

## La qualité environnementale : ce qui rend son chez-soi plus agréable

### Cherche appartement calme

Pour évaluer l'impact du bruit, encore faut-il pouvoir le mesurer : soit de manière scientifique comme avec les mesures de l'Office cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non-ionisants, soit de manière subjective par enquête directe auprès des ménages. En théorie, pour que le bruit ait un impact sur le loyer, ce dernier doit être perçu par les résidents. Par contre, en pratique, la majorité des études empiriques se basent sur des données de bruit scientifiquement mesurées. La question est donc de savoir si la mesure du bruit scientifique est une bonne approximation du bruit tel qu'il est perçu par les résidents. Nos résultats montrent que c'est le cas pour des niveaux de bruit modérés et élevés.

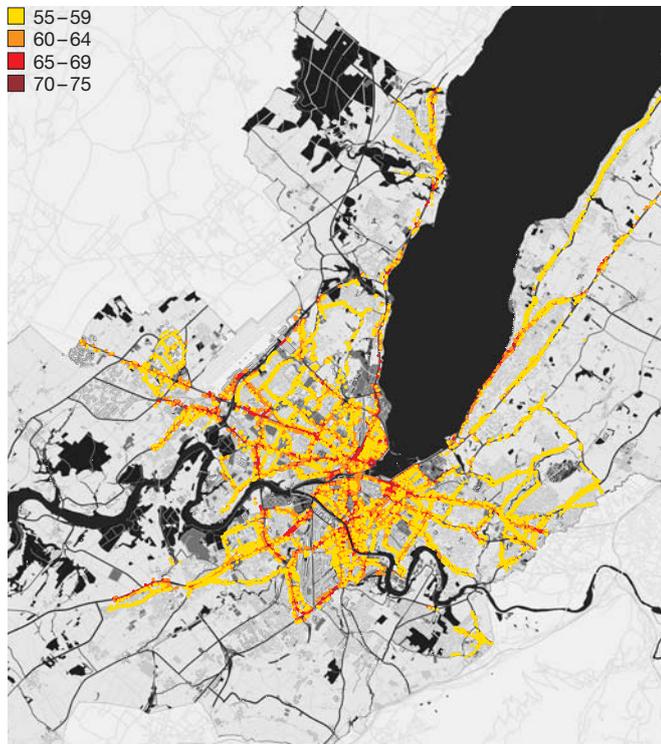


Fig. I – Représentation des mesures scientifiques de bruit routier diurne dans le canton de Genève

Cette figure reporte l'exposition des bâtiments au bruit routier annuel moyen exprimé en dB(A) (couleurs jaune-brun) durant la journée calculé par l'Office cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non-ionisants.

Les attentes relatives au cadre de vie, aux conditions d'habitation et à un meilleur environnement augmentent sans cesse. Dans ce contexte, nos travaux portent sur la détermination des loyers des logements, dans le canton de Genève et la Municipalité de Zurich, en fonction de leurs caractéristiques, au sens large. C'est-à-dire non seulement en fonction des caractéristiques propres au logement (le nombre de pièces, l'année de construction de l'immeuble, etc.), mais aussi celles propres à son environnement, comme par exemple le cadre urbain autour de l'immeuble, la vue et le confort sonore. Au-delà de la situation du marché immobilier, la qualité de vie environnementale, la tranquillité et la beauté du paysage auxquelles tout un chacun aspire ont bel et bien un prix. Lequel ?

### Le prix du silence

Mais quel est alors l'impact du bruit sur le loyer ? Une différence de 10 décibels du niveau de bruit annuel moyen fait baisser le loyer de 1.5 à 3.5%. Par ailleurs, si le bruit varie beaucoup, le loyer sera également plus faible: pour une augmentation de 1 décibel dans la variabilité du bruit, le loyer diminue en moyenne entre 1% et 1.4%.

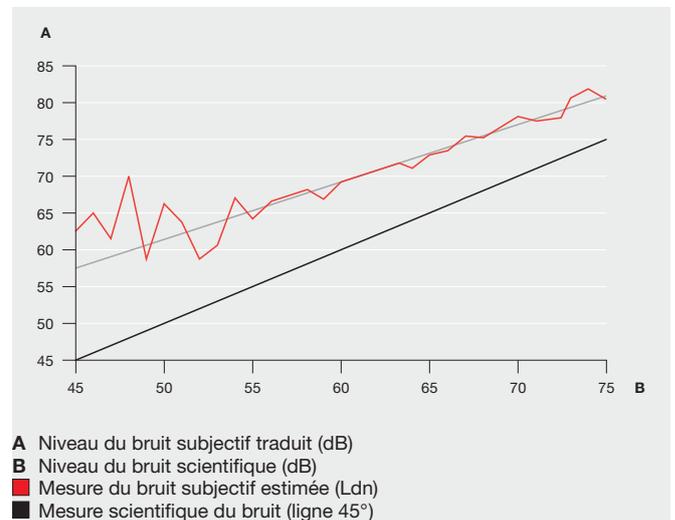


Fig. II – Relation entre bruit perçu et bruit mesuré

Sur ce graphique on reporte le bruit mesuré scientifiquement (en dB (A)) et la mesure du bruit perçu. Sur la base des travaux en acoustique, les auteurs ont été capables de traduire le bruit perçu par les individus, exprimé de manière qualitative («très bruyant», «peu bruyant», etc.) en des mesures correspondantes en décibels. Si les décibels perçus correspondaient exactement aux décibels mesurés, les deux mesures se confondraient sur la droite diagonale dessinée dans le graphique. Ici, les décibels perçus se retrouvent sur une droite plus élevée car les individus interrogés se sont prononcés sur le niveau de bruit en général (les voitures bien-sûr, mais aussi le voisinage, les activités industrielles, la restauration etc.). Tandis que les décibels mesurés concernent uniquement le bruit du trafic routier. Sur ce graphique, on voit très bien que le bruit mesuré est un bon indicateur du bruit perçu, sauf pour des niveaux de bruit relativement faibles (inférieurs à 55 dB (A)) pour lesquels la relation n'est pas stable.