

SYNTHESE

EDF a pour projet l'implantation d'un stockage souterrain de gaz naturel en milieu salin sur la commune de POUILLON, à proximité immédiate de MIMBASTE.

Dans ce cadre la question qui nous a été posée est de savoir si ce projet a un impact sur le marché immobilier, et lequel.

La réponse à cette question nécessite de différencier la situation en ce qui concerne d'une part les habitations situées dans un périmètre très proche du stockage, et d'autre part le reste du territoire de ces deux communes de POUILLON et MIMBASTE.

Nous observons en premier lieu que l'emplacement du site, actuellement en projet, n'est visible d'aucune habitation aux alentours.

Les habitations les plus proches du futur site de stockage souterrain représentent entre 15 et 50 habitations suivant le périmètre que nous retenons. Ces habitations se situent au minimum à 600 m de l'emplacement envisagé par EDF.

- o 15 habitations se situent entre 600 et 1000 m
- o 35 habitations se situent entre 1000 et 1200 m
- o Les villages de POUILLON et MIMBASTE se situent respectivement à 1.7 km et 3.7 kms

Il s'agit d'habitat rural dispersé, la plupart du temps d'anciennes fermes rénovées et transformées en habitation.

L'urbanisme sur ces zones ne permet d'ailleurs la construction que d'habitations liées à une activité agricole.

Les professionnels de l'immobilier nous ont indiqué :

- une augmentation des mises en ventes concernant ces habitations proches
- celles-ci étant souvent aujourd'hui positionnées au-dessus du prix du marché
- que la vente de ces biens apparaît aujourd'hui comme plutôt difficile à réaliser.

Ainsi, vu l'absence de demande, ces habitations pourraient subir au moins à cette étape du projet, si les propriétaires confirmaient leur intention de vendre, une moins value sur la valeur de l'habitat, néanmoins difficile à quantifier précisément.

Il n'est pas exclu, qu'après plusieurs années de fonctionnement de l'exploitation de ce stockage, le phénomène s'estompe quelque peu.

Pour ce qui concerne le reste du territoire des deux communes concernées, les premières analyses montrent que tant les décideurs que les élus sont plutôt favorables à ce projet. La perception de ces derniers sur l'impact de ce projet sur le marché immobilier est assez neutre voire même positive.

Les professionnels de l'immobilier constatent une réelle inquiétude de la part des propriétaires de ces communes. Un certain nombre d'entre eux ont fait part de leur volonté de vendre leur bien.

Il n'en reste pas moins que l'analyse approfondie des mises en ventes laisse apparaître un phénomène à surveiller sur POUILLON. Nous avons détecté un nombre anormalement élevé de logements mis en vente au regard du parc de logement de la commune. Nous pouvons penser que si ce phénomène perdurait il aurait une conséquence non négligeable sur le niveau des prix de l'immobilier.

En accord avec EDF nous avons décidé d'investiguer le marché de l'immobilier dans une commune landaise où se trouve un site Seveso II (Rion des Landes) et nous avons recueilli quelques informations sur des communes sur lesquelles est implanté un stockage de gaz similaire au projet salins des landes (Tersanne, St martin d'Aout et Hauterive).

L'analyse de la situation de la commune de RION des LANDES laisse apparaître plusieurs éléments significatifs:

- les élus comme les décideurs que nous avons rencontrés considèrent comme une véritable opportunité la présence sur leur commune d'un site industriel générateur d'emplois, même s'il est classé SEVESO II ;
- l'activité économique sur cette commune, y compris d'ailleurs la construction neuve de bâtiments, est plutôt prospère, malgré le caractère très rural de l'habitat correspondant et le niveau relativement peu élevé des revenus moyens de ses habitants ;
- les prix de l'immobilier sur cette commune apparaissent par contre comme relativement bas (près de 15 à 30 % d'écart par rapport aux autres communes telles que POUILLON, MIMBASTE et TARTAS).

En outre, le site industriel est présent depuis près d'un siècle au centre du bourg, Même si nous pouvons raisonnablement penser que cette présence au cœur du village a un impact sur le prix de l'immobilier, rien à ce stade ne nous permet d'affirmer que c'est la seule explication.

Concernant les villages où sont implantés des stockages de gaz en cavités salines identiques au projet EDF, nous avons constaté effectivement un impact fort de cette présence sur les prix de l'immobilier, plus particulièrement pour les habitations se situant à moins de 200 m.

Le Maire de Tersanne dont la maison se situe à moins de 200 m du stockage nous indique une perte de 30% par rapport au prix du marché, dans le cas d'une mise en vente.

Les habitations situées à moins de 50 m de l'installation ont été rachetées au prix du marché et démolies.

Le reste des habitations situées au-delà de 500 m du site ne semble pas subir d'impact sur le prix de l'immobilier.

Conclusion

La construction d'un site industriel classé Seveso II génère de nombreuses interrogations et des craintes légitimes de la part des propriétaires fonciers.

Toutefois l'étude nous a permis de relever les conclusions suivantes :

- Les habitations très proches d'un tel site (env. 200m), subissant des nuisances et/ou des restrictions d'urbanisme, sont impactées par une moins-value de l'ordre de 30% de leur valeur vénale (ex RION des LANDES et TERSANNE).
A noter que dans notre cas aucune habitation n'est concernée ;
- Les habitations les plus proches du futur site des Landes pourraient, au moins à cette étape du projet, si les propriétaires confirmaient leur intention de vendre, subir une moins value difficile néanmoins à quantifier réellement ;
- que les habitations situées au-delà d'un périmètre d'un km env. ne subissant pas de nuisance et/ou de restrictions d'urbanisme ne semblent guère impactées du point de vue de leur valeur vénale.