

Mise en évidence d'un pouvoir de négociation dans le cadre d'une fonction hédonique à décalage spatial

Travers Muriel¹

Résumé :

La méthode des prix hédoniques proposée par Rosen (1974) suppose que le marché immobilier soit en concurrence pure et parfaite c'est-à-dire un marché où il n'existe pas de pouvoir de négociation des acteurs sur les différents prix implicites des attributs des logements. Or, il est vraisemblable que cette hypothèse ne soit pas toujours vérifiée lors des transactions du fait de l'existence de caractéristiques particulières de certaines habitations. Nous montrons ainsi, dans cet article, que le caractère vacant d'une maison peut modifier le prix implicite de l'appartenance de celle-ci à la zone correspondant au plan particulier d'intervention, plan mis en place par les autorités publiques dans la zone de Port Jérôme (Haute Normandie) du fait du caractère risqué des industries présentes. Pour se faire, nous avons utilisé un modèle économétrique de changement de régime inspiré de l'approche de Lee *et alii* (1980) que nous avons adaptée au cas d'un modèle hédonique à décalage spatial.

Mots clefs : Modèle hédonique, économétrie spatiale, négociation, risques industriels

¹ UMR AMURE, Université de Brest / Ifremer, Technopôle de Brest-Iroise, B.P. 70, 29 280 Plouzané, muriel.travers@univ-brest.fr, muriel.travers@ifremer.fr