

PROJET DE RECHERCHE – N°82 / SATT GRAND EST – UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE - CNRS

« HABITER

Hedonic Analysis of Building Interactions with Territories and Energy (Researches)

Évaluation Hédonique des Interactions Habitation-Énergie-Territoire »

Le projet vise trois objectifs :

- Un objectif scientifique : construire une méthodologie d'évaluation des interactions habitation-énergie-territoire à partir des modèles hédoniques de valeurs immobilières (volet habitation), en identifiant le contenu énergétique des caractéristiques des logements et de leur localisation (volet Energie) et en tenant compte des effets de l'organisation spatiale globale au sein du territoire étudié (volet territoire).
Estimer les prix implicites associés au contenu énergétique des différents attributs (effets directs et effets indirects) en estimant les équations hédoniques et en utilisant les méthodes de la statistique et de l'économétrie spatiale.
- Un objectif d'analyse économique : étudier les impacts de la « société de la transition énergétique » sur les comportements de localisation résidentielle et sur les transformations de l'espace urbain. Les déterminants de la composante « verte » des logements d'une part, les effets de dépendance spatiale d'autre part, impactent les arbitrages des ménages et imprègnent la totalité de la distribution des valeurs des logements. Les conséquences en termes de disparités socio-spatiales sont étudiées.
- Un objectif opérationnel : Les enseignements des modèles permettent de mieux positionner les blocages et les inerties des mesures du plan d'action bâtiment du Grenelle. L'estimation d'une valeur verte fait partie des attentes de nombreux acteurs. L'analyse de la faisabilité de dispositifs permettant d'améliorer la prise en compte de cette valeur verte dans le financement des opérations de renouvellement ou de rénovation urbaine sera réalisée avec des juristes.

Les interactions habitation-énergie-territoires ne sont pas à notre connaissance appréciées de manière globale, non pas faute d'informations (même si celles-ci ne sont pas disponibles sous la forme que l'on souhaite, ou sont incomplètes ou sont très coûteuses, avoir les informations et les données qu'il faut ne changerait pas le problème actuel de l'utilisation imparfaite de ces données), mais parce qu'une approche intégrée de l'habitation dans son territoire n'est pas faite. Les études anglo-saxonnes qui sont les plus à jour en termes d'évaluation hédonique de l'efficacité énergétique des logements ne traitent pas la dimension spatiale (Wall et al. 2013) tandis que celles qui sont le plus à jour en termes d'évaluation des modèles hédoniques spatiaux (sur d'autres sujets que leur contenu énergétique comme l'évaluation environnementale ou l'évaluation des politiques de la ville) fournissent des résultats qui ne sont pas fiables car la dimension spatiale des impacts des attributs n'est pas estimée.

Cette dimension spatiale est en effet indissociable des distributions des valeurs immobilières. Mettre en œuvre la méthodologie correcte d'estimation permet par ailleurs d'apprécier comment l'organisation du territoire (la ville étudiée) impacte de manière globale les valeurs implicites des attributs énergétiques du logement. Ce qui se passe en un lieu affecte ce qui est dans les autres lieux. Il est possible à partir de là d'estimer quel serait l'impact de la rénovation des habitations d'un quartier, l'impact de la construction de logements neufs dans un quartier, l'impact de la densification, l'impact des espaces non bâtis ... sur la distribution des valeurs immobilières sur l'ensemble du territoire étudié ainsi que sur la composante « verte » de ces valeurs.

L'évaluation hédonique est une étape de l'évaluation de la demande de logements et par là fournit les éléments utiles à l'analyse des marchés immobiliers en termes d'adéquations (ou inadéquations) et de régulation. L'apport académique est ici pluridisciplinaire : apport des juristes et des économistes. Quelles préconisations pour améliorer l'information, quelles gouvernance des acteurs ? Le Schéma Régional Climat Air Energie vient d'être adopté en Bourgogne.

L'évaluation des effets des dispositifs d'incitation à la transition énergétique peut également être améliorée par la prise en compte des effets d'interdépendance : les apports ici sont de proposer la méthodologie d'évaluation et de l'appliquer à un dispositif d'incitation à la rénovation. L'évaluation des effets de traitement est utilisée.

La valeur ajoutée du projet est de relier les analyses scientifiques à une meilleure compréhension des comportements des habitants face à la transition énergétique.

En particulier deux paradoxes sont aujourd'hui mis en avant : malgré les incitations il y a une faible efficacité des mesures en faveur de la rénovation, les mesures ne profitent pas aux ménages à faibles revenus dont la précarité énergétique se dégrade.

La méthodologie que nous utilisons permet de mettre en avant les conditions d'inertie liées à l'organisation spatiale et celles éventuellement liées aux facteurs socio-économiques. En revanche, les effets d'entraînement positifs peuvent être mis en avant sous la forme de spillovers spatiaux et d'effets de voisinage.

L'estimation de la valeur verte des logements est enfin un outil important pour améliorer les dispositifs financiers et le rôle des intermédiaires.

Une meilleure compréhension de l'effet rebond (étalement urbain – efficacité énergétique) est également un output de l'étude.

Les travaux de recherche du projet feront l'objet d'un rapport pour le CFE.

Ils seront intégrés dans des articles de recherche soumis à publication dans des revues scientifiques à comité de lecture, internationales et nationales de haut niveau dans le domaine de l'économie spatiale, environnementale et de l'énergie.

Les résultats scientifiques seront également présentés dans des colloques internationaux et dans les colloques des sociétés académiques des mêmes domaines.

Un séminaire ou une journée d'étude pourra être organisée pour clôturer le programme.