

La valeur économique des paysages confirmée par une revue de littérature

Une revue de littérature, réalisée grâce à l'aide financière du ministère de la Culture et des Communications, démontre que la mise en valeur des paysages urbain, maritime, agroforestier et forestier, contribue au dynamisme des valeurs foncières et à l'attractivité touristique.

Menée par les professeurs et chercheurs Étienne Berthold, Guy Mercier et Nancy Gélinas de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique de l'Université Laval à la demande des partenaires de l'*Entente sur la mise en valeur et la protection des paysages de la région de la Capitale-Nationale*, cette revue de littérature visait à identifier les principaux constats, facteurs, indicateurs et méthodes, tirés de cas, d'exemples, de démarches ou d'analyses de la valeur économique des paysages, au Québec, au Canada et à l'étranger, à partir de la documentation existante. Cette revue de littérature cherchait à démontrer l'existence de bénéfices et de retombées économiques significatives découlant de la prise en compte des paysages, de leur mise en valeur et de leur protection.

Cette dernière propose plus de 40 fiches de lecture. Les articles ont été repérés à l'aide du module de recherche de publication d'articles scientifiques Ariane 2.0 de l'Université Laval. Deux axes de recherche ont été retenus : les impacts de la valorisation du paysage sur la valeur foncière et les autres impacts économiques, notamment en matière de tourisme.

1. La contribution du paysage aux valeurs foncières

L'analyse a permis de confirmer la contribution du paysage aux valeurs foncières en fonction de quatre (4) types de paysages : urbain, maritime, agroforestier et forestier. Voici les principaux constats.

Le paysage urbain :

En milieu urbain, plusieurs études ont retenu le thème de la valorisation paysagère reliée à des «espaces ouverts». Les espaces ouverts correspondent à des terrains qui ne comportent pas de bâtiments ou d'équipements construits en hauteur, ou très imposants à la vue. Il peut s'agir de milieux naturels aménagés (tels que les parcs ou les boisés urbains) ou encore d'espaces demeurés vacants dans la trame urbaine.

Les espaces ouverts liés aux milieux hydriques (rivières, ruisseaux, étangs) figurent au nombre des milieux naturels qui possèdent la plus grande valeur ajoutée sur les prix de vente des propriétés privées. Différentes variables influencent le prix de vente des propriétés privées, exercé par la présence d'un espace ouvert soit : la proximité physique, l'accessibilité, son niveau d'entretien et, la qualité et la profondeur de vue.

La valeur de l'espace ouvert tend à être proportionnelle au seuil de densité d'une ville. Ainsi, plus la densité d'une ville augmente, plus la valeur de l'espace ouvert est susceptible d'augmenter.

Le paysage maritime :

Les propriétés qui sont situées directement face à un lac peuvent susciter une prime appréciable sur la valeur foncière. De même, la proximité d'une vaste étendue d'eau, telle que l'océan, rapporte une prime à la revente, mais celle-ci dépend de la qualité de la vue offerte par la propriété et des caractéristiques de l'environnement immédiat.

Le paysage agroforestier :

La vue sur le paysage agricole peut bonifier le prix des propriétés résidentielles unifamiliales, surtout lorsque les terres agricoles sont rares et lorsque la monotonie du relief confère une profondeur de vue ou des perspectives visuelles. De même, une garantie de conservation permanente, par exemple par le zonage ou la création d'un parc, est susceptible d'augmenter les primes sur les propriétés résidentielles unifamiliales.

Le paysage forestier

La forêt urbaine constitue un élément susceptible d'influencer positivement le prix d'une propriété située en ville, à la condition qu'elle soit immédiatement en bordure de la forêt en question ou encore si l'accès à la forêt implique le plus court temps de transport automobile possible. Toutefois, la prime suscitée par la proximité de la forêt urbaine ne s'expliquerait pas par la vue sur la forêt. D'autres éléments, comme la tranquillité et la fraîcheur liées à l'environnement forestier, ont pour effet d'accroître le sentiment de bien-être.

Le paysage minier

Contrairement aux autres types de paysages, la proximité d'activités minières amène une baisse de la valeur foncière des propriétés. De même, la proximité de carrières a un impact négatif sur la valeur des propriétés, notamment en raison des dommages qui ont été faits au paysage, de la pollution de l'air, du bruit et de la poussière.

Les méthodologies

La grande majorité des méthodologies employées correspondent à des approches de modélisation hédonique des valeurs foncières. La modélisation hédonique des valeurs foncières constitue une approche méthodologique complexe, essentiellement quantitative. Celle-ci est destinée à mettre en relief et à permettre d'expliquer les variables qui influencent les prix de vente des propriétés immobilières.

2. Les autres formes de bénéfices économiques liés à la mise en valeur des paysages

L'analyse permet de conclure que la mise en valeur de paysages augmente l'attractivité touristique, génère des emplois et de l'activité commerciale et, contribue à l'attachement au lieu.

Selon certains chercheurs, l'attractivité d'un paysage dépend de sa capacité intrinsèque à intégrer la pratique de loisirs basés sur la nature selon différentes variables. Elles concernent la diversité du relief, le pourcentage d'espaces ouverts, l'indice de modification d'un paysage par l'activité humaine, l'indice de biodiversité de même que le ratio de zones riveraines (sans côtes) et de littoral.

Le paysage urbain

Les espaces ouverts peuvent favoriser le développement de l'économie touristique. Par exemple, le prix de chambres d'hôtel peut être influencé par la vue ou son emplacement par rapport à un espace ouvert ou encore par la satisfaction des clients en matière d'expérience touristique.

Le paysage et l'environnement maritimes

La vue sur la mer, sur l'océan ou sur un plan d'eau a un impact significatif sur le prix des chambres.

La requalification de zones portuaires a un impact sur l'activité commerciale avoisinante.

Le paysage agroforestier

L'attachement des résidents au paysage rural constitue une motivation importante à considérer. Lorsque ces lieux changent ou disparaissent, l'attachement au lieu peut créer un sentiment de perte chez les habitants, conduisant à une volonté de protéger ces zones valorisées.

Le paysage forestier

Les forêts aménagées à titre récréatif peuvent engendrer des retombées économiques régionales tout en s'harmonisant avec l'exploitation forestière.

Les méthodologies

Diverses approches méthodologiques sont utilisées : la dynamique des prix hédoniques, des enquêtes directes ou des groupes de discussion.

Conclusion

Les paysages où il y a des composantes naturelles ont une grande valeur ajoutée sur les prix de vente des propriétés privées et sur l'attractivité touristique. De plus, la valorisation des paysages peut générer des emplois et de l'activité commerciale et, contribuer à l'attachement au lieu.