

Des espaces verts communautaires qui valent leur pesant d'or

Une défense économique des parcs, des zones naturelles et des espaces verts

S'ils avaient le choix, la plupart des citoyens préféreraient vivre aux abords de parcs ou de sentiers de la nature. Cette préférence entraîne des avantages économiques pour les résidents et les collectivités en général.

HAUSSE DE LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

Une étude effectuée auprès de trois quartiers de la ville de Windsor (Ontario) situés près d'une ceinture de verdure a révélé que, plus une propriété résidentielle se rapprochait d'un espace naturel, plus sa valeur augmentait. En fait, dans deux de ces quartiers, les données ont révélé que la valeur des propriétés augmentait de façon considérable pour chaque pied auquel la propriété se rapprochait du sentier ou du parc.

Ce ne sont pas seulement les propriétaires d'habitation qui profitent financièrement des espaces verts. La hausse de la valeur des propriétés peut aussi se traduire par une hausse des recettes fiscales dans les coffres des gouvernements municipaux. Des études ont aussi démontré que les espaces naturels en milieu urbain entraînaient d'autres avantages tels qu'une hausse des dépenses en loisirs et une relance de l'activité commerciale.

Ces avantages économiques ont la possibilité d'occasionner encore plus de recettes fiscales pour les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, soit ces mêmes organismes qui consacrent généralement des fonds à la création de ces espaces verts. Avec le temps, ces oasis urbains deviennent donc rentables. En encourageant une plus grande densité de population dans les environs, les parcs et les espaces verts municipaux contribuent aussi à une réduction des coûts associés aux services d'infrastructure et de transport que la municipalité doit dispenser aux zones périphériques.



Deb Benett

CRÉATION D'ESPACES VERTS

Les espaces verts peuvent servir d'importantes zones tampons protégeant les fragiles cours d'eau et habitats naturels de l'aménagement urbain. Ces secteurs naturels peuvent protéger les ressources en eau, servir de refuge pour la flore et la faune et offrir des possibilités de loisirs et des solutions de rechange au transport par automobile. Ils peuvent même préserver le patrimoine historique et se transformer en salles de classe pour études environnementales.

Il n'est pas nécessaire de limiter les espaces verts aux secteurs qui n'ont jamais été exploités. Avec un peu de créativité, nous pouvons aménager de très jolis parcs dans des secteurs industriels abandonnés ou d'anciens lieux d'enfouissement des déchets. Des pistes cyclables et des sentiers pédestres peuvent être aménagés le long d'anciennes voies ferrées ou courbes de raccordement.



CATÉGORIES D'AVANTAGES



M. Cooke

Une étude d'Environnement Canada a réparti en catégories les types d'avantages que les espaces verts peuvent offrir aux collectivités. En plus de leurs effets sur la valeur des propriétés, les espaces naturels ont aussi des effets positifs dans sept autres catégories économiques.

Sommes dépensées par les résidents

Les espaces verts peuvent inciter les résidents à dépenser de l'argent pour profiter pleinement de ces avantages. Par exemple, des résidents qui consacrent de l'argent à des activités récréatives appuient les entreprises de loisirs, ce qui entraîne des retombées pour le marché de l'emploi local.

Sommes dépensées par d'autres personnes

Des études ont démontré que la population canadienne attache beaucoup d'importance aux loisirs. Pas moins de 90 % des habitants du pays ont pris part à une ou plusieurs activités liées à la nature en 1991, y consacrant l'équivalent de 1,3 milliard de jours et 5,6 milliards de dollars. Ainsi, les secteurs qui offrent des possibilités de pêche, d'ornithologie et de randonnée pédestre attirent les investissements.

Activité commerciale

La popularité des espaces verts s'étend aux entreprises commerciales. Les espaces verts peuvent attirer des concessions servant les personnes venues profiter du plein-air ou assister à des événements spéciaux dans des parcs et même des équipes de tournage. Tous ces usages engendrent d'autres dépenses qui en retour créent de l'emploi et remettent de l'argent dans les coffres des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux sous forme d'impôt.

Sommes dépensées par les agences

Pour que les parcs et les ceintures de verdure se concrétisent, il faut entreprendre des activités de

planification et de construction. Puis, il faut en assurer l'entretien et l'approvisionnement. En d'autres mots, les agences chargées de leur entretien doivent embaucher des employés pour assurer le développement, l'exploitation et l'entretien des espaces. Ainsi, quelques emplois sont créés dans la communauté pour la simple raison que ces espaces naturels existent.

Sommes dépensées par les touristes

Le tourisme est très important pour l'économie de la région de Windsor. Les espaces verts qui attirent les touristes peuvent devenir de précieux attraits pour les collectivités qui dépendent de l'argent des touristes. Les entreprises commerciales associées au tourisme dans les secteurs naturels peuvent aussi créer des emplois dans la localité et payer leur part d'impôts.

Attirer et conserver des entreprises

La capacité d'attirer et de conserver des entreprises revêt beaucoup d'importance pour l'économie d'une région. Les entreprises attachent de plus en plus d'importance à la qualité de vie comme facteur dans le choix d'une région où s'installer. Ainsi, les localités qui ont accès à une ceinture de verdure et à des installations récréatives ont un avantage par rapport à celles qui n'en n'ont pas.

Réduire les dépenses publiques

La conservation des espaces verts, des rivières et des sentiers de la nature peut réduire indirectement les coûts supportés par les gouvernements locaux et autres organismes publics. De plus, les collectivités peuvent réduire leurs dépenses en réseaux d'égouts et d'approvisionnement en eau, en routes et en écoles, tout simplement en encourageant l'aménagement résidentiel et commercial dans les secteurs urbains contenant des espaces verts plutôt que la ruée vers la banlieue.

LE CALCUL DE L'IMPACT DES ESPACES VERTS SUR LES VALEURS DES PROPRIÉTÉS ET DE LA HAUSSE DES RECETTES FISCALES

Une étude d'Environnement Canada s'est penchée sur la valeur des propriétés de trois quartiers de Windsor : le premier près de la ceinture de verdure d'Askin, le deuxième près du sentier Ganatchio et le troisième près de la zone d'intérêt naturel et scientifique de Spring Garden (ZINS).

Le prix de vente des résidences des trois secteurs en 1991 a été examiné. Les résidences situées dans une limite de 3 000 pieds des espaces verts susmentionnés ont fait l'objet de l'étude. Une fois les résultats compilés, les analyses statistiques ont démontré qu'une résidence située à 30 pieds de l'espace vert valait environ 6 995 \$ de plus qu'une autre demeure à une distance moyenne de 1 035 pieds.

Cependant, étant donné que le sentier Ganatchio longe la rivière Détroit, il faut aussi tenir compte de la proximité de la rivière dans le prix des maisons. Ainsi, lorsque les données sur les résidences de la zone du sentier Ganatchio sont combinées aux données des deux autres secteurs, l'effet de la ceinture de verdure se trouve atténué.

Pour examiner l'effet qu'ont sur la valeur des propriétés les espaces verts sans cours d'eau à proximité, les données des quartiers d'Askin et de Spring Garden ont été examinés séparément. L'analyse statistique des données globales sur ces deux quartiers indique que, sans l'influence exercée par la proximité de la rivière Détroit, la valeur des propriétés augmentait de 7,98 \$ pour chaque pied qui les rapprochait de l'espace vert. En gros, une résidence qui se trouve à 30 pieds de la ceinture de verdure vaut environ 10 995 \$ de plus qu'une autre résidence située à une distance moyenne de 1403 pieds.

Étudiées séparément, les résidences du quartier d'Askin augmentaient en valeur de 8,10 \$ pour chaque pied qui les rapprochait de la ceinture de verdure (voir tableau). Selon un système



Spring Garden ZINS

M. Cooke

d'évaluation de la valeur marchande, la municipalité pourrait retirer jusqu'à huit pour cent de plus en recettes fiscales dans ce quartier (environ 480 000 \$).

Même si chaque quartier est unique, les trois approches utilisées pour évaluer l'effet des espaces verts sur la valeur des propriétés (la combinaison des trois échantillons, les données globales des quartiers d'Askin et de Spring Garden et les données pour un quartier isolé) appuient la théorie selon laquelle les secteurs naturels ont un effet positif sur la valeur des propriétés avoisinantes.

L'étude a révélé que la présence d'espaces verts avait un effet important sur la valeur des résidences. La hausse de la valeur des propriétés, combinée aux autres bienfaits économiques de nature plus générale, contribue à renforcer l'argument en faveur du maintien des espaces verts actuels, de l'aménagement de nouveaux espaces verts, et de leur intégration à la planification urbaine.



M. Cooke

Zone de préservation de la nature pris de nouvelles habitations.

Valeur moyenne des résidences du quartier d'Askin*

Distance de la ceinture de verdure (pieds)	Valeur moyenne de la résidence
30	149 302 \$
250	147 302 \$
750	143,456 \$
1 250	139 396 \$
1 403	138 124 \$
1 750	135 336 \$
2 250	131 276 \$
2 750	127 216 \$
3 000	125 816 \$

*Le quartier d'Askin est utilisé pour illustrer la hausse de la valeur des résidences des trois quartiers de Windsor situés à proximité des ceintures de verdure.

Source : Zegarac, M. et Muir, T. (1996) *A Catalogue of Benefits Associated with Greenspaces and An Analysis of the Effects of Greenspaces on Residential Property Values: A Windsor Case Study*, Environnement Canada.

Pour de plus amples renseignements :

Tom Muir, économiste principal
Environnement Canada - région de l'Ontario
Tél. : (905) 336-4951
Courriel : tom.muir@ec.gc.ca

Also available in English.



Cette fiche d'information et d'autres renseignements sur l'environnement et l'économie se trouvent sur notre site Web : www.cciw.ca/green-lane/env-econ/intor.html

Ce papier contient au moins 50 % www.cciw.ca/green-lane/env-econ/intro.html de fibres recyclées et 10 % de fibres recyclées après consommation