



Conseil Stratégie Développement

Etude d'impact immobilier

Projet de stockage gaz LANDES



A la demande de :

EDF
Monsieur DELRIEU

DEFI INTERNATIONAL

54, chemin des Capelles
31300 TOULOUSE

Tél / Fax : 05 61 49 19 83

SARL au capital de 7500 €
RCS Toulouse 450 451 968
APE : 741G

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.

SOMMAIRE

SYNTHESE	2
SOMMAIRE	4
CONTEXTE de l'ETUDE	6
OBJECTIFS de l'ETUDE.....	7
PRINCIPAUX RESULTATS.....	8
<input type="checkbox"/> Les habitations proches du futur site d'exploitation.....	9
<input type="checkbox"/> POUILLON MIMBASTE	10
<input type="checkbox"/> RION des LANDES	12
<input type="checkbox"/> TERSANNE / St MARTIN d'AOUT / HAUTERIVES.....	14

ANNEXES	15
Méthodologie de l'étude.....	16
Etude documentaire	17
<input type="checkbox"/> Les stockages souterrain en France.....	17
Entretiens d'enquête individuels.....	18
<input type="checkbox"/> Synthèse.....	18
<input type="checkbox"/> Détail des entretiens.....	21
Urbanisme autour de la zone de stockage.....	28
<input type="checkbox"/> ANALYSE.....	28
<input type="checkbox"/> PLU de POUILLON - Extrait de plan de zoning.....	30
<input type="checkbox"/> PLU de POUILLON – règlement de la zone N	31
<input type="checkbox"/> PLU de POUILLON – règlement de la zone A.....	33
<input type="checkbox"/> PLU de MIMBASTE - Extrait de plan de zoning.....	37
<input type="checkbox"/> PLU de MIMBASTE – règlement de la zone N	38
<input type="checkbox"/> PLU de MIMBASTE – règlement de la zone A	48
Recensement de l'implantation immobilière autour du site de stockage.....	55
Etude du marché local	57
<input type="checkbox"/> MIMBASTE	57
<input type="checkbox"/> POUILLON.....	60
<input type="checkbox"/> RION des LANDES	63
<input type="checkbox"/> TARTAS.....	66
Extraits de la « Charte de l'expertise ».....	68

CONTEXTE de l'ETUDE

EDF Gaz et Europe du Sud développe un projet de construction d'un stockage souterrain de gaz naturel à Pouillon dans le département des Landes.

Ce projet, d'un montant approximatif de 650 millions d'euros, rentre dans le cadre des dispositions instituant la mise en œuvre obligatoire d'un débat public pour les opérations d'investissement dans les grands équipements d'infrastructures. Lors de la première réunion, qui s'est déroulée à Pouillon le 27 octobre, des riverains du futur stockage ont fait part de leurs inquiétudes quant à une dévalorisation de leurs biens immobiliers à proximité du futur site industriel.

En réponse à ces inquiétudes, EDF, par l'intermédiaire de son porte-parole Michel Bellec, s'est engagée à faire réaliser une étude, par un cabinet indépendant, ayant pour objet d'analyser les impacts éventuels sur la valeur des biens immobiliers situés dans des communes où sont implantées des installations de même nature.

La Commission Particulière de Débat Public a noté cet engagement.

Il a été convenu qu'EDF assurera le suivi de cette étude et en communiquera les résultats avant la fin des réunions soit au plus tard le 26 janvier 2012 dans le cadre de la réunion de synthèse qui se tiendra à Habas (Landes).

Le projet suscite de nombreuses interrogations de la part du public sur ses aspects économiques, sociaux et environnementaux.

Le choix de l'emplacement du futur stockage est d'abord lié à des conditions géologiques spécifiques. Mais il a également été guidé par des considérations urbanistiques. La volonté de s'éloigner au maximum des habitations a été un élément déterminant.

Toutefois, l'arrivée d'une installation industrielle classée SEVESO II, inquiète les riverains.

De nombreuses études environnementales destinées à évaluer la faisabilité du projet et visant à mesurer les impacts tant sur la faune que sur la flore ont été menées en amont du Débat Public. Dans l'hypothèse où EDF donnerait une suite à son projet, celles-ci seront approfondies et complétées dans le cadre des différentes procédures administratives.

Concernant l'impact du projet sur la valorisation des biens fonciers et immobiliers, l'étude devra tenir compte de l'ensemble des caractéristiques du projet et de ses différents paramètres

OBJECTIFS de l'ETUDE

L'étude doit identifier, analyser et caractériser l'existant immobilier et foncier sur le territoire de la (des) commune(s) où sera implanté le projet, au regard des contraintes environnementales, du POS ou du PLU, des PPR, des servitudes, de la nature des sols, de l'histoire industrielle du secteur.

L'étude porte sur deux axes :

- Etude des prix de l'immobilier à proximité d'un site SEVESO II présent dans les Landes (RION des Landes)
- Etude des prix de l'immobilier (maisons et terrains) et de leur évolution dans les communes de POUILLON, MIMBASTE.

PRINCIPAUX RESULTATS

Nous vous présentons ci-dessous les résultats de nos investigations, en les synthétisant par territoire, en différenciant d'une part les territoires objet de cette étude, et d'autre part les différents territoires concernés par un projet et/ou une réalisation analogues que nous avons pu étudier.

Le territoire objet de cette étude est celui de POUILLON– MIMBASTE, territoire dont il convient de distinguer les habitations les plus proches du futur site de stockage souterrain des autres habitations.

Nous avons étudié également le territoire de la commune de RION des LANDES, ville comprenant une installation Seveso II correspondant à une usine de production chimique installée sur la commune depuis plusieurs dizaines d'années ;

Chacun des territoires a été étudié sous différents angles :

1. une étude documentaire correspondant à l'analyse la population, de l'économie locale et du marché de l'immobilier, réalisée sur la base du recensement de la population INSEE et à partir des bases de données professionnelles à notre disposition ;
2. une analyse de la perception du projet (ou de la réalisation) par les élus locaux et personnalités locales ;
3. une analyse de la perception du projet (ou de la réalisation) par les professionnels de l'immobilier ;
4. et en dernier lieu, notre synthèse.

Sans véritablement réaliser l'étude complète, nous avons de plus pris quelques contacts sur les communes de TERSANNE / St MARTIN d'AOUT / HAUTERIVES, sur lesquelles est déjà installé un stockage souterrain de gaz naturel en milieu salin (GDF), avec un projet d'extension en cours sur la commune de HAUTERIVES

Ce chapitre correspond à une synthèse de tous ces éléments, les analyses détaillées étant intégrées dans les annexes.

□ Les habitations proches du futur site d'exploitation

Les habitations concernées

Nous avons détaillé en annexe le recensement des habitations concernées qui peuvent être évaluées entre 15 et 50 habitations suivant la largeur du périmètre retenu.

Il s'agit principalement d'habitat rural dispersé, d'anciennes fermes rénovées.

Analyse de l'urbanisme

L'analyse détaillée des conditions d'urbanisme figure en annexe de cette étude.

Les PLU respectif de ces deux communes classifient les zones les plus proches du futur site d'exploitation en deux types : les zones N et les zones A.

À la lecture des règlements d'urbanisme, il apparaît :

- qu'aucune construction d'habitation n'est possible en zone N
- et que seul les habitations liées à l'activité agricole sont possibles en zone A

Ainsi la constructibilité est très limitée tout autour du stockage souterrain, seules les habitations existantes peuvent perdurer voire être éventuellement et sous certaines conditions étendues.

Impact immobilier du projet de stockage

Les investigations que nous avons réalisées auprès des professionnels de l'immobilier du secteur nous montrent que bon nombre de propriétaires ont décidé ou tenté de mettre en vente leur habitation.

Il semblerait toutefois que ces habitations ne se vendent pas mais que certains propriétaires aient positionné le prix de vente de leur habitation relativement haut.

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

Il n'en reste pas moins que les professionnels se disent régulièrement interrogés par leurs clients potentiels sur la question des risques inhérents à l'installation Seveso II, questions pour lesquelles ils sont aujourd'hui démunis car il ne dispose d'aucune information concrète.

Synthèse

Ainsi, pour les habitations les plus proches du site, la situation nous semble tout à fait spécifique et très différente des habitations du reste de la commune.

L'impact immobilier semble aujourd'hui être assez direct. Nous pensons que les prix de l'immobilier pourraient, au moins à court terme, subir des moins values, néanmoins difficile aujourd'hui à quantifier précisément.

□ POUILLON MIMBASTE

Etude du marché

Les communes de MIMBASTE ET POUILLON sont des communes à caractère plutôt rural avec une population totale stable depuis plusieurs années de l'ordre de 4 000 habitants, plutôt âgée, disposant de revenus comparables voire plus faibles que la moyenne nationale et un taux de chômage plus faible que la moyenne nationale, POUILLON se distinguant de MIMBASTE comme étant plus encore rural.

Le parc de logements est constitué principalement de maisons individuelles, occupées de manière dominante par leurs propriétaires. La part des logements vacants est légèrement plus élevée que la moyenne et surtout à POUILLON, et notamment à la hausse depuis les dernières années (ce qui laisse augurer d'un marché de l'immobilier qui aurait tendance à se tendre) ; la part des résidences secondaires étant elle-même plus faible que la moyenne.

L'activité économique de ces deux communes est principalement influencée par celle des villes aux alentours et notamment celle de DAX. Le tissu économique local est principalement composé d'entreprises artisanales et de professions libérales, issues principalement du domaine de la construction et de commerce.

La construction neuve sur ces communes présente un niveau d'activité bien différent : elle est très dynamique sur POUILLON avec un niveau d'activité près de deux fois supérieur à la moyenne française, et paradoxalement assez peu dynamique sur MIMBASTE.

Le marché immobilier est différent d'une commune à l'autre, MIMBASTE se caractérise par une part de produits chers plus élevée que POUILLON, où nous constatons une quantité assez élevée de biens à la vente.

Perception des élus

- « Certains de nos concitoyens ont peur de subir une perte financière lors d'une éventuelle revente de leur maison en regard du périmètre classé SEVESO 2.... » ;
- « Les gens pensent que c'est toute la commune de POUILLON qui est classée SEVESO 2 et donc rejettent l'idée de voir s'installer ce stockage sur la commune... » ;
- « A ce jour, on n'a pas noté de mouvement particulier de ventes de biens immobilier sur POUILLON et MIMBASTE ... » ;
- « Sur les propriétés agricoles, les agriculteurs les plus proches du site ont apprécié le contexte plutôt favorable en regard de plus values potentielles de leurs terrains, par rapport au stockage... »
- « En consultant nos correspondants institutionnels sur LUSSAGNET, (gros site de stockage gaz naturel implanté dans les Landes) nous n'avons pas eu connaissance de problèmes particuliers, tant du point de vue de la sécurité que de l'impact sur l'immobilier... »

Perception des professionnels de l'immobilier

- « Nous enregistrons actuellement plus de demandes d'achat que de mises en ventes. Quelques couples refusent d'aller plus loin dans l'information lorsqu'on indique que POUILLON sera classé SEVESO II. Nous n'avons pas beaucoup de moyens à notre disposition pour expliquer et rassurer le client acheteur... » ;
- « Nous constatons que plusieurs propriétaires de maisons positionnées proches du site de stockage envisagent la mise en vente de leur bien, mais à un prix généralement supérieur au marché. Nous ignorons les véritables raisons de cette surenchère par rapport au marché... » ;
- « Sur les ventes réalisées sur POUILLON, globalement nous n'avons pas constaté de baisse de prix du marché... » ;
- « Aujourd'hui on ne sait pas quantifier l'impact que pourrait avoir la réalisation du projet stockage gaz, sur le marché, nous pouvons dire que la demande existe tant du point de vue de l'achat que de la vente, de notre point de vue les prix généralement se régulent lorsque la population a bien compris les enjeux tant économiques que social ...».
- Les agences demandent un discours plus clair sur les véritables risques SEVESO 2 par rapport au périmètre du site de stockage
- Aucune inquiétude des agriculteurs n'est remontée à la SAFER par rapport au projet

Synthèse

Les élus et décideurs sont globalement favorables au projet de stockage, et les professionnels demandent de leur côté beaucoup plus d'informations objectives sur le périmètre précis du projet classé Seveso II.

En dehors de quelques cas particuliers et sporadiques, il apparaît que le marché de l'immobilier de ces deux communes ne semble pas aujourd'hui avoir été impacté, au moins au niveau des prix, par le projet de stockage, malgré un phénomène inquiétant sur POUILLON en ce qui concerne l'importance du nombre de biens à la vente.

Toutefois si ce phénomène se confirmait, il aurait de toute évidence des conséquences sur les prix de vente de l'immobilier.

□ RION des LANDES

Etude du marché

La commune de RION des LANDES est également une commune à caractère plutôt rural, marquée par une population assez stable depuis plusieurs années de l'ordre de 2 300 habitants, plutôt âgée, disposant de revenus plus faibles que la moyenne nationale et un taux de chômage comparable à la moyenne nationale.

Le parc de logements est constitué principalement de maisons individuelles, occupées de majoritairement par leurs propriétaires, le parc locatif restant toutefois conséquent (37.3%).

La part des logements vacants est plus élevée que la moyenne et surtout à la hausse depuis les dernières années (ce qui laisse augurer d'un marché de l'immobilier qui aurait tendance à se tendre) ; la part des résidences secondaires étant elle-même plus faible que la moyenne.

L'activité économique de cette commune est dominée par la présence de deux entreprises dont une de type SEVESO II.

Paradoxalement la construction neuve y est très dynamique (avec un niveau d'activité plus de deux fois supérieur à la moyenne française).

L'immobilier se négocie un prix relativement bas, que ce soit pour les maisons comme pour les terrains à construire.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement le site SEVESO II, nous avons noté ces différents points :

- L'Usine chimique MLPC International est classée SEVESO 2 depuis 1970.
- La Zone Uc (SEVESO) proche de l'installation chimique subit l'interdiction de démolir pour reconstruire.
- Le site est située au cœur de ville à mi-chemin entre l'entrée de ville et la Mairie
- Mise en place du PPRT (plan de prévention des risques techniques) en 1980.

Perception des élus

- « Depuis 2000 on constate une hausse des constructions accompagnée d'une flambée des prix de l'immobilier ... »
- « Aucune incidence immobilière notable à la baisse/aux activités du site ... »
- « Le plan PPRT est en cours de révision, il permettra notamment de débloquent les contraintes de constructibilité autour du site... »

Synthèse

A ce jour, les décideurs, élus comme les professionnels ne se plaignent pas de la présence de l'usine SEVESO II.

Il semble même au contraire que la présence d'industries sur cette commune permette une activité économique plutôt dynamique (niveau de la construction neuve).

Il n'en reste pas moins que les prix de l'immobilier sont relativement bas, sans doute du fait de la proximité de ces industries et notamment de l'usine SEVESO II.

□ TERSANNE / St MARTIN d'AOUT / HAUTERIVES

Saint-Martin-d'Août se situe à 300 m du site de stockage gaz
Les premiers travaux ont débuté en 1968 avec une mise à gaz en 1975.

Premières perception des élus

- L'étude d'impact a eu pour but de rechercher l'incidence du projet sur son environnement, d'informer les parties prenantes, le public, l'inspecteur des ICPE et les autres services de l'État sur les conséquences attendues du fonctionnement de l'installation
- En 1970 des interrogations sur le projet de stockage se sont posées sur la sécurité et l'immobilier. Les réponses ont été fournies par la Préfecture et Storengy, exploitant du site. Les habitants ont été vite rassurés.
- « Nous n'avons observé aucun impact sur l'immobilier, d'ailleurs en 2005 un lotissement s'est implanté à 600 m du village, donc à moins de 900 m du site, ce qui tend à prouver que les habitants n'ont plus d'inquiétudes tant sur la sécurité que d'un point de vue immobilier... »
- « La communauté de communes a bénéficié de la manne financière apportée par l'installation de la réserve gaz de Tersanne. Des familles gazières sont venues s'installer dans le village, l'économie locale s'est vivement redressée dans les années 80... »
- Le Maire du village indique la présence de maisons autour de la centrale, environ 200 m, dont la sienne.

- Il souligne que s'il devait vendre sa maison aujourd'hui, il subirait une perte de 30% environ par rapport au prix du marché, car très proche du site de stockage.

- Par ailleurs, 4 maisons proches, à moins de 50 m ont été achetées par le responsable d'exploitation, au prix du marché local et ont été détruites.

- Les informations recueillies par le Maire le 14 décembre 2011, lors du débat public, se résument ainsi :
 - selon la loi du 30 juillet 2003 et le décret d'application qui en découle, une expropriation à l'amiable sera consentie auprès de riverains dont l'exposition au risque est la plus critique
 - une indemnité sera consentie sur les conventions de servitude.
 - Le projet de stockage étant d'utilité publique, l'état prendra à sa charge la partie des travaux de sécurité autour du site, les riverains concernés par le périmètre du site (R=750 m), devront se mettre aux normes de sécurité, à leurs frais

ANNEXES

Méthodologie de l'étude

Etude documentaire

Etude documentaire, avec pour objectif :

- d'analyser précisément la situation liée au projet de stockage des Landes
- d'analyser le marché des communes, objet de cette étude (INSEE /bases de données professionnelles)
- repérer le et analyser la problématique sur d'autres sites en France

Enquêtes terrain

Enquêtes terrain auprès

- d'élus,
- d'agences immobilières,
- et d'organismes économiques

sur les territoires suivants

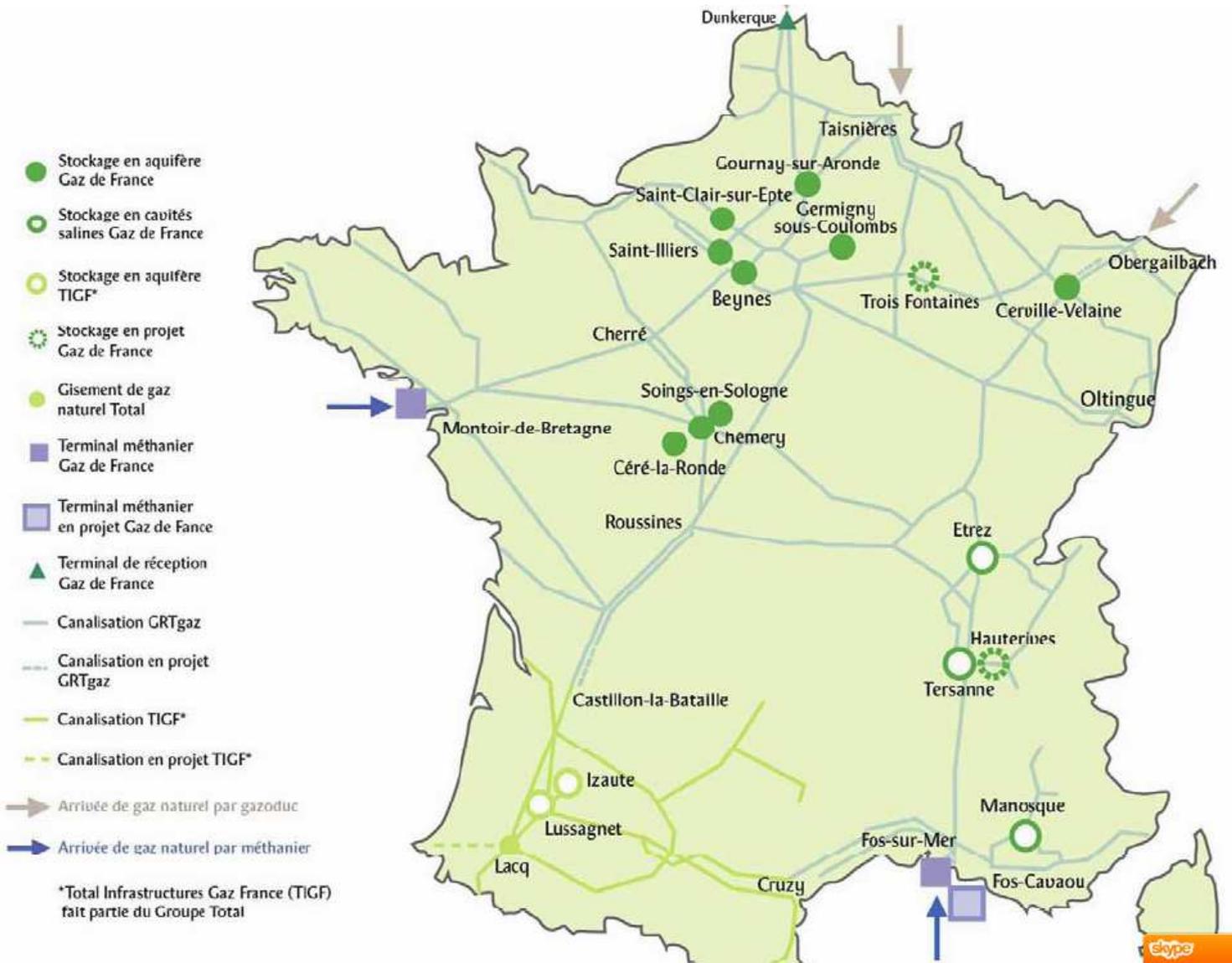
- les Landes sur les communes concernées par le stockage
- les Landes sur la commune de RION des Landes (site SEVESO II)
- sur les 3 communes de Manosque, Tersane, Etrez et Manosque (quelques entretiens téléphoniques seulement)

Les enquêtes seront réalisées ou en face à face ou de manière téléphonique.

Analyse et synthèse

Etude documentaire

Les stockages souterrain en France



Entretiens d'enquête individuels

□ Synthèse

Synthèses des entretiens sur « impact sur l'immobilier / projet de stockage gaz Salins des Landes »

Avec les élus concernés

« Peur de la perte financière/une éventuelle revente de leurs maisons en regard du périmètre classé SEVESO2... »

POUILLON et MIMBASTE

« Les gens pensent que c'est POUILLON qui est classé SEVESO 2 et donc rejettent l'idée de voir s'installer ce stockage près de leur habitations

A ce jour, on n'a pas noté de mouvement particulier de ventes de biens immobilier sur POUILLON et MIMBASTE ... »

« Sur les propriétés agricoles, les agriculteurs les plus proches du site ont apprécié le contexte plutôt favorable en regard de plus values potentielles de leurs terrains/au stockage... »

« En consultant nos correspondants institutionnels sur LUSSAGNET, (gros site de stockage) nous n'avons pas eu connaissance de problèmes particuliers, tant du point de vue de la sécurité que d'impact sur l'immobilier... »

Avec les Professionnels de l'immobilier

« Nous enregistrons actuellement plus de demandes d'achat que de mises en ventes. Quelques couples refusent d'aller plus loin dans l'information lorsqu'on indique que POUILLON sera classé SEVESO 2. Nous n'avons pas beaucoup de moyens à notre disposition pour expliquer et rassurer le client acheteur... »

POUILLON et MIMBASTE

« Nous constatons que les biens qui sont mis en vente ne sont pas au prix du marché (supérieur au marché) Nous observons également que les propriétaires des maisons sont paradoxalement positionnées proches du site de stockage. (nous ignorons les véritables raisons de cette surenchère/marché)... »

« Sur les ventes réalisées sur POUILLON, globalement nous n'avons pas constaté de baisse de prix du marché... »

« Aujourd'hui on ne sait pas quantifier l'impact que pourrait avoir la réalisation du projet stockage gaz, sur le marché, nous pouvons dire que la demande existe tant du point de vue de l'achat que de la vente, de notre point de vue les prix généralement se régulent lors que la population a bien compris les enjeux tant économiques que social. »..

Les agences émettent un discours plus clair sur les véritables risques SEVESO 2/au périmètre du site de stockage

La SAFER

Aucune inquiétude de des agriculteurs n'est remontée à la SAFER/projet

Synthèses des entretiens sur « impact sur l'immobilier / projet de stockage gaz Salins des Landes

Avec les élus concernés par un site proche classé SEVESO 2

L'Usine chimique MLPC International est classée SEVESO 2 depuis 1970. La Zone Uc (SEVESO) proche de l'installation chimique subit l'interdiction de démolir pour reconstruire. Le site est située au cœur de ville à mi-chemin entre l'entrée de ville et la Mairie

RION des LANDES

Mise en place du PPRT (plan de prévention des risques techniques) en

« Depuis 2000 on constate une hausse des constructions accompagnée d'une flambée des prix de l'immobilier ... »

« Aucune incidence immobilière notable à la baisse/aux activités du site ... »

« Le plan PPRT est en cours de révision, il permettra notamment de débloquer les contraintes de constructibilité autour du site... »

Avec les élus concernés par un site stockage gaz classé SEVESO 2 (TERSANNE)

Saint-Martin-d'Août se situe à 300 m du site de stockage gaz. Les premiers travaux ont débuté en 1968 avec une mise à gaz en 1975. L'étude d'impact a eu pour but de rechercher l'incidence du projet sur son environnement, d'informer les parties prenantes, le public, l'inspecteur des ICP E et les autres services de l'État sur les conséquences attendues du fonctionnement de l'installation

SAINT-MARTIN-d'AOUT

En 1970 des interrogations sur le projet de stockage se sont posées sur la sécurité et l'immobilier. Les réponses ont été fournies par la Préfecture et Stoureny, exploitant du site. Les habitants ont été vite rassurés.

« Nous n'avons observé aucun impact sur l'immobilier, d'ailleurs en 2005 un lotissement s'est implanté à 600 m du village, donc à moins de 900 m du site, ce qui tend à prouver que les habitants n'ont plus d'inquiétudes tant sur la sécurité que d'un point de vue immobilier... »

« La communauté de communes a bénéficié de la manne financière apportée par l'installation de la réserve gaz de Tersanne. Des familles gazières sont venues s'installer dans le village, l'économie locale s'est vivement redressée dans les années 80... »

TERSANNE

Le Maire du village indique la présence de maisons autour de la centrale, environ 200 m, dont la sienne.

Il souligne que s'il devait vendre sa maison aujourd'hui, il subirait une perte de 30% environ par rapport au prix du marché, car très proche du site de stockage.

Par ailleurs, 4 maisons proches, à moins de 50 m ont été achetées par le responsable d'exploitation, au prix du marché local et ont été détruites.

Les informations recueillies par le Maire le 14 décembre 2011, lors du débat public, se résument ainsi :

- selon la loi du 30 juillet 2003 et le décret d'application qui en découle, une expropriation à l'amiable sera consentie auprès de riverains dont l'exposition au risque est la plus critique
- une indemnité sera consentie sur les conventions de servitude.
- Le projet de stockage étant d'utilité publique, l'état prendra à sa charge la partie des travaux de sécurité autour du site, les riverains concernés par le périmètre du site (R=750 m), devront se mettre aux normes de sécurité, à leurs frais

Synthèses des entretiens sur « impact sur l'immobilier / projet de stockage gaz Salins des Landes

Avec la société STORENGY de GDF SUEZ dédiée au stockage souterrain du gaz naturel

La Direction souligne n'avoir aucun retour négatif de la part des habitants résidents autour des sites de stockage.

Elle met en valeur l'exigence d'une bonne communication sur la sécurité des personnes et des biens

MANOSQUE

L'évolution de l'immobilier est en adéquation avec la forte croissance de la population, 2,0% en dix ans

« Aujourd'hui on constate que le prix de l'immobilier à Manosque est en augmentation car la demande existe ... »

□ Détail des entretiens

<i>Entretien avec les élus concernés par le stockage gaz salins des Landes</i>	
<i>POUILLON et MIMBASTE</i>	<i>Réponses des élus</i>
<p><i>D'un point de vue général</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les deux communes directement concernées 	<p>POUILLON et MIMBASTE sont les deux communes directement concernées par le projet de stockage gaz. Le site de stockage envisagé se situe à 1.7 kms du centre de Mimbaste, à 3.7 kms du centre de Pouillon, MIMBASTE est en Communauté de Communes, se développe essentiellement au tour du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - POUILLON est une commune de 3000 habitants environ - MIMBASTE est une commune de 1050 habitants environ <p><i>Le Maire de POUILLON est plutôt favorable à ce projet. Il connaît parfaitement de part sa formation de Professeur d'histoire géographie, la nature des risques relatifs aux conditions de stockage, risques qui concernent un territoire limité/communes</i></p> <p>La zone d'activités étant sur POUILLON, pas de réalisation industrielle envisagée sur MIMBASTE</p> <p>Les Mairies ont connaissance du projet « stockage gaz » depuis 18 mois environ.</p> <p>La zone plâtrière (classée risques industriels) emploie du personnel résidant dans les deux communes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Auprès d'autres communes concernées 	<p>Le Maire de Pouillon a visité le site de stockage de Manosque distant de</p> <p>Tout au nord, près de Manosque, Géosel-Manosque, (branche mise en service en 1969 de la société Géostock), a exploité la présence de couches épaisses de sel pour réaliser un stockage d'hydrocarbures liquides pour la réserve stratégique de pétrole. Stockage souterrain de Manosque</p> <p>Le site comprend 26 cavités de stockage de pétrole brut, gazole, essences, carburateur et naphta en exploitation</p> <p>Capacité de stockage: 7,5 millions de m³, profondeurs se situant entre -338 et -1 153 mètres (bien supérieur en volume au projet salins des Landes)</p>
<p><u>D'un point de vue économique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Impact sur l'immobilier et la population de Manosque 	<p>Manosque est la ville la plus peuplée des Alpes-de-Haute-Provence</p> <p>Malgré le classement d'une partie du massif (parc) en zone inconstructible, l'immobilier au sens large, est sans aucun doute l'un des trois principaux moteurs économiques du secteur (avec le tourisme et l'agriculture). Artisans, marchands de matériaux, pépiniéristes, agents immobiliers, architectes, entrepreneurs, nombreux sont les gens vivant de l'immobilier et assimilé.</p> <p>Le stockage réalisé en 1969 n'a pas eu d'effet sur la population et sur l'immobilier.</p> <p>On notera l'évolution de la population depuis 1968/69 date de la création de réserve de gaz.</p> <p>- Population de Manosque en 2011 : 22 270 habitants</p> <p>La commune s'étend sur 56,7 km² et compte 22 918 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 404 habitants par km², Manosque a connu une nette hausse de 19,5% de la population par rapport à 1999</p> <p>- Population de Manosque en 1968 : 16 281 habitants</p> <p>http://www.laprovence.com/article/manosque-1022 http://fr.wikipedia.org/wiki/Massif_du_Luberon#Immobilier</p>

Entretien avec les Agences concernées par le stockage gaz salins des Landes

POUILLON

Réponses des Professionnels de l'Immobilier

Identification des agences

- Ancienneté sur le marché
- Expérience de l'agent immobilier

Les deux agences sont installées sur POUILLON de puis 7 ans environ.

Elles ont une bonne connaissance du marché local et sur les environs de POUILLON (50 kms)

Elles indiquent recevoir un certain nombre d'habitants proches du site (5 à 6 habitants propriétaires)

La question principale des habitants : « je reviens de la réunion publique, je suis dans la zone à proximité du site, je voudrais vendre, pouvez-vous situer la valeur vénale de mon bien, à priori situé dans la zone classé SEVESO 2 »

Elles n'ont pas constaté de réelles questions alarmistes

Évolution du marché immobilier

- En valeur
- En volume

Le constat fait par l'Agence est le suivant :

- Nous enregistrons actuellement plus de demandes d'achat que de mises en ventes
- Les demandes d'achat viennent de l'Étranger, Région Parisienne, cote d'Azur et de jeunes couples qui travaillent sur DAX à la recherche d'un bien plus accessible.
- Les principales motivations sont la recherche du bien vivre à la campagne, du climat, de la position sécuritaire/grand villes.
- Nous n'avons pas beaucoup de questions des demandeurs/au projets stockage gaz.
- Quelques couples refusent d'aller plus loin dans l'information lorsqu'on indique que POUILLON sera classé SEVESO 2. Nous n'avons pas beaucoup de moyens à notre disposition pour expliquer et rassurer.

Le PROJET

Conséquence FACTUELLES du projet sur le marché

- En valeur
- En volume

L'évolution du marché sur POUILLON

- La demande existe en recherches de maisons anciennes ou plus récentes sur POUILLON et MIMBASTE, mais nous constatons que les biens qui sont mis en vente ne sont pas au prix du marché. Nous observons également que ces maisons sont paradoxalement positionnées proches du site de stockage. (nous ignorons les véritables raisons de cette surenchère/marché)
- Nous devons nous poser la question suivante, est-ce que les maisons ne se vendent pas parce qu'elles sont proches du site ou bien trop situées au dessus du marché.
- Nous avons vendu récemment quelques biens proches du site, nous avons observé que le client potentiel (acheteur) s'appuie sur l'aspect environnemental classé SEVESO en vue de faire baisser le montant de l'acquisition, le vendeur ayant peu d'arguments à sa disposition pour clarifier le point sécurité.
- Sur les ventes réalisées sur POUILLON, globalement nous n'avons pas constaté de baisse de prix du marché
- Le Chef d'Agence souligne néanmoins l'intérêt de mieux communiquer sur ce point.

Sa perception de l'avenir (ce qu'il en pense)

- En valeur
- En volume

L'agence souligne disposer de peu de moyens de réponses sur la superficie de la zone réellement concernée par SEVESO 2, (le danger, la superficie, les distances dites de sécurité, etc.)

et observe que ces propriétaires ne sont pas actuellement réellement vendeurs mais s'inquiètent des conséquences futures qu'en entraînerait la réalisation du projet de stockage gaz.

Une Agence note 1 seul impact négatif récent/un acquéreur potentiel d'un bien qui s'est désisté en s'appuyant sur les risques SEVESO 2

L'agence demande qu'il lui soit communiqué un discours plus clair sur les véritables risques SEVESO 2.

- Elle souhaiterait obtenir, des pouvoirs publics, un support simple sur lequel elle pourrait situer la vraie zone dite de danger.
- Les gens qui appellent et se renseignent pensent que c'est POUILLON qui est classé SEVESO.
- Certains sont en totale méconnaissance du projet, ils s'appuient souvent sur du « bouche à oreille » confondant le stockage de gaz souterrain avec le transport de gaz en surface.

L'évolution du marché sur POUILLON et MIMBASTE

Leur perception de l'avenir (ce qu'ils en pensent)

- La demande existe en recherches de maisons anciennes ou plus récentes sur POUILLON et MIMBASTE.
- Le prix moyen d'un bien type maison de ville de 100 m² avec garage et jardin se vend entre 170 000€ et 180 000 € (prix du marché)
- Sur les ventes, récemment réalisées sur POUILLON, globalement nous n'avons pas constaté de baisse de prix du marché
- Aujourd'hui on ne sait pas quantifier l'impact que pourrait avoir la réalisation du projet stockage gaz, sur le marché, nous pouvons dire que la demande existe tant du point de vue de l'achat que de la vente, les prix généralement se régulent lorsque la population a bien compris les enjeux tant économiques que sociaux.
- La Chef d'Agence souligne néanmoins l'intérêt de mieux communiquer sur ce point.

Entretien avec la SAFER**Observer le Foncier rural**

Leur perception de l'avenir

La SAFER n'a pas été missionnée sur le projet « Stockage de gaz à POUILLON »

Une seule parcelle a été vendue par un agriculteur à EDF pour 8000 €/ha

Aucune inquiétude des agriculteurs n'est remontée à la SAFER/projet

Entretien avec la Société STORENGY (Direction Technique à Manosque)

Présentation

Storengy est la société de GDF SUEZ dédiée au stockage souterrain du gaz naturel.

Mise en place au 1er janvier 2009, Storengy a pour missions de :

- Concevoir, construire et entretenir des Sites de Stockage souterrain ;
- Exploiter les sites en assurant leur sécurité et réduisant l'impact sur l'environnement ;
- Commercialiser les capacités de stockage issues de ces infrastructures ;
- Développer les sites pour répondre aux besoins de ses Clients et favoriser la croissance du marché du gaz naturel européen ;

Storengy détient notamment un parc de stockages très développé en France. L'entreprise opère sur 13 sites de stockage souterrain, dont le site de Manosque détenu par Géométhane, qui sont à la disposition de tous les fournisseurs de gaz naturel présents sur le marché.

LES STOCKAGE GAZ de GDF

Les plus récents et leurs impacts sur la sécurité

Une politique de maîtrise des risques sur le long terme nécessite une bonne gestion de l'usage des sols. La maîtrise de l'urbanisation permet d'assurer la sécurité des personnes riveraines en évitant que de nouvelles personnes soient exposées. La loi du 22 juillet 1987 a introduit dans la loi du 19 juillet 1976 des servitudes d'utilité publique avec indemnisation des propriétaires concernés par l'exploitant de l'installation sous le contrôle des juges de l'expropriation en cas de litige.

La maîtrise de l'urbanisation au voisinage des sites industriels à risque est désormais incluse dans la directive. Elle permettra d'améliorer la sécurité pour les populations vivant à proximité de sites à risque, dans toute l'Union européenne.

Cette nouvelle disposition concerne désormais l'ensemble des établissements relevant de la directive : pour les établissements existants, on tiendra compte des mesures techniques complémentaires déjà mises en place.

Le droit à l'information des citoyens a également été confirmé par la loi du 22 juillet 1987.

Une nouvelle directive (2003/105/CE) modifiant la directive 96/82/CE (SEVESO II) a été publiée au Journal Officiel de l'Union européenne le 31 décembre 2003. Ces nouvelles dispositions prennent en compte les études relatives aux propriétés dangereuses de certaines substances et le retour d'expérience de différents accidents survenus au sein de l'Union européenne depuis quelques années (pollution du Danube par des cyanures, en janvier 2000, à Baia Mare en Roumanie, explosion d'artifices, en mai 2000, à Enschede aux Pays-Bas, explosion AZF, en septembre 2001, à Toulouse).

Impact sur l'environnement, naturel, immobilier

La direction souligne n'avoir aucun retour négatif de la part des habitants résidents autour des sites de stockage.

Elle met en valeur l'exigence d'une bonne communication sur la sécurité des personnes et des biens :

Mettre en tête de ses priorités la santé et la sécurité des personnes, la sécurité industrielle, l'environnement et la maîtrise des risques majeurs, par la poursuite du programme de réduction durable des risques pour les collaborateurs de Storengy et ceux des entreprises extérieures. Exploiter et développer ses activités en veillant au respect des lois et des règlements.

Aujourd'hui on constate que le prix de l'immobilier à Manosque est en augmentation car la demande existe, nous pouvons dire que la demande existe tant du point de vue de l'achat que de la vente, les prix généralement se régulent lorsqu'il y a bien compris les enjeux tant économiques que sociaux.

L'évolution de l'immobilier est en adéquation avec la forte croissance de la population, 20% en dix ans.

En tretien avec les élus concernés par Un site classé SEVESO 2

RION DES LANDES

Réponses des élus

D'un point de vue général

RI ON DES LANDES est une Commune de 2500 habitants

L'Usine chimique MLPC International classée SEVESO 2

- Avant 1945 cette usine produisait du charbon de bois
- Après 1945 l'usine devient un ique en France et s e spécialis e dans la production des sulfures de carbone
- 3 30 emplois sur le site entre 1995 et 2000
- Les salariés viennent de 50 à 60 kms à la ronde

Le site est située au cœur de ville à mi-chemin entre l'entrée de ville et la Mairie

- sur la sécurité

- 1950 à 1970 Réglemen tation sans contraintes
- 1970 la DATAR annonce une politique SEVESO
- Fin des années 80 prise de conscience des effets SEVESO, obligation de travail sur mises aux normes de l'usine, périmètre de sécurité de R= 450 m
- Statuts sur la réglementation des sols en 1989/1990
 - règle de constructibilité sur cette zone
- Zone Uc (SEVESO) interdiction de démolir pour reconstruire
- Mise en place du PPRT (plan de prévention des risques techniques)

- sur l'immobilier

- Depuis 2000 on constate une hausse des constructions accompagnée d'une flambée des prix de l'immobilier
- Aucune incidence immobilière notable à la baisse/aux activités du site
- Le plan PPRT est en cours de révision, il permettra notamment de débloquent les contraintes de constructibilité autour du site.

Entretien avec les élus concernés par le site de stockage de gaz classé SEVESO 2 (TERSANNE)

SAINT-MARTIN-d'AOÛT

Réponses de l'élu

D'un point de vue général

Informations officielles

Saint-Martin-d'Août est une ville de France, située dans le département Drôme, de la région Rhône-Alpes. Les 382 habitants de la commune vivent sur une superficie de 8 km² avec une densité de 48 habitants par km² et une moyenne d'altitude de 370 m. Le maire actuel de la mairie de Saint-Martin-d'Août est Monsieur Michaël BORDAS.

Les villes voisines sont Saint-Avit, Châteauneuf-de-Galaure, Tersanne, Bauthernay, Ratières. Le stockage souterrain de Tersanne se situe sur les communes de Tersanne, Saint-Martin-d'Août et Saint-Avit, dans la Drôme des collines, à une vingtaine de kilomètres au Nord de Romans-sur-Isère. Saint-Martin-d'Août se situe à 300 m du site de stockage. Les premiers travaux ont débuté en 1968 avec une mise à gaz en 1975.

L'étude d'impact a eu pour but de rechercher l'incidence du projet sur son environnement, d'informer les parties prenantes, le public, l'inspecteur des ICPE et les autres services de l'Etat sur les conséquences attendues du fonctionnement de l'installation et sur les moyens envisagés pour limiter voire supprimer les nuisances et les inconvénients.

Principales caractéristiques de la station centrale de TERSANNE/Saint-Martin-d'Août

Sur la population

La zone d'implantation de la station centrale n'est pas urbanisée. Dans le secteur d'étude, l'habitat est dispersé (unités isolées ou groupements de quelques bâtisses à vocation agricole) mais associe aussi des petits villages, implantés en balcon sur les collines voisines. Depuis le secteur « Combe Lézard », on observe aisément la bordure sud du village de Saint-Martin-d'Août situé en ligne de crête.

- sur la sécurité

les activités industrielles, artisanales, agricoles, touristiques

Le site d'étude est concerné par des servitudes d'utilité publique relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz naturel (existence de zones non aedificandi le long de ces canalisations) et au stockage souterrain de gaz combustibles dans des formations naturelles (à l'intérieur du périmètre de stockage, obligation de solliciter une autorisation préalable du Préfet pour tout travail dans le sous-sol atteignant une profondeur de 500 mètres). Les communes de Tersanne, Saint-Martin-d'Août et Saint-Avit sont des communes rurales qui concentrent très peu d'activités, de services et d'équipements. Le site de stockage souterrain de Tersanne constitue ainsi le principal pôle d'activité du secteur « charbonnière » et depuis les plate-formes minérales existantes, aucune zone urbanisée ne se distingue.

- sur l'immobilier

les infrastructures et réseaux

Le stockage souterrain de Tersanne est relié aux axes structurants par des voies communales très peu fréquentées. Ainsi, les accès principaux au site sont assurés par une voie communale provenant du village de Saint-Martin-d'Août et de Saint-Bonnet-de-Galaure. Les accès par le sud et par l'est sont assurés par quatre routes communales, qui desservent quelques maisons isolées et font le lien avec le réseau secondaire.

En 1970 des interrogations sur le projet de stockage se sont posées sur la sécurité et l'immobilier. Les réponses ont été fournies par la Préfecture et Stongy, exploitant du site. Les habitants ont été vite rassurés.

Nous n'avons observé aucun impact sur l'immobilier, d'ailleurs en 2005 un lotissement s'est implanté à 600 m du village, donc à moins de 900 m du site, ce qui tend à prouver que les habitants n'ont plus d'inquiétudes tant sur la sécurité que d'un point de vue immobilier. Le site en phase exploitation emploie une dizaine de personnes.

Retombées économiques

La communauté de communes a bénéficié de la manne financière apportée par l'installation de la réserve gaz de Tersanne. Des familles gazières sont venues s'installer dans le village, l'économie locale s'est vivement redressée dans les années 80.

Entretien avec les élus concernés par un site de stockage de gaz classé SEVESO 2

TERSANNE

Réponses

D'un point de vue général

Tersanne est une ville de France, située dans le département Drôme, de la région Rhône-Alpes. Les habitants de Tersanne sont appelés les Tersannois, Tersannoises. Les 290 habitants de la commune vivent sur une superficie de 9 km² avec une densité de 32 habitants par km² et une moyenne d'altitude de 400 m. Le maire actuel de la mairie de Tersanne est Monsieur Maurice CHORIER. Les villes voisines sont Hauterives, Montchenu, Saint-Martin-d'Août, Bathernay, Saint-Avit

Principales caractéristiques de la station centrale de TERSANNE/ Village de TERSANNE

la Synthèse de la réunion publique thématique « géostratégie » du 14 octobre 2009 à Tersanne souligne les points marquants du débat public.

<http://www.debatpublic-eridan-gaz.org/docs/compte-rendu/tersanne-20091014/20091014-synthese-.pdf>

Le Maire du village indique la présence de maisons autour de la centrale, environ 200 m dont la sienne.

Il souligne que s'il devait vendre sa maison aujourd'hui, il subirait une perte de 30% environ par rapport au prix du marché

4 maisons proches, à moins de 50 m ont été achetées par le responsable d'exploitation, au prix du marché et ont été détruites.

Les informations recueillies par le Maire le 14 décembre 2011, lors du débat public, se résument ainsi :

- selon la loi du 30 juillet 2003 et le décret d'application qui en découle, une expropriation à l'amiable sera consentie auprès de riverains dont l'exposition au risque est la plus critique
- une indemnité sera consentie sur les conventions des évitades.
- Le projet de stockage étant d'utilité publique, l'état prendra à sa charge une partie des travaux de sécurité autour du site, les riverains concernés par le périmètre du site (R=750 m) Devront s'emettre aux normes de sécurité, à leurs frais

Site internet : www.clie.rhonesalpes.com

Mme GIRON, habitante de Chabeuil

Question/ réponse sur la dépréciation foncière à TERSANNE

Georges SEIMANDI, directeur du projet, GRTgaz

Quand vous avez un terrain à vendre et que vous dites qu'il est traversé par une canalisation, je ne pense pas que vous puissiez le vendre au prix normal. De même, une maison, si son terrain est endommagé par une canalisation, vous ne croyez pas qu'il y a une dévalorisation ? L'indemnisation va être faite à ce jour, mais pas dans le futur.

C'est une vraie question que la dépréciation foncière sur des ouvrages comme ceux-là, c'est une question compliquée. C'est bien pour cela que, dans la recherche de tracé en cours, on va éviter les zones constructibles ou promises à l'urbanisation. Certains élus nous ont dit : « Dans mon PLU, telle zone ne sera jamais constructible ». « Jamais », je ne sais pas si c'est un mot que l'on sait prononcer, vous avez raison, je vous vois douter, mais le PLU, le SCOT, la DTA sont aussi des outils programmatiques. Dans les terrains agricoles ou les milieux naturels, je persiste à dire que l'activité en qualité et en quantité n'est pas pénalisée, mais cela se discute. Moi, je ne suis pas expert agricole, terrain par terrain, pratique culturelle par pratique culturelle, lieu par lieu et culture par culture, il faudra discuter de cela. Si vous vendez votre terrain pour qu'il continue à faire de l'agriculture et si l'on croit ce que je dis mais on n'est pas obligé, la dépréciation n'existe pas. Si le terrain n'est pas constructible et qu'il doit l'être, la présence d'un ouvrage qui crée une servitude, oui, on peut parler de dépréciation, mais ce n'est pas comme cela que l'on va faire la recherche de tracé.

Urbanisme

autour de la zone de stockage

Ce chapitre correspond à une analyse rapide des conditions d'urbanisme pour le site de stockage et les habitations qui sont autour.

Pour mémoire, le site d'exploitation est situé sur la commune de POUILLON.

Le PLU de la commune de POUILLON a été révisé Le 7 avril 2010 (révision simplifiée n°2). Le futur site d'exploitation est situé en zone N de ce PLU, et les maisons les plus proches sont en zone A.

Le PLU de la commune de MIMBASTE est prévu en validation en juin 2012. Les sites les plus proches sont situés en zones A et N.

□ ANALYSE

POUILLON - Zone N

Cette zone correspond « aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère, de leur richesse écologique, et de leur caractère d'espace naturel ».

Les principales caractéristiques liées à la zone N se résument à :

- ▶ **Occupations et utilisations des sols interdites**
 - « ... Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation sylvicole ou agricole, à la fréquentation, au bon fonctionnement et à la protection du milieu naturel.... »
 - « ... Les constructions à usage d'habitation. »

En d'autres termes dans cette zone aucune construction n'est possible hormis celles liées à l'exploitation agricole et au bon fonctionnement du milieu naturel (ex : hangar agricole).

POUILLON - Zone A

Cette zone est « constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte ».

Les principales caractéristiques liées à la zone A se résument à :

- ▶ **Occupations et utilisations des sols interdites**
 - « Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'activité agricole et à la protection du milieu naturel.»
- ▶ **Occupations et utilisations des sols soumise à des conditions particulières**
 - « Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'activité agricole.»

En d'autres termes dans cette zone aucune construction n'est possible hormis celles liées à l'activité agricole (il est ainsi possible de construire des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les bâtiments d'habitation nécessaires l'exploitation).

MIMBASTE - Zone N

Cette zone correspond « aux espaces naturels de la commune, essentiellement forestiers. Elle doit être protégée, entretenue et mise en valeur pour sa richesse économique, écologique et patrimoniale. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées en zone N. »

Les principales caractéristiques liées à la zone N se résument à :

► **Occupations et d'utilisations des sols interdites**

«

- Est interdit tout ce qui est contraire au caractère de la zone.
- Est interdite toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation
- Les décharges et dépôts de véhicules
- En secteur Np (espaces nécessitant une protection au titre de l'environnement), les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs sont interdites. »

En d'autres termes dans cette zone aucune construction n'est possible hormis celles liées à aux services publics d'intérêt collectif.

MIMBASTE - Zone A

Cette zone est « constituée par les espaces du territoire communal ... à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

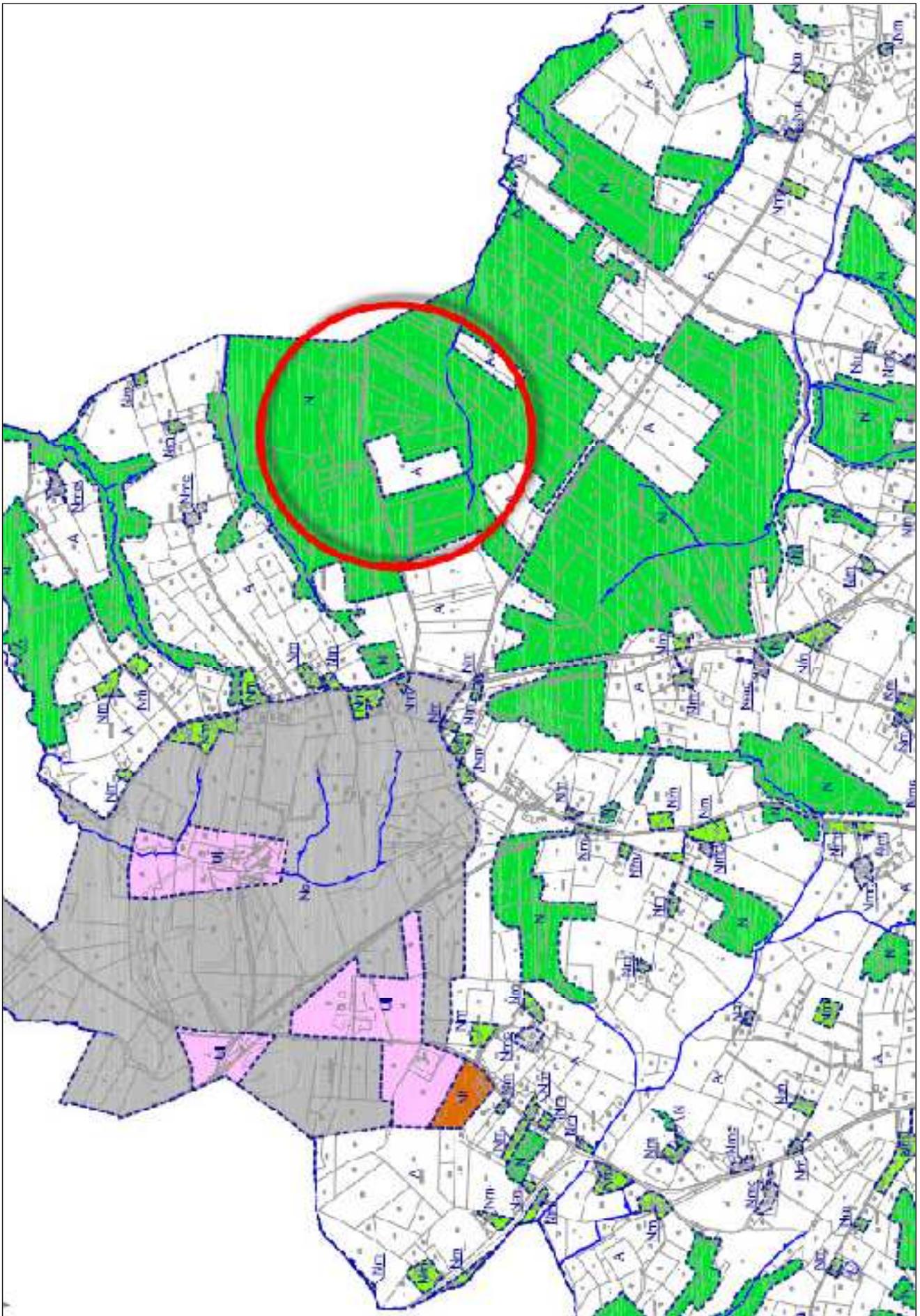
Les principales caractéristiques liées à la zone A se résument à :

► **Occupations et utilisations des sols interdites**

« Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.»

En d'autres termes dans cette zone aucune construction n'est possible hormis celles liées à l'activité agricole (il est ainsi possible de construire des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les bâtiments d'habitation nécessaires l'exploitation) et celles liées à aux services publics d'intérêt collectif.

□ **PLU de POUILLON - Extrait de plan de zoning**



□ **PLU de POUILLON – règlement de la zone N**

TITRE V

Règlement des zones naturelles et forestières

Chapitre I – Règlement de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère, de leur richesse écologique, et de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteurs : Nstep, où se trouve la station d'épuration, et Naep, qui correspond au périmètre de protection immédiate du forage d'eau potable concerné.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation sylvicole ou agricole, à la fréquentation, au bon fonctionnement et à la protection du milieu naturel.

1.2 – Les constructions à usage d'habitation.

1.3 – Dans les sous-secteurs Nstep et Naep, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation du secteur.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article N4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l’axe des routes départementales,

5 m de l’alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

TITRE IV

Règlement de la zone agricole

Chapitre I – Règlement de la zone A

Zone constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'activité agricole et à la protection du milieu naturel.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'activité agricole.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article A4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article A9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

Article A12 – Stationnement

Sans objet.

Article A13 – Espaces libres et plantations

En cas de plantations autour des habitations principales, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

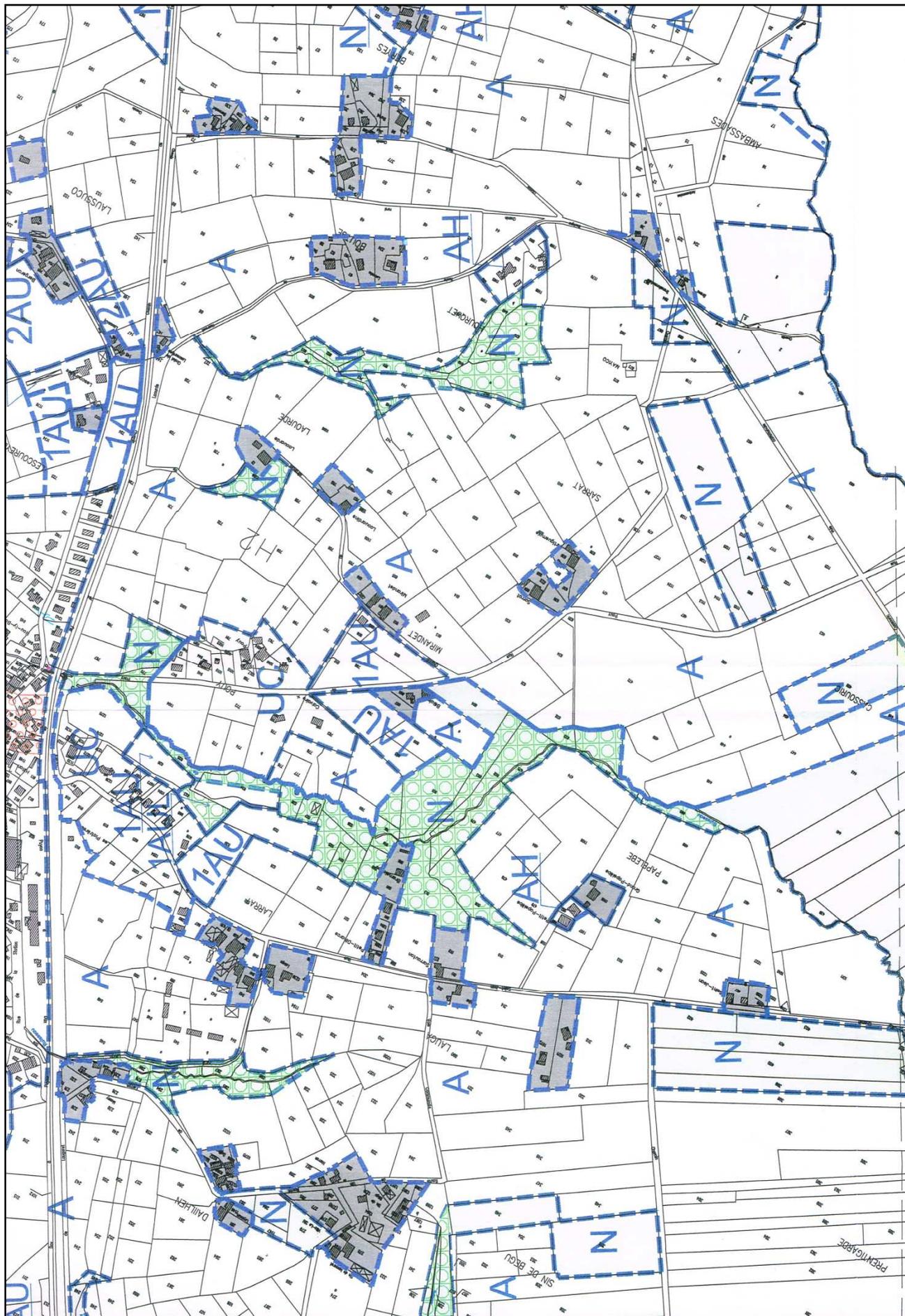
A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article A14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

□ **PLU de MIMBASTE - Extrait de plan de zoning**



□ **PLU de MIMBASTE – règlement de la zone N**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone correspondant aux espaces naturels de la commune, essentiellement forestiers. Elle doit être protégée, entretenue et mise en valeur pour sa richesse économique, écologique et patrimoniale. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisées en zone N.

La zone N est concernée par une zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale, partant de bas à gauche vers le haut à droite.

La zone N est concernée par des espaces boisés classés qui sont délimités sur le document graphique.

Un secteur Np est créé concernant les espaces nécessitant une protection au titre de l'environnement

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout ce qui est contraire au caractère de la zone.

Est interdite toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation.

Les décharges et dépôt de véhicules.

En secteur Np, les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs sont interdites

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol Soumises à des conditions particulières

Dans la zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale (partant de bas à gauche vers le haut à droite), les nouvelles constructions ou installations, qui ne sont pas interdites à l'article N1, sont autorisés sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, en respectant la côte de crue existante 10,87 mètres+ 20 cm.

Les infrastructures ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif absolument nécessaires au fonctionnement de la zone ou dont l'implantation géographique n'est pas déplaçable sont autorisés, hormis en secteur Np.

Les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'exploitation du sous-sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, hormis en secteur Np.

Article N 3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs aux nouvelles constructions sont interdits hors agglomération sur les RD 947 et RD 15, section comprise en RD 947 et la commune de Clermont, et autorisée, sous réserve des conditions de sécurité, hors agglomération sur les RD 322 et RD 15, section comprise entre RD 947 et le bourg de MIMBASTE.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 947 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise à partir - de la Route Départementale n°947 et continuant vers la commune de Clermont ;
- 15 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise entre le bourg de Mimbaste et la Route Départementale 947 ;
- 5 mètres en retrait de l'alignement, le long des autres voies existantes ou à créer.

Article N 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article N 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article N 10 – Hauteur des constructions

A l'exception des équipements publics, la hauteur totale des constructions ou installations nouvelles est limitée à 9 mètres.

Article N 11 – Aspect extérieur

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Article N 12– Stationnement

Sans objet.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

Zone correspondant aux espaces habités situés dans les espaces naturels de la commune de Mimbaste.

Seuls l'extension, la réhabilitation, le changement de destination autre qu'à usage d'habitation (sauf pour les constructions repérées au titre de l'article L. 123-1 -5 7° du Code de l'Urbanisme), la création d'annexes sont autorisés.

La zone NE est concernée par une zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale, partant de bas à gauche vers le haut à droite.

La zone NE comprend des éléments de patrimoine architectural recensés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination à usage d'habitation est autorisé. Les prescriptions architecturales pour ces bâtiments sont mentionnées à l'article NE 11.

Article NE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout ce qui est contraire au caractère de la zone.

Est interdite toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation.

Dans la zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale (partant de bas à gauche vers le haut à droite), les extensions des constructions la réhabilitation, le changement de destination autre qu'à usage d'habitation, la création d'annexes sont interdits.

Les décharges et dépôt de véhicules.

Article NE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale (partant de bas à gauche vers le haut à droite), les nouvelles constructions ou installations, qui ne sont pas interdites à l'article NE1, sont autorisées sous réserve de réduire la vulnérabilité des biens.

Sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sous réserve de respecter la côte de crue existante 10,87 mètres+ 20 cm lorsqu'elles sont situées en zone inondable :

- l'adaptation, la réfection sans changement de destination
- l'extension limitée dans la limite de 50% de la SHOB,
- les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30m² de SHOB et sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres de la construction existante,
- les piscines sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres de la construction principale existante,

En cas d'intervention sur un bâtiment recensé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, cette dernière doit respecter les prescriptions architecturales qui leur sont attribués à l'article NE 11.

Article NE 3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs aux nouvelles constructions sont interdits hors agglomération sur les RD 947 et RD 15, section comprise en RD 947 et la commune de Clermont, et autorisée, sous réserve des conditions de sécurité, hors agglomération sur les RD 322 et RD 15, section comprise entre RD 947 et le bourg de MIMBASTE.

Article NE 4 – Desserte par les réseaux**Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il est existant. En cas d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. L'infiltration sur la parcelle constructible doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle constructible.

Toute solution technique visant à stocker et à réutiliser les eaux pluviales, et qui ne conduit pas à rediriger au final ces eaux vers le milieu naturel récepteur, est autorisée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel récepteur.

Article NE 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article NE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 947 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise à partir de la Route Départementale n°947 et continuant vers la commune de Clermont ;
- 15 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise entre le bourg de Mimbaste et la Route Départementale 947 ;
- 5 mètres en retrait de l'alignement, le long des autres voies existantes ou à créer.

Article NE 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article NE 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article NE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, installations et imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 60% de la parcelle constructible

Article NE 10 – Hauteur des constructions

A l'exception des équipements publics, la hauteur totale des constructions ou installations nouvelles est limitée à 9 mètres.

Article NE 11 – Aspect extérieur

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres.

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Couverture :

Emploi de la tuile canal (pas de pastiches) ;
Conserver les avants toits avec large saillie ;
Chevrons apparents et voligeages jointifs sur chevrons ;
Pas de planche de rive.

Cheminées :

Enduites ;
Couvertes par quelques tuiles canal ou par un chapeau métallique.

Ouvertures :

En cas de création, reprendre les proportions des baies en place ;
Menuiseries en bois, respectant les dessins d'origine ;
Volets et portes en bois, à lames larges et irrégulières.

Enduits :

Parties courantes enduites au mortier de chaux, seules les pierres ne sont pas couvertes d'enduit. L'emploi de ciment est interdit ;
Les finitions sont talochées, lissées et brossées.

Pierres :

Nettoyées, mais pas sablées ;
Rejointes au mortier de chaux ;
L'enduit vient au nu de la pierre, mais pas en surépaisseur.

Peintures :

Les parties boisées sont en rouge basque, en gris ou en marron, le blanc est interdit ;
Les enduits sont teintés dans la masse ou badigeonnés, de couleur blanche ou reprenant les couleurs en place. Les couleurs vives ou exogènes sont interdites.

Murs de clôture :

Lorsqu'ils existent : reprendre les dispositions d'origine ;
S'ils sont à créer, s'inspirer des murets d'origine identifiés aux alentours.

Article NE 12- Stationnement

Sans objet.

Article NE 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération, et dans le respect des orientations d'aménagement en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article NE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Zone caractérisée par le regroupement de constructions à usage d'habitation. Elle est dédiée à l'accueil de nouvelles habitations, en nombre et en capacité limitée. L'extension, la réhabilitation et la construction d'annexes sont également autorisées.

Article NH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui est contraire au caractère de la zone.

Le changement de destination à usage d'habitation

Les décharges et dépôt de véhicules.

Article NH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- l'adaptation, la réfection
- l'extension limitée dans la limite de 20% de la SHOB,
- les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30m² de SHOB et sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres de la construction principale existante.
- les piscines sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres de la construction principale existante,
-

Dans le cadre d'une opération sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de constructibilité édictées par le PLU seront à apprécier au regard de chaque terrain issu de la division de propriété ou en jouissance.

Article NH 3 – acces et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs aux nouvelles constructions sont interdits hors agglomération sur les RD 947 et RD 15, section comprise entre la RD 947 et la commune de Clermont, et autorisés, sous réserve des conditions de sécurité, hors agglomération sur la RD 322.

Article NH 4 – desserte par les reseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il est existant. En cas d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. L'infiltration sur la parcelle constructible doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle constructible.

Toute solution technique visant à stocker et à réutiliser les eaux pluviales, et qui ne conduit pas à rediriger au final ces eaux vers le milieu naturel récepteur, est autorisée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel récepteur.

Article NH 5 – caractéristiques des terrains

En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article NH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise à partir de la Route Départementale n°947 et continuant vers la commune de Clermont ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de RD 322 hors agglomération
- 5 mètres en retrait de l'alignement, le long des autres voies existantes ou à créer.

Article NH 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article NH 8 – implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article NH 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, installations et imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 60% de la parcelle constructible

Article NH 10 – Hauteur des constructions

A l'exception des équipements publics, la hauteur totale des constructions ou installations nouvelles est limitée à 9 mètres.

Article NH 11 – Aspect extérieur

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres.

Article NH 12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Article NH 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération, et dans le respect des orientations d'aménagement en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article NH 14 – coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

□ **PLU de MIMBASTE – règlement de la zone A**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone correspondant aux espaces du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A est concernée par une zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale, partant de bas à gauche vers le haut à droite.

Le changement de destination à usage d'habitation est interdit.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans la zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale (partant de bas à gauche vers le haut à droite), les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricoles sont interdites.

Les décharges et dépôt de véhicules.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol Soumises à des conditions particulières

Dans la zone inondable, matérialisée sur le document graphique par une trame hachurée en diagonale (partant de bas à gauche vers le haut à droite), les nouvelles constructions ou installations, qui ne sont pas interdites à l'article A1, sont autorisées sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, en respectant la côte de crue existante 10,87 mètres+ 20 cm.

La reconstruction après sinistre dû à l'inondation est autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, en respectant la côte de crue existante 10,87 mètres + 20 cm.

Article A 3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs aux nouvelles constructions sont interdits hors agglomération sur les RD 947 et RD 15, section comprise en RD 947 et la commune de Clermont, et autorisée, sous réserve des conditions de sécurité, hors agglomération sur les RD 322 et RD 15, section comprise entre RD 947 et le bourg de MIMBASTE.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il est existant. En cas d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. L'infiltration sur la parcelle constructible doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle constructible.

Toute solution technique visant à stocker et à réutiliser les eaux pluviales, et qui ne conduit pas à rediriger au final ces eaux vers le milieu naturel récepteur, est autorisée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel récepteur.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 947 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise à partir de la Route Départementale n°947 et continuant vers la commune de Clermont ;
- 15 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise entre le bourg de Mimbaste et la Route Départementale 947 ;
- 5 mètres en retrait de l'alignement, le long des autres voies existantes ou à créer.

Article A 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article A 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Article A 11 – Aspect extérieur

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres

Article A 12– Stationnement

Sans objet.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article A 14 – coefficient d'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH

Zone correspondant aux espaces habités par des exploitants agricoles, situés dans les espaces agricoles de la commune de Mimbaste.

Seuls l'extension, le changement de destination pour des activités agricoles, de transformation et de vente de produits agricoles et des activités touristiques (hôtellerie et restauration notamment), la réhabilitation et la création d'annexes sont autorisés.

La création de nouveaux bâtiments à usage agricole est autorisée.

La zone AH comprend des éléments de patrimoine architectural recensés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination à usage d'habitation est autorisé. Les prescriptions architecturales pour ces bâtiments sont mentionnées à l'article AH 11.

Article AH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout ce qui est contraire au caractère de la zone.

Les décharges et dépôt de véhicules.

Article AH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU :

- l'adaptation, la réfection
- l'extension limitée dans la limite de 20% de la SHOB,
- les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30m² de SHOB et sous réserve d'être situés à moins de 50 mètres de la construction principale existante,
- les piscines sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres de la construction principale existante,

Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est autorisé sous réserve du respect des prescriptions établies à l'article AH 11.

Article AH 3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AH 4 – Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il est existant. En cas d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. L'infiltration sur la parcelle constructible doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle constructible.

Toute solution technique visant à stocker et à réutiliser les eaux pluviales, et qui ne conduit pas à rediriger au final ces eaux vers le milieu naturel récepteur, est autorisée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu naturel récepteur.

Article AH 5 – Caractéristiques des terrains

En cas de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif, les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

Article AH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 947 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise à partir de la Route Départementale n°947 et continuant vers la commune de Clermont ;
- 15 mètres par rapport à l'axe, le long de la Route Départementale n° 15, section comprise entre le bourg de Mimbaste et la Route Départementale 947 ;
- 5 mètres en retrait de l'alignement, le long des autres voies existantes ou à créer.

Article AH 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article AH 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article AH 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, installations et imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 60% de la parcelle constructible

Article AH 10 – Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètres.

Article AH 11 – Aspect extérieur

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Couverture :

Emploi de la tuile canal (pas de pastiches) ;
Conserver les avants toits avec large saillie ;
Chevrons apparents et voligeages jointifs sur chevrons ;
Pas de planche de rive.

Cheminées :

Enduites ;
Couvertes par quelques tuiles canal ou par un chapeau métallique.

Ouvertures :

En cas de création, reprendre les proportions des baies en place ;
Menuiseries en bois, respectant les dessins d'origine ;
Volets et portes en bois, à lames larges et irrégulières.

Enduits :

Parties courantes enduites au mortier de chaux, seules les pierres ne sont pas couvertes d'enduit. L'emploi de ciment est interdit ;
Les finitions sont talochées, lissées et brossées.

Pierres :

Nettoyées, mais pas sablées ;
Rejointes au mortier de chaux ;
L'enduit vient au nu de la pierre, mais pas en surépaisseur.

Peintures :

Les parties boisées sont en rouge basque, en gris ou en marron, le blanc est interdit ;
Les enduits sont teintés dans la masse ou badigeonnés, de couleur blanche ou reprenant les couleurs en place. Les couleurs vives ou exogènes sont interdites.

Murs de clôture :

Lorsqu'ils existent : reprendre les dispositions d'origine ;
S'ils sont à créer, s'inspirer des murets d'origine identifiés aux alentours.

Article AH 12– Stationnement

Sans objet.

Article AH 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

Article AH 14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

Recensement de l'implantation immobilière autour du site de stockage

En référence au site de RION des LANDES, classé SEVESO 2,

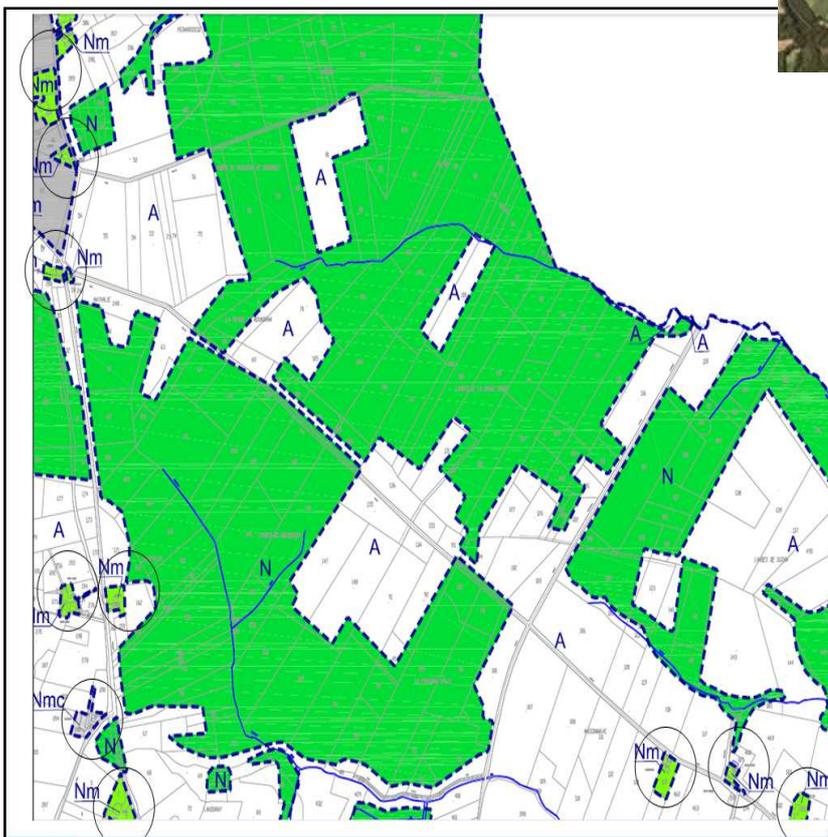
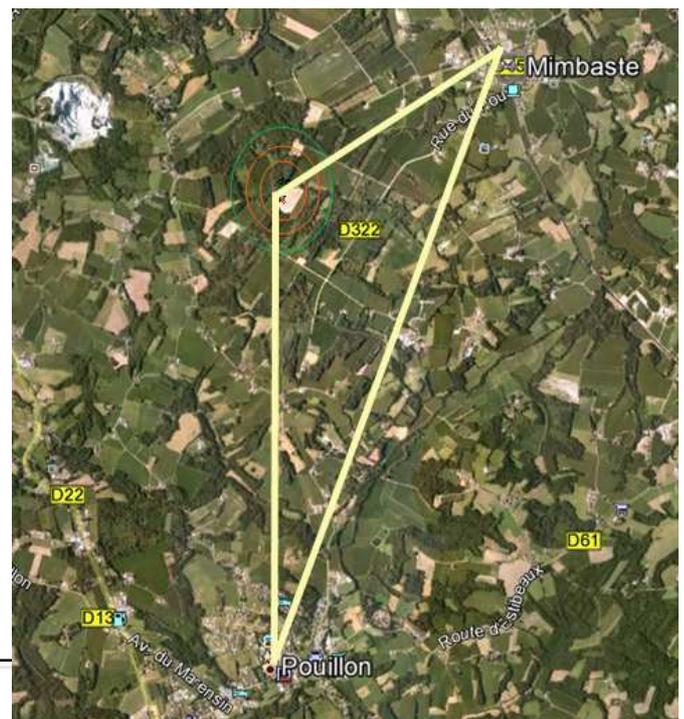
- Le premier cercle dit de danger est 170 m
- Le deuxième cercle dit de sécurité 1 est à 450 m
- Le troisième cercle dit de sécurité 2 est à 790 m

La distance entre POUILLON et MIMBASTE est de 5 km.

La distance entre le site d'exploitation et

- le cœur du village de POUILLON est de 3.7 km
- Le cœur du village de MIMBASTE est de 1.7 km

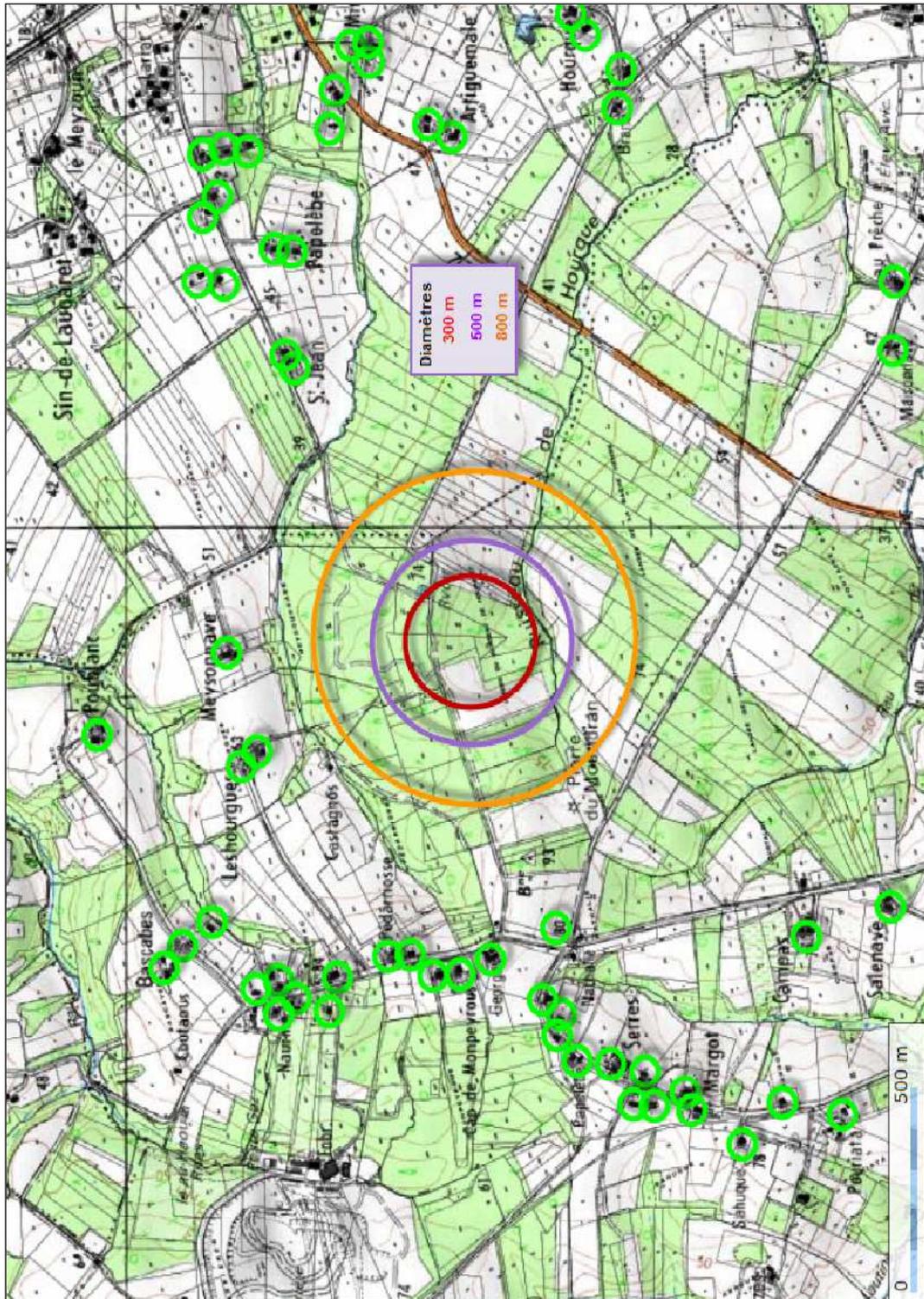
La photo aérienne ci-contre illustre cette question.



La carte ci-contre, qui nous a été proposée par la mairie de POUILLON, nous renseigne sur le nombre et l'implantation des maisons de POUILLON les plus proches du site du stockage de gaz.

Il ressort de la carte IGN ci-dessous :

- Qu'aucune habitation n'est située dans le périmètre de 600 m autour du site ;
- Les habitations les plus proches sont situées entre 600 m et 1 km du site d'exploitation ;
- Qu'une quinzaine d'habitations environ sont situées dans le périmètre d'un kilomètre de rayon



Etude du marche local

□ MIMBASTE

La **population** de la ville de MIMBASTE a été globalement stable de 1968 à 1999, et s'est accrue un peu plus fortement entre 1990 et 1999, soit se stabiliser depuis.

Elle s'élève à 1008 habitants en 2008.

La population résidant à MIMBASTE est principalement :

- **Légèrement plus âgée que la moyenne française (21.9% des hommes ont plus de 60 ans contre 21.6% en Midi Pyrénées et 18.8% en France)**
- **Disposant de revenus plus faibles** (revenu moyen des ménages de 14 521€ contre 15 027€ en France et 15 731€ en Haute Garonne)
- et un taux de chômage légèrement plus faible que la moyenne nationale (10.3% contre 10.4% en Midi Pyrénées et 11,5% en France en 2007)

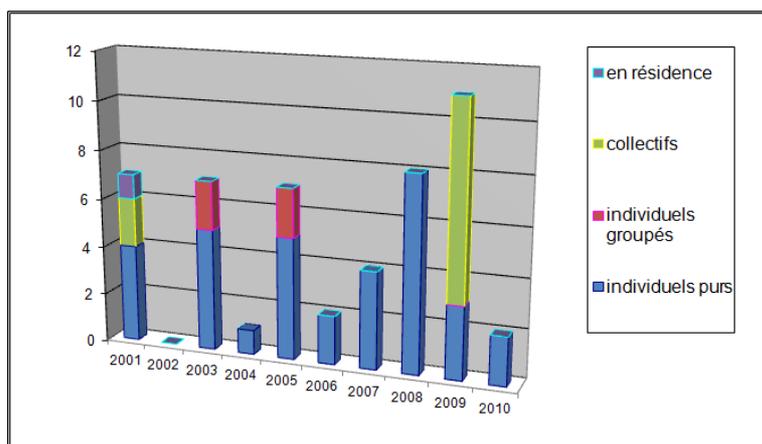
Le **parc de logement** se caractérise par des logements :

- **Avec une quasi exclusivité de maisons individuelles** (94.2 % contre 66.6% en Midi Pyrénées et 55.7% en France),
- **Occupés de manière dominante par leur propriétaire**, (73.3% contre 60.8% en Midi Pyrénées et 57.4 % en France),
- Avec une **part quasi nulle de logements HLM** (0.2% des résidences principales contre 8.1% en Midi Pyrénées et 14.9% en France),
- Avec des **logements un peu plus récents que la moyenne** (52.0% construits avant 1975 contre 56.6% en Midi Pyrénées et 61.7% en France) **et de taille bien plus grande que la moyenne française** (89.3% ont 4 pièces et plus, contre 67.2% en Midi Pyrénées et 61% en France),
- Avec une part moyenne (mais à la hausse depuis les dernières années) de logements vacants (6.8% contre 6.8% en Midi Pyrénées et 6.3% en France)
- et une **part de résidences secondaires faible** (6.5% contre 10.7% en Midi Pyrénées et 9.9% en France)

L'**activité économique** de cette commune est notablement influencée par l'activité économique des villes aux alentours, et notamment par celle de DAX bien évidemment, les entreprises locales étant avant tout artisanale principalement issues des domaines de la construction (36.7%) et du commerce (27.7%).

La **construction neuve** en logements est relativement faible, et d'une dynamique un peu plus faible que la dynamique nationale (elle représente sur les 5 dernières années annuellement environ 1.17 % des logements anciens, contre 1.25 % en France)..

La faiblesse en volume de ce marché ne permet que difficilement de tirer une certaine tendance. En effet le nombre moyen de constructions neuves est de 5,4 sur les 5 dernières années, dont 70 % de logements individuels – voire 100% si l'on ne tient pas compte d'un seul programme en collectif de 8 logements au cours de ces 5 années).



Le **marché de l'immobilier** est assez spécifique, mais toutefois assez étroit.

Nous n'avons pas pu observer de vente d'appartements.

Les ventes de maisons à MIMBASTE se caractérisent principalement par deux types de produits :

- des maisons plus ou moins récentes de taille plus ou tout modeste (entre 90 et 130 m²), sans style particulier, dont le prix de vente au mètre carré oscille de 1600 à 2200 €, ce qui fait des produits qui sont présentés à la vente entre 190 000 et 220 000 €.
- Des maisons récentes, ou d'anciennes fermes réhabilitées, de style landais, caractérisées avec des surfaces habitables importantes (200 m² et plus), des dépendances notables, sur des fonciers de plusieurs milliers de mètres carrés. leur prix varie de 1300 à 1700 € par mètre carré soit des prix globaux de vente de maisons qui varient de 330 000 à 450 000 €.

Le tableau, page suivante, reprend dans le détail de l'ensemble des transactions que nous avons analysées.

Observation du marché immobilier de MIMBASTE

Synthèse des transactions examinées

	Surface habitable	prix de vente	Ration au m ²
VENTE LOGEMENTS			
Maisons anciennes			
Maison à rafraichir dans le parc Art pourrait (sept pièces)	93 m ²	156 520 €	soit 1683 €/m ²
Maison de 1997 sur un terrain de 1560 m ² de	110 m ²	194 400 €	soit 1767 €/m ²
Maison de campagne avec dépendance très bonne État générale (travaux d'isolation réalisés)	135 m ²	214 200 €	soit 1587 €/m ²
Villa traditionnelle récentesur 1320 m ² avec 4 chambres (style landaise)	100 m ²	220 500 €	soit 2205 €/m ²
Grande ferme à réhabiliter (dépendances)	180 m ²	235 800 €	soit 1310 €/m ²
Maison bourgeoise de 200 m ² et plus dépendants 150 m ² sur un foncier de 1150 m ²	200 m ²	333 750 €	soit 1669 €/m ²
Ferme landaise réhabilitée sur un terrain de 18 000 m ² avec étang	421 m ²	333 750 €	soit 793 €/m ²
Maison de type landaisesur un fonciers de 1600 m ²	241 m ²	333 750 €	soit 1385 €/m ²
Maison de type landaise construite en 2005 sur un terrain de 4865 m ² avec piscine couverte et garages	200 m ²	354 220 €	soit 1771 €/m ²
Ferme landaise restaurée sur un terrain de 2500 m ²	320 m ²	443 220 €	soit 1385 €/m ²

□ POUILLON

La **population** de la ville de POUILLON a été globalement stable de 1968 à 1982, mais s'est accrue régulièrement depuis.

Elle s'élève à 2 789 habitants en 2008.

La population résidant à POUILLON est principalement :

- **Notablement plus âgée que la moyenne française (26.8% des hommes ont plus de 60 ans contre 21.6% en Midi Pyrénées et 18.8% en France)**
- **Disposant de revenus comparable à la moyenne française** (revenu moyen des ménages de 15 283€ contre 15 027€ en France et 15 731€ en Haute Garonne)
- **et un taux de chômage plus faible que la moyenne nationale** (9.2% contre 10.4% en Midi Pyrénées et 11,5% en France en 2007)

Le **parc de logement** se caractérise par des logements :

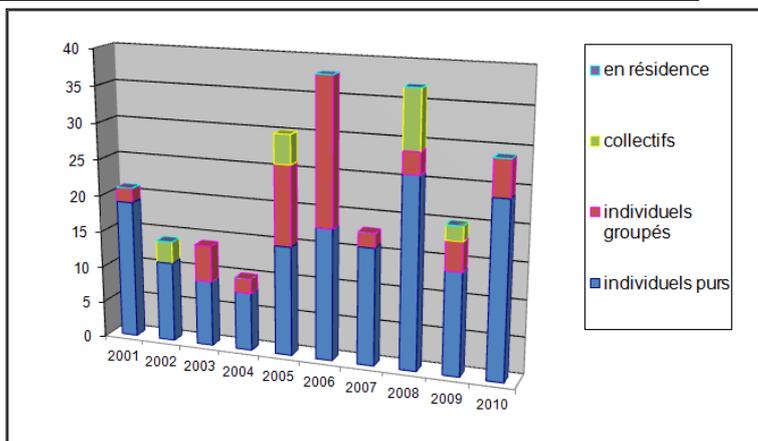
- **Avec part très importante de maisons individuelles** (87.1 % contre 66.6% en Midi Pyrénées et 55.7% en France),
- **Occupés de manière dominante par leur propriétaire**, (73.2% contre 60.8% en Midi Pyrénées et 57.4 % en France),
- Avec une **part quasi nulle de logements HLM** (1.1% des résidences principales contre 8.1% en Midi Pyrénées et 14.9% en France),
- Avec des **logements ni plus ni moins récents que la moyenne** (57.1% construits avant 1975 contre 56.6% en Midi Pyrénées et 61.7% en France) **et de taille bien plus grande que la moyenne française** (89.4% ont 4 pièces et plus, contre 67.2% en Midi Pyrénées et 61% en France),
- Avec une part conséquente (et à la hausse depuis les dernières années) de logements vacants (8.5% contre 6.8% en Midi Pyrénées et 6.3% en France)
- et une **part de résidences secondaires faible** (7.6% contre 10.7% en Midi Pyrénées et 9.9% en France)

L'**activité économique** de cette commune est notablement influencée par l'activité économique des villes aux alentours, et notamment par celle de DAX bien évidemment, les entreprises locales étant avant tout artisanale principalement issues des domaines de la construction (23.2%) et du commerce (22.3%).

La **construction neuve** en logements est très dynamique au regard de la dynamique nationale (elle représente sur les 5 dernières années annuellement environ 2.10% des logements anciens, contre 1.25 % en France)..

Le nombre moyen de constructions neuves est de 28.4 sur les 5 dernières années, à 93 % en habitat individuel, soit dans le détail

- 69% de logements individuels purs
- 24% de logements individuels groupés
- 7% de logements collectifs



Le **marché de l'immobilier** semble bien différent de celui de MIMBASTE, et particulièrement plus rural (ce qui est assez étonnant compte tenu du peu de distance qui sépare ces deux villes).

Il est composé principalement de maisons de taille moyenne voire de grande taille, mais positionné à un prix beaucoup plus faible. Hormis quelques produits exceptionnels, le prix des maisons (souvent anciennes fermes rénovées) s'établit entre 180 000 et 250 000 €, soit un ratio de 1 000 à 1 600 €/m².

Nous avons par ailleurs pu nous rendre compte qu'un certain nombre de maisons très récentes (-5 ans) étaient à la vente, leur surface étant généralement plus faible (90 à 100 m²) dont le prix évolue de 170 000 à 190 000 €, soit un ratio entre 1700 et 2 000 € / m².

A noter toutefois que nous avons observé une proportion importante de maisons à vendre à POUILLON par rapport aux communes situées aux alentours (MIMBASTE, BENESSE les DAX, CAGNOTTE, ...). A noter que le phénomène est encore plus fort en ce qui concerne les maisons très récentes.

Ce phénomène n'a pas de conséquence sur les prix, mais à terme pourrait bien se traduire par des baisses de prix de marché.

Le tableau, page suivante, reprend dans le détail de l'ensemble des transactions que nous avons analysées.

Observation du marché immobilier de POUILLON

Synthèse des transactions examinées

	Surface habitable	prix de vente	Ration au m2
VENTE LOGEMENTS			
Neuf			
Maison mitoyenne avec étage sur 138 m ² de terrain	90 m ²	156 578 €	soit 1740 €/m ²
Maisons anciennes			
Maison de 2008 mitoyennes avec étage sur 100 m ² de terrain	84 m ²	145 600 €	soit 1733 €/m ²
Maison de 2006 de plain-pied avec climsur un terrain de 500 m ²	90 m ²	171 990 €	soit 1911 €/m ²
Maison de 2008 de plain-pied proche centre-ville	95 m ²	181 090 €	soit 1906 €/m ²
Maison de 2006 de plain-pied sur 634 m ² de terrain	90 m ²	181 090 €	soit 2012 €/m ²
Maison landaise sur un terrain de 2400 m ²	134 m ²	215 100 €	soit 1605 €/m ²
Maison 7 pièces dans environnement champêtre sur un foncier de 1300 m ²	140 m ²	216 000 €	soit 1543 €/m ²
Maison landaise sur terrain de 2500 m ²	120 m ²	221 400 €	soit 1845 €/m ²
Maison landaise proche centre-ville sur un terrain de 1500 m ²	250 m ²	226 800 €	soit 907 €/m ²
Proche POUILLON ferme rénovée sur un terrain de 5000 m ²	176 m ²	226 800 €	soit 1289 €/m ²
Maison landaise proche centre-ville sur un terrain de 2095 m ² avec piscine	135 m ²	253 800 €	soit 1880 €/m ²
Ferme landaise rénovée avec prestations de qualité proche centre-ville sur un terrain de 2200 m ²	160 m ²	286 200 €	soit 1789 €/m ²
Maison 8 pièces proches POUILLON sur un terrain de 4800 m ²	240 m ²	355 110 €	soit 1480 €/m ²
Ferme landaise rénovée avec prestations de qualité sur un terrain de 5000 m ² avec piscine	363 m ²	442 419 €	soit 1219 €/m ²
Appartements			
Appartements T3 duplex	50 m ²	75 795 €	soit 1516 €/m ²
Foncier nu			
Lotissement de 43 lots LOS CABANOUS	575 m ²	43 000 €	soit 75 €/m ²
Lotissement avec vue Pyrénées	579 m ²	43 000 €	soit 74 €/m ²
Lotissement avec vue Pyrénées	586 m ²	43 000 €	soit 73 €/m ²
Lotissement avec vue Pyrénées	570 m ²	44 000 €	soit 77 €/m ²
Lotissement avec vue Pyrénées	563 m ²	44 000 €	soit 78 €/m ²
Lotissement de 43 lots LOS CABANOUS	606 m ²	45 000 €	soit 74 €/m ²
Lotissement de 43 lots LOS CABANOUS	675 m ²	54 000 €	soit 80 €/m ²
Lotissement avec vue Pyrénées	710 m ²	58 500 €	soit 82 €/m ²
Lotissement de 43 lots LOS CABANOUS	891 m ²	63 000 €	soit 71 €/m ²
Terrain centre du village proche école	800 m ²	67 200 €	soit 84 €/m ²

□ RION des LANDES

La **population** de la ville de RION DES LANDES est globalement stable depuis 1968, malgré une croissance notable dans les années 1970 puis une baisse comparable dans les années 1980.

Elle s'élève à 2 330 habitants en 2008.

La population résidant à RION DES LANDES est principalement :

- **Notablement plus âgée que la moyenne française (26.5% des hommes ont plus de 60 ans contre 21.6% en Midi Pyrénées et 18.8% en France)**
- **Disposant de revenus faibles** (revenu moyen des ménages de 12 195€ contre 15 027€ en France et 15 731€ en Haute Garonne)
- **et un taux de chômage comparable à la moyenne nationale** (11.3% contre 10.4% en Midi Pyrénées et 11,5% en France en 2007)

Le **parc de logement** se caractérise par des logements :

- **Avec part très importante de maisons individuelles** (83.1 % contre 66.6% en Midi Pyrénées et 55.7% en France),
- **Occupés principalement par leur propriétaire**, (62.7% contre 60.8% en Midi Pyrénées et 57.4 % en France),
- Avec une **part faible mais conséquente de logements HLM** (8.6% des résidences principales contre 8.1% en Midi Pyrénées et 14.9% en France),
- Avec des **logements ni plus ni moins récents que la moyenne** (62.7% construits avant 1975 contre 56.6% en Midi Pyrénées et 61.7% en France) **et de taille bien plus grande que la moyenne française** (84.6% ont 4 pièces et plus, contre 67.2% en Midi Pyrénées et 61% en France),
- Avec une part moyenne (et à la hausse depuis les dernières années) de logements vacants (8.5% contre 6.8% en Midi Pyrénées et 6.3% en France)
- et une **part de résidences secondaires faible** (5.8% contre 10.7% en Midi Pyrénées et 9.9% en France)

L'**activité économique** de cette commune est notablement marquée par la présence de deux entreprises :

EGGER-ROL : fabrication de panneaux de particules

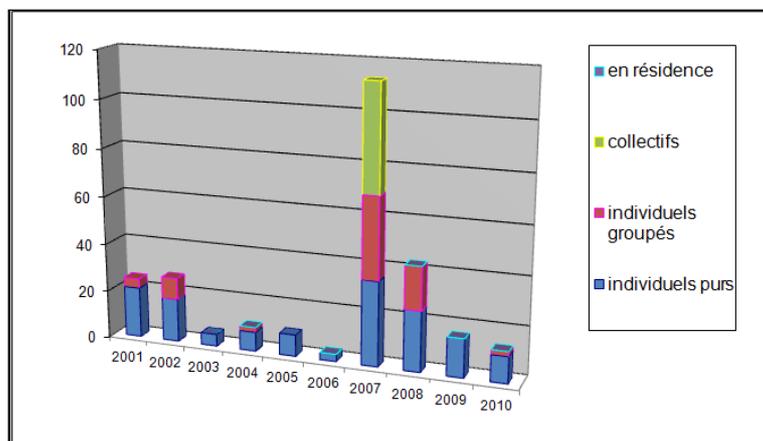
MLPC INTERNATIONAL : production d'agents de vulcanisation (sous forme de poudres ou de prédispersés) destinés essentiellement au marché de la transformation du caoutchouc (Seveso II)

La **construction neuve** en logements est très dynamique au regard de la dynamique nationale (elle représente sur les 5 dernières années annuellement environ 3.38% des logements anciens, contre 1.25 % en France).

Toutefois, comme le montre le graphique ci-contre, les années 2007 et 2008 ont été a priori dopées par un programme en individuel-groupé et en collectif. Même en excluant ce (ou ces) programme(s) la dynamique resterait de

1,97% sur les 5 dernières années soit près de 60% supérieur à la moyenne française.

Cette bonne performance est sans doute liée à la présence de deux entreprises sur la communes, dont MLPC, de type Seveso II.



Le nombre moyen annuel de logements neufs est de 37.6 sur les 5 dernières années, il est ramené à 22 logements en ne prenant pas en compte le programme groupé et collectif de 2007, et se décompose (hors ce programme) en

- 82% de logements individuels purs
- 18% de logements individuels groupés

Le **marché de l'immobilier** est relativement peu élevé.

Les ventes que nous avons pu observer concerne ce des maisons individuelles et des fonciers à bâtir.

Hormis quelques rares produits très hauts de gamme (maisons de maître ou grande villa de style landais) qui se vendent à des prix entre trois et 400 000 €, soit un ratio de 1200 à 1300 € du mètre carré, ratio relativement faible, les maisons individuelles que nous avons pu analyser se sont vendues globalement à des prix plutôt faibles, 130 000 et 200 000 € soit un ratio de 700 à 1200 € par mètre carré.

Nous avons pu observer un grand nombre de terrains à bâtir à la vente, dont la taille varie de 1000 à 2000 m², et le prix s'établit le 30 € par mètre carré. On

Le tableau, page suivante, reprend dans le détail de l'ensemble des transactions que nous avons analysées.

Observation du marché immobilier de RION des LANDES			
Synthèse des transactions examinées			
	Surface habitable	prix de vente	Ration au m2
VENTE LOGEMENTS			
Maisons anciennes			
Maison de quatre pièces au coeur du village sur un terrain de 600 m ²	65 m2	126 490 €	1946 €/m2
Maisons de ville sur sous-sols coeur du village sur terrain de 1070 m ²	160 m2	127 400 €	796 €/m2
Maisons six pièces au centre du village	200 m2	144 690 €	723 €/m2
Maison cinq pièces sur un terrain de 600 m ²	140 m2	144 690 €	1034 €/m2
Maison de village sur un terrain de 4245 m ²	131 m2	146 692 €	1120 €/m2
Maison de maître au coeur du village sur un terrain de 750 m ²	285 m2	162 890 €	572 €/m2
Maison contemporaine sur un jardin de 723 m ²	90 m2	171 990 €	1911 €/m2
Maison contemporaine construite en 2006 sur un foncier de 2607 m ²	122 m2	210 930 €	1729 €/m2
Maison six pièces sur un terrain de 1980 m ² proches des commodités	149 m2	231 400 €	1553 €/m2
Villa de style landais à prestations de qualité sur un foncier de plus de 6000 m ² proche commodité	245 m2	308 000 €	1257 €/m2
Maison de maître rénovait sur un parquet de 3523 m ²	360 m2	475 200 €	1320 €/m2
Foncier nu			
Terrains constructibles proches commodités	1000 m2	28 902 €	29 €/m2
Terrain 1400 m ² viabilisé	1400 m2	35 705 €	26 €/m2
Terrain viabilisé proche commodités	1053 m2	37 861 €	36 €/m2
Terrains constructibles plat et viabilisés	1637 m2	47 285 €	29 €/m2
Terrain viabilisé proche commodités	1540 m2	48 154 €	31 €/m2
Terrain constructible viabilisé à cinq minutes de RION	2000 m2	51 145 €	26 €/m2
Terrain à bâtir viabilisé proche centre-ville	1637 m2	74 641 €	46 €/m2

□ TARTAS

La **population** de la ville de TARTAS a été globalement stable depuis 1968, malgré une baisse dans les années 1990.

Elle s'élève à 2 963 habitants en 2008.

La population résidant à TARTAS est principalement :

- **Notablement plus âgée que la moyenne française (29.3% des hommes ont plus de 60 ans contre 21.6% en Midi Pyrénées et 18.8% en France)**
- **Disposant de revenus faibles** (revenu moyen des ménages de 13 146 € contre 15 027€ en France et 15 731€ en Haute Garonne)
- **et un taux de chômage très élevé** (14.8% contre 10.4% en Midi Pyrénées et 11,5% en France en 2007)

Le **parc de logement** se caractérise par des logements :

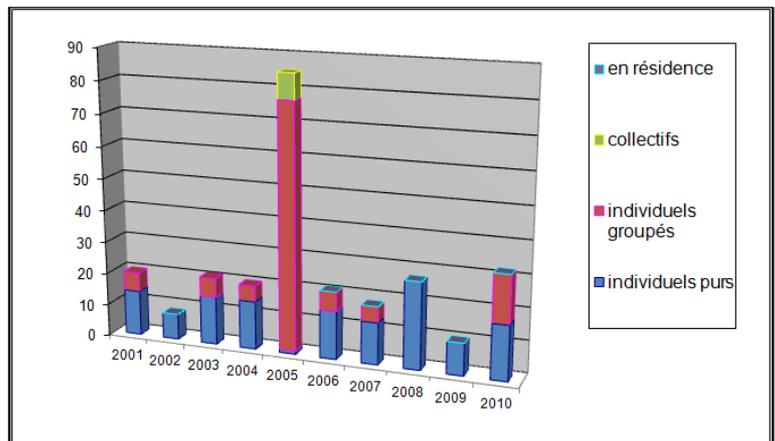
- **Avec part importante de maisons individuelles** (76.3 % contre 66.6% en Midi Pyrénées et 55.7% en France),
- **Occupés de manière prépondérante par leur propriétaire**, (60.7% contre 60.8% en Midi Pyrénées et 57.4 % en France),
- Avec une **part quasi nulle de logements HLM** (1.9% des résidences principales contre 8.1% en Midi Pyrénées et 14.9% en France),
- Avec des **logements un peu plus vieux que la moyenne** (70.2% construits avant 1975 contre 56.6% en Midi Pyrénées et 61.7% en France) **et de taille comparable à la moyenne française** (69.5% ont 4 pièces et plus, contre 67.2% en Midi Pyrénées et 61% en France),
- Avec une part importante (et à la hausse depuis les dernières années) de logements vacants (10.6% contre 6.8% en Midi Pyrénées et 6.3% en France)
- et une **part de résidences secondaires très faible** (2.5% contre 10.7% en Midi Pyrénées et 9.9% en France)

L'**activité économique** de cette commune est notablement marquée par la présence de l'entreprise TEMBEC (fabrication de pâte à papier), avec toutefois également un tissu d'entreprises artisanales et commerciales (commerces et services).

La **construction neuve** en logements est également assez dynamique au regard de la dynamique nationale (elle représente sur les 5 dernières années annuellement environ 1.40% des logements anciens, contre 1.25 % en France).

Le nombre moyen de constructions neuves est de 21.6 sur les 5 dernières années, et se décompose dans le détail en :

- 76% de logements individuels purs
- 24% de logements individuels groupés



Extraits de la « Charte de l'expertise »

Chapitre 1 - Définitions

A - Expertise

Si une simple estimation peut être effectuée par tout professionnel immobilier compétent sur le cas, le terme "Expertise" correspond à la prestation d'un Expert répondant aux qualifications ci-dessous.

B - Expert

L'Expert en évaluation immobilière est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports.

Il doit au minimum :

- soit avoir acquis les connaissances nécessaires par un enseignement supérieur spécifique sanctionné par diplôme,
- soit être titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur et avoir reçu un complément de formation spécifique,
- soit avoir acquis une expérience professionnelle au cours de sept années de pratique des disciplines immobilières, dont au moins quatre dans l'activité d'expertise en évaluation immobilière.

L'Expert assure, en outre, de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'Expertise dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal et comptable, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis.

Chapitre 2 - Conditions d'exercice

A - Conditions générales

L'Expert est soit une personne physique, soit une personne morale.

Si l'Expert est une personne morale, la Direction technique de celle-ci doit être assurée par un ou des Experts personnes physiques.

B - Conditions financières

L'Expert convient de sa rémunération avec ses Mandants.

Il s'engage à faire couvrir sa responsabilité civile professionnelle ainsi que celle de ses collaborateurs par une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Chapitre 3 - Ethique professionnelle

L'Expert s'engage à respecter les règles déontologiques principales rappelées ci-dessous.

A - Devoirs de l'expert

L'Expert peut refuser une mission, mais s'il l'accepte il doit la remplir complètement.

Pendant l'exécution de sa mission, il doit :

- * · procéder à ses opérations dans l'honneur, la dignité et la correction,
- * · accomplir ses tâches en toute impartialité,
- * · conserver son indépendance en excluant toute pression ou influence,
- * · conduire en toute conscience et bonne foi,
- * · respecter le secret professionnel,
- * · déposer ses conclusions dans les délais convenus.

B - Relations avec ses mandants

L'Expert est présumé indépendant lorsqu'aucun intérêt personnel, aucun lien de parenté de subordination n'est susceptible d'influencer son évaluation. Dans le cas contraire, il doit se récuser (1).

Il doit en outre :

- * mettre en œuvre tous les moyens d'investigation nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
- * être en mesure de justifier ses conclusions,
- * rédiger un rapport clair et précis.

C - Relations avec ses confrères

L'Expert doit entretenir des relations courtoises avec ses confrères.

En toute confraternité, il peut échanger avec eux les informations et données non-confidentielles utiles à leurs travaux, sans nuire aux intérêts de son mandant.

D - Responsabilité vis-à-vis des tiers

Le mandant est libre de faire du rapport de l'Expert telle utilisation qu'il lui plaira pourvu qu'il en respecte l'intégralité et la finalité convenue.

Vis-à-vis de ses mandants et des tiers, la responsabilité professionnelle de l'Expert correspond à ses obligations de moyens et non de résultat.

E - Publicité

Lorsque le recours à la publicité n'est pas formellement interdit, cette publicité doit s'exercer avec mesure et conformément à la loi. Un Comité d'Application de la Charte fixera les conditions dans lesquelles la présente Charte pourra être utilisée à des fins promotionnelles.

Chapitre 4 - Principes et méthodes d'évaluation

L'Expert reste libre du choix des principes et des méthodes adaptées aux conclusions qu'il doit produire.

Toutefois il doit exister entre les adhérents à la Charte un consensus sur les grands principes d'évaluation, la méthodologie de base et la présentation des Rapports d'Expertise.

Les principes méthodologiques, en particulier sur le plan de la terminologie, sont développés ci-après dans le "GUIDE MÉTHODOLOGIQUE RELATIF A L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS".

A - Types de valeurs

Il existe deux catégories de valeurs en matière de terrains et de bâtiments :

- les valeurs de marché (valeur vénale, valeur locative),
- les valeurs de remplacement (coût de remplacement brut ou net).

1 - Les valeurs de marché**Valeur vénale**

C'est le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- b) un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- c) que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- d) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- e) l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Valeur locative

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

2 - Les valeurs de remplacement

Coût de remplacement brut : Il s'agit du coût d'achat du terrain et du coût de construction des bâtiments, à l'identique ou à l'équivalent, qui s'y trouvent, impôts non récupérables, frais, taxes, honoraires inclus.

Coût de remplacement net Il s'agit du coût de remplacement brut, duquel on déduit la dépréciation pour vétusté et obsolescence.

B - Méthodes d'évaluation

Il existe quatre grandes familles de méthodes d'évaluation de biens immobiliers.

Les méthodes par comparaison directe (ou méthodes par le marché)

Celles-ci consistent à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

Les méthodes par le revenu

Celles-ci consistent à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu'il s'agisse d'un loyer constaté ou d'une valeur locative, d'un revenu brut ou d'un revenu net, pour parvenir à une valeur vénale.

Les méthodes par le coût de remplacement

Celles-ci consistent à reconstituer le prix de revient du bien, en déduisant le cas échéant une dépréciation. Cette dernière catégorie de méthodes est peu utilisée en matière de valeur de marché. Elle est plus fréquemment utilisée pour des biens immobiliers très spécialisés ou pour définir des valeurs d'utilité ou d'exploitation.

Les méthodes dites "professionnelles"

Celles-ci s'appliquent à des catégories de biens immobiliers spécifiques ou de type monovalent (cliniques, hôpitaux, hôtels, cinémas, théâtres ...) lorsque leur affectation est maintenue. Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par le revenu ou par comparaison.

On peut y assimiler la méthode dite du "bilan promoteur" parfois appelée méthode de récupération foncière ou du compte à rebours opérateur. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un terrain, d'une charge foncière ou d'un immeuble à reconstruire, à rénover ou à réhabiliter, en partant du prix de vente final d'une opération de promotion, de réhabilitation ou d'aménagement, et en déduisant le coût des travaux et les différents frais liés à l'opération.

Chapitre 5 - Application

A - Toute organisation adhérente est tenue de faire respecter par ses membres les dispositions de la présente Charte et des textes qui la composent : GUIDE MÉTHODOLOGIQUE RELATIF À L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS, GUIDE DES DILIGENCES, PRINCIPES DÉONTOLOGIQUES COMMUNS.

B - Pour veiller à leur application, les Associations signataires constituent un Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière.

Titre II - Guide méthodologique relatif à l'évaluation des actifs immobiliers

Chapitre 1 - Concepts de valeurs

A - Valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A., T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

En règle générale la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe,
- soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire soit à titre de recoupement, soit lorsque l'application de l'une ou l'autre des deux principales méthodes se révèle impossible ou malaisée.

Immeubles collectifs

Deux approches de la Valeur Vénale peuvent être pratiquées pour les immeubles collectifs, en particulier pour le logement :

- soit une vente " en bloc ",
- soit une cession lot par lot (" vente à la découpe ").

Usage actuel ou usage alternatif

Plusieurs approches de la Valeur Vénale sont possibles suivant que l'on suppose l'immeuble dans son usage actuel ou dans un autre usage. Les conclusions peuvent bien entendu être très différentes en fonction d'usages divers suivant les conditions du marché et le coût de transformation.

B - Valeur locative de marché

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc...).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires.

Pour l'immobilier d'entreprise, il n'existe pas de telle répartition et suivant les baux, tout ou partie des charges sont ou non refacturées aux locataires.

C - Valeur d'utilité

La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global), qu'un Chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité.

Elle a été parfois désignée sous d'autres vocables tels que : valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation. Elle peut être rapprochée de la notion de coût de remplacement (voir infra). Elle se rapproche également de la "Valeur Actuelle" telle qu'elle est définie dans le Code de Commerce à savoir : "la valeur d'estimation qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien pour l'entreprise".

La Valeur d'utilité peut se calculer selon deux types de méthodes, en fonction de la nature du bien à évaluer :

- soit il s'agit d'un bien relativement "standard ou courant" ; dans ce cas la valeur d'utilité correspond à la Valeur Vénale augmentée des impôts, taxes et frais sur l'acquisition ainsi que des éventuels travaux d'adaptation ou d'aménagement ;

- soit il s'agit d'un bien spécifique, et c'est alors une méthode par le coût de remplacement qui sera utilisée.

D - Coût de remplacement brut

Il sert notamment à définir la valeur de remplacement d'un immeuble.

Il comprend le coût d'achat du terrain et le coût de construction des bâtiments et agencements immobiliers, impôts non récupérables, frais, taxes et honoraires inclus.

E - Coût de remplacement net

Il s'agit du coût de remplacement brut duquel on déduit une dépréciation tenant compte de la vétusté et de l'obsolescence.

F - Valeur d'apport

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif.

Elle est fonction de la nature de l'opération et de la destination des biens convenue entre les parties. La valeur d'apport n'existe donc pas sui generis mais bien dans le cadre d'une opération précise.

C'est donc aux parties (apporteurs et apportés) de définir quel type de valeur (et partant, quelles modalités de calculs), doit être choisi, et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Apports.

G - Prix de convenance

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande.

Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale moyenne, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue.

Le prix de convenance est généralement considéré comme non opposable au regard de la réglementation fiscale.

H - Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

I - Valeur à neuf

Celle-ci se définit comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus.

À la différence de la valeur de marché, elle est généralement établie à l'identique ou à l'équivalent sur la base de devis.

Elle ne concerne que les bâtiments et les équipements (Services Généraux ou Eléments de confort) qui y sont liés.

J - Valeur d'assurance

La valeur d'assurance est la valeur pour laquelle un bien est assuré auprès d'une Compagnie. Elle sert de base de calcul au versement des primes annuelles d'Assurances et de base de discussion pour le montant éventuel des indemnités en cas de sinistre.

La valeur d'assurance peut recouvrir deux notions :

- la valeur à neuf, définie plus haut (calculée à l'identique ou à l'équivalent),
- la valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliqué un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

En France, la valeur d'assurance est exclusivement déterminée par un certain nombre de cabinets spécialisés agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (APSAD).

K - Valeur de droit au bail

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur.

Le droit au bail est donc la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché. En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail.

Il convient de bien distinguer le droit au bail :

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes,
- d'autre part, du droit d'entrée ou du pas de porte qui s'analysent quant à eux, comme la contrepartie d'avantages lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire.

Le droit d'entrée ou pas de porte constitue en fait la contre-valeur en capital d'un loyer et dispose d'un régime juridique et fiscal sensiblement différent de celui du droit au bail.

Chapitre 2 - Définition des surfaces

A - Surface cadastrale

Surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux.

Rappelons que les documents cadastraux sont principalement à caractère fiscal puisqu'ils permettent de fixer l'assiette de l'impôt foncier. Le plan cadastral couvre l'ensemble du territoire national.

En matière d'origine de propriété, les documents cadastraux ne constituent qu'une présomption simple. La surface cadastrale peut être issue d'un arpentage (mesurage effectué par un géomètre), d'une détermination graphique à partir du plan cadastral ou encore de mesurages effectués sur le terrain pour les plans numériques.

B - Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) est définie au premier alinéa de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme :

"La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction".

La circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990 du Ministère de l'Équipement indique les éléments constitutifs de la S.H.O.B. ; la S.H.O.B. doit être mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Ainsi, sont compris dans la S.H.O.B.:

- les rez-de-chaussée et étages, (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple) ;
- tous les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- les combles et sous-sols, aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

En revanche, sont à exclure de la S.H.O.B. :

- les constructions ne formant pas de planchers telles que les pylônes, canalisations, citernes, silos de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge.

Ne constituent pas davantage de surface de plancher, les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès.

En revanche, constitue de la S.H.O.B., la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur.

C - Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant un certain nombre de déductions :

Déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions

"Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial".

Cette déduction s'opère au regard de l'appréciation des trois critères suivants.

Hauteur des locaux

Sont considérées comme non aménageables les parties de planchers en comble ou en sous-sol disposant de hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m.

Affectation des locaux

Ne sont pas pris en compte dans la S.H.O.N. certains locaux en comble ou en sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction (chaufferie, système d'air conditionné, machinerie d'ascenseurs, installation téléphonique...).

En revanche, sont pris en considération les surfaces telles que buanderies, salles de jeux, vestiaires, séchoirs.

Consistance des locaux

Peuvent être considérées comme non aménageables les surfaces de certains locaux en combles ou en sous-sols même si leur hauteur excède 1,80 m (impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou en raison de l'encombrement de la charpente).

Déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée

"Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre, les toitures-terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée".

Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules

"Sont déduites des surfaces de plancher hors œuvre, les bâtiments ou les parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules".

Ces surfaces ne sont pas comprises dans la S.H.O.N. qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion de caractère commercial et quelle que soit leur situation par rapport à l'immeuble (sous-sols, rez-de-chaussée, constructions en silo ou isolées).

Déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles

"Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés aux logements des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production".

Déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation

"Est déduite une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation".

Cette déduction ne s'applique qu'aux surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Elle est réputée compenser la surface brute de plancher consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique.

Déductions spécifiques aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation

"Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à l'usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée".

La détermination de la S.H.O.N. permet de vérifier si un projet respecte la densité de construction ou les droits de construction autorisés sur le terrain d'implantation, ou de déterminer les droits à construire résiduels sur un terrain bâti ou ayant fait l'objet d'une division.

LA S.H.O.N. EST AINSI D'USAGE PERMANENT EN MATIERE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE CERTIFICAT D'URBANISME.

Elle est également employée pour liquider les taxes d'urbanisme (T.L.E., Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, Taxe Départementale des espaces naturels sensibles...), le versement résultant du dépassement de Plafond Légal de Densité ou la participation en cas de dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols.

D - Surface Utile Brute

La Surface Utile Brute est égale à la Surface Hors œuvre Nette, déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends ...
- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.H.O.N....

La Surface Utile Brute peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc ...).

La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale, en valeur d'utilité ou en valeur locative de marché.

E - Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...).

Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

F - Surface utile pondérée

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques.

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).

La notion de surface pondérée est utilisée également de façon plus rare et moins systématique dans l'évaluation d'autres types d'immeubles ou de locaux. Le principe reste le même mais il est appliqué d'une manière différente, en ramenant les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou "étalon" (voir J).

G - Surface GLA (Gross Leasing Area ou "Gross Lease Area")

Cette notion est fréquemment utilisée dans les centres commerciaux. Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques.

Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).

H - Surface commercialisable

Cette notion est souvent utilisée pour les locaux à caractère commercial (bureaux, activités...).

Elle correspond à la surface utile brute sous réserve de la comptabilisation effective des parties de locaux à usage commun (circulation horizontales, sanitaires...).

I - Surface habitable

La surface habitable, définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, est la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, ébrasement de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

J - Surface développée hors œuvre pondérée (S.D.H.O.P.)

Somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs péri métriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

K - Superficie privative D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ (au sens de la loi dite Carrez)

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en habitation, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci.

On se rapportera donc, pour les obligations de déclarer cette superficie privative pour les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, à la loi du 18 Décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 Mai 1997).

Chapitre 3 - Méthodes d'évaluation

A - Méthodes par comparaison

Ces méthodes, qui connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

On les appelle également parfois des méthodes "par le marché" ou encore "par comparaison directe".

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchantes.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

B - Méthodes par le revenu

Ces méthodes consistent à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Les méthodes par le revenu sont également appelées méthodes "par capitalisation du revenu" ou "par le rendement".

Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée soit par le loyer annuel hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché annuelle hors taxes et hors charges locatives.

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

C - Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul.

En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble, intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, des frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas employé en valeur d'utilité. Il est en revanche employé en matière de valeur d'assurance pour les bâtiments.

- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes du bâtiment existant considéré.

- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise.

Cette approche est généralement employée lorsqu'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

D - Méthodes indiciaires

Ces méthodes consistent à partir d'une valeur antérieure, quelle qu'en soit la nature, et à lui appliquer un indice ou un coefficient de variation.

Ces méthodes sont peu employées et déconseillées en matière de valeur vénale puisqu'il n'existe aucun indice général permettant de chiffrer l'évolution des valeurs de marché des différents biens immobiliers. Elles sont en revanche employées en matière de valeur faisant appel à des notions de coût.

E - Méthodes dites par sol et construction

Ces méthodes consistent à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain, d'une part, les bâtiments, d'autre part. Selon la façon dont elles sont déclinées ces méthodes s'apparentent soit à des méthodes par comparaison, soit à des méthodes par le coût de remplacement.

F - Méthode dite du bilan promoteur

Cette méthode est parfois appelée également méthode de "récupération foncière" ou de "compte à rebours opérateur".

Elle consiste à partir d'un prix de vente d'une opération projetée sur un terrain, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir par déduction en final à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question. Cette méthode est couramment utilisée pour estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé.

Elle peut être également appliquée pour déterminer la valeur d'un immeuble bâti existant mais destiné à faire l'objet d'une opération de restructuration lourde ou de reconstruction.

Elle doit s'appuyer, pour définir le prix de sortie du programme, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à celui devant être édifié, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de livraison du bien.

G - Méthodes dites professionnelles

Ces méthodes concernent un certain nombre de biens à caractère spécifique ou encore monovalent tels que : hôtels, cinémas, hôpitaux, cliniques.

Elles sont également utilisées fréquemment en immobilier de loisirs et pour certaines surfaces commerciales.

Ces méthodes sont en fait des dérivés des méthodes par comparaison directe ou par le revenu. Elles privilégient généralement toutefois la considération du chiffre d'affaires et de la marge brute réellement effectués ou potentiels de l'activité exercée dans les locaux, et d'un pourcentage de chiffre d'affaires admissible en loyer.

Chapitre 4 - Typologie des revenus

A - Loyer

Il s'agit du loyer annuel brut ou "loyer en principal" versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation.

Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors droit de bail ou hors TVA et hors charges locatives facturées au preneur.

Les loyers sont généralement indexés annuellement ou triennalement en fonction d'indices convenus entre les parties (le plus souvent l'indice INSEE du coût de la construction).

Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

B - Valeur locative de marché

Elle se définit comme la contrepartie financière acceptable sur le marché pour l'usage annuel d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail (quelle que soit sa nature) ou d'un autre titre d'occupation. Elle varie en fonction de l'offre et de la demande sur le marché locatif concerné.

Comme le loyer, elle est exprimée hors droit de bail, hors taxes (TVA) et hors charges locatives refacturées au preneur.

La valeur locative de marché correspond à la totalité du loyer de marché qui pourrait être négocié pour le bien à la date de référence : elle intègre l'incidence des sommes forfaitaires versées au locataire précédent (droit au bail) ou au propriétaire (droit d'entrée, pas de porte).

C - Revenu semi net

Il s'agit du loyer annuel diminué d'un certain nombre de frais que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, habituellement remboursés par le locataire.

Ces frais concernent généralement l'entretien courant (hors gros-œuvre) du local ou de l'immeuble.

La notion de "revenu semi net" peut varier suivant les postes de charges, les usages locaux ou nationaux. Elle doit donc être utilisée avec réserves.

D - Revenu net

Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels supporté par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

À titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, l'on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et les travaux d'entretien courant (sauf si ceux-ci sont remboursés par les locataires) ainsi que les grosses réparations.

Ce revenu net annuel constitue l'assiette à laquelle est appliqué le taux de rendement sur le revenu net (cf. chapitre 5, paragraphe E). C'est également ce revenu net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs.

E - Cash-flow (flux de trésorerie)

Il s'entend comme le flux annuel constitué par la différence entre l'ensemble des recettes générées par un immeuble (loyers, location d'emplacements publicitaires, produits financiers des dépôts de garantie) et l'ensemble des dépenses, y compris les impôts sur le revenu, les éventuels remboursements d'emprunts, intérêts d'emprunt ou frais financiers.

Le cash-flow correspond donc au revenu net défini plus haut, duquel on soustrait en outre des catégories de dépenses qui sont variables en fonction de la personnalité du propriétaire (régime d'impôt sur le revenu, financement en fonds propres ou avec des emprunts de quotité et de conditions variables, amortissements).

Le cash-flow stricto sensu, à la différence du revenu net, constitue donc plus une donnée d'analyse qu'une base d'expertise.