielle, etc., sont autant d'éléments à même de modifier le rapport des ménages à l'environnement et la façon dont se raisonne et se construit le choix résidentiel. A cet égard, nous avons par exemple supposé, dans le prolongement de travaux ayant montré le lien entre le parcours résidentiel et les projets de mobilité (Baccaïni, 2000), que les personnes ayant vécu en milieu rural pouvaient avoir une sensibilité plus grande vis-à-vis de l'environnement que celles ayant vécu en milieu urbain et par conséquent pouvaient être susceptibles d'avoir privilégié davantage la recherche de verdure et la proximité aux espaces verts au moment de leur choix. De la même façon, nous avons supposé que les personnes ayant connu une forte mobilité résidentielle n'y avaient pas accordé la même importance que celles ayant un fort ancrage

résidentiel à la commune. Et, dans la mesure où l'attachement ou l'ancrage résidentiels sont des éléments à même d'induire et de générer des pratiques spécifiques de l'espace (de Vanssay, Colbeau-Justin, 2003) – notamment par l'intermédiaire des représentations qu'ils ont forgées –, nous avons alors formulé l'hypothèse que plus largement le vécu résidentiel des ménages était en mesure d'affecter le rapport aux biens environnementaux de proximité, notamment lors des arbitrages résidentiels.

- 25 Par ailleurs, si les représentations nous sont apparues comme une source précieuse de renseignements pour déceler les attitudes des personnes à l'égard des espaces verts, il nous est également apparu important de se pencher sur les pratiques de l'espace des habitants. Plus particulièrement, la connaissance des pratiques des espaces verts, à travers notamment leurs motifs et leur fréquence, peut être considérée comme un moyen intéressant d'apprécier comment les ménages valorisent de manière active ces attributs. Nous avons alors émis l'hypothèse que l'usage de ces espaces était une variable susceptible d'avoir infléchi les critères de localisation privilégiés au moment du choix résidentiel, au même titre que l'ensemble des pratiques et expériences de l'espace. Plus précisément, nous avons fait l'hypothèse que les individus les plus assidus dans leur fréquentation des espaces verts étaient ceux qui potentiellement étaient les plus enclins à avoir valorisé la proximité de cet actif environnemental dans leurs critères de localisation.
- 26 Enfin, plus conventionnellement, il nous a semblé intéressant d'interroger l'ensemble des caractéristiques individuelles (type de structure familiale – présence d'enfants ou non –, âge, profil socio-économique, sexe, âge au moment de l'achat, etc.), qui sont des éléments à même de faire varier les arbitrages résidentiels (Segaud, Bonvalet, Brun, 1998 ; Baccaïni, 2000 ; Segaud, Brun, Driant, 2003), donc de différencier les comportements. Intégrées aux entretiens au titre de variables d'échantillonnage, nous avons supposé qu'en retour, elles permettraient également d'apporter des éléments explicatifs précieux.

2.2 Démarche méthodologique et constitution de l'échantillon

- 27 Dans l'optique de tester l'ensemble de ces hypothèses, nous avons choisi d'avoir recours à une approche qualitative, seule à même de pouvoir renseigner simultanément le vécu territorial et le parcours résidentiel des ménages, leurs pratiques, leurs représentations et leurs caractéristiques individuelles. Nous avons ainsi procédé à la réalisation de 49 entretiens semi-directifs auprès de ménages propriétaires, domiciliés à proximité d'espaces verts. Nous avons sélectionné des ménages dans trois communes du Val-de-Marne : Saint-Maur-des-Fossés, Villecresnes, Villejuif.
- 28 Les communes ont été choisies de façon à ce qu'elles présentent des profils territoriaux variés, notamment en termes de cadre de vie et de végétation, pour pouvoir identifier des comportements et des choix résidentiels suffisamment différenciés en matière d'environnement. Le choix des secteurs d'étude au sein des communes s'est fait de manière à isoler le plus possible l'aménité « espace vert » d'autres types d'aménités (telles que l'accessibilité ou la proximité du centre-ville). Nous avons par ailleurs fait le choix de sélectionner trois espaces verts de nature et de taille différentes : un square, un parc départemental et un bois.
- 29 Le choix des personnes interviewées a, quant à lui, été contraint par de nombreux critères. Outre le fait de sélectionner uniquement des ménages propriétaires situés dans un rayon de 500 mètres autour de l'espace vert, afin de garantir les rapports sensibles et/ou fonctionnels d'accès facile, nous avons cherché autant que possible à interroger des personnes résidant en maison individuelle⁴, tout en cherchant à respecter à la fois la

parité de notre échantillon et la répartition des CSP de la personne de référence des ménages propriétaires des sites étudiés (tableau 1).

Tableau 1 : présentation de l'échantillon

	Effectif
<i>Genre</i>	
Masculin	20
Féminin	29
<i>Age</i>	
25-34 ans	5
35-44 ans	10
45-59 ans	23
60 ans et plus	11
<i>CSP</i>	
Agriculteurs exploitants	0
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11
Professions Intermédiaires	10
Employés	9
Ouvriers	0
Retraités	12
Autres Inactifs	4

- 30 Après un pré contact téléphonique visant à vérifier que les personnes remplissaient bien les critères de sélection retenus, nous avons procédé à la conduite des entretiens, à domicile. Seule une des personnes du ménage était sollicitée. Réalisés au mois de juin 2004, les entretiens ont eu une durée moyenne de 45 minutes.
- 31 L'analyse du matériau ainsi constitué a ensuite été conduite en deux temps. En premier lieu, une analyse descriptive (tri à plat des réponses données) a été l'occasion de bâtir des typologies d'analyse pour chacune des variables renseignées, sur la base de la distribution des effectifs. Notamment, cette première étape a permis de mettre en relief des groupes de choix résidentiels différenciés selon la prise en considération ou non de la « proximité aux espaces verts » comme critère de choix. En l'occurrence, l'analyse des réponses nous a permis de scinder notre échantillon en trois groupes distincts de taille homogène⁵ :
- les ménages ayant considéré notamment la proximité à l'espace vert parmi leurs critères de choix (groupe 1, réunissant 17 personnes),
 - les ménages ayant porté attention à l'ambiance verte⁶ (groupe 2, regroupant 15 personnes),
 - et les ménages ayant choisi leur logement sans tenir compte ni de la proximité à l'espace vert, ni de l'ambiance végétale environnante (groupe 3, incluant 15 personnes).
- 32 Partant de l'hypothèse centrale que les critères de choix que les ménages disent avoir considéré au moment de leur achat sont le reflet et la manifestation d'un rapport différencié aux facteurs environnementaux de proximité, et en l'occurrence ici aux espaces verts, nous avons alors procédé à une analyse transversale⁷, pour mettre en évidence les variables susceptibles d'expliquer au mieux l'attention différenciée portée à ce facteur au moment de leurs choix. Cette seconde étape de l'analyse a consisté à mettre ces profils de choix en relation avec les différentes dimensions explicatives renseignées grâce aux entretiens. De ce croisement, différentes variables se sont alors révélées fortement explicatives des profils de choix, car porteuses de différenciation entre les différents groupes de ménages. En définitive, cette analyse croisée a permis de faire apparaître une structuration de notre échantillon en trois grands référentiels, validant certaines de nos hypothèses corrélatives. Ce sont ces différentes dimensions explicatives et structurantes que nous développerons dans la section suivante.

3. Résultats 3.1 Parcours résidentiel et préférences environnementales exprimées à l'égard des espaces verts

- 33 En premier lieu, nos résultats attestent de l'influence importante du parcours résidentiel dans les choix de localisation. Tout d'abord, le type de commune fréquentée pendant l'enfance et l'adolescence (milieu urbain ou rural) est apparu comme une variable fortement explicative des choix résidentiels portés vers la recherche de la proximité aux espaces verts. En effet, les personnes ayant grandi en milieu rural s'avèrent fortement représentées parmi celles ayant pris en considération ce critère de choix résidentiel (groupe 1). Notamment, 50% d'entre elles sont représentées dans le groupe 1 contre 25% dans les deux autres groupes de ménages.
- 34 Sensibilisées par leur passé au contact de la nature, elles semblent avoir plus d'exigences en matière d'environnement. Ces dernières ont alors choisi leur logement de manière à être en contact avec la nature et pouvoir bénéficier du calme et de la quiétude offerts par la proximité de cet attribut. À l'inverse, les personnes ayant grandi en milieu urbain semblent beaucoup moins portées vers la recherche de cet actif spécifique, en tous cas dans le cadre de leur recherche de logement. Elles se retrouvent ainsi fortement représentées au sein des deux autres groupes de ménages mais cependant avec quelques nuances : 60% des individus du groupe 2 sont issus de Paris ou d'une commune de petite couronne de l'agglomération parisienne, voire même de celle dans laquelle ils résident actuellement, contre 53% sur l'ensemble de l'échantillon. Mais cette tendance est encore plus marquée chez les individus du groupe 3 : 7 individus sur 15, soit près de la moitié des personnes qui composent ce groupe, résident aujourd'hui dans la commune dans laquelle ils ont grandi pendant leur enfance, contre 23% pour le groupe 1, 33% pour le groupe 2 et 34% sur l'ensemble de l'échantillon.
- 35 Aussi, il ressort à travers nos résultats sur le rôle du parcours résidentiel, l'influence importante de l'ancrage territorial et notamment de l'ancrage communal sur le type de préférences que le choix résidentiel exprime. Les personnes ayant une forte ancienneté dans la commune semblent raisonner et construire leur choix d'une toute autre façon que celles ayant un faible ancrage résidentiel. En effet, ces personnes n'appliquent que peu de critères objectifs dans leur recherche de logement. Se montrant de manière générale très peu sensibles aux caractéristiques physiques de l'environnement dans leur choix de localisation, elles n'ont donc pas, pour la plupart, considéré la proximité aux espaces verts comme un critère de choix et d'achat. À titre d'exemple, 45% des personnes résidant depuis plus de 30 ans dans la même commune sont représentées au sein du groupe 3. À l'inverse, les personnes ayant une plus faible ancienneté dans la commune s'avèrent beaucoup plus représentées au sein des deux premiers groupes de ménages. En particulier, 53% des personnes nouvellement arrivées dans la commune (moins de 10 ans) sont représentées dans le groupe 1. Ayant connu une plus grande mobilité résidentielle (et faisant preuve peut être d'un plus fort détachement à l'égard de la commune), ces personnes semblent ainsi construire davantage leur choix à partir de critères plus aisément objectivables. À ce titre, la qualité de l'environnement ou la proximité des espaces verts ont pu apparaître parmi les motivations de leur localisation.

3.2 Pratiques de l'espace et choix résidentiels

- 36 Dans le prolongement, nos résultats semblent valider l'hypothèse fixée quant au rôle des pratiques de l'espace et notamment des pratiques en termes d'espaces verts. L'analyse de la fréquentation des trois groupes, notamment en termes de fréquence, montre des usages et des pratiques différenciés. On constate en effet que les personnes qui fréquentent

assidûment les espaces verts s'avèrent fortement représentées parmi les personnes ayant pris en considération ce type d'aménité urbaine dans leurs choix résidentiels (groupe 1). À titre d'exemple, 58% des individus du groupe 1 fréquentent l'espace vert le plus proche de chez eux plus d'une fois par semaine, contre seulement 20% au sein des deux autres groupes et 33% sur l'ensemble de l'échantillon. À l'inverse, les personnes n'ayant pas intégré cette dimension au moment de leur achat (groupe 3) s'avèrent en majorité des utilisateurs occasionnels ou des non utilisateurs.

- 37 Par ailleurs, nos résultats permettent de valider le potentiel explicatif d'autres expériences et appréhensions de l'espace. Notamment, *le lieu de détente privilégié pendant le week-end* révèle une dimension explicative supplémentaire. Il ressort ainsi que les individus qui au travers de leurs lieux de détente manifestent une forte ouverture sur l'extérieur (sorties en dehors de leur logement, de leur quartier de résidence, voire à distance de leur commune) sont davantage représentés parmi les personnes ayant considéré l'espace vert dans leurs arbitrages résidentiels (groupe 1). 47% des individus du groupe 1 évoquent en effet des lieux de détente extérieurs contre 26% pour le groupe 2, 20% pour le groupe 3 et 31% sur l'ensemble de l'échantillon. À l'inverse, les individus ayant évoqué comme principal lieu de détente et de loisirs l'intérieur de la sphère domestique, se retrouvent mieux représentés au sein des groupes 2 et 3.
- 38 Enfin, *le type d'agrément évoqué* par les ménages pour qualifier le « bénéfice » lié à leur localisation, permet également de conforter un rapport différencié à l'espace. À la question « *quels sont pour vous les agréments d'être situés à proximité d'un espace vert ?* », les individus mettant en avant un agrément d'usage (ex : promenade, détente, profiter des activités récréatives offertes, faire du sport, du vélo, etc.), se retrouvent davantage représentés parmi les individus ayant considéré la proximité aux espaces verts dans leur choix résidentiel. En revanche, ceux manifestant un agrément dans leur non-usage (par exemple, calme, vue, oxygène, verdure à proximité, etc.), sont davantage représentés parmi les personnes n'ayant pas pris en considération l'espace vert au moment de leur choix (groupe 2 et 3).

3.3 Représentations des espaces verts, rapport à l'environnement et choix de localisation

- 39 Toujours centrés sur les espaces verts, nos résultats permettent par ailleurs de valider l'existence d'un lien entre les représentations des espaces verts et les préférences qui s'expriment au travers des comportements résidentiels des ménages. Si les espaces verts se présentent pour la majorité des ménages comme une aménité positive, on a pu cependant mettre en évidence différentes représentations, incarnant différents degrés d'appréciation.
- 40 Notamment, quatre types de représentation ressortent globalement des réponses de notre échantillon. Un premier type de représentation que nous avons résumé par la formule *espace vert, nature artificielle*, est situé en opposition franche avec la nature. L'espace vert est globalement mis à distance et appréhendé de manière négative puisqu'il est artificiel (e. g. « *quelque chose qui ressemble à la nature, mais créé par l'homme* » (entretien 11), « *des lieux trop organisés* », « *la nature en comprimé mais en mauvais comprimé* » (entretien 22), « *un truc encadré par trois bouts de fils de fer et le gazon est toujours jaune dedans* » (entretien 44), « *la nature a quelque chose de sauvage, l'espace vert n'est pas sauvage (...) c'est quelque chose de linéaire, qui est bien fait pour l'homme* » (entretien 33)). Un second type de représentation négative émerge ensuite des discours, *l'espace vert, composante urbaine*. L'espace vert est dans ce cadre avant tout un espace public associé à la ville. Il semble globalement banalisé au rang d'une simple composante urbaine (e. g. « *un espace*

enclavé dans un milieu urbain » (entretien 27), « *un endroit qui fait transition entre les immeubles et la rue* » (entretien 4), « *c'est impliqué dans un urbanisme* » (entretien 42)). Vient ensuite un troisième type de représentation, largement plus positive, celle de *l'espace vert, verdure*. Le terme *espace vert* permet ici une assimilation positive de différentes composantes (naturelles ou non), qui figurent au même rang que la nature (ex : « *un endroit où il y a de la verdure* » (entretien 43), « *c'est tout ce qui est vert* » (entretien 38), « *ça peut être un terrain de foot, une coulée verte, la forêt... pour moi, c'est un point vert* » (entretien 37)). Enfin, se dégage un quatrième type, *l'espace vert, zone protégée*, où l'espace vert s'oppose à l'espace construit. Il est, par contraste, appréhendé de manière positive et est valorisé (e. g. « *c'est un endroit de nature qu'on a su protéger au milieu des constructions* » (entretien 19), « *des zones où on ne touche pas, des zones naturelles* » (entretien 30), « *des espaces dans la ville qui sont sauvegardés, dans lesquels les constructions sont interdites* » (entretien 39)).

- 41 Ici encore, l'analyse des discours montre des représentations différenciées selon les groupes de ménages. Les individus montrant dans leurs discours le plus fort degré d'appréciation (*espace vert, verdure* ou *espace vert, zone protégée*) s'avèrent mieux représentés au sein du groupe des personnes ayant opéré un choix en faveur des espaces verts (groupe 1). À titre d'exemple, 47% des personnes du groupe 1, soit près de la moitié des individus de ce groupe évoquent l'une ou l'autre de ces représentations positives, contre 40% pour les individus du groupe 2, 26% pour le groupe 3, et 38% sur l'ensemble de l'échantillon. À l'inverse, ceux qui font preuve de représentations dites de détachement (*espace vert, nature artificielle* ou *espace vert, composante urbaine*) se retrouvent mieux représentés au sein des groupes de personnes n'ayant pas considéré l'espace vert comme un critère de choix (groupe 2 et 3).

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

- 42 En revanche, le rôle des variables classiques d'échantillonnage n'a pu, quant à lui, être validé au travers de nos résultats. Seules certaines d'entre elles se sont révélées explicatives des préférences résidentielles différenciées en matière d'espaces verts. *L'âge au moment de l'achat* semble à ce titre la variable la plus discriminante. En effet, les individus ayant pris en considération l'espace vert comme critère de choix sont des personnes qui en moyenne ont acheté plus tardivement dans leur cycle de vie. Au sein du groupe 1, nous constatons une surreprésentation de personnes ayant acheté leur logement après 45 ans. Si en effectif absolu, cette tranche d'âge n'est pas la tranche d'âge dominante, le poids de cette tranche dans le groupe est de 33% contre 14% sur l'ensemble de l'échantillon. 71% des personnes ayant acheté leur logement après 45 ans se trouvent ainsi représentées dans ce groupe, contre 33% pour celles ayant acheté entre 35 et 44 ans et 25% pour celles ayant acheté entre 25 et 34 ans. À l'inverse, le groupe 3 est celui qui offre la meilleure représentation de la tranche d'âge 25-34 ans, tandis que le groupe 2 présente une surreprésentation de personnes ayant acheté leur logement entre 35 et 44 ans.
- 43 Mais si l'âge au moment de l'achat semble jouer un rôle dans l'attention portée au cadre de vie et plus spécifiquement aux espaces verts dans les critères de choix, d'autres types de variables individuelles en revanche, n'ont pu réellement segmenter notre échantillon et donc se révéler pleinement explicatives, tels que *le profil socio-économique des ménages, le type de structure familiale* (et notamment la présence et l'âge des enfants), *le type de logement occupé*.

44 Par ailleurs, si la commune de résidence semble également renfermer une dimension explicative importante, notamment à travers ses caractéristiques différenciées en matière d'environnement physique (et plus particulièrement en termes d'espaces verts), elle ne peut s'apparenter, en l'état, à une variable explicative globale, pertinente et suffisante, renfermant en elle-même de nombreuses autres variables (caractéristiques de l'environnement social, type de logement, distance à Paris...).

45 Il faut cependant préciser ici qu'étant donné la faiblesse de la taille de notre échantillon et les différents critères qui ont segmenté le choix de nos espaces comme de nos individus, nous ne pouvons prétendre dans le cadre de cette recherche à la représentativité de nos résultats et par conséquent pleinement invalider l'influence des variables sociodémographiques sur les comportements résidentiels des ménages.

3.5 Trois idéaux-types distincts par leur ancrage au territoire, leurs parcours résidentiels, leurs représentations et leurs pratiques des espaces verts

46 En définitive, trois grands idéaux-types⁸ sont ressortis de notre analyse, illustrant différents types de rapports à l'environnement de proximité. L'idéal-type 1 incarne un individu dont le choix résidentiel a été porté vers la recherche de nature et d'espace verts. Ayant grandi pendant son enfance en milieu rural et en âge de pouvoir assouvir ses désirs en matière de logement et de localisation, l'achat de sa maison individuelle à proximité d'un espace vert traduit une véritable attirance et préférence. Bien que ce choix présente des inconvénients assumés, notamment en matière d'accessibilité (e. g. « *Quand on a trouvé ce terrain, c'était vraiment la situation géographique parfaite, même si par rapport à nos lieux de travail, ça posait quelques problèmes de transports* » (entretien 37)), il éprouve aujourd'hui une forte satisfaction résidentielle, satisfaction renforcée par un parcours résidentiel qui temporairement n'a pas permis de combler l'ensemble de ses attentes, notamment en matière d'environnement (e. g. « *la nature, le calme...c'est un autre confort de vie comparé à ce que j'ai pu connaître* » (entretien 19)). Affectionnant la nature, il se distingue en outre par l'usage régulier de l'espace vert situé à proximité de chez lui.

47 L'idéal-type 2 incarne quant à lui un individu dont le choix résidentiel a été porté vers la recherche de la qualité de vie au sens large. Si celui-ci n'a pas considéré la proximité de l'espace vert dans ses critères de choix, il a en revanche porté une attention particulière à l'ambiance verte. Disposant de moyens financiers plus élevés que la moyenne⁹, il accorde une forte considération à l'ensemble des critères objectifs de choix (proximité aux commerces, accessibilité, qualité des écoles, qualité de l'environnement social...). Ayant grandi en milieu urbain, il est davantage guidé par une demande d'esthétisme et de sécurité que par la recherche de nature et de calme. À ce titre, il a été amené à considérer au moment de son choix l'image du quartier, et par conséquent la présence de verdure dans cette composition d'image, plus que la proximité physique aux espaces verts (e. g. « *en fait, ce qui a joué aussi c'est que c'est assez vert, (...) l'ensemble du quartier est assez vert, il n'y a pas trop de petits pavillons les uns sur les autres dans de toutes petites rues* » (entretien 21)).

48 Enfin, l'idéal-type 3 incarne un individu dont le choix a été porté par l'attachement à la commune. Outre le fait de n'avoir pris en considération au moment de son achat ni la proximité aux espaces verts, ni l'ambiance verte, il se caractérise par la faible attention portée à l'ensemble des critères de choix classiques. Ayant un fort ancrage à la commune, voire n'ayant connu que celle-là, son choix résidentiel est entièrement guidé par le souhait de ne pas la quitter (e. g. « *On voulait rester à x ; quel que soit le quartier, je crois qu'on se serait accommodé* » (entretien 8)). À ce titre, en dehors du prix et des caractéristiques internes du logement, l'ensemble des critères de localisation n'apparaît pas à ces yeux

importants. Par ailleurs, de par son passé résidentiel, il ne présente pas de sensibilité particulière à la nature. Il entretient alors une vraie distance à l'égard des espaces verts, d'autant plus qu'il ne fréquente pas et ne retire aucun agrément ni de réelle satisfaction de celui situé à proximité de chez lui (e. g. « *alors moi, personnellement, je ne suis pas très espaces verts...je préfère me balader en ville, dans Paris* » (entretien 1), « *je n'y vais pas, même quand j'avais mes enfants, c'était toujours mon mari qui y allait, moi je n'aimais pas y aller* » (entretien 6).

- 49 Distincts par leur ancrage, leur vécu, leur parcours résidentiel, mais aussi leurs représentations et leurs pratiques des espaces verts, nos idéaux-types permettent de conclure notre analyse en réinterrogeant les méthodes d'évaluation économique dans leur adaptation opératoire à révéler et à intégrer la diversité des comportements et des attitudes des ménages face à un même bien, ici, les espaces verts. Bien que cet actif soit, au travers de notre étude, non pleinement homogène (square, parc et forêt), nos résultats permettent cependant de mettre en évidence qu'il existe des types particuliers de motivations, d'aspirations, de pratiques et de représentations de l'espace associées à chacune des localisations résidentielles qui au premier abord, peuvent toutes sembler exprimer des préférences « pro-environnementales », car situées à proximité d'un actif spécifique.

Conclusion

- 50 Conscient des limites imposées par une approche purement quantitative pour appréhender l'environnement comme un élément de l'arbitrage résidentiel et pour se saisir du rapport sensible qui lie les ménages aux territoires et à certains facteurs d'environnement, notre travail de recherche s'est basé sur une approche ainsi qu'un matériau principalement qualitatifs. De ce travail exploratoire, il ressort plusieurs enseignements.
- 51 Tout d'abord, ce travail a permis de mettre en évidence par l'intermédiaire d'une analyse croisée des critères de choix privilégiés, des usages, des pratiques et des représentations, trois types différenciés de rapports aux facteurs environnementaux de proximité. Derrière une apparente proximité géographique, se sont dessinés des rapports sensibles bien distincts. Alors que l'ensemble des personnes interrogées étaient domiciliées à proximité d'un espace vert, il ressort que seule une partie d'entre elles (1/3 de notre échantillon) a réellement porté attention et valorisé la proximité de cet actif au moment de l'achat de son logement, confirmant alors le faible potentiel explicatif *a priori* tiré de méthodes d'analyse se saisissant de la seule distance géographique pour déduire des préférences.
- 52 Plus particulièrement, ce travail permet ainsi de questionner la méthode des prix hédoniques dans son aptitude à s'emparer des véritables préférences des ménages en matière d'environnement. Par l'intermédiaire de l'espace vert, comme facteur environnemental de proximité, cette étude exploratoire renseigne la manière dont les choix résidentiels se construisent. Un postulat sur lequel se base la méthode des prix hédoniques est ainsi en particulier remis en cause ici, à savoir celui selon lequel les individus sont rationnels et effectuent un arbitrage entre les caractéristiques objectives des logements et les spécificités de l'environnement. Confortant en cela les travaux fondateurs d'Herbert Simon, et plus largement les acquis de l'économie cognitive, notamment sur le concept d'*encastrement*, le cas extrême illustré par l'idéal-type 3 permet de souligner à quel point la conceptualisation du choix résidentiel à travers une recherche d'attributs objectifs s'avère peu pertinente et ne peut exprimer l'ensemble des

préférences qui nourrissent les choix résidentiels. En effet, si l'idéal-type 3 ne recherche que peu d'attributs spécifiques en matière d'environnement, il a malgré tout de fortes préférences en matière de localisation, en particulier, celle de rester ancré sur le périmètre communal.

- 53 De surcroît, par la mise en évidence de vécus territoriaux contrastés au contact des espaces verts, nos résultats permettent d'adresser des questions à l'évaluation environnementale conventionnelle et à la définition de la proximité qu'elle propose, essentiellement uni-scalaire et normée. Au regard de nos résultats, il semble en effet qu'une requalification de la notion de proximité autour du registre du vécu et du sensible permettrait d'améliorer le pouvoir explicatif des méthodes d'évaluation quantitatives et en particulier celui de la méthode des prix hédoniques. En retour cette nouvelle définition permettrait d'offrir à l'évaluation environnementale un appareillage méthodologique susceptible d'appréhender l'environnement dans sa multidimensionnalité, mais surtout de révéler ses dimensions sociales et sensibles par lesquelles les interactions se créent et les transactions s'opèrent. Recentrée ainsi autour d'une proximité géographique nouvellement définie, l'évaluation environnementale serait alors sans doute en mesure de répondre plus efficacement à la question de la mesure du rôle des facteurs environnementaux de proximité dans les dynamiques socio-spatiales.
- 54 Ainsi, nous voyons particulièrement l'intérêt de poursuivre les investigations sur un même objet environnemental en s'efforçant de croiser savoirs et savoirs faire, afin de pouvoir se saisir pleinement du rapport établi par la proximité géographique. En particulier, le travail conduit ici sur les espaces verts mériterait sans doute pour être pleinement achevé d'être prolongé à travers la confrontation de nos résultats à ceux d'une analyse quantitative sur ces mêmes espaces. De cette confrontation pourraient alors se voir valider de nouvelles dimensions structurantes du rapport aux facteurs environnementaux de proximité, qui à leur tour pourraient suggérer de nouvelles applications empiriques à la modélisation hédonique¹⁰.

BIBLIOGRAPHIE

- Anderson L.M., Cordell H.K., (1988), « Influence of trees on residential property values in Athens, Georgia (U.S.A): a survey based on actual sales prices », *Landscape and Urban Planning*, n°15, pp. 153-164.
- Baccaïni B., (2000), « Projet de mobilité et cadre de vie », in Mattei M-F., Pumain D., (coord.), *Données urbaines 3*, collection villes, Anthropos.
- Beckerich C., (2001), *Biens publics et valeurs immobilières*, Adef.
- Bengochea Morancho A., (2003), « A hedonic valuation of urban green areas », in *Landscape and urban planning*, n°66, pp. 35-41.

- Bonaiuto M., Fornara F., Bonnes M., (2003), « Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study in the city of Rome », in *Landscape and Urban Planning*, n°65, pp. 41-52.
- Bonnes M., Aiello A., Bonaiuto M., (1999), « Les espaces verts urbains dans les pratiques et les représentations des habitants », in *Villes en parallèle*, n°28-29, pp. 176-192.
- Bonnieux F., Desaignes B., (1998), *Economie et politiques de l'environnement*, Dalloz.
- Collomb P., (1998), *Les Français et l'environnement*, Paris, PUF-INED.
- Cranz G., (1978), « Changing roles of urban parks –from pleasure ground to open space », *Landscape*, 22 (3): 9-18.
- Cranz G., (1982), *The Politics of Park Design*, MIT Press, Cambridge, MA.
- Denis M., (1989), *Image et cognition*, Paris, PUF.
- Des Rosiers F., Thériault M., Kestens Y., Villeuneuve P., (2002), « Landscaping and House Values : an empirical Investigation », *Journal of Real Estate Research*, vol. 23, 1/2, pp. 139-161.
- De Vannsay B., Colbeau-Justin L., (2003), « Méthodologies de retour d'expérience post-catastrophe. Catastrophes naturelles et technologiques », in Moser G., Weiss K., (dir.), *Espaces de vie. Aspect de la relation homme-environnement*, Armand Colin.
- Dobre M., (1995), *L'opinion publique et l'environnement*, IFEN, 95 p.
- Di Méo G., (1998), *Géographie sociale et territoires*, Nathan université.
- Faburel G., (2001), *Le bruit des Avions. Evaluation du coût social*. Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées.
- Faburel G., Maleyre I., (2002), « Les impacts territoriaux du bruit des avions », in *Etudes Foncières*, n°98, juillet-août.
- Faburel G., (2003), « Le bruit des avions. Facteur de révélation et de construction de territoires », *L'Espace géographique*, n°3: 205-223.
- Félonneau M-L., (2003), « Les représentations sociales dans le champ de l'environnement », in Moser G., Weiss K., (dir.), *Espaces de vie. Aspect de la relation homme-environnement*, Armand Colin.
- Gueymard S., (2004), *Le rôle des espaces verts dans les arbitrages résidentiels des ménages. Une étude exploratoire menée dans trois communes du Val-de-Marne*, Mémoire de DEA réalisé sous la direction de Guillaume Faburel, Institut d'Urbanisme de Paris, septembre, 111 p.
- Hardy S., (1982), *How Boston played sport, recreation, and community 1865-1915*, Northeastern University Press, Boston, MA.
- Hobden D.W., Laughton G.E., Morgan K.E., (2004), « Green space borders-a tangible benefit ? Evidence from four neighbourhoods in Surrey, British Columbia, 1980-2001 », in *Land Use Policy*, n°21, pp. 129-138.
- Lacaze J-P., (1997), « Les prix hédoniques n'expliquent pas les femmes nues sculptées sur les façades des immeubles », *Etudes foncières* n°76, septembre.
- Le Floch S., (1999), « Environnement, paysage, écologie,...et gens ordinaires. Quelques pistes de réflexion issues d'une enquête exploratoire », in *Natures, Sciences, Sociétés*, 1999, vol. 7, n°2, pp. 65-71.
- Le Moniteur/TNS Sofres (2003), « Enquête : Cadre de vie- Les six priorités des français », *Le Moniteur* n°5213, 24 octobre 2003.

- Luttik J., (2000), « The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands », in *Landscape and Urban Planning*, n°48, pp. 161- 167.
- Maleyre I., (1997), « L'approche hédonique des marches immobiliers », *Etudes foncières* n°76, septembre.
- Maresca B., Hébel P., (1999), *L'environnement : ce qu'en disent les Français*, La Documentation française/ Crédoc.
- Moser G., Weiss K., (dir.) (2003), *Espaces de vie. Aspect de la relation homme-environnement*, Armand Colin.
- Nasar J.L., (2000), « The evaluative image of places », in Walsh W.B., Craik K.H., Price R.H., (eds), *Person-environment psychology. New directions and perspectives*, London, Lawrence Erlbaum Associates, pp. 117-168.
- Rumpala Y., (2003), *Régulation publique et environnement. Questions écologiques, réponses économiques*, L'Harmattan, coll. « Logiques politiques ».
- Segaud M., Bonvalet C., Brun J., (sous la dir.)(1998), *Logement et habitat. L'état des savoirs* Editions La Découverte.
- Segaud M., Brun J., Driant J-C., (2003), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin.
- Seulliet E., (2004), « L'argument environnemental dans la commercialisation de l'immobilier », in *Etudes Foncières*, n°109, mai-juin.
- Solecki W.D., Welch J.M., (1995), « Urban parks : green spaces or green walls ? », *Landscape and Urban Planning*, n°32, pp. 93-106.
- Theys J., (1993), « L'environnement à la recherche d'une définition », IFEN, *Notes de méthode*, Paris.
- Tyrväinen L., (1997), « The amenity value of the urban forest: an application of the hedonic pricing method », in *Landscape and Urban Planning*, n°37, pp. 211-222.
- Tyrväinen L., Miettinen A. (2000), « Property prices and urban forest amenities », in *Journal of Environmental Economics and Management*, n°39, pp. 205-223.
- Van Den Panhuyzen W., De Hertog S., (1993), *Valeur économique et valeur d'usage des espaces verts dans la région de Bruxelles*, Bruxelles, iris éditions.
- Weber M., (1918), *Essais sur la théorie de la science*, Paris, Plon, 1965.

NOTES

1. Les dynamiques urbaines sont entendues ici de manière large. Ce terme fait référence aussi bien au phénomène de périurbanisation, qu'au processus de recomposition du tissu social de certains quartiers (gentrification, voire spécialisation ou polarisation sociale et fonctionnelle, ou a contrario, dévalorisation, stigmatisation, ségrégation et déqualification sociale...).
2. Pour un exposé plus détaillé des limites de la méthode des prix hédoniques, voir notamment Maleyre I. (1997) et Lacaze J-P. (1997).
3. On définira la représentation comme un produit de l'activité cognitive. On peut se référer ici notamment à la définition donnée par M. Denis (1989, p. 3) : « Les

représentations constituent [...] des modèles intériorisés de l'environnement du sujet et de ses actions dans cet environnement ».

4. Le statut d'occupation des ménages ainsi que le type de logement qu'ils occupent sont deux variables susceptibles de modifier les préférences et les critères de choix, notamment vis-à-vis de la qualité de l'environnement. À ce titre, la propriété ainsi que le choix d'une maison individuelle, parce qu'ils sont le reflet d'un choix plus longuement raisonné mais aussi parce qu'ils sont en mesure d'induire une plus grande stabilité résidentielle, nous ont semblé davantage porteurs de sens.

5. Face à l'ambiguïté de leurs réponses, deux individus de notre échantillon ont été écartés de cette typologie et ont par conséquent été retirés de l'analyse.

6. Ont été insérées dans ce groupe les personnes ayant été notamment attentives, au moment de leur choix, à la présence d'arbres ou de végétation dans leur commune, leur quartier, voire dans leur rue, mais n'ayant pas spécifiquement recherché à se localiser à proximité d'un espace vert.

7. Cette étape a essentiellement consisté en des tris croisés réalisés sous la forme de « filtres » permettant de mettre en évidence pour chacune des variables, la plus ou moins grande représentation des individus de chacun des groupes, sur la base de leurs effectifs représentés, dans chacune de ses modalités.

8. L'idéal-type est un référentiel caricatural construit pour nos trois groupes d'analyse dont seules les caractéristiques les plus saillantes ont été conservées. On peut se référer ici à l'une des définitions du concept donnée par M. Weber (1918, p. 179-180) : « *On obtient un idéal-type en accentuant unilatéralement un ou plusieurs points de vue et en enchaînant une multitude de phénomènes donnés isolément, diffus et discrets, que l'on trouve tantôt en grand nombre, tantôt en petit nombre et par endroits pas du tout, qu'on ordonne selon les précédents points de vue choisis unilatéralement, pour former un tableau de pensée homogène. On ne trouve nulle part empiriquement un pareil tableau dans sa pureté conceptuelle : il est une utopie* ».

9. Il ressort de notre analyse transversale que les individus du groupe 2 se démarquent socialement et économiquement des ménages des deux autres groupes. L'individu moyen du groupe 2 appartient en effet à la catégorie socioprofessionnelle « cadres et professions intellectuelles supérieures », tandis qu'aucune CSP de référence ne s'est avérée pleinement représentative des deux autres groupes de ménages. L'idéal-type 2 présente donc une spécificité sociale, ce qui en revanche n'est pas le cas des deux autres idéaux-types, qui socialement s'avèrent relativement indéterminés.

10. Ce prolongement fait actuellement l'objet d'une thèse de doctorat.

RÉSUMÉS

Pendant longtemps marginalisée au sein des critères de choix résidentiels, la qualité de l'environnement s'affirme aujourd'hui dans les sondages d'opinion comme un nouveau facteur d'arbitrage pour les ménages. Dans un contexte de sensibilité croissante des ménages à la qualité de vie et de territorialisation de l'action publique notamment en matière d'environnement, la mesure précise de l'impact des aménités environnementales devient une question cruciale pour les acteurs territoriaux, notamment en milieu urbain. Cet article vise à alimenter la réflexion sur

la valorisation des facteurs environnementaux de proximité par l'analyse des préférences résidentielles, des usages, perceptions et représentations que les ménages développent à leur contact en s'appuyant précisément sur un travail de recherche exploratoire dédié à un attribut environnemental spécifique, caractéristique des milieux urbains : les espaces verts.

According to opinions pools, environmental quality appears nowadays as a deciding factor in residential choices whereas it has been marginalized for a long time. In this background of households growing sensitivity for life quality and changes in public action in particular concerning environment, the precise measurement of environmental amenities is now a crucial issue for local deciders, specially in urban areas. The purpose of this paper is to feed reflection about valorisation of environmental factors of proximity by an analyse of residential preferences, uses, perceptions and representations developed by household to them contact. We will develop this subject, basing ourselves on a exploratory research work focused on a particular environmental factor, which is characteristic of urban areas: green spaces.

INDEX

Mots-clés : ancrage territorial, espaces verts, choix résidentiels, parcours résidentiel, représentations des espaces verts, pratiques, préférences environnementales, facteur environnemental de proximité

Keywords : green spaces, residential location choices, residential path, territorial link, representations of green spaces, uses, environmental preferences, environmental factor of proximity

AUTEUR

SANDRINE GUEYMARD

Doctorante en urbanisme, Centre de Recherche Espace Transports Environnement et Institutions Locales (C.R.E.T.E.I.L.), Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII Val-de-Marne. Mél : gueymard@univ-paris12.fr