



**MISSION D'UNE ETUDE DE MARCHÉ
SUR L'IMPACT ET LES CONSEQUENCES
DE L'IMPLANTATION D'UNE CARRIERE
SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOCAL**

DATE DE L'ANALYSE

15 SEPTEMBRE 2017

A la demande de :

La société SPS
Le Catelier
27340 MARTOT

Réalisé par :

Cabinet LEXIM
M. ADAM Philippe
BP 40643
35406 SAINT MALO Cédex
France



SOMMAIRE

I. ANALYSE ET PRATIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER	3
A. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NATIONAL.....	3
B. PRATIQUE CONSTATÉE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER : LA DÉCOTE ALÉATOIRE	4
C. DÉCOTES SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	5
II. PROBLÈMES ÉCOLOGIQUES ET DE SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	5
A. L'INTÉRÊT D'UNE MEILLEURE QUALITÉ DE L'AIR	5
B. UN PARADOXE QUI SUSCITE DE RÉELLES CRAINTES	6
C. ÉTAT DES LIEUX SUR L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CARRIÈRES.....	6
III. ÉCONOMIE ET CRÉATION D'EMPLOIS LIÉ À L'EXPLOITATION DE CARRIÈRES.....	8
IV. TERMES DE COMPARAISON.....	8
V. EXEMPLE DE BARDOUVILLE (SEINE-MARITIME).....	9
A. LA COMMUNE : SITUATION GÉOGRAPHIQUE, DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE.....	9
1. <i>Situation géographique</i>	9
2. <i>Situation démographique</i>	9
3. <i>Situation économique</i>	9
4. <i>Son marché immobilier</i>	9
B. L'IMPLANTATION DU PROJET RÉALISÉ EN 2012.....	10
1. <i>Referendum local : le non l'emporte</i>	10
2. <i>Mise en place du projet</i>	10
3. <i>L'opposition communale se saisit du dossier : Veille sanitaire</i>	10
C. CONSTATATIONS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	11
1. <i>Bardouville</i>	11
2. <i>Saint Pierre les Elbeuf</i>	12
3. <i>Martot</i>	13
D. CONSTATATIONS SUR LE PLAN DÉMOGRAPHIQUE	14
VI. CONCLUSION	14

I. Analyse et pratique du marché immobilier

A. Le marché de l'immobilier national

- Commentaire général / Marché

Selon les derniers chiffres des notaires publiés par l'INSEE et après une année 2016 très dynamique, et comme annoncé par le notariat, le nombre de ventes de logements anciens a continué de croître avec, à fin février 2017, 867 000 ventes sur les douze derniers mois (contre 805000 douze mois plus tôt) soit une hausse de 7,7 % sur un an. Il dépasse donc le précédent point haut de 837000 en mai 2006. Cette hausse reste à mettre en perspective avec l'augmentation du nombre de logements en France. Ainsi, entre 2000 et 2016, s'il a augmenté de 19 % (34537000 en 2016 contre 28988000 en 2000), le volume de ventes de logements anciens n'a, dans le même temps, augmenté que de 7 % (793 000 en 2000 et 848000 en 2016): il faudrait donc plus de 940000 transactions pour avoir un taux de rotation « record ». Néanmoins, l'accroissement constant des volumes depuis février 2015 montre que le marché, soutenu par les acquéreurs (pour lesquels l'éventualité d'un attentisme pré-électoral semble être définitivement à écarter), a acquis une fluidité affirmée en termes de volumes. À ce titre, les taux bas favorisent la bonne tenue du marché, quand bien même ceux-ci effectuent une lente ascension qui ne décourage pas les acquéreurs. De même, la pérennité des dispositifs fiscaux (Pinel, PTZ) conditionne la stabilité d'un marché attractif.

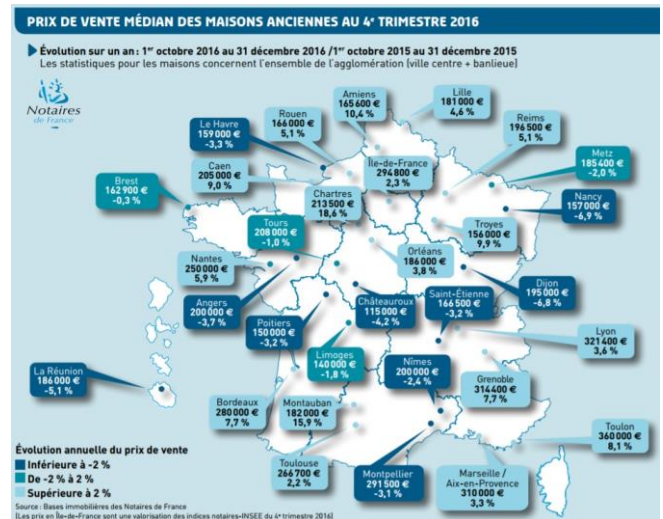
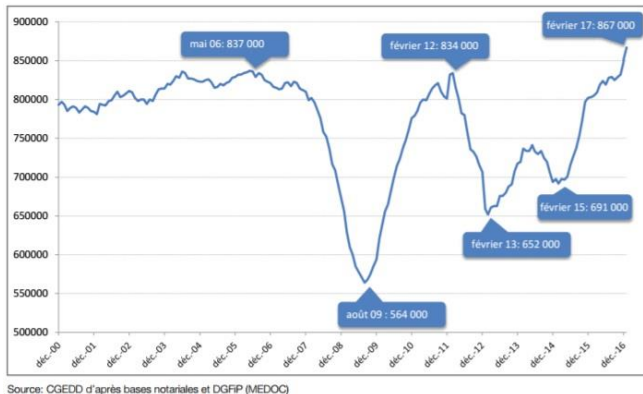
VARIATION INDICES NOTAIRES-INSEE*						
(Base 100 au 1 ^{er} trimestre 2010)	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	0,5 %	1,7 %	0,9 %	1,9 %	0,3 %	1,5 %
Ile-de-France	0,9 %	3,1 %	1,0 %	3,5 %	0,8 %	2,3 %
Province	0,4 %	1,1 %	0,7 %	0,4 %	0,2 %	1,4 %

* Variation sur 3 mois (CVS): évolution entre les 3^e et 4^e trimestres 2016
 Variation sur 1 an: évolution entre le 4^e trimestre 2015 et le 4^e trimestre 2016

Source d'information : <http://www.notaires.fr>

Dans les principales agglomérations de province en maisons anciennes, les évolutions restent majoritairement positives avec cependant quelques baisses à Nancy (-6,9 %), Valenciennes (-4,3 %) et Béthune (-3,6 %). Dans les autres agglomérations, les prix augmentent jusqu'à 8 % à Bordeaux ou Toulon. Si l'on observe la période des dix dernières années, on peut constater que l'indice des prix des logements anciens évolue suivant une courbe comparable à celle du nombre de transactions, mais avec une amplitude nettement moindre. Ainsi, contrairement au volume des transactions, les prix du 4^e trimestre 2016 (indice P 104,7) n'ont pas totalement rattrapé ceux des années 2011-2012 (indice 110 env.) ni ceux des années 2006-2007 (indice 107 env.). Ces tentatives de rattrapage, rappelons-le, ont succédé dans un premier temps au décrochage de la période de crise des «subprimes» puis au plus lent dérapage dans un climat de chômage grandissant. Le volume des transactions résultant du nombre des avant-contrats du 1^{er} trimestre 2017 et la hausse corrélative des prix qui s'en suivra, n'auront pour effet que de parfaire ce rattrapage.

Évolution des volumes des logements anciens pour la période 2000-2017



Source d'information : <http://www.notaires.fr>

B. Pratique constatée sur le marché de l'Immobilier : la décote aléatoire

Stations d'épuration, déchetteries, chenils de la SPA, carrières, aires d'accueil pour les gens du voyage, voies ferrées, autoroutes, etc. ont un point commun : tout le monde les estime nécessaires mais personne n'en veut devant chez soi. Ces équipements sont considérés comme sources de nuisances très diverses qui font baisser la valeur des biens immobiliers.

Un impact très variable

Pour un même équipement nuisible, l'effet de dépréciation peut varier en fonction de la nature du bien à vendre. Certains professionnels de l'immobilier déclarent « *Si c'est une maison simple à 250 000 euros, on pourra retirer environ 10 % du prix, alors que pour une villa à 600 000 euros, cette perte pourra tourner autour de 30 %, car le bien ne correspondra plus aux attentes de la clientèle à qui il était destiné par nature.* »

Ces ratios sont pratiqués par les professionnels de l'immobilier en fonction de leurs connaissances du marché, parfois de façon aléatoire, de l'évolution de celui-ci mais aussi en fonction de l'implantation et de la proximité ou non de communes de plus ou moins grande importance.

Le problème est qu'aucune étude sérieuse n'a pu démontrer ces chiffres. En effet, l'impact sur la valeur d'un bien de l'implantation de ces équipements est très différent en fonction de la qualité du bien, de la situation géographique, du marché immobilier (etc...) et son évaluation est bien souvent réalisée de façon subjective.

La meilleure solution pour ne pas être impacté par la création d'un nouveau projet proche de soi, c'est d'être implanté au cœur d'un milieu déjà entièrement urbanisé. En effet, être riverain d'un terrain nu génère toujours un doute quant à son devenir.

Il en est de même pour certains biens immobiliers déjà bâtis qui font l'objet d'une démolition pour la construction d'un ensemble collectif car le terrain générerait des droits à bâtir.

L'environnement s'en voit donc modifié.

C. Décotes sur le marché de l'immobilier

Il est important ici de scinder la problématique en trois axes différents :

- Une décote liée à un **danger** qui est un effet indésirable comme le changement d'une fonction ou d'une valeur biologique, de l'aspect ou de la morphologie d'un organe, d'une malformation fœtale, d'une maladie transitoire ou définitive, d'une invalidité ou d'une d'incapacité, d'un décès.
- Une décote liée à une **nuisance** qui est un effet indésirable qui provoque une gêne, un désagrément ou un inconfort.
- Une décote liée à un **potentiel dangereux** qui consiste à identifier les potentiels indésirables qu'une substance est intrinsèquement capable de provoquer chez l'homme en s'attachant à la nature et à la force des preuves de causalité relevées entre la substance et l'effet induit.

Ce sont ces éléments et critères qui sont mis en avant dans les analyses du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), sont étudiés et font l'objet de recommandations. C'est aussi selon ce type de critères qu'un acquéreur va évaluer un risque ou non (financier) à prendre.

II. Problèmes écologiques et de salubrité publique

A. L'intérêt d'une meilleure qualité de l'air

La France n'est pas épargnée par les problématiques de pollution atmosphérique. Menacée en avril 2015 par l'exécutif européen d'être renvoyée en justice, un rapport publié en juillet 2015 par la commission d'enquête sénatoriale montre que la pollution atmosphérique coûte cher à notre économie (plus de 100 milliards d'euros par an).

Immobilier et pollution

La pollution atmosphérique a et aura, qu'on le veuille ou non, un impact sur l'immobilier.

On peut retenir les 2 sujets suivants :

Localisation des entreprises pour attirer les nouveaux talents

D'après une enquête réalisée en 2014 pour la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC, 81 % des étudiants franciliens se disent préoccupés par la pollution de l'air et **54%** d'entre eux **pourraient refuser une offre d'emploi dans une ville dont la qualité de l'air est mauvaise**. Pour les entreprises, les décisions en matière d'implantation dépendent de plus en plus des questions suivantes : **où se trouve la main-d'œuvre et où est-il possible de la faire venir ?** On se rend donc bien compte que pour attirer de nouveaux talents les entreprises auront tout intérêt à choisir des villes moins exposées aux phénomènes de pollution.

Confort et bien être des salariés

Le coût sanitaire de la pollution de l'air s'envole lorsque l'on totalise la prise en charge des pathologies imputables aux différents polluants et l'impact des arrêts maladies ou du temps de travail aménagé sur **la productivité des entreprises**.

Chaque année, 650.000 journées de travail seraient perdues en France à cause de la mauvaise qualité de l'air qui entraîne des allergies, des maladies chroniques (asthme) voire des cancers. **A lui seul, l'air intérieur pollué représenterait 19 milliards d'euros de dépenses, tandis que l'impact sur le système de santé est évalué à 3 milliards d'euros au minimum.**

Nos clients et notamment les IRP (Instances Représentatives du Personnel) sont de plus en plus

attentifs sur ces sujets, ils sont en **recherche constante de solutions pour améliorer le confort et le bien-être de leurs salariés**. Lors de nouveaux aménagements de bureaux mais également en phase exploitation, les solutions à mettre en œuvre se développent et sont de plus en plus nombreuses.

Une analyse qui peut largement être étendue au marché de l'immobilier et à l'intérêt des particuliers de choisir leur résidence principale en fonction de l'environnement, indépendamment de leur lieu de travail ou de la proximité des commerces, mais en fonction de la qualité de vie ou tout simplement de la qualité de l'air.

B. Un paradoxe qui suscite de réelles craintes

Les grandes villes luttent contre les particules fines et si vivre à la campagne ou à la montagne devrait être le gage d'une vie saine et d'une longévité, paradoxalement, en France notamment, il a été pointé du doigt à plusieurs reprises : l'emploi de pesticides dans le monde agricole, à l'origine probablement de cancers, et des « villes cuvettes » en montagne ou au pied de montagnes où le secteur industriel a complètement pollué l'air. Les populations vivent suspendues aux sens et forces des vents nécessaires pour disperser la pollution et rendre l'air « respirable » parce que les maladies des voies respiratoires y sont en développement (Ex : Grenoble, avec seulement 160.000 habitants, est selon l'Organisation Mondiale de la Santé en 2016, la 10^{ème} ville la plus polluée de France).

L'intérêt pour l'écologie suscité par de véritables scandales sanitaires qui sont mis en lumière depuis une quinzaine d'années a amené la France à :

- Organiser et être acteur de la Conférence de Paris en 2015 sur le changement climatique (COP 21),
- Le législateur a légiféré en matière écologique (sensibilisation de tous les partis politiques, même autrefois les plus hostiles),
- L'organisation de collectifs pour la modification ou l'implantation de projet (Le collectif du quartier de Kergleuz à Brest demande le retrait d'une antenne téléphonique relais au motif d'un éventuel impact sur la santé), qui parfois se transforment en comités de surveillance de projet menés à termes.
- La sensibilisation de la population qui impacte, à un moment donné, des choix de vie notamment pour s'établir en résidence principale.

Le marché de l'immobilier ne peut dès lors que se voir impacté par le choix des collectivités locales, de la communication faite autour de projets et du respect des engagements pris pour protéger la santé des populations environnantes.

C. Etat des lieux sur l'impact environnemental des carrières

Pour les carrières d'extractions, la distinction au niveau de la population générale (et non professionnelle) se fait sur la base suivante :

En général	Dans le cas présent
<ul style="list-style-type: none"> - Ce qui peut être considéré comme un danger : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les poussières, ▪ Les rejets d'eau, ▪ La circulation routière, - Ce qui peut être considéré comme une nuisance : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le bruit, ▪ Les vibrations, ▪ Les gaz et les odeurs, ▪ Les déchets. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ce qui peut être considéré comme un danger : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les poussières, ▪ Les rejets d'eau, ▪ La circulation routière, - Ce qui peut être considéré comme une nuisance : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le bruit, ▪ Les vibrations, ▪ Les gaz et les odeurs, ▪ Les déchets.

En général (suite)	Dans le cas présent (suite)
- Pour mémoire, les rayonnements ionisants (provenant des jauges d'épaisseur, de densité, de niveau, ou de certains instruments de pesage) ne concernent que la population des employés du site qui utilisent ces équipements.	Pour mémoire, les rayonnements ionisants (provenant des jauges d'épaisseur, de densité, de niveau, ou de certains instruments de pesage) ne concernent que la population des employés du site qui utilisent ces équipements.

Par conséquent, l'impact réel et direct sur le marché de l'immobilier est à considérer compte-tenu de l'état du marché lui-même avant l'arrivée de l'exploitation qui lui-même relève de l'environnement dans lequel il se situe : nombre d'habitants sur la commune, activité économique de la commune ... le risque de dévaluation du bien est clairement moindre en milieu rural qu'en milieu urbain.

L'INSEE définit ces zones :

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multicommunale.

Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

La commune de Saint Pierre les Elbeuf est limitrophe d'une zone rurale.



Il apparaît de façon claire que l'implantation de cette nouvelle zone de carrière est située en limite d'une zone urbaine, mais en milieu rural.

De plus, cette activité autorisée par les règles d'urbanisme ne pourrait exister en milieu urbain.

III. Economie et création d'emplois lié à l'exploitation de carrières

L'intérêt économique s'exprime ici en deux points :

- La collecte d'une contribution économique territoriale et la collecte d'une cotisation foncière des entreprises qui permet aux collectivités quelques moyens financiers,
- La création d'emplois qui, en l'espèce, se révèle être surtout la pérennisation des emplois existants.

L'intérêt d'élus locaux pour ce type de projet est ici largement motivé par une désertification du monde rural qui se fait à l'avantage des métropoles. Les élus locaux y voient l'intérêt de leur collectivité sans pour autant financer l'arrivée de nouveaux habitants travaillant et consommant ailleurs que sur la commune.

Dans le cas du projet d'ouverture de cette nouvelle carrière par la société SPS, il s'agirait du maintien de 15 à 20 emplois qui participe au tissu économique local.

Cet apport économique à la commune peut se traduire pour les salariés par une envie de se porter acquéreur de biens immobiliers dans le cas d'une projection de travail sur 12 ans.

IV. Termes de comparaison

Afin de définir l'impact d'une telle implantation sur le marché immobilier local, il nous paraissait intéressant de pouvoir étudier d'autres sites.

Pour que ces comparaisons soient pertinentes, il faut prendre en compte, entre autre, le nombre de salariés, la situation géographique et le marché immobilier local qui en découle.

Plusieurs sites nous ont été proposés :

- Un site en Seine et Marne : mais la forte poussée du marché immobilier parisien effaçait trop l'impact de son implantation ;
- Un site dans la Somme, mais générant une activité salariale beaucoup plus importante, donc non pertinent ;
- Un site dans le Sud-Ouest en Gironde mais avec un attrait de l'immobilier local ne pouvant être remis en cause par l'implantation d'une telle exploitation.

Un seul site nous a paru pertinent car réellement comparable. Une carrière existe sur la commune de Ambourville et une extension de cette exploitation a été réalisée fin 2012 sur la commune de Bardouville, commune de 600 habitants.

De plus cette commune est située dans le même département, approximativement à 30 kilomètres de Rouen comme la commune de Saint Pierre les Elbeuf.

V. Exemple de Bardouville (Seine-Maritime)

La commune de Bardouville a accueilli en 2012 l'exploitation d'une carrière et il est intéressant ici de se pencher sur les conséquences de cette exploitation.

A. La Commune : situation géographique, démographique et économique

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Bardouville est une commune rurale de Seine Maritime en région Normandie. La commune se situe à 35km de Rouen par la route mais à moins de 20km à vol d'oiseau.

2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Bardouville est une commune de 666 habitants en 2014 alors qu'elle en accueillait 644 en 2009 (source Insee) et 672 en 2011 (source wikipédia.fr).

3. SITUATION ECONOMIQUE

Sur la commune, le taux de chômage est passé de 5,9 à 8,8 % entre 2009 et 2014 ce qui le situe encore en dessous du taux national : 9,5 %.

Le revenu médian par unité de consommation est de 22.120 €.

La commune a vu 3 établissements créés en 2015 dans les domaines de la construction, des transports et du service aux entreprises.

Sur la commune il n'existe pas d'hébergements collectifs.

4. SON MARCHE IMMOBILIER









Selon les informations recueillies principalement sur le barometredelimmobilier.fr, site renseigné par les notaires de France, le nombre de mutations n'est pas assez important pour établir un prix médian. Il faut élargir les recherches à l'échelle du canton ce qui permet de faire ressortir un prix de 163.000 € pour une maison mais ce prix est faussé car il s'agit en réalité du prix pour la Métropole de Rouen.

Le site internet lacoteimmo.fr nous informe que le prix moyen au mètre carré, en baisse depuis 2014, est en moyenne de 1.708 € et qu'il a subi des baisses et augmentations entre 2012, 2013 et 2014 avec des prix de 1.920 €, 1.786 € et 1.900 € puis de 1.733 € et 1.578 € en 2015 et 2016.

Soit un prix lissé sur 6 ans de 1.770 € et une baisse de ce prix lissé à ce jour de 3,51 %

En comparaison, Rouen a subi une baisse de 5,31 % après lissage sur 6 ans au prix de 2.337 € / m².

Enfin, la consultation du site internet leboncoin.fr nous permet de constater que 8 maisons sont à vendre, dont 6 par des professionnels, pour des prix de 92.000 € à 290.000 € pour des surfaces de 65m² à 180m² soit des prix ici de 1.415 € et 1.611 € par mètre carré alors que le prix moyen au m² est de 1.553 €.

 <p>Maison moderne 85m², 3 ch + garage (pro) Bardouville / Seine-Maritime 124 500 € 22 juillet, 19:41</p>	 <p>Maison 5 pièces 80 m² (pro) Bardouville / Seine-Maritime 133 600 € 12 juillet, 15:27</p>
 <p>Maison 5 pièces 80 m² (pro) Bardouville / Seine-Maritime 140 600 € 22 juillet, 11:37</p>	 <p>Maison 4 chambres avec 3500 M² de terrain (pro) Bardouville / Seine-Maritime 189 500 € 7 juillet, 11:08</p>
 <p>Maison - Rare sur le secteur Bardouville / Seine-Maritime 290 000 € 12 juillet, 23:08</p>	 <p>Maison 5 pièces 65 m² (pro) Bardouville / Seine-Maritime 92 000 € 25 juin, 09:30</p>
 <p>Maison 5 pièces 80 m² (pro) Bardouville / Seine-Maritime 140 600 € 12 juillet, 18:50</p>	 <p>Maison 5 pièces 135 m² (pro) Bardouville / Seine-Maritime 174 000 € 5 juin, 08:07</p>

B. L'implantation du projet réalisé en 2012

1. REFERENDUM LOCAL : LE NON L'EMPORTE

Le 18 mars 2012, les administrés ont été sollicités par référendum local et c'est le « Non » à l'ouverture d'une carrière qui l'a emporté avec 86,6 % des voix exprimées (56 %).

2. MISE EN PLACE DU PROJET

Par décision du préfet, le 22 juin 2012, le projet est finalement accepté.

3. L'OPPOSITION COMMUNALE SE SAISIE DU DOSSIER : VEILLE SANITAIRE

L'opposition communale s'est alors saisie du dossier et invoque un devoir de protection « du cadre de vie et du bien-être des habitants de Bardouville » s'improvisant ainsi comme comité de surveillance.

C. Constatations sur le marché de l'immobilier

1. BARDOUVILLE

L'exploitation de carrières à Bardouville n'a pas été favorable à un développement démographique et économique de la commune mais n'y a pas été non plus défavorable.

Description du bien

Type de bien : Maison
Commune : BARDOUVILLE (76480)

Mission

Actualisation du prix selon l'indice des prix Notaires-Insee

Résultats

Valeur indiquée au 1er Trimestre 2012 : 150 000 €

Valeur calculée au 1er Trimestre 2017 : 142 788 €

Date	Prix à date	% de variation du prix depuis la date de référence	% de variation du prix sur un an
1er Trimestre 2012	150 000 €	0%	-1%
1er Trimestre 2013	148 092 €	-1%	-1%
1er Trimestre 2014	141 169 €	-6%	-5%
1er Trimestre 2015	140 100 €	-7%	-1%
1er Trimestre 2016	138 915 €	-7%	-1%
1er Trimestre 2017	142 788 €	-5%	3%

En actualisant la valeur d'une maison située à Bardouville entre 2012 (avant l'implantation et l'ouverture de la carrière) et aujourd'hui, nous constatons que son prix a baissé de façon plus importante sur 2014 2015 et 2016 que 2017.

Nous constatons également, une augmentation du prix sur un an de 3 %

L'analyse du niveau des prix sur l'ensemble du département fait apparaître les données suivantes :

Seine-Maritime

Niveau des prix : prix médian de vente de **150 000 €**

Tendance des prix :

- évolution des prix médians sur 3 mois de **-1.3 %**
- évolution des prix médians sur un an de **-0.4 %**
- évolution des prix médians sur 5 ans de **-6.3 %**

Répartition des ventes :

- **16.1 %** de maisons de 1 à 3 pièces
- **23.2 %** de maisons de 4 pièces
- **27.9 %** de maisons de 5 pièces
- **32.8 %** de maisons de 6 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **113 000 €** et **198 000 €**

Période de calcul : les données sont issues de la période du **01/02/2017** au **30/04/2017**

Source : *Notaires de France – base de données PERVAL*

Il en ressort une évolution des prix sur 5 ans de - 6,3 % pour l'ensemble du département contre – 5 % sur la commune de Bardouville.

2. SAINT PIERRE LES ELBEUF

En ce qui concerne la crainte des habitants de la commune de Saint Pierre les Elbeuf concernant l'évolution des prix de l'immobilier sur leur commune, il y a lieu de faire déjà un constat du marché actuel.

Seine-Maritime	Saint-Pierre-lès-Elbeuf
Niveau des prix : prix médian de vente de 150 000 €	Niveau des prix : prix médian de vente de 147 000 €
Tendance des prix :	Tendance des prix :
<ul style="list-style-type: none"> - évolution des prix médians sur 3 mois de -1.3 % - évolution des prix médians sur un an de -0.4 % - évolution des prix médians sur 5 ans de -6.3 % 	<ul style="list-style-type: none"> - évolution des prix médians sur 3 mois : données non disponibles - évolution des prix médians sur un an de -5.4 % - évolution des prix médians sur 5 ans de 5.0 %
Répartition des ventes :	Répartition des ventes :
<ul style="list-style-type: none"> - 16.1 % de maisons de 1 à 3 pièces - 23.2 % de maisons de 4 pièces - 27.9 % de maisons de 5 pièces - 32.8 % de maisons de 6 pièces et plus 	<ul style="list-style-type: none"> - 12.0 % de maisons de 1 à 3 pièces - 12.0 % de maisons de 4 pièces - 28.0 % de maisons de 5 pièces - 48.0 % de maisons de 6 pièces et plus
Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 113 000 € et 198 000 €	Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 136 000 € et 163 500 €
Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/02/2017 au 30/04/2017	Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/05/2016 au 30/04/2017
Source : <i>Notaires de France – base de données PERVAL</i>	Source : <i>Notaires de France – base de données PERVAL</i>

On constate que la baisse du prix médian des maisons est plus importante sur Saint Pierre les Elbeuf (-5,4 %) que sur l'ensemble du département (-0,4 %)

3. MARTOT

Sur la commune de MARTOT, la dernière extension de la carrière date du mois de Septembre 2011.

Aussi, nous avons recherché l'évolution des prix des maisons sur cette commune entre 2010 (avant la présence de la carrière) et 2017.

Ce cas est en l'occurrence très pertinent car il présente les mêmes implantations des maisons riveraines du site d'exploitation de la carrière.

Description du bien

Type de bien : Maison
Commune : MARTOT (27340)

Mission

Actualisation du prix selon l'indice des prix Notaires-Insee

Résultats

Valeur indiquée au 1er Trimestre 2010	150 000 €
Valeur calculée au 1er Trimestre 2017	138 240 €

Date	Prix à date	% de variation du prix depuis la date de référence	% de variation du prix sur un an
1er Trimestre 2010	150 000 €	0%	-1%
1er Trimestre 2011	154 650 €	3%	3%
1er Trimestre 2012	151 634 €	1%	-2%
1er Trimestre 2013	142 590 €	-5%	-6%
1er Trimestre 2014	141 180 €	-6%	-1%
1er Trimestre 2015	137 685 €	-8%	-2%
1er Trimestre 2016	138 015 €	-8%	0%
1er Trimestre 2017	138 240 €	-8%	0%

Nous constatons que, depuis 2 ans, les prix n'ont pas connu de baisse.

D. Constatations sur le plan démographique

Les derniers chiffres communiqués datent de 2014.

Il paraît intéressant d'étudier les évolutions démographiques sur les communes de Martot et de Saint Pierre les Elbeuf.

Martot		St Pierre les Elbeuf	
2010	2014	2011	2014
559	583	8 392	8 304
Variation de + 4,30 %		Variation de – 1,04 %	

Source : données INSEE

Nous constatons donc une évolution positive sur la commune de Martot avec 24 habitants en plus.

Quant à la commune de Saint Pierre les Elbeuf, sur la même période, elle a perdu 88 habitants.

VI. Conclusion

L'étude que nous avons ici réalisée permet de comprendre, dans son contexte, que l'activité d'exploitation de carrières vient ici soutenir un espace économique fragile, qu'elle permettra, conjuguée à d'autres efforts de la collectivité, de conserver des commerces, des services ou des activités grâce à des apports financiers non négligeables et permettra probablement le maintien du marché de l'immobilier au lieu d'une baisse « programmée » pour beaucoup de communes rurales qui voient leur population s'installer dans l'une des 25 métropoles françaises qui regroupent aujourd'hui 40 % de la population nationale qui développe 60 % du Produit Intérieur Brut (PIB).

Etabli le 15 Septembre 2017

M. Philippe ADAM
Expert Immobilier REV
(Recognised European Valuer)
Certificat n°REV-F/CSN/2016/3
Expert agréé près la Cour d'Appel de Rennes

