

Valeur immobilière et foncière: Quels indices pour évaluer l'impact d'une industrie sur le capital foncier ?



Sources :



INSEE : Economie et Statistique N° 460-461, 2013

Les risques industriels et le prix des logements

Etude de Céline Grislain-Letrémy et Arthur Katosky

Céline Grislain-Letrémy : Insee-Crest et université Paris-Dauphine

Arthur Katosky Insee - Commissariat général au développement durable du ministère de l'Écologie



UMR 1041 INRA - AGROSUP

CESAER-Centre d'Economie et Sociologie appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux

« La valeur des attributs naturels des terres agricoles de Côte d'Or »

Jean-Sauveur Ay, Jean-Marc Brayer, Jean Cavailhès

Pierre Curmi, Mohamed Hilal, Marjorie Ubertosì

Sources :



CAUE de Lorraine :

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Élément de Jurisprudence

Assurance MMA

Information presse : Assurance baisse immobilière

Garantie revente évènements extérieurs



SENAT

Commission des Affaires Economiques Rapport 502 (97-98)

Projet et proposition de loi relatives à l'activité minière et aux risques miniers



Assemblée Nationale

Rapport d'information:

Groupe de travail sur la réforme du code minier mai 2015



Estimation de la valeur d'un bien

Notion de prix hédonique applicable aux logements et terres agricoles

Définition:

Un prix hédonique est un prix calculé selon la méthode des prix hédoniques, c'est à dire un prix calculé à partir de l'ensemble des caractéristiques qui compose un produit ainsi que l'impact d'un facteur d'équipement et d'environnement.

Encadré 2

LA MÉTHODE DES PRIX HÉDONIQUES

Rosen (1974) suppose qu'un logement est représenté par K caractéristiques indissociables $Z = (z_1, \dots, z_K)$. Le prix $P(Z)$ de l'habitation de caractéristiques Z est la combinaison particulière des différentes caractéristiques à leur prix implicite. Le consommateur de revenu y maximise sa fonction d'utilité $U(x, Z)$, où x désigne le bien composite de prix unitaire, sous la contrainte budgétaire $y = x + P(Z)$.

$$\max_{x, z_1, \dots, z_K} U(x, z_1, \dots, z_K) \quad \text{s.t.c.} \quad y = x + P(z_1, \dots, z_K) \quad (1)$$

D'après les conditions du premier ordre du programme, les consommateurs maximisent leur utilité en égalisant le taux marginal de substitution entre la caractéristique z_k et le numéraire x au prix marginal $\partial P(Z) / \partial z_k$, appelé par la suite prix implicite.

$$\frac{\partial P(Z)}{\partial z_k} = \frac{\frac{\partial U}{\partial z_k}}{\frac{\partial U}{\partial x}} \quad (2)$$

Le taux marginal de substitution entre la caractéristique k et le numéraire x correspond au consentement à payer des ménages pour augmenter z_k d'une unité, par exemple pour s'éloigner d'une unité de distance des usines. L'estimation de la fonction de prix hédoniques permet une estimation du prix implicite de l'éloignement aux usines dangereuses et fournit donc une estimation du consentement marginal à payer des ménages pour s'éloigner d'un mètre des usines.

Estimation de la valeur d'un bien

Logement

Caractéristiques d'un bien classique - type de bien, ancienneté, surface ... + facteurs d'équipement et environnement

Pour terrain agricole

Prise en compte des attributs **topographiques** (altitude, pente, exposition) et aussi **pédologiques** (réserve en eau utile -RU-, hydromorphie, texture des sols..)

INRA - extraits-

« Une approche originale est implementée, qui consiste a utiliser les estimations pour calculer des variations de prix preditions lorsque les attributs de la terre évoluent conjointement.

Ces variations sont évaluées à 35% du prix median lorsqu'elles sont limitées aux attributs pédologiques alors qu'elles atteignent 60% pour l'ensemble des attributs naturels pour lesquels nous disposons d'information. »

INSEE - extraits-

« De nombreux travaux empiriques montrent **que l'exposition aux risques ou aux pollutions industriels diminue le prix des logements.**

L'effet de cette exposition sur le prix dépend fortement de la nature du risque ou de la pollution industriel(le) **considéré(e).** »

(les résultats de l'étude) « ... **suggèrent que les prix de l'immobilier reflètent déjà le risque industriel tel que perçu par les ménages.** »

Perception et évaluation

Quelques exemples basés sur les énergies renouvelables.
(disponibilité de l'information)

Jugement de cour d'appel de Rennes du 20.09.2007

« Eolienne de 115m situé à 500m de la maison de Mme A. selon les attestations notariée et celle de l'agent immobilier il en résultera une dépréciation du bien estimé (entre 28 et 46%), soit une baisse valeur d'environ 30 000 euros sur son bien.

-source CAUE de Lorraine / Cabinet d'Urbanisme d'Architecture et d'Environnement-

TGI d'Angers le 24.04.09

Dissimulation d'information lors vente d'un bien situé à 1km du futur parc Eolien.

Le vendeur condamné à un dédommagement de 20% de la valeur soit 36 000 euros.

MAA

-source CAUE de Lorraine / Cabinet d'Urbanisme d'Architecture et d'Environnement-

Reconnaissance de l'impact des champs éoliens dans la dépréciation des biens immobiliers. Couverture allant jusqu'à 50 000 euros.

Quel impact face à une industrie minière dont l'image est beaucoup plus négative qu'une industrie liée aux énergies renouvelables ?

Perception et évaluation

Quelques exemples basés sur des cas miniers.

En France, Lorraine, entre octobre 1996 et mai 1997 (mine de fer)
Deux communes sont touchées par des affaissements et problèmes de chaussée : Auboué et Moutiers. **190 maisons sont concernées et près de 200 millions de francs d'indemnisation seront versés malgré certains problèmes juridiques et après un mouvement de solidarité nationale.**

Source : Senat http://www.senat.fr/rap/l97-502/l97-502_mono.html#toc6
http://www.senat.fr/rap/l97-502/l97-502_mono.html

En mai 2015, M. Jean-Pierre Vigier, élu de Lorraine intervient lors d'un débat à l'Assemblée Nationale au sujet de la réforme du code minier et précise que « le dossier n'est toujours pas clos et les décisions toujours pas arbitrées »

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i2780.asp>

L'impact des activités minières et de fonte sur la valeur des propriétés :

Une étude de Mount Isa City, Queensland, Australie - Janv 2013

Etude sur les problèmes de santé lié à l'exploitation du plomb notamment chez les enfants et sur l'impact des valeurs des biens immobiliers :

Observation d'une décote d'environ 14\$ du m2 par km de proximité de l'exploitation.

http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2206091##

Quel coût pour les communes ?

11 communes concernées entre le Morbihan et les Côtes d'Armor

Combien de personnes, d'habitations concernées ?

Quelle surface de terres agricoles ?

Quel coût social suite à la baisse du capital foncier ?

Quels impacts sur le budget des communes:

A moyen et long terme : Impact sur tourisme, infrastructures et démographie.

Quelles entrées financières ?

Quelles sorties ?