

L'impact de la qualité sociale du voisinage sur la valeur des terrains résidentiels

Le cadre théorique de « l'économie urbaine » distingue trois grands types de facteurs explicatifs des valeurs foncières résidentielles : l'accessibilité (aux emplois), les aménités (qualité du cadre de vie) et l'environnement social. Après avoir étudié les deux premiers, l'auteur aborde ici le troisième : le « marquage social ».

Après avoir développé, dans les deux derniers numéros de *La revue foncière*¹, deux volets des bases de la théorie de l'économie urbaine sur la formation du prix des terrains à bâtir (le rôle de l'accessibilité et celui de la présence d'aménités ou nuisances du cadre de vie), il s'agit ici de développer un troisième volet : le rôle de la qualité sociale du voisinage. Ces trois aspects de la localisation d'un terrain dans la formation de son prix n'épuisent pas la question, mais ils sont les éléments fondamentaux retenus par l'économie urbaine.

Pour résumer ici ce troisième aspect, nous procéderons par étapes, afin d'illustrer la démarche de la théorie qui part du plus simple et du plus abstrait (donc du plus irréaliste) pour complexifier progressivement le tableau (tout en restant loin du réel, ce qui est toujours le cas de la théorie).

Le modèle le plus simple : les pauvres habitent au centre, les riches en périphérie

Dans la ville la plus abstraite que modélise l'économie, il y a un centre, où tous les emplois sont concentrés et où travaillent des ménages qui font des migrations alternantes vers leur emploi. Le centre des affaires est un point. L'espace résidentiel qui l'entoure est partout identique, sans traits singuliers. Les navettes de l'un à l'autre se font en ligne

droite, à vol d'oiseau. On dit d'un tel espace qu'il est « isotrope ». C'est cette ville dont il a été question dans le premier des articles de notre série qui montrait que, sous ces hypothèses, la distance au centre détermine le prix du terrain à bâtir. Le ménage/travailleur fait un arbitrage entre habiter près du centre sur un petit lot résidentiel (car le terrain y est cher) ou habiter plus loin, sur un terrain plus grand (car moins cher) mais qui implique un coût supérieur de déplacement. Dans cet arbitrage, ce que le ménage perd d'un côté est exactement compensé par ce qu'il gagne de l'autre. Il n'a pas, alors, de raison de déménager. La ville est dans un état d'équilibre, cette notion ayant en économie le même sens que dans d'autres disciplines (comme la physique). Dans ce monde du premier article de notre série, tous les ménages étaient identiques.

C'est cette hypothèse qui est relâchée ici. Supposons qu'il y ait deux types de ménages : les riches et les pauvres. C'est la seule différence d'avec la construction théorique précédemment exposée. En particulier, les deux types de ménages utilisent les mêmes moyens de transport pour se rendre à leur travail, ils ont les mêmes goûts (ou préférences pour reprendre les termes de l'économie) pour jouir de leur lot résidentiel, ils sont myopes au point d'être indifférents à ce qui se passe autour d'eux. La valeur du terrain à bâtir est, comme dans les articles précédents, déterminée par l'enchère du type de ménage le plus offrant, puisque le propriétaire foncier cherche à maximiser sa rente ou le prix de son terrain. On démontre alors, par un raisonnement mathématique

¹ Cavailhès J., « La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel », *La revue foncière*, n° 14, pp. 30-34. Cavailhès J., « L'impact du cadre de vie sur le prix des terrains résidentiels », *La revue foncière* n° 15, pp. 10-14.

simple, que les pauvres se localisent près du centre, là où le foncier est pourtant le plus cher, et les riches en périphérie, là où il est le meilleur marché.

On obtient ainsi une configuration illustrée par la figure 1.

On pourrait dire (certains économistes se le permettent) que l'équilibre urbain ainsi obtenu correspond peu ou prou à une représentation stylisée des villes de l'Ouest américain ou de certaines villes européennes (comme Bruxelles ou certaines villes françaises de province). Cependant, les hypothèses posées pour aboutir à ce schéma sont trop simplistes pour qu'on puisse se permettre de considérer que ce modèle théorique est validé par la localisation des ménages observable dans le monde réel. Il faut rendre la construction théorique un peu plus complexe pour la rapprocher de la réalité.

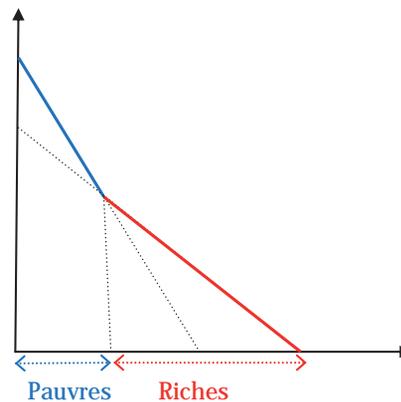
La répartition dans la ville devient incertaine lorsque riches et pauvres ont des goûts différents

Les ménages diffèrent par bien d'autres aspects que par leur revenu. Par exemple, les ménages modestes sont rarement multimotorisés et ils utilisent fréquemment des transports en commun, ce qui se traduit par des spécificités en matière de navettes domicile-travail. D'un autre côté, les ménages aisés peuvent mieux satisfaire leur désir d'espace privé car ils ont les moyens financiers d'acquérir de grandes parcelles.

Les économistes rendent compte de ces différences dans les préférences en utilisant différentes notions, donc celle d'élasticité-revenu, importante lorsqu'on étudie le comportement du consommateur (cf. encart 1).

Il est mathématiquement possible d'obtenir une conclusion², qui est assez intuitive,

Figure 1 Équilibre urbain avec des ménages hétérogènes



sur l'enchérisseur le plus offrant pour un terrain à bâtir (ou, ce qui est équivalent à ce niveau abstrait du raisonnement, pour un logement), donc sur la localisation respective des riches et des pauvres par rapport au centre de la ville, ramené à un point où se concentrent tous les emplois. Si l'élasticité-revenu de la demande d'accessibilité est supérieure à celle de la demande de terrain, une augmentation du revenu conduit à consacrer le revenu additionnel plutôt à l'amélioration de l'accessibilité qu'à celle du foncier. Et inversement lorsque le rapport des élasticités est inverse.

Or, il y a toute raison de penser que les élasticités-revenu des riches et des pauvres sont différentes. Prenons le cas des États-Unis, sur lequel portent la majorité des travaux. Les ménages riches sont largement motorisés et les réseaux de transport routiers et autoroutiers bien développés, jusqu'au cœur des villes du centre et de l'ouest du pays. Le transport vers le centre est peu coûteux pour ces ménages. De l'autre côté, les pauvres utilisent surtout des transports en commun qui desservent mal les périphéries.

Pour eux, l'accessibilité au centre est très coûteuse dès lors qu'on s'éloigne du centre de la ville dense où le maillage du réseau de transports en commun est serré. Des préférences différentes des uns et des autres pour l'accessibilité en découlent, donc des enchères foncières différentes pour le terrain à bâtir, donc des localisations différentes en fonction du meilleur enchérisseur.

C'est ainsi que si des ménages apprécient fortement la consommation d'espace résidentiel (l'élasticité-revenu de leur demande de terrain est élevée), ils choisissent d'habiter dans les banlieues ou les communes périurbaines où la valeur foncière, moins élevée que dans le centre des villes, leur permet une consommation accrue de terrain. On explique souvent ainsi la localisation des ménages riches dans les *suburbs* américains. Les ménages aisés « périurbanisés » consomment plus de terrain résidentiel que s'ils habitaient plus près du centre des villes. Leur demande de terrain augmente par la combinaison de l'élasticité-revenu et de l'élasticité-prix (i.e. : de combien de pourcent varie la demande lorsque le prix varie de un pourcent), puisque le terrain est moins cher dans le périurbain qu'au centre. Au contraire, si un habitat éloigné du centre des affaires se traduit par une perte importante en temps en transport pour les ménages aisés, due au fait que leur temps est relativement plus précieux que pour des ménages modestes (l'élasticité-revenu de leur demande d'accessibilité est élevée), ils choisissent un habitat central pour économiser leur temps. Ce comportement correspond davantage à des villes européennes, où l'accès au centre-ville depuis la périphérie est moins aisé qu'aux États-Unis. Cependant, la validation, à partir d'observations, de ces mécanismes et des deux modèles de villes, dits « étasunien » et « européen », reste sujette à caution.

Il n'existe, à ma connaissance, qu'un seul article estimant les élasticités-revenu des demandes d'accessibilité et de foncier qui ait été faite pour la France³ (de ce fait, elle est souvent citée). Selon ces résultats, l'élasticité-revenu de la demande de foncier est supérieure à celle de la demande d'accessibilité, en particulier pour les ménages de cadres et professions intermédiaires. La prédiction théorique est alors que les riches se localisent en périphérie, où ils sont les meilleurs enchérisseurs. Cela correspond →

² On trouvera un résumé de la démonstration dans : Cavaillès J., 2005, « Le prix des attributs du logement »,

Économie et Statistique, n° 381-382, pp. 91-123.

Encart 1 L'élasticité-revenu

L'élasticité-revenu mesure de combien **varie** une variable lorsque le revenu **varie** : si le revenu augmente de un pourcent, de combien de pourcent varie la variable d'intérêt ? On observe, par exemple, que pour 1 % de revenu en plus le budget santé, ou le budget loisir, augmente de plus de 1 % (l'élasticité-revenu est supérieure à 1), alors que pour des biens quali-

fiés d'inférieurs (comme certaines denrées alimentaires) la consommation diminue (l'élasticité-revenu est négative) ; pour la plupart des biens, cette élasticité est comprise entre 0 et 1. Ce détour terminologique permet de définir l'élasticité-revenu de la demande d'accessibilité (si le revenu augmente de 1 % que va-t-on dépenser en plus pour améliorer son accessibilité ?) et l'élasticité-revenu de la demande de terrain résidentiel (*idem*). ■

³ Cavaillès J., 2005, « Le prix des attributs du logement », *ibid.*



→ assez bien à la situation de la majorité des villes françaises, mais il ne faut pas y voir une « confirmation » de la théorie⁴. Tout d'abord parce que l'estimation de ces élasticités reste un exercice économétrique fragile, ensuite parce que ces estimations ont été faites seulement pour les locataires, qui peuvent avoir des préférences différentes des propriétaires, enfin parce que l'hétérogénéité de l'espace n'a pas été prise en compte, alors qu'elle interagit avec les préférences. Il faut complexifier encore un peu plus le modèle théorique pour tenir compte de ce dernier aspect.

L'introduction d'un espace hétérogène, avec des aménités ou nuisances, introduit un nouveau niveau de complexité

C'est maintenant l'hypothèse d'un espace partout identique qui est relâchée. Elle l'avait été dans le deuxième article de *La revue foncière* sur le sujet⁵, mais sans tenir compte des interactions entre cette hétérogénéité de l'espace et celle des ménages.

La localisation des ménages selon leur revenu (riches et pauvres) est guidée par la présence d'aménités. Il s'agit d'aménités naturelles (paysages, calme, air pur), historiques (monuments, architecture, parcs) ou modernes (lieux de rencontre, cafés et res-

Xxxx

© xxx

taurants, culturels, théâtres ou musées, complexes sportifs). La répartition dans l'espace de ces aménités peut modifier les conclusions des modèles d'économie urbaine. Il faut, pour cela, introduire dans le raisonnement une nouvelle élasticité-revenu, celle de demande d'aménités. C'est ce que font certains auteurs⁶, avec l'hypothèse que cette élasticité est supérieure pour les riches que pour les pauvres.

L'hétérogénéité de l'espace (plus ou moins attractif) et celle des ménages (plus ou moins riches) sont ainsi combinées dans des modèles plus complexes, mais néanmoins traitables dans le cadre théorique de l'économie urbaine.

Cela conduit à distinguer deux configurations urbaines possibles, qui ne correspondent pas toujours aux précédents, dans lesquelles l'espace était partout identique⁷. Lorsque les aménités historiques et

modernes sont abondantes (aménités historiques : patrimoine urbain bâti, ou sociales : théâtres ou restaurants), les ménages aisés choisissent ces localisations centrales où le foncier est cher, la diminution des valeurs foncières étant ensuite rapide lorsqu'on s'éloigne du centre. On retrouve, à nouveau, la ville « européenne », mais pas seulement à cause de différences dans les préférences pour l'accessibilité et le foncier mais également à cause de leur combinaison avec la préférence pour les aménités et la localisation centrale de ces dernières. À l'inverse, dans la ville « étasunienne », où le cœur des villes est pauvre en aménités alors que des aménités vertes et paysagères sont abondantes en périphérie, les ménages aisés choisissent ces localisations excentrées où les valeurs foncières peuvent être supérieures à celles du centre.

De plus, la causalité est circulaire : la présence de ménages riches est créatrice de nouvelles aménités modernes. Cela se traduit par un effet boule de neige, comme le montrent certains modèles en considérant que les aménités modernes dépendent du revenu des voisins (on parle, en théorie et en économétrie, « d'endogénéisation »). C'est une nouvelle couche de complexification qu'il faut introduire ici.

⁴ Le terme « confirmation » est mis entre guillemets car un résultat statistique ne confirme jamais une théorie.

⁵ Cavailhès J., « L'impact du cadre de vie sur le pris des terrains résidentiels », *op. cit.*

⁶ Voir, par exemple : Brueckner J.K., Thisse J.F. et Zenou Y., 1999, "Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory", *European Economic Review*, n° 43, pp. 91-107.

⁷ Le modèle initial de ce type de configuration est présenté par W.C. Wheaton en 1977 ("Income and Urban Residence: An Analysis of Consumer Demand for Location", *American Economic Review*, 67, pp. 620-631). Pour un modèle plus récent, voir par exemple Brueckner J.K., Thisse J.F., Zenou Y., 1999, "Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory", *op. cit.*



Xxxx
© xxx

Le marquage social des lieux, les effets de pairs et la ségrégation sont des produits du marché foncier

Jusqu'ici, les ménages étaient riches ou pauvres et ils différaient par leurs préférences, mais ils partageaient une caractéristique : ils étaient « myopes » en ce sens que le prix qu'ils étaient prêts à payer pour un terrain et le choix de leur localisation ne dépendaient pas de la richesse ou de la pauvreté de leurs voisins. Que ceux-ci soient riches ou pauvres était ignoré. Or, on sait que ce n'est pas vrai : on parle de « marquage social des lieux » pour désigner, à un extrême, la stigmatisation qui frappe certains d'entre eux que l'on voit comme des ghettos et, à l'autre bout, des quartiers de bonne réputation, où vit une population aisée. L'espace est socialement hétérogène. Il faut introduire cet aspect dans le raisonnement théorique pour qu'il devienne plus réaliste. C'est ce qui est fait dans des modèles plus sophistiqués.

Il s'agit d'introduire un « tri spatial » résultant de « comportements grégaires » qui ont des effets sur le marché foncier. Les ménages des catégories sociales supérieures aiment vivre les uns près des autres car ils tirent bénéfice de ce voisinage : leurs enfants vont dans des écoles fréquentées par des pairs, les services municipaux sont de bonne qualité puisque le produit des impôts

locaux est plus élevé, le cadre bâti environnant et les jardins offrent de jolis paysages, etc. En résumé, la simple présence à côté de chez eux d'autres ménages aisés est source de bénéfices. Ce bénéfice est capitalisé sur le marché foncier : ces catégories sociales supérieures sont prêtes à payer un terrain pour le bénéfice que leur apporte le voisinage de pairs au-delà du prix qui correspond à l'arbitrage distance-coût foncier ou de la présence d'aménités. Un mécanisme cumulatif auto-entretien ce bénéfice : plus il y a de riches parmi les voisins, plus de nouveaux ménages riches sont attirés, laissant, revers de la médaille, des quartiers appauvris se dégrader accentuant leur délaissement (criminalité, mauvaise qualité des services publics, en particulier de l'école) et l'effondrement des valeurs foncières.

Ce mécanisme cumulatif est accentué par l'offre différenciée de biens publics locaux financés par des impôts locaux⁸. La mobilité des ménages est ici l'élément principal, qui leur permet de « voter avec leurs pieds » dans un monde où un grand nombre de municipalités offrent des paniers de biens publics différents : ils choisissent celle qui,

⁸ Cette question a été initialement développée dans un article ancien resté célèbre : Tiebout C., 1956, "A pure theory of public expenditures", *Journal of Political Economy*, 64, 416-424.

compte tenu de ce panier et de l'impôt local, correspond le mieux à leurs préférences. Les aspects ségrégatifs du marché foncier de l'économie urbaine standard sont renforcés par ces politiques publiques locales. De la même manière qu'on a pu dire que le code civil était une machine à hacher la terre (par le jeu des divisions successorales), on peut dire que le marché foncier est une machine à hacher la société, en séparant les groupes sociaux et en les éloignant les uns des autres.

Le prix des terrains et celui des logements reflètent cette hétérogénéité spatiale des villes. Toutefois, ceci est difficile à écrire dans des modèles théoriques car les mécanismes à l'œuvre sont complexes. Ce sont, le plus souvent, des modèles appliqués à des situations réelles qui, par des méthodes économétriques (comme celle des prix hédonistes) rendent compte des effets sur les valeurs foncières de cette hétérogénéité spatiale.

Notons que, contrairement aux modèles qui ont été présentés jusqu'ici, il est possible d'obtenir une ville théorique où l'espace n'est pas totalement ségrégué, lorsque les différents types de ménages interagissent. L'intuition de la démonstration est que les ménages pauvres sont prêts à payer plus cher le terrain afin de bénéficier du voisinage de riches (écoles de meilleure qualité pour leurs enfants, etc.) et que ceux-ci ne pâtissent que modérément de la présence de pauvres près de chez eux (pourvu qu'ils ne soient pas trop nombreux). Le surcoût de valeur que sont alors prêts à payer les pauvres dépasse la →

→ moins-value foncière des riches, ce qui se traduit par une fraction de l'espace urbain où existe une mixité sociale qui ne résulte pas d'une politique publique volontariste (comme la *loi SRU* en France) mais du seul équilibre du marché⁹.

Pour aller plus loin dans le réalisme que ce qui a été présenté plus haut, afin de rendre mieux compte de la géographie sociale de villes européennes, comme Paris (où une opposition Est-Ouest s'ajoute au mécanisme centre-périphérie) ou Londres (formé d'un patchwork de quartiers socialement différents), il faudrait quitter le monde simple de l'économie urbaine pour celui de la géographie urbaine, ce qui permettrait de gagner en réalisme ce qu'on perd en capacité explicative théorique (on ne gagne jamais sur tous les tableaux !).

Le malthusianisme foncier dans le processus de colonisation urbaine de terres nouvelles

Un dernier aspect concernant la formation du prix des terrains à bâtir en fonction de la qualité sociale du lieu intéresse particulièrement l'espace périurbain. Il s'agit des zonages fonciers. Ceux-ci sont fréquemment utilisés « pour exclure les ménages à bas revenu et les demandes résidentielles modestes de communes suburbaines dominées par des ménages à haut revenu, suburbanisés à une époque antérieure où les limitations foncières étaient souples »¹⁰. Des ménages modestes ne sont pas les bienvenus dans les communes où dominent les classes moyennes et aisées car ils payent peu d'impôts locaux tout en bénéficiant de biens publics locaux abondants, financés par les ménages aisés : ils ont un comportement de *free-loader*, que le zonage foncier d'exclusion (taille minimum des lots ou de la surface habitable, normes architecturales, etc.) permet d'éviter. De plus, ils induisent des effets de voisinage que cherchent à éviter les riches et qui font baisser les valeurs foncières.

Ce raisonnement est repris dans une *homevoter hypothesis*¹¹ : un ménage proprié-

taire occupant d'un logement vote pour un projet municipal qui se traduit par une plus-value de son bien, par exemple dans un référendum local ou en faveur d'un maire qui soutient ce projet. Compte tenu de sa faible mobilité résidentielle et d'un patrimoine principalement constitué de son logement, l'activisme électoral local est pour lui la meilleure façon d'accroître ce patrimoine. Le contrôle de l'utilisation des sols par les *homevoters* est le premier instrument de politique publique locale, leur permettant de « voter pour leurs maisons ». Dans ce cadre, on constate¹² que, dans des banlieues huppées proches de villes étasuniennes, des associations de propriétaires et des commissions d'urbanisme promeuvent des tailles minimums de lots résidentiels pour limiter la conversion de nouvelles terres et, ce faisant, pour préserver des aménités environnementales.

Ce comportement est replacé dans deux étapes de l'urbanisation. Sur le front de la colonisation périurbaine, les propriétaires souhaitent attirer de nouveaux habitants car la densification permet d'accroître l'offre de biens publics (école) et privés (commerces) ce qui fait augmenter la valeur des terrains et biens résidentiels. Là, pour que la politique foncière fasse augmenter les valeurs foncières, elle doit être permissive. À un stade plus avancé du développement urbain, l'intérêt des propriétaires change. Ces derniers ne sont pas toujours les mêmes que les premiers colonisateurs : la revente de maisons se fait souvent au profit de ménages plus aisés. Leur intérêt est alors de freiner l'urbanisation pour préserver le cadre de vie et ses aménités qui sont valorisés sur le marché immobilier. L'accueil de nouveaux résidents est limité à des ménages de statut social égal ou supérieur au leur. La taille minimum des lots fonciers édictée par les zonages correspond à ce double objectif : freiner l'urbanisation par un malthusianisme foncier et accroître la qualité sociale des habitants de la commune. Il en résulte, du fait de la rarefaction de l'offre, un renchérissement des terrains à bâtir.

En résumé, le front de l'urbanisation est colonisé par des ménages modestes dans des communes à la politique foncière peu restrictive pour accroître leur population. Là,

home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies. Cambridge, MA: Harvard University Press.

¹² Rudel T.K., O'Neill K., Gottlieb P., McDermott M., Hatfield C., 2011, *Annals of the Association of American Geographers*, DOI 10.1080/00045608.2011-560062.

les terrains à bâtir sont bon marché, mais ils prennent de la valeur au fur et à mesure de la colonisation urbaine. Plus près des villes, dans les zones suburbaines ou périurbaines plus anciennement urbanisées habitées par des ménages plus aisés, des politiques foncières malthusiennes sont mises en œuvre.

La *homevoter hypothesis* est appliquée au mouvement de périurbanisation français : « classiquement, la littérature distingue deux étapes : une phase de croissance démographique et urbaine forte, tirée par des logiques foncières portées par des propriétaires fonciers ruraux ; et une phase de stabilisation, associée à des politiques de préservation du cadre de vie portées par des périurbains nouvellement arrivés »¹³. À cette seconde étape, « aux premières élections municipales où ils sont majoritaires, les périurbains peuvent prendre les rênes de la mairie. (...) Une fois les règlements d'urbanisme sous leur contrôle, les périurbains peuvent limiter les ouvertures à l'urbanisation. (...) La commune bloque l'extension de ses espaces urbanisés. » Il en résulte à cette étape un urbanisme malthusien¹⁴ centré sur la préservation du paysage et de l'environnement, avec des bourgs ou villages bien desservis par les transports, qui accueille des ménages aisés et qui évince les classes populaires : c'est un « urbanisme exclusif ». « Les outils les plus importants de l'exclusivisme local [étant] les règlements d'usage des sols. » Mais des élus ruraux de communes plus lointaines sont prêts à ouvrir de nouvelles terres à l'urbanisation pour accueillir des primo-accédants, qui appartiennent aux fractions inférieures des classes moyennes. Il s'agit de l'étape de colonisation sur le front de l'urbanisation.

Cette analyse montre que les politiques foncières locales sont interdépendantes : le malthusianisme ici, la permissivité ailleurs, de même que l'extension banlieusarde en tâche d'huile ou la récupération de friches et la réhabilitation de quartiers dans les villes, jouent par ricochet les unes sur les autres, traduisant l'unité du marché foncier urbain, périurbain et rural, même si ses différents segments ont des fonctionnements spécifiques. ■

⁹ L'article séminal de ce type de modèle remonte à 1978 : Miyao T., "Dynamic instability of a mixed city in the presence of neighborhood externalities", *American Economic Review*, 68, 3, pp. 454-463. K. Kishimoto, qui est un de ses disciples, a développé, en 1991, les propriétés mathématiques de ce type d'équilibre : "Coexistence and segregation of two groups in a metropolitan area through externalities", *Journal of Urban Economics*, pp. 293-309.

¹⁰ Mills E.S., Lubuele L.S., 1997, "Inner cities", *Journal of Economic Literature*, 35: 727-756.

¹¹ Fischel W.A., 2001, *The homevoter hypothesis: How*

¹³ Charmes É., 2011, *La Ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, PUF, 288 p.

¹⁴ Charmes É., 2007, « Le malthusianisme foncier », *Études foncières*, n° 125, pp. 12-16.