

## Accessibilité, pollution locale et prix du logement : le cas de Nantes Métropole, France\*

Dorothee Brécard, Rémy Le Boennec et Frédéric Salladarré

### Question clé

Élue Capitale verte de l'Europe en 2013, Nantes figure aussi parmi les villes de France les agréables à vivre. L'un de ses atouts est sa performance environnementale, avec un bon réseau de transport public, la qualité de l'air, la quiétude de l'environnement et les espaces verts qui jalonnent la ville. Quelle valeur les ménages accordent-ils à ces facteurs de leur environnement de vie ? La question est particulièrement importante pour jauger de l'efficacité des politiques environnementales locales.

### Méthodologie

Un modèle spatial de prix hédonique est estimé avec la base de données *Perval*. Cette base de données contient des informations relatives à 5 590 ventes d'appartements survenues dans la région de Nantes Métropole en 2002, 2006 et 2008. Les données sont géoréférencées, et une attention particulière est accordée à la construction des variables liées à la qualité de l'environnement (bruit, concentrations de polluants atmosphériques). L'autocorrélation et l'hétérogénéité spatiales sont prises en compte.

### Principaux résultats

- Tout d'abord, l'environnement naturel des appartements examinés à Nantes Métropole est généralement de bonne qualité : 87 % des appartements se trouvent à moins de 600 mètres d'un espace vert ; les appartements sont bien desservis en transports en commun : 46 % se trouvent à moins de 2 km d'une gare ; 25 % sont à moins de 100 mètres d'un arrêt de bus et 48 % à moins de 500 mètres d'un arrêt de tram. Près de la moitié des appartements ne sont exposés à des problèmes de bruit (route et voie ferrée) à aucun moment de la journée (moins de 65 dB). La pollution atmosphérique concerne seulement 15 % des appartements.
- Le prix des appartements dépend avant tout des attributs intrinsèques du logement et de son environnement socioéconomique.
- Sans surprise, l'accessibilité au centre-ville joue un rôle positif mais, dans l'ensemble, l'influence des réseaux de transport public (train, tram et bus) est négligeable dans la capitalisation immobilière.
- En 2006 et 2008, le bruit des routes et voies ferrées est perçu négativement : le prix des appartements augmente lorsque les niveaux sonores baissent, même si l'ampleur de l'effet est limitée : pour une exposition au bruit de 55 à 60 dB, nos résultats suggèrent un prix inférieur de 0.28 % par décibel supplémentaire.
- Enfin, la concentration de polluants atmosphériques n'a aucun effet sur le prix des appartements : les acheteurs ne considèrent pas qu'une amélioration de la qualité de l'air constitue un avantage, même dans les quartiers les plus pollués.

#### Influence des variables liées à la localisation et à l'environnement dans le prix de vente des appartements dans la région de Nantes Métropole

	2002	2006	2008
<i>Lieu</i>			
Proximité d'espaces verts	Oui (+)	Non	Non
Proximité du centre-ville	Oui (+)	Oui (+)	Oui (+)
Proximité de la gare	Non	Non	Non
Proximité d'un arrêt de bus	Non	Non	Non
Proximité du tram	Non	Non	Non
<i>Qualité environnementale</i>			
Bonne qualité de l'air	Non	Non	Non
Faible exposition au bruit	Non	Oui (+)	Oui (+)
Nombre d'appartements	1 943	1 981	1 666

Source : *Perval* 2002, 2006 et 2008 ; estimations des auteurs.

### Message principal

Ces résultats devraient être traités avec précaution, d'abord parce qu'ils sont liés à un environnement naturel de bonne qualité. En outre, l'accès à la voirie et au réseau routier n'a pas été considéré comme un avantage potentiel, et d'autres facteurs (comme la sécurité, la qualité des établissements scolaires, etc.) non pris en compte peuvent influencer la perception de la qualité du milieu de vie. Dans ces limites, les résultats semblent apporter peu de crédit aux plans de mobilité urbaine durable qui favorisent une plus grande accessibilité, à moins que les pouvoirs publics ciblent une augmentation de la sensibilisation aux modes de transport vertueux pour améliorer la performance environnementale. Cela serait possible grâce à des investissements (plateformes de mobilité, y compris offres de covoiturage) et au renforcement de la qualité des services pour faciliter les déplacements quotidiens.