

Ecole Chercheurs
Pour et Sur le Développement Régional
25 – 28 mai 2010
Aquitaine

La valeur du foncier : une analyse des préférences révélées pour les différents usages du sol.

Jeanne Dachary-Bernard

CEMAGREF UR ADBX
50 avenue de Verdun. Gazinet
05 57 89 26 99
jeanne.dachary-bernard@cemagref.fr

Résumé

Les espaces littoraux font l'objet d'une attractivité croissante et connaissent dès lors une importante pression tant au niveau des ressources naturelles qu'au niveau des ressources foncières. De telles pressions peuvent faire naître des conflits d'usage (Goetz et al 2007) du fait des différents services rendus par ces espaces et dont les usagers souhaitent pouvoir bénéficier.

Si de nombreux travaux dans la littérature se sont consacrés aux transactions foncières et aux formes d'organisation spatiale, peu d'études s'intéresse à la valeur des services rendus par la ressource foncière (Boyle et al 2006). Une part de la recherche menée dans le projet PSDR ACTeR s'inscrit dans ce courant de recherche et ambitionne d'étudier les préférences des usagers d'un territoire pour les différents usages du sol. En estimant des *consentements à payer* pour ces différents usages du sol, il est alors envisageable de fournir aux décideurs locaux un support d'aide à la décision en matière de stratégie foncière en calculant des indicateurs relatifs aux bénéfices attendus de différents schémas de développement (Johnston et al 2003).

L'utilisation de la méthode des choix multi-attributs procède par enquête directe auprès d'usagers auxquels on présente différents scénarios parmi lesquels ils doivent choisir celui qu'ils préfèrent. Chacun des scénarios traduit une forme d'organisation spatiale des usages du sol différente (Mallawaarachchi et al 2006) (Johnston et al 2000). La construction de ces scénarios répond à une logique de plan d'expérience, en amont duquel des « focus groupes » doivent être réalisés pour définir le plus clairement possible les expériences de choix afin de disposer de préférences fiables (Hanley et al 2001).

A ce stade du projet, les résultats des focus groups nous ont permis d'amorcer la construction des expériences, les enquêtes auprès de touristes devant se dérouler au cours de l'été 2010. Ce sont ces premiers résultats qui feront l'objet essentiel de cette communication. Nous présenterons les informations qu'ils nous ont fournies et la manière dont celles-ci ont été exploitées pour construire le questionnaire. Ce dernier sera présenté pour laisser percevoir les choix que les enquêtés auront à faire, et la manière dont ces choix seront modélisés pour être analysés en termes de préférences individuelles pour les usages du foncier.

Objectif de la communication

L'objectif de la communication est double.

D'une part il convient de présenter une démarche originale d'estimation des préférences des acteurs pour différents usages du sol ; l'originalité tient à la fois à l'objet évalué (configurations spatiales du territoire étudié) qu'à l'utilisation d'une méthode qualitative d'analyse de focus groupes pour aider à calibrer les scénarios présentés dans le cadre d'une méthode d'évaluation quantitative (Desvousges et Frey 1989).

D'autre part, ce travail empirique n'étant pas abouti, la communication présentera les questionnaires qui seront administrés sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre pendant l'été. La communication vise donc également à recueillir les remarques de l'auditoire dans le but d'améliorer ces supports d'enquête si besoin avant la phase de terrain.

Originalité du sujet au regard de la question du développement régional et territorial

Ce sujet est original en ce sens qu'il s'intéresse à la manière dont les habitants ou touristes valorisent les usages du foncier et pas à la façon dont les marchés valorisent le foncier via les prix du marché.

La démarche se situant en amont de la décision publique, elle doit pouvoir aider le décideur lors de son choix d'allocation des terres entre les différents usages. Si la stratégie foncière est un volet ou un préalable à la stratégie territoriale, alors cette recherche sert la question du développement territorial.

Méthode

La méthode des choix multi-attributs consiste à présenter aux enquêtés différents scénarios traduisant des organisations spatiales des usages du sol différentes. Il s'agit de configurations spatiales hypothétiques qui prévaudraient sous l'effet d'actions publiques spécifiques (constitution de réserves foncières pour réserve naturelle, préemption de terres par la Safer pour préserver les espaces agricoles etc...). Les enquêtés doivent choisir le scénario qu'ils préfèrent. Chaque scénario étant associé à un supplément de coût (hypothétique), nous pouvons inférer de ces choix des *consentements à payer* pour les différents usages du territoire, et nous pouvons extrapoler la logique jusqu'à estimer les coûts/bénéfices attendus d'une politique foncière spécifique en terme de bien-être social.

Résultats attendus

Les résultats de cette recherche ne sont que partiels à ce stade. Concernant l'évaluation des préférences, seuls les résultats relatifs aux focus groupes (Krueger et Casey 2009) peuvent être présentés, ainsi que la manière dont ils peuvent être utilisés dans la construction des expériences de choix. Une partie de la communication consistera donc à étudier cette intégration entre données qualitatives et données quantitatives.

Au terme du projet, les résultats complets permettront d'analyser la manière dont les habitants et touristes valorisent les usages du foncier. Ces résultats pourront être confrontés avec l'analyse des prix du foncier sur ces espaces littoraux (i.e. manière dont les marchés valorisent ce foncier). Cette lecture comparative des dynamiques de prix (réels et implicites) ambitionne de mettre en perspective les gradients de rente observés via les marchés et les gradients révélés par les choix des individus.

Bibliographie (10 références maximum)

- Boyle, K.J., K. Bell et J. Rubin (2006). "Valuation and Land-Use Change", in K. P. Bell, Boyle Kevin J., Rubin Jonathan (Eds). *Economics of Rural Land-Use Change*. Hands, UK: Ashgate, 215-233.
- Desvousges, W.H. et J.H. Frey (1989). "Integrating Focus Groups And Surveys: Examples from Environmental Risk Studies". *Journal of Official Statistics*, 5: 349-363.
- Goetz, S.J., J.S. Shortle et J.C. Bergstrom (2007). "Land Use Problems and Conflicts. Causes, Consequences and Solutions. " Oxon, UK: Routledge, 361.
- Hanley, N., S. Mourato et R.E. Wright (2001). "Choice Modelling Approaches: A Superior Alternative for Environmental Valuation?" *Journal of economic surveys*, 15: 435-462.
- Johnston, R.J., S.K. Swallow, D.M. Bauer et A.C. M. (2003). "Preferences for Residential Development Attributes and Support for the Policy Process: Implications for Management and Conservation of Rural Landscapes". *Agricultural and resource economics review*, 32: 65-82.
- Johnston, R.J., D.M. Bauer et S.K. Swallow (2000). "The Influence of Spatial Land Use Patterns on Rural Amenity Values and Willingness to Pay for Growth Management: Evidence from a Contingent Choice Survey". Tampa, Florida, 22.
- Krueger, R.A. et M.A. Casey (2009). *Focus Groups. A Practical Guide for Applied Research*. London, UK: Sage.
- Mallawaarachchi, T., M.D. Morrison et R.K. Blamey (2006). "Choice Modelling to Determine the Significance of Environmental Amenity and Production Alternatives in the Community Value of Peri-Urban Land: Sunshine Coast, Australia". *Land Use Policy*, 23: 323-332.