

Projet PSDR ACTeR

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

Jeanne Dachary-Bernard

Cemagref, UR ADBX



QUELS MODES DE GESTION PUBLIQUE DES DYNAMIQUES RURALES ?

Vision rétrospective

Vision prospective

Action Publique → Mutations rurales

Comment l'action publique a-t-elle accompagné ou intégré les mutations rurales ?
(*renforcement et/ou maîtrise*)

❖ **Quelles dynamiques foncières ?**

- Repérage des mutations (fonctionnalités) révélées à travers les dynamiques foncières
- Détermination des incidences de ces mutations en termes de pressions, besoins et tensions

❖ **Quelles modalités de gestion territoriale ?**

- Analyse des logiques d'action des outils d'intervention existants (gestion intentionnelle)
- Mise en perspective des incidences et des logiques (gestion effective) avec typologie

*Grille de lecture des modes de gestion
(évaluation ex post)*

Mutations rurales → Action Publique

Comment les mutations rurales peuvent-elles orienter ou conditionner l'action publique ?
(*critères de choix*)

❖ **Quelles stratégies d'intervention ?**

- Elaboration de scénarii prospectifs sur les dynamiques rurales tendancielles
- Construction d'une méthode évaluative appréciant les effets des choix pressentis

❖ **Quels critères de gestion foncière ?**

- Révélation des choix individuels sur les modes d'occupation du sol préférés
- Mise en relation de la dynamique du prix avec la configuration de l'espace

*Grille d'analyse des choix d'intervention
(évaluation ex ante)*



QUELS MODES DE GESTION PUBLIQUE DES DYNAMIQUES RURALES ?

Vision rétrospective

Vision prospective

Action Publique → Mutations rurales

Comment l'action publique a-t-elle accompagné ou intégré les mutations rurales ?
(renforcement et/ou maîtrise)

❖ Quelles dynamiques foncières ?

- Repérage des mutations (fonctionnalités) révélées à travers les dynamiques foncières
- Détermination des incidences de ces mutations en termes de pressions, besoins et tensions

❖ Quelles modalités de gestion territoriale ?

- Analyse des logiques d'action des outils d'intervention existants (gestion intentionnelle)
- Mise en perspective des incidences et des logiques (gestion effective) avec typologie

*Grille de lecture des modes de gestion
(évaluation ex post)*

Mutations rurales → Action Publique

Comment les mutations rurales peuvent-elles orienter ou conditionner l'action publique ?
(critères de choix)

❖ Quelles stratégies d'intervention ?

- Elaboration de scénarii prospectifs sur les dynamiques rurales tendancielles
- Construction d'une méthode évaluative appréciant les effets des choix pressentis

❖ Quels critères de gestion foncière ?

- Révélation des choix individuels sur les modes d'occupation du sol préférés
- Mise en relation de la dynamique du prix avec la configuration de l'espace

*Grille d'analyse des choix d'intervention
(évaluation ex ante)*



Contexte & problématique

- La concurrence entre usages du sol, particulièrement exacerbée sur les territoires littoraux. La question de l'allocation des terres se pose très clairement à l'échelle d'un territoire.
- Des angles d'attaques différents:
 - Analyse des prix des marchés immobilier et foncier pour comprendre les mécanismes à l'œuvre et comprendre les changements d'usage,
 - Analyse des attentes des populations en terme de foncier, en matière d'aménagement et de politiques locales.
- Quelles valeurs accordent-ils aux différents usages du sol? Quelle organisation spatiale des usages leur semble « préférable »?
- Il s'agit d'une entrée originale qui se situe dans une approche économique utilitariste, dans une perspective d'aide à la décision en matière d'allocation foncière.

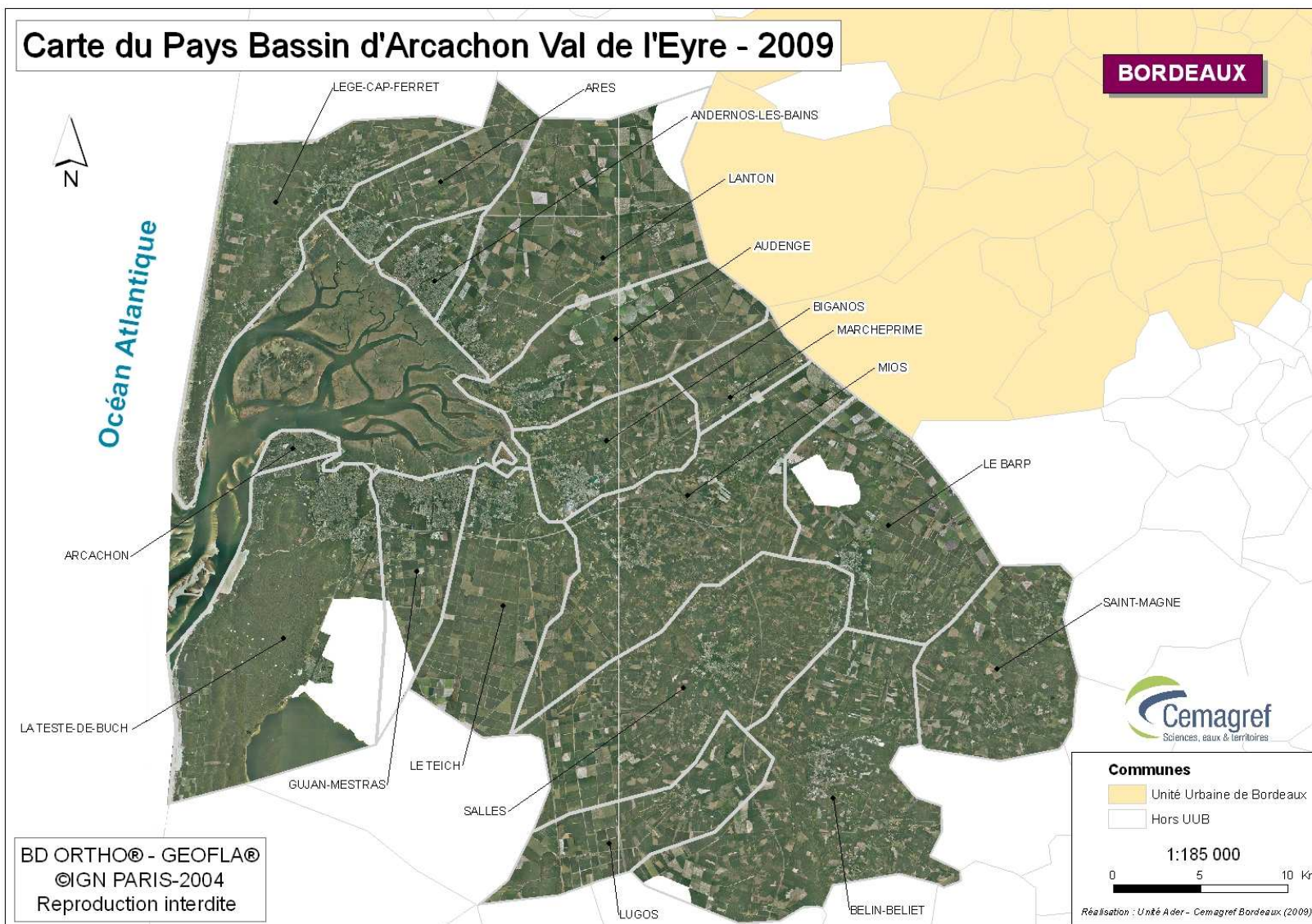


Pays du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre

- Les enjeux fonciers assez « classiques » (espace littoral)
- Espace terrestre occupé par:
 - la forêt (80%)
 - espaces artificialisés (9%)
 - l'agriculture (8%)
- Rôle important de l'activité ostréicole: patrimoine productif et paysager important.
- Forte attractivité touristique et résidentielle
- Développement urbain contraint par enjeux environnementaux, patrimoniaux et économiques.
 - Stratégie foncière à construire (SCOT en construction)



Carte du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - 2009



Démarche générale

- Le foncier est un bien multi-usages.
- Méthode des choix multi-attributs (MCMA) ou *choice experiments*.
 - Méthode d'évaluation des préférences déclarées
- Estimer les consentements à payer de ces individus
 - pour les différents attributs du foncier considérés,
 - pour les changements de niveaux de ces attributs
- Simuler les couts-bénéfices attendus de mesures foncières spécifiques en terme de bien-être social .



État de l'art

- Développée en marketing et économie des transports,
- Traite de problématiques environnementales depuis fin 90'.
- Encore peu appliquée à des questions spatiales.
 - (Johnston, 1999) et (Johnston *et al.*, 2000, 2007): application à des programmes d'aménagement
 - (Mallawaarachchi *et al.*, 2006): valeurs de terres péri-urbaines pour différents usages concurrents (préservation, productifs, résidentiels).



La méthode des choix multi-attributs (1)

- Principe:
 - Enquête **directe**, questionnaires composés d'expériences de choix.
 - Chaque **expérience** consiste à choisir entre plusieurs scénarios.
 - **Scénarios** construits à partir des **attributs** du bien à évaluer, et chaque attribut peut prendre plusieurs **niveaux**.
 - Chaque scénario correspond à une situation **hypothétique** de l'état du bien sous effet d'une mesure particulière.
 - Ajout d'un *attribut monétaire* (rôle de contrainte budgétaire de l'agent): ce que l'agent paierait pour contribuer à financer mesure publique sous-jacente.
 - Plusieurs **expériences de choix** -> éventail de préférences et **CAP** pour chaque attribut et chaque changement de niveau d'un attribut
- Illustration:
 - Les scénarios traduisent des formes d'aménagement de l'espace.
 - Ces configurations sont hypothétiques: elles 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...).



La méthode des choix multi-attributs (2)

- Fondements théoriques
 - Théorie de la consommation (Lancaster, 1966)
 - Théorie de l'utilité aléatoire (Thurstone, 1927) (McFadden, 1974)
- Démarche empirique:
 - ETAPE 1: Détermination des attributs et des niveaux
 - Focus groups
 - ETAPE 2: Construction des expériences de choix
 - Choice design
 - ETAPE 3: Enquête de terrain
 - ETAPE 4: Modélisation des choix
 - Discrete choice modelling



La méthode des choix multi-attributs (2)

- Fondements théoriques
 - Théorie de la consommation (Lancaster, 1966)
 - Théorie de l'utilité aléatoire (Thurstone, 1927) (McFadden, 1974)
- Démarche empirique:
 - ETAPE 1: Détermination des attributs et des niveaux
 - Focus groups
 - ETAPE 2: Construction des expériences de choix
 - Choice design
 - ETAPE 3: Enquête de terrain
 - ETAPE 4: Modélisation des choix discrets
 - Discrete choice modelling



ETAPE 1 : choix des attributs (1)

Diagnostic de territoire

+

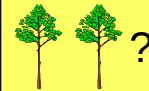
Focus groups

3 FG réalisés (1 dans chaque EPCI).

- Intérêt de distinguer les 3 EPCI dans l'échantillonnage.
- La forêt est très variablement perçue.
- La notion de proximité est présente dans les discours.
- « Village » ou « quartier » plutôt que « ville »



ETAPE 1 : choix des attributs (2)

Attributs	Description	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Situation actuelle
Espace agricole	Présence de surfaces agricoles				
Espace forestier	Forme de l'activité forestière	 ?	 ?	 ?	 ?
Espace résidentiel	Forme de proximité	?	?	?	littoral
Usage ostréicole	Forme de l'activité ostréicole (patrimoine / risque)	Production artisanale	Prod. mixte	Prod. standardisée	Prod. artisanale
Attribut monétaire	Supplément de coût d'hébergement	€	€€	€€€	

ETAPE 2 : Choice design

- Principe général
 - Orthogonal design: fractional factorial design
 - Main effects & interaction effects
 - Efficiency (Street and al., 2005)
- Regrouper aléatoirement les expériences de choix en plusieurs blocs
 - > plusieurs versions de questionnaires.



Suite de la recherche

- Enquête auprès des touristes (été 2010) et des résidents (printemps 2011)
 - Critères spatiaux d'échantillonnage
 - Affiner les relations spatiales par questions annexes
- Modélisation des choix:
 - Prise en compte du caractère spatial
 - Vers une distribution spatiale des préférences

