

Monsieur le Président de la Commission
Particulière du Débat Public

Terminal Méthanier du Verdon sur Mer

Soulac sur Mer, le 8 novembre 2007

QUESTIONS ET REFLEXIONS SUR LES CONSEQUENCES ECONOMIQUES DE L'IMPLANTATION D'UN TERMINAL METHANIER AU VERDON SUR MER

INTRODUCTION

Je suis associé gérant d'une agence immobilière possédant 2 établissements, l'un à Soulac, l'autre en périphérie de Pauillac.

Notre profession s'inquiète fortement des conséquences attendues de la mise en œuvre du projet 4gas au Verdon.

Nous sommes au cœur de l'économie, parce qu'en relation avec :

-Les propriétaires privés ou institutionnels, qui nous délèguent la charge de trouver des acquéreurs pour les biens qu'ils souhaitent vendre, des locataires pour ceux qu'ils souhaitent louer, et qui nous demandent plus globalement de les conseiller dans l'administration de leur patrimoine immobilier.

-Les promoteurs immobiliers que nous accompagnons dans la mise en œuvre et la commercialisation de projets dans la région.

-Les entreprises artisanales du bâtiment avec lesquelles nous sommes fréquemment en contact, qu'il s'agisse de travaux de rénovation et d'entretien de bâtiments existants, ou de construction de bâtiments neufs.

Ces trois catégories sont principalement concernées dans notre secteur géographique par trois type d'affectation du parc immobilier:

- le logement de tourisme
- la résidence secondaire
- la résidence principale

SAINT SEURIN DE CADOURNE
Espace Paul Daumains
33180 SAINT SEURIN DE CADOURNE
☎ 05 56 59 98 62
✉ saintseurin@conexim.fr

SOULAC SUR MER
4 rue Brémontier
33780 SOULAC SUR MER
☎ 05 56 09 62 53
✉ soulac@conexim.fr

Les valeurs immobilières dans le secteur géographique concerné, Nord Médoc et Royannais, schématiquement dans un rayon de 20kms autour du site du PAB au Verdon, sont élevées et ont connu une progression spectaculaire au cours des 5 dernières années, supérieures à la moyenne nationale.

En particulier, le foncier constructible a vu ses prix multipliés par 10 sur la Pointe du Médoc au cours des 10 dernières années.

Nos valeurs reposent fortement sur les atouts suivants :

- A - Latitude, «Sud de la Loire » et microclimat estuarien
- B - Qualité environnementale, de la plage à l'arrière pays
- C - Paysage de l'estuaire et de l'océan
- D - Amélioration de l'offre de services et de commerces liés au tourisme et aux loisirs
- E - Dynamisme de l'économie et du secteur immobilier

Les prix et loyers immobiliers sont bien évidemment tributaires de ces 5 critères.

A - LATITUDE, « AU SUD DE LA LOIRE » ET MICROCLIMAT ESTUAIRIEN

Le projet 4gas n'aura bien entendu pas de conséquences du point de vue de ce premier critère, puisqu'il ne nous déplace pas au septentrion.

Quelques commentaires s'imposent néanmoins sur ce point

Par exemple, le complexe pétrolier et méthanier de FOS, SEVESO2, sur la méditerranée, est au cœur d'une région des plus agréables à cet égard.

Or l'INSEE nous indique que la proportion de lits touristiques par rapport à la population totale y est 8 fois plus faible, dans un rayon de 20kms que partout ailleurs sur le littoral.

C'est la cas pour tous les autres sites de SEVESO2 de ce type.

Il y a donc bien une incidence négative des activités de stockage de hydrocarbures sur le tourisme...

En outre, si l'on compare, de part et d'autre de Marseille, les prix immobiliers de FOS et ceux de CASSIS, dans le parc naturel des Calanques, ou ceux de CARNON-LA GRANDE MOTTE, près de Montpellier, dont le paysage rappelle celui de FOS à climat équivalent, les prix immobiliers vont du simple au triple.

La douceur du climat ne suffit donc pas à compenser l'effet désastreux de cette activité sur le tourisme et l'immobilier...

B – QUALITE ENVIRONNEMENTALE, DE LA PLAGE A L'ARRIERE PAYS

En ce qui concerne la qualité environnementale de l'estuaire, du littoral et des arrière pays, il y a bien peu à reprocher aujourd'hui.

Est-il donc nécessaire de chercher à le dégrader, même si peu que ce soit si l'on écoute l'équipe 4gas.

Je doute que le slogan « venez voir chez moi comme c'est devenu chouette depuis que je suis un peu plus pollué » recueille un franc succès par les temps qui courent auprès de notre clientèle.

Ce serait d'autre part aller complètement à contre-courant de l'évolution des mentalités dont le Grenelle de l'environnement est l'expression la plus visible de ces dernières semaines.

C'est un courant déjà puissant, qui se renforce de jour en jour, ce dont les professionnels de l'immobilier et du tourisme doivent évidemment tenir compte.

C – PAYSAGE DE L'ESTUAIRE ET DE L'OCEAN

Le paysage est une composante essentielle de l'environnement parce que la plus immédiatement visible.

Dans le cas présent, le problème est particulièrement aigu : alors que la préoccupation écologique était absente dans les années 70, nos amis Royannais avaient imposé la plantation de pins pour masquer le terminal pétrolier du Verdon.

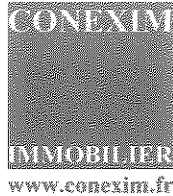
Or, dans le projet 4gas, l'ensemble du Pays Royannais, Le Verdon, Talais, Soulac, et moins directement Grayan sont directement en vue de cuves d'une hauteur double de celles dédiées à l'époque au stockage des hydrocarbures.

Comment la valeur de notre patrimoine ne pourrait-elle pas être affectée par la vue de tels monstres industriels ?

Normand d'origine, je voudrais évoquer à ce sujet l'exemple de la ville et de la région du Havre, dont le centre a été récemment classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, et qui doivent leur rédemption à l'engagement vertueux du Port autonome dans le développement durable.

Cette région était polluée, à tous les niveaux, à des degrés inimaginables pour nous, riverains de l'estuaire de la Gironde.

L'engagement écologique du port a permis de redynamiser aussi bien le tourisme que l'activité économique, et bien entendu le marché immobilier, dont les valeurs se sont établies à des niveaux jamais espérés auparavant. Un exemple à méditer pour le port autonome de Bordeaux !



On comprend au demeurant que les normands soient eux aussi hostiles au projet de terminal méthanier d'Antifer qui ne s'inscrit pas du tout dans la démarche évoquée.

Je citerai également l'exemple de Pauillac, plus proche de nous.

Les responsables de 4gas prétendent, dans leur réponses aux questions posées dans le cadre du présent débat, que c'est l'arrêt des raffineries en 1985 qui encore aujourd'hui pèse sur les valeurs immobilières du secteur, anormalement faibles.

Or, la réalité est toute autre : pour la plupart, les investisseurs venant d'autres régions de France ont appris en cours de géographie, au lycée, que Pauillac était un site pétrochimique et ignorent que cette activité a été abandonnée depuis plus de 20 ans.

Il est donc difficile de les y faire venir, même en les invitant à y déguster une bouteille des meilleurs crus.

Mais, pis encore, nul, sans parler des Aquitains, n'ignore les difficultés de refroidissement de la centrale nucléaire de Braud et St Louis, au cours de l'été 2003, cette dernière étant présente à tous les instants dans le paysage dès qu'ils se rendent en visite sur place...

Cette vision représente au demeurant un tel préjudice que la famille BOUYGUES, devenue récemment propriétaire de Château Montrose à St Estèphe, a fait planter des arbres de très haute tige sur les berges de Gironde pour masquer la centrale nucléaire visible depuis l'ensemble de la propriété : cela nuisait à son image de marque... et en bridait la rentabilité commerciale.

Je pense en particulier à la large proportion de nos visiteurs et résidants qui transitent par le bac, dont la première impression du Médoc serait le sinistre spectacle d'un terminal méthanier.

Comment imaginer que la vision des cuves n'ait aucun impact sur la « rentabilité commerciale » de l'estuaire, alors qu'elles deviendraient le rappel permanent d'un risque SEVESO2.

D – OFFRE DE SERVICES ET DE COMMERCES SOUVENT LIES AU TOURISME ET AUX LOISIRS

Je parlerai en premier lieu des ports de plaisance, du VERDON et de ROYAN, pour ne citer que les 2 plus importants : il est inconcevable que les allées et venues de méthaniers n'aient pas une incidence sur la vie de ces ports.

Ayant pratiqué la plaisance pendant quelques années à HongKong, l'un des plus grands ports du monde, et au Havre, qui assure 40% de nos importations d'hydrocarbures, en bon normand de souche que je suis, je peux témoigner de l'incompatibilité de la navigation de plaisance et du transport maritime de combustibles.

M'étant trouvé à 2 reprises en avarie sur les chenaux empruntés par les pétroliers et méthaniers, à proximité d'infrastructures portuaires, j'ai mesuré les risques encourus et l'impossibilité pour les services de ces ports d'intervenir à temps pour éviter un abordage.

C'est anecdotique, mais je ne vois pas comment un tel risque pourrait être maîtrisé dans notre estuaire, et comme naviguer, c'est prévoir, j'imagine mal les plaisanciers ne pas limiter leur pratique du nautisme en conséquence.

Il en résulte que nos ports de plaisance perdront de leur attractivité.

C'est très important pour Royan, dont le port est un véritable cœur de ville, et critique pour le Verdon et la Pointe Médoc.

En effet, le développement du quartier de Port Médoc est un des piliers de la stratégie commerciale de la Communauté de Communes.

Le terminal méthanier, vu depuis Port Médoc, est une véritable obscénité, sans parler des risques SEVESO.

Comment imaginer que des particuliers investissent et fréquentent un tel site avec bonheur ?

J'ai à cet égard rencontré des responsables de 2 des promoteurs intéressés par la ZAC du port, qui donnent le change en présentant de superbes projets mais ne poursuivront pas si 4gas confirme son implantation.

Notre développement touristique et donc économique, repose sur un enrichissement de l'offre d'activités exploitables à l'année, les joies de la baignade océanique étant limitées à quelques semaines : Port de plaisance au Verdon, Centre de Thalassothérapie à Soulac, Golf à Grayan, Centres équestres, etc.

Comment réorienter ce développement alors que nous nous trouverions virtuellement amputés de Port Médoc, première structure réalisée, la plus lourde financièrement, et la plus spectaculaire ?

Comment alors inciter les touristes à se transformer en résidents secondaires, puis en habitants, ce qui ne manquerait pas de se produire à l'arrivée massive en retraite de baby boomers amateurs de soleil, de nature et d'océan prédite par notre cher INSEE ?

Du fait de la pauvreté de nos infrastructures de transport routier, et du coût exorbitant de la traversée par les bacs de Gironde, nous ne sommes pas idéalement situés pour le tourisme de très court séjour.

Nous ne pouvons donc pas nous permettre de fragiliser notre offre de services et de loisirs, seul attrait pour des séjours plus longs donc plus rentables pour l'économie locale.

E – DYNAMISME DE L'ECONOMIE, ET DU SECTEUR IMMOBILIER

L'affaire en est encore à l'état de projet que ses conséquences néfastes se font déjà sentir déjà sentir dans le Nord Médoc.

Au Verdon sur Mer, les mises en vente d'habitations sont anormalement nombreuses, accusant de conséquentes baisses de prix, de l'ordre de 20%, sans pour autant que les biens trouvent acquéreur.

A Soulac, un promoteur vient d'abandonner le permis de construire – au jeune Soulac, en vue des grues du port, et donc des cuves...- d'un projet de 32 maisons en accession, n'ayant pas recueilli suffisamment d'intérêt de la clientèle pendant l'été.

C'est une première dans la station.

Comme je l'indiquais précédemment, 2 des promoteurs candidats au développement de la ZAC de Port Médoc abandonneraient le projet en cas d'implantation de terminal Méthanier.

Plus généralement, les transactions sont au ralenti depuis l'été, les visiteurs dans nos agences devenant très circonspects dès lors qu'ils sont informés de l'existence du projet.

L'économie a horreur du doute, et l'effet 4gas est d'autant plus grave que le délai d'aboutissement du projet reporté à 5 ou 6 ans le sinistre constat de ses conséquences environnementales : ce sont donc de longues années de doute que nous aurons à subir, ce qui est la pire des vies économiques possibles.

Pour bien connaître nos clients, nous sommes persuadés que l'implantation du terminal produira l'effet d'un naufrage de l'Erica permanent, à l'occasion duquel nous avons enregistré une baisse de fréquentation considérable, de l'ordre de 25%.

Les opérateurs de résidence de tourisme, qui ont pris le risque de développer environ 500 logements dans les 5 dernières années sur des schémas de rentabilité garantie, redoutent de devoir brader leurs locations en cas de baisse de fréquentation.

Les propriétaires de meublés saisonniers, les campings, les hôteliers auront à subir les mêmes conséquences.

Les rendements locatifs acceptables dans les secteurs touristiques, de l'ordre de 3%, ne pourraient être maintenus sur les bases de prix actuelles.

La valeur des biens immobiliers, fortement corrélée à la rentabilité locative, ne pourrait donc que baisser dans des proportions importantes.

La dégradation globale de la qualité environnementale de la région se traduira inéluctablement par une baisse des valeurs, et donc par un appauvrissement de la population, qui perdra sur la revente de ses biens et la baisse des recettes de location.

D'autre part, j'ai décompté, auprès de promoteurs avec lesquels je suis en contact, la création de plus de 1.000 logements neufs, tant en accession qu'en investissement, en cours d'étude pour réalisation dans les 5 ans à venir sur la Pointe Médoc.

Ces développements seront-ils abandonnés comme cela vient d'être le cas à Soulac ?

C'est en tout cas vraisemblable.

De tels développements en immobilier d'habitation soutiennent tout à fait la comparaison avec la phase de construction d'un terminal méthanier en termes d'emplois créés, et le surpassent infiniment en phase d'exploitation.

Le terminal ne générant pour ainsi dire pas d'emploi local, il est évident que le reflux de la demande de biens immobiliers ne serait pas compensé par la demande de logement des actifs.

A cet égard, conséquence de l'effet équivalent Erica, en drainant une clientèle moins aisée attirée par la baisse des loyers, une dégradation de notre environnement conduirait à une baisse des dépenses de consommation en saison touristique, fragilisant le commerce local, et donc l'emploi dans le commerce.

Enfin, la relative prospérité actuelle de l'artisanat du bâtiment serait nécessairement mise à mal par une récession immobilière inéluctable, la baisse de rentabilité n'incitant pas à rénover ou entretenir le bâti existant, sans parler de mettre en chantier de nouvelles constructions.

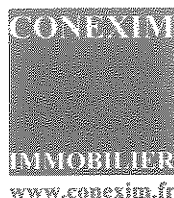
Le secteur de l'habitat individuel, avec environ 200 permis de construire, rénover, ou aménager par an sur la Pointe Médoc, serait également affecté, avec des conséquences économiques lourdes parce qu'il s'agit là d'emploi 100% local.

Or 2 logements construits dans l'année représentent à peu près un emploi du bâtiment à plein temps pour 1 an...

Les répercussions économiques de ce projet seraient de toute évidence très graves pour notre région, et anéantiraient les efforts de tous ceux qui ont investi, privés et collectivités locales, ces dernières années pour assurer son développement en dépit d'un très faible soutien des pouvoirs publics régionaux et nationaux.

Les retombées fiscales pour le Nord Médoc, si ce projet aboutissait, ne constitueraient quant à elles qu'une goutte d'eau face, ne serait-ce que dans le domaine qui me concerne, au manque à gagner de toute une filière économique.

En tant que professionnel de l'immobilier, je me suis plongé dans la lecture du magazine l'EXPRESS il y a 2 semaines, qui publiait un superbe cahier décrivant les projets pharaoniques de la Communauté Urbaine de Bordeaux, avec une grosse pincée de



développement durable, en particulier dans le quartier des bassins à flot bien connus de nos amis du Port Autonome de Bordeaux.

J'ai cru comprendre, d'autre part, qu'une dizaine de millions d'euros de recettes annuelles revenait pour ce dernier si 4gas était autorisé à polluer chez nous.

Quelle ironie, n'est-ce pas ? A qui profite le crime, puisque ce n'est ni aux Médocains, ni aux Royannais ?

Et comment serions-nous dédommagés si ce projet néfaste aboutissait malgré tout et tous ?

CONCLUSION : LA VIE SANS 4GAZ

Pour le Nord Médoc, le futur dans 4gas se dessine assez clairement compte tenu des projets en cours :

-Le développement de la ZAC de Port Médoc permet de structurer l'urbanisme du Verdon, donc son économie et renforce l'attractivité du port de plaisance. Dans le paysage, pour les passagers du bac, un médoc accueillant et élégant se présente au regard.

-Les projets immobiliers, je rappelle plus de 1000 logements pour la seule promotion immobilière, et touristiques des autres communes, golf, hôtellerie, thalassothérapie, se concrétisent rapidement.

-L'offre de transports collectifs se structure naturellement autour de la voie ferrée, dans le prolongement de Lesparre qui verra son offre s'améliorer dans les prochains mois, les pouvoirs publics accompagnant ainsi la croissance de l'offre locale de logements, et donc de la population.

De ce fait, le Nord Médoc deviendra aussi rapidement attrayant en résidence principale pour les actifs bordelais, ou autres, du fait de l'intermodalité TGV-Tramway des gares Saint Jean et Ravezies, et du tracé particulier de la voie ferrée du Médoc, qui relie les 3 gares de Bordeaux et le gigantesque bassin foncier médocain.

Les habitants de Tours, énorme succès économique, Val de Reuil et sa technopole pharmaceutique développée en moins de 15 ans, et plus près de nous Arcachon, tous à environ une heure de train de grandes villes, peuvent témoigner du succès économique lié à l'amélioration des liaisons ferroviaires.

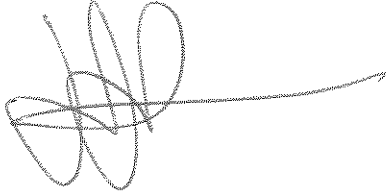
L'offre de logement accrue et qualitativement améliorée permet l'implantation d'entreprises du tertiaire ou du secondaire high tech.

Imagin'Editions, Epsilon Composite, et autres sont actuellement bridées dans leurs recrutements par la faiblesse de l'offre en location à l'année, ne trouvant pas de logements pour leurs collaborateurs venant d'autres régions.

A l'image de Valbonne-Sophia Antipolis dans les Alpes Maritimes, réussite économique et environnementale exceptionnelle, très enclavé comme nous du fait du coût d'une desserte exclusivement aérienne et de son éloignement des métropoles, la qualité de notre environnement et de notre climat deviennent un atout pour attirer l'activité économique.

Les économistes de l'INSEE édictent un principe simple sur ce point : **c'est la population qui attire l'activité et non l'activité qui attire la population.**

Sans 4gas, le chemin de développement et de prospérité de la Pointe du Médoc est déjà tracé...



Jean Yves LEBER
Gérant