

ÉTUDE DE L'IMPACT D'UNE INSTALLATION DE MÉTHANISATION AGRICOLE SUR LES PRIX DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

SEINE-ET-MARNE (77)





SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE	3
1. ÉTUDE DE MARCHÉ	7
SITE 1 : CHAUMES-EN-BRIE	12
SITE 2 : USSY-SUR-MARNE	22
SITE 3 : SOURDUN	33
SITE 4 : CHAUCONIN-NEUFMONTIERS	44
CONCLUSION	55
2. ÉTUDE QUALITATIVE	58
ÉCHANTILLON D'ÉTUDE	61
TENDANCES ET MARCHÉ IMMOBILIER	67
PERCEPTIONS DE LA MÉTHANISATION	70
CONCLUSION	76
CONCLUSION GÉNÉRALE	78
ANNEXES	80

Introduction

Contexte, modalités et périmètre de l'étude

Le biométhane en Seine-et-Marne

La méthanisation agricole est une activité qui permet de produire à partir de matières organiques, issues principalement de l'agriculture, du biogaz (mélange de méthane et de dioxyde de carbone) et de l'engrais organique naturel. Le biogaz, une fois épuré, est généralement injecté sur le réseau de gaz et acheminé vers les consommateurs. La filière méthanisation se développe partout en France et notamment dans le département agricole de la Seine-et-Marne dont le potentiel est évalué à 2,5 TWh de production annuelle, selon l'ADEME dans l'étude «Un mix de gaz 100% renouvelable»¹. Les bénéfices apportés par un méthaniseur sont nombreux d'après les acteurs de la filière : production d'une énergie renouvelable à très faible impact en terme de gaz à effet de serre, réduction de l'usage d'engrais de synthèse par l'agriculture, pérennisation des revenus agricoles, création d'emplois locaux non délocalisables.

Un développement très dynamique dans le département

Selon l'opérateur du réseau de distribution qui collecte et achemine le gaz produit par de nombreux méthaniseurs, 12 sites de méthanisation produisent aujourd'hui dans le département et des dizaines de projets sont en cours de développement.

Un outil nouveau dans le milieu rural

La méthanisation, même si elle se développe fortement depuis une dizaine d'années, reste un procédé peu connu des citoyens. Certains riverains de sites d'implantation prévu pour un méthaniseur peuvent s'interroger sur l'arrivée d'un équipement et sur les conséquences, évolutions, impacts qu'il peut avoir sur l'environnement au sens large : paysage, environnement olfactif, sonore, sanitaire, impacts sur la qualité de l'air, de l'eau, des sols, etc.

Certains de ces questionnements évoluent parfois en craintes au cours de la phase de développement d'une unité de méthanisation, avant sa mise en activité, et conduisent des citoyens à envisager une dégradation du cadre de vie.

Méthanisation et valeur des biens immobiliers

Le prix d'un bien immobilier : enjeu fondamental pour les propriétaires

Il paraît évident que la bonne ou la mauvaise qualité du cadre de vie offert par un logement a un impact sur la valeur de ce bien immobilier. Or les propriétaires de leur logement attachent une importance particulière à la valeur de leur bien notamment au moment de la vente de celui-ci. Le produit de la vente doit en effet garantir de pouvoir se reloger dans des conditions similaires (sur un marché immobilier similaire). En cas de forte baisse du prix d'un bien, un propriétaire peut se trouver dans l'incapacité de se reloger dans les mêmes conditions et par conséquent pourrait se sentir lésé à la vente. Par ailleurs, dans l'éventualité où un emprunt est engagé sur la base du prix initial d'acquisition, la perspective de voir baisser la valeur du bien en cours de remboursement n'est pas acceptable.

Cadre de vie, méthanisation et prix de l'immobilier

Les questions ou inquiétudes relevées autour de la méthanisation en cours de développement conduisent parfois des citoyens à s'inquiéter fortement, par conséquence de leurs craintes, d'une baisse, inacceptable, de la valeur de leurs biens immobiliers.

Une étude pour mieux comprendre les effets réels

Dans le cadre des actions de CapMétha77, qui regroupe le Département, la Préfecture de Seine-et-Marne, l'Union des maires, la Région Ile de France et les opérateurs de réseaux de gaz, nous avons conduit une étude qui porte sur l'analyse de l'impact d'installations de méthanisation agricole sur le prix des biens immobiliers.

Notre groupement d'entreprises Segat, Quelia et Artelia a été mandaté pour réaliser l'étude sur un échantillon de 4 sites de méthanisation installés entre 2013 et 2016 en Seine-et-Marne.

Ce document est le rapport de l'étude menée entre septembre et novembre 2020.

1. ADEME "Un mix de gaz 100% renouvelable en 2050 ?", <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/france-independante-mix-gaz-renouvelable-010503a.pdf>

Des méthaniseurs agricoles en fonction depuis plus de 4 ans

4 sites de méthanisation ont été choisis, leur fonctionnement sur plusieurs années permet de bénéficier du recul nécessaire pour :

- faire apparaître les impacts réels de l'activité sur son environnement immédiat (cadre de vie) ; et
- offrir une période d'étude du marché immobilier suffisamment importante depuis la mise en service pour en mesurer les impacts.

Les quatre unités choisies sont présentées en page suivante, elles offrent par ailleurs une diversité de contexte et de configuration (proximité de villages ou d'une ville plus importante), distances différentes aux premières habitations, ou activité étendue après mise en service.

Les objectifs et attentes de CapMétha77

L'objectif de l'étude est pour le collectif de comprendre les évolutions réelles des prix de l'immobilier (achat/vente, location, immobilier d'entreprises) sur une période incluant plusieurs années avant la mise en service des quatre unités de méthanisation, dans la zone géographique adéquate. Il s'agit pour Segat, Quelia et Artelia de collecter les données et conduire une analyse globale des éléments à disposition pour conclure à l'influence des unités de méthanisation sur le marché immobilier local.

Deux études complémentaires

Quelia, Segat et Artelia ont proposé une approche complémentaire basée sur :

- une étude de marché, avec une analyse des données disponibles sur les transactions effectives sur une période longue (10 ans environ) avant et après l'arrivée de la méthanisation et dans le secteur géographique proche ; et
- une étude qualitative, auprès d'un échantillon d'agents immobiliers locaux.

Cette approche double permet de mettre en parallèle l'évolution réelle du marché immobilier et la perception par les acteurs du marché de cette évolution pour relever d'éventuelles différences.

L'étude quantitative des données du marché immobilier sur une dizaine d'années

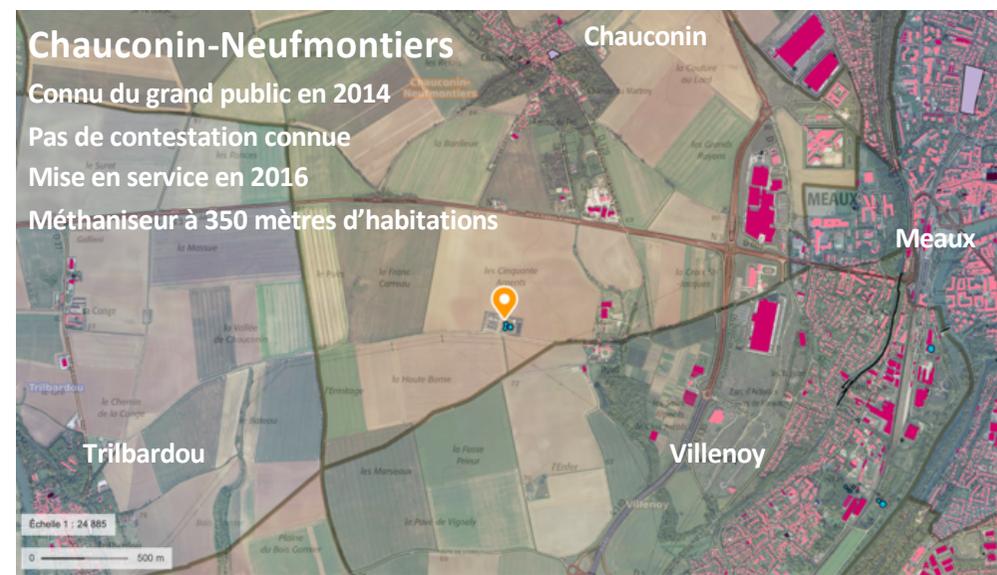
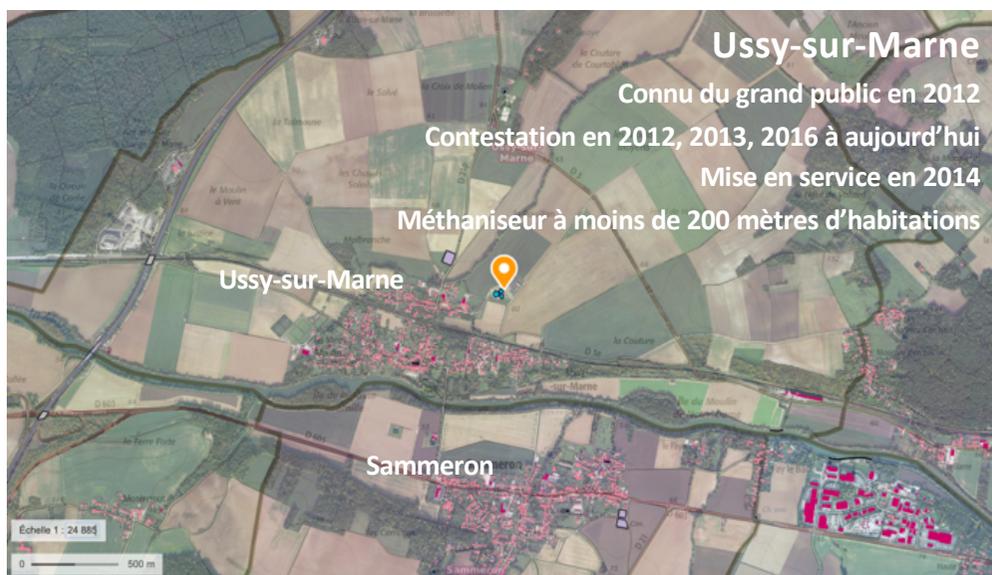
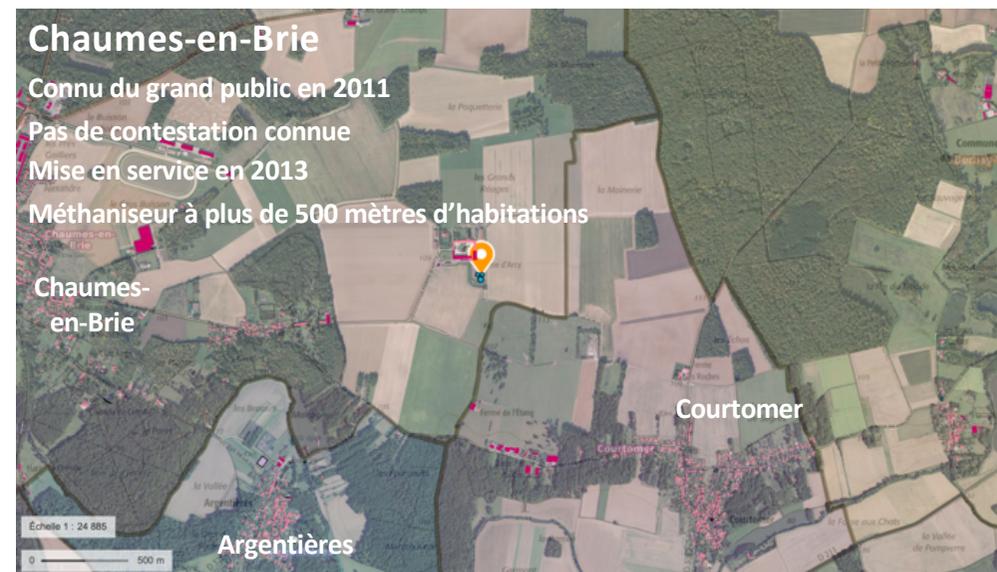
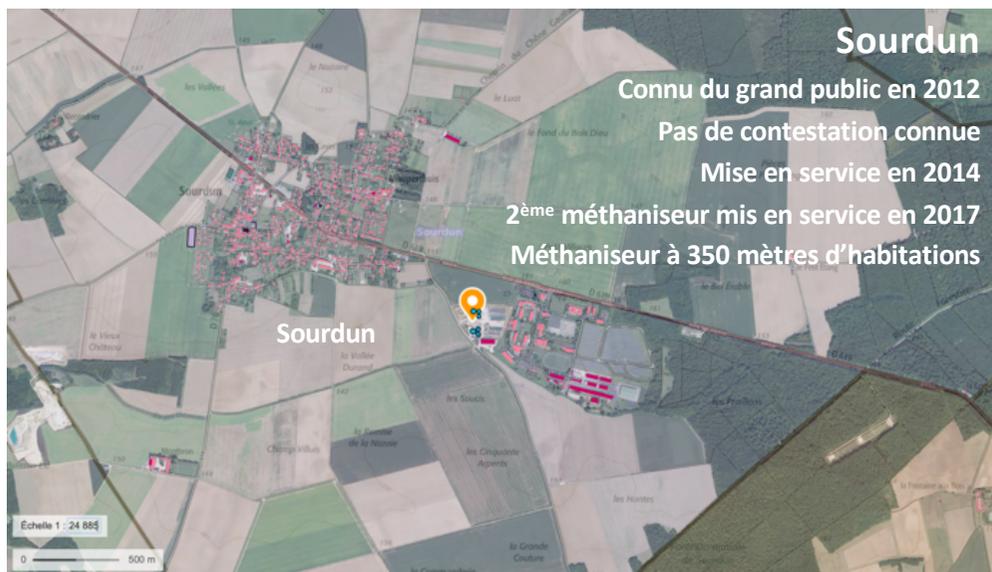
SEGAT, cabinet d'ingénierie foncière, d'expertise et de conseil en immobilier intervenant sur tout le territoire français agissant en totale indépendance, a réalisé l'étude de marché nécessaire à l'analyse de l'évolution des valeurs des biens immobiliers à proximité de chacun des quatre sites de méthanisation.

L'étude de marché vise à déterminer les prix de marché qui sont pratiqués pour un type de bien, pour un lieu, à un moment donné. L'étude inclut un examen des données avec un maximum de termes de comparaison disponibles, une critique, par l'élimination des termes de comparaison non pertinents. Dans le cadre de la mission, SEGAT a étudié l'évolution des valeurs foncières et valeurs locatives des biens immobiliers d'habitation sur les secteurs concernés, avant et après l'implantation du site de méthanisation. SEGAT s'est appuyé sur les bases de données spécifiques à l'immobilier et notamment la base BIEN (Bases notariées sur des transactions immobilières) sur une dizaine d'années de 2010 à 2020

Une étude qualitative auprès d'agents immobiliers

Quelia, agence de conseil en concertation, spécialisée en études sociologiques et diagnostics territoriaux dans le cadre de ses activités de concertation, a réalisé une étude sur la base d'une dizaine d'entretiens téléphoniques semi-directifs auprès d'un panel constitué de représentants d'agences immobilières et d'agents indépendants opérant à proximité immédiate de chacun des quatre sites de méthanisation.

10 entretiens ont été réalisés entre le 6 octobre et le 20 novembre 2020.



2.1

L'étude de marché

Méthodologie

Une analyse quantitative et critique du marché immobilier dans les communes concernées par les quatre méthaniseurs

La présente mission a pour objet d'analyser l'évolution du marché immobilier sur 4 communes de Seine-et-Marne, afin de déterminer si l'installation d'une station de méthanisation a eu une influence sur leurs marchés immobiliers respectifs. Il convient alors de s'intéresser à l'évolution annuelle des prix de vente des transactions immobilières enregistrées sur ces communes, avant et après l'installation de ces stations.

Pour cela, il faut déterminer un type d'actif type qui servira à établir une comparaison entre ces années. Comme nous le verrons ultérieurement, il s'agit de 4 communes périurbaines, c'est-à-dire situées à l'interface entre les villes denses de l'agglomération parisienne et les espaces ruraux limitrophes de l'Île-de-France. Le territoire de ces communes est principalement composé d'espaces agricoles ; le tissu urbain est quant à lui majoritairement résidentiel, organisé autour d'un centre-bourg relativement dense et ancien, et des logements pavillonnaires à sa périphérie. Compte tenu de ces profils, **nous nous intéresserons principalement pour la présente étude à l'évolution des prix de vente des maisons**. Les maisons sont en effet le type de bien le plus fréquent sur ces communes.

Afin d'analyser correctement l'évolution des marchés immobiliers locaux, **il convient d'effectuer un tri dans les références de ventes collectées**. Plusieurs facteurs interviennent en effet dans la détermination du prix de vente d'une maison :

- L'état général de la maison
- La localisation du bien, à proximité d'aménités (forêt, fleuve, services...) ou au contraire à proximité d'activités nuisibles (route passante, décharges, zone d'activité, etc.).
- La surface globale du bien, qui va influencer sur le prix unitaire. En dessous ou au-dessus d'une certaine surface, on tend en effet à observer une « économie d'échelle » : le prix unitaire d'un bien d'une surface particulièrement faible aura tendance à être plus élevé, et à l'inverse, le prix unitaire d'un bien d'une surface particulièrement élevée aura tendance à être plus faible.
- La surface du terrain, qui est un critère majeur dans l'achat d'une maison individuelle : son absence a tendance à faire baisser le prix de vente, tandis qu'un terrain d'une surface particulièrement importante aura tendance à le faire augmenter.
- Les éventuels prix de convenance : en fonction de la situation particulière du vendeur ou de l'acheteur, certains prix de vente peuvent s'avérer être fortement décorrélés de la réalité du marché immobilier local.

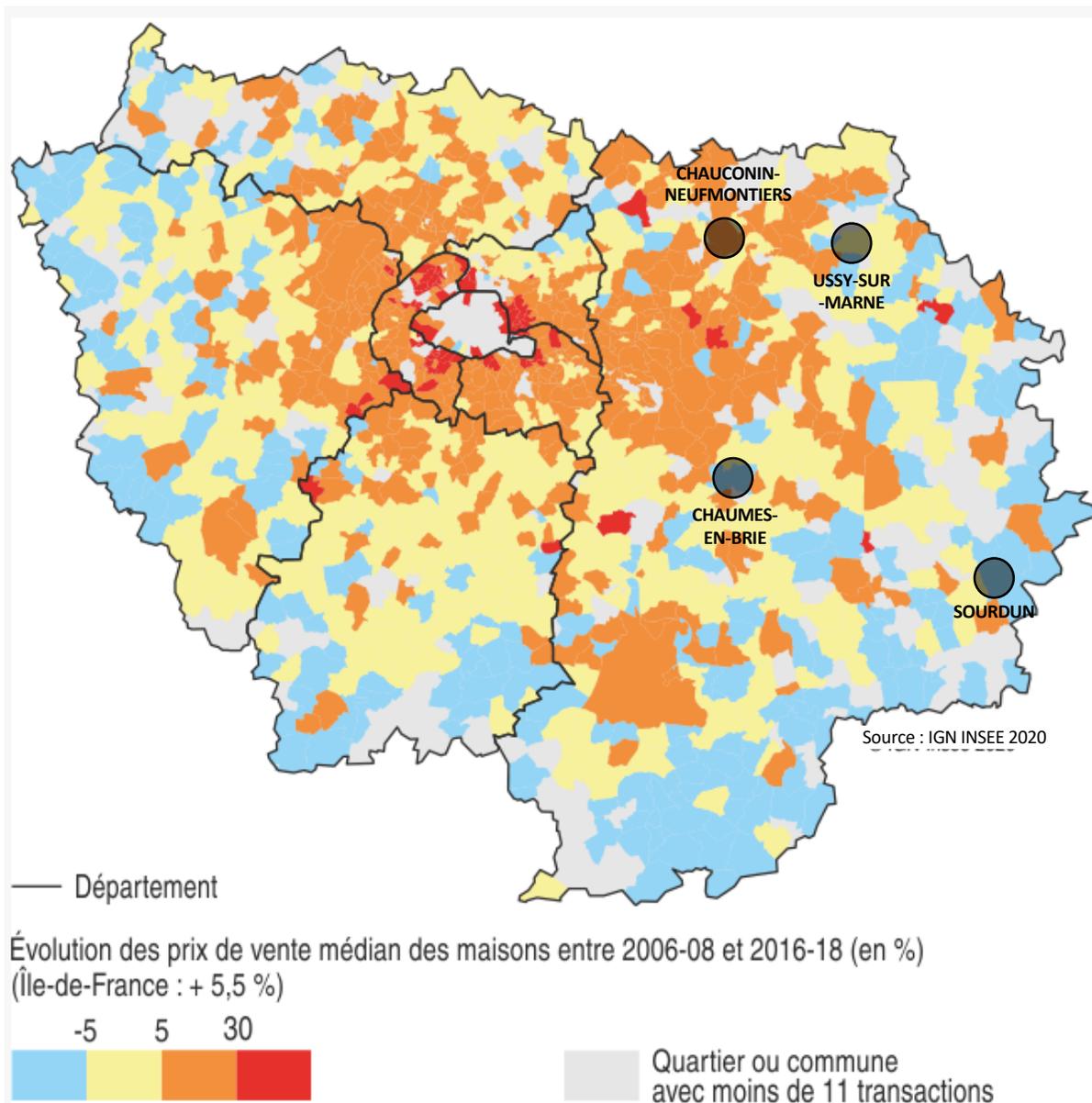
Ce tri est donc indispensable afin d'identifier de manière fiable les tendances du marché.

2.2

L'étude de marché Résultats et analyse

Une analyse quantitative et
critique du marché immobilier
dans les communes
concernées par les quatre
méthaniseurs

MAISONS

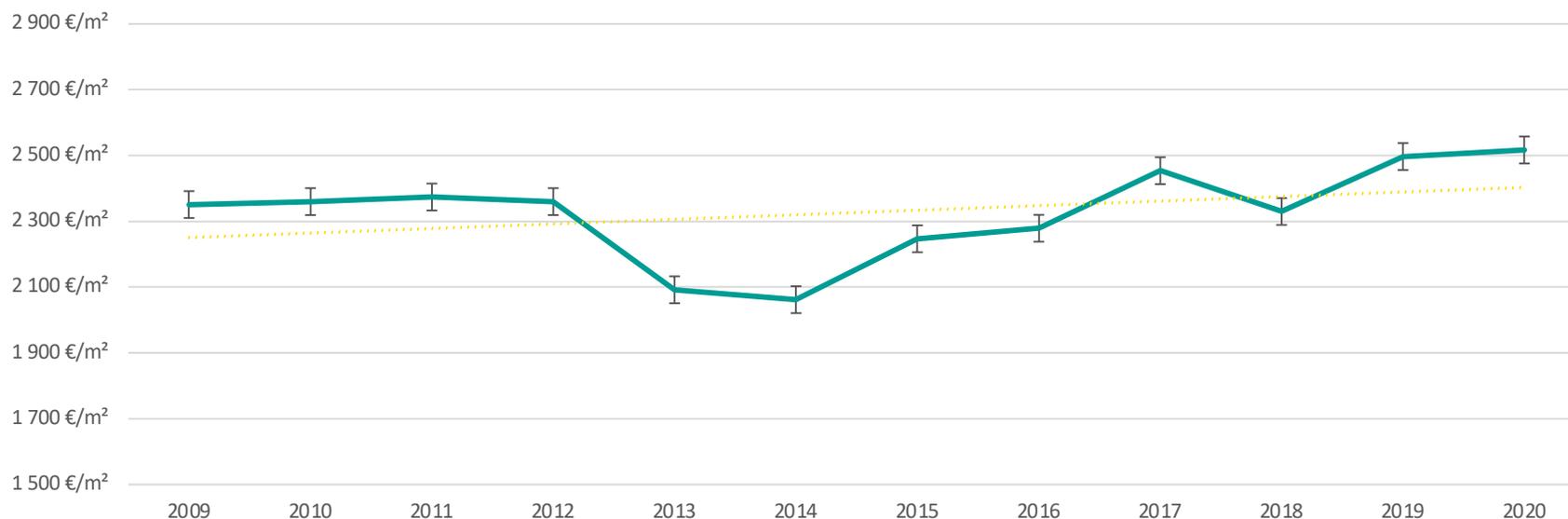


Cette carte représente l'évolution des prix de vente médians des maisons entre 2006 et 2018 en Île-de-France.

On constate à travers cette carte que les communes étudiées se situent en périphérie de l'agglomération parisienne, où les prix de vente ont fortement augmenté. Nous sommes ici sur un territoire moins dynamique, particulièrement pour les communes de Sourdun et d'Ussy-sur-Marne, situées à la périphérie de l'Île-de-France.

À l'inverse, la commune de Chauconin-Neufmontiers semble être plus dynamique que les trois autres communes : plus près de la petite couronne, elle bénéficie également de l'influence de Meaux, ville majeure du département.

Évolution des prix de vente des maisons et appartements anciens en Seine-et-Marne



Source : CGEDD

Les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Seine-et-Marne ont relativement peu fluctué lors des dix dernières années, avec une augmentation d'environ 7 % sur la période, et un écart d'environ 450 €/m² entre la valeur la plus haute (2020) et la plus faible (2014). On remarque par ailleurs que les prix de vente moyens ont stagné entre 2009 et 2012, avant de diminuer assez fortement en 2013 et 2014, puis de remonter légèrement jusqu'à atteindre le niveau initial de 2009 entre 2016 et 2017. Depuis, les prix de vente sont en augmentation, malgré une légère baisse en 2018, et atteignent environ 2 500 €/m² en moyenne (contre 2 300 €/m² en 2009).

Les prix de vente constatés en Seine-et-Marne sont donc relativement stables depuis 2009. Bien que l'on constate une légère hausse, qui semble s'intensifier ces dernières années, cette évolution n'est **pas aussi dynamique que celle observée de manière générale en Île-de-France, où la hausse atteint environ 25 % sur la période.**



SITE N°1

Chaumes-en-Brie



La station de méthanisation est située à l'est de la commune de Chaumes-en-Brie, dans un tissu rural. Nous avons donc étendu le périmètre de recherche dans un rayon de 2,5 kilomètres, afin de prendre en compte les maisons situées à Courtomer et Argentières,



Année	2007	2012	2017
Nombre d'habitants	2 982 hab.	3 011 hab.	3 242 hab.
Evolution		+ 1,0%	+ 7,7%



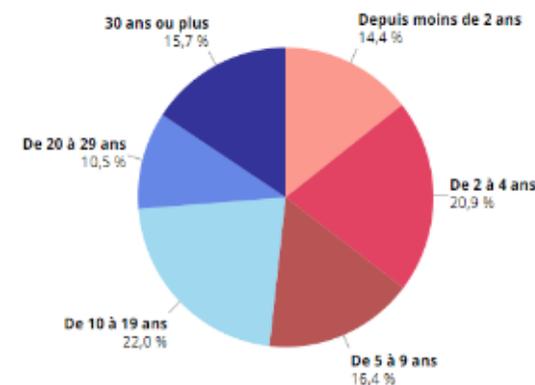
Année	2007	2012	2017
Densité	149hab/km ²	150hab/km ²	162hab/km ²
Evolution		+ 0,9%	+ 7,7%



Année	2007		2012		2017	
Total	1286		1398		1496	
Maisons	926	72%	949	68%	1035	69%
Appartements	360	28%	449	32%	461	31%



Année	2007		2012		2017	
Propriétaire	816	71,50%	882	72,60%	925	71,60%
Locataire	284	24,90%	289	25,30%	297	23,00%
Logé gratuitement	41	3,60%	43	3,10%	70	5,40%



Ancienneté des ménages en 2017

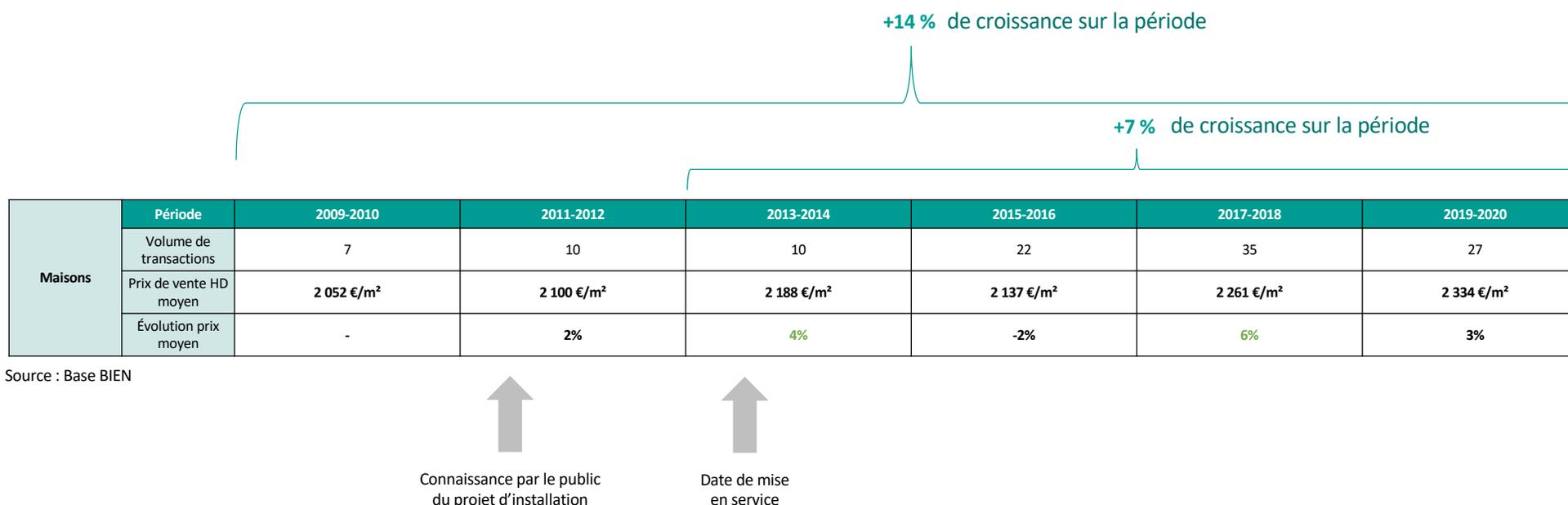
Taux de logement social sur la commune :

4 %

Chaumes-en-Brie est une commune périurbaine relativement importante, avec plus de 3 000 habitants et une densité supérieure à 150 habitants/km². Bien que son tissu urbain soit principalement pavillonnaire, on y retrouve environ un tiers d'appartements et un quart de locataires. La commune fait partie de la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux », dont elle est la 2^e ville la plus peuplée, derrière Le Chatelet-en-Brie.

Environ 35 % des habitants de la commune s'y sont installés il y a moins de 4 ans (chiffres de 2017, correspondant à une installation avant 2013), contre 34 % à l'échelle de l'Île-de-France et 32 % à l'échelle de la Seine-et-Marne. Il semble donc s'agir d'une commune relativement attractive.

Entre 2009 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 159 transactions de maisons sur la commune de Chaumes-en-Brie. 41 références ont toutefois été écartées, car jugées non pertinentes dans le cadre de la présente étude. L'évolution du prix moyen annuel s'établit comme suit :



On remarque que **les prix de vente des maisons sur la commune ont régulièrement augmenté sur cette période, avec une hausse globale d'environ 14 %** depuis la période 2009-2010. On remarque **qu'en 2013-2014, période suivant l'installation de la station, les prix de vente moyens augmentent de 4 %**. Si les prix de vente moyens baissent dans la période suivante (2015-2016), on constate néanmoins une hausse globale d'environ 7 % entre 2013-2014 et 2019-2020.

Par ailleurs, l'annonce de l'installation de la station en 2011 n'a pas été marquée par une diminution des prix de vente moyens des maisons sur la commune.

Aussi, l'analyse des prix de vente sur la commune de Chaumes-en-Brie, de 2009 à 2020, **ne montre pas d'influence négative de la station de méthanisation sur les prix de vente des maisons.**

Il convient par ailleurs d’analyser la répartition géographique des transactions sur la commune. Nous avons ainsi relevé les 30 transactions dont le prix de vente unitaire est le plus faible sur la période (2009-2020), et les 30 transactions dont le prix de vente unitaire est le plus élevé.



Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus faible

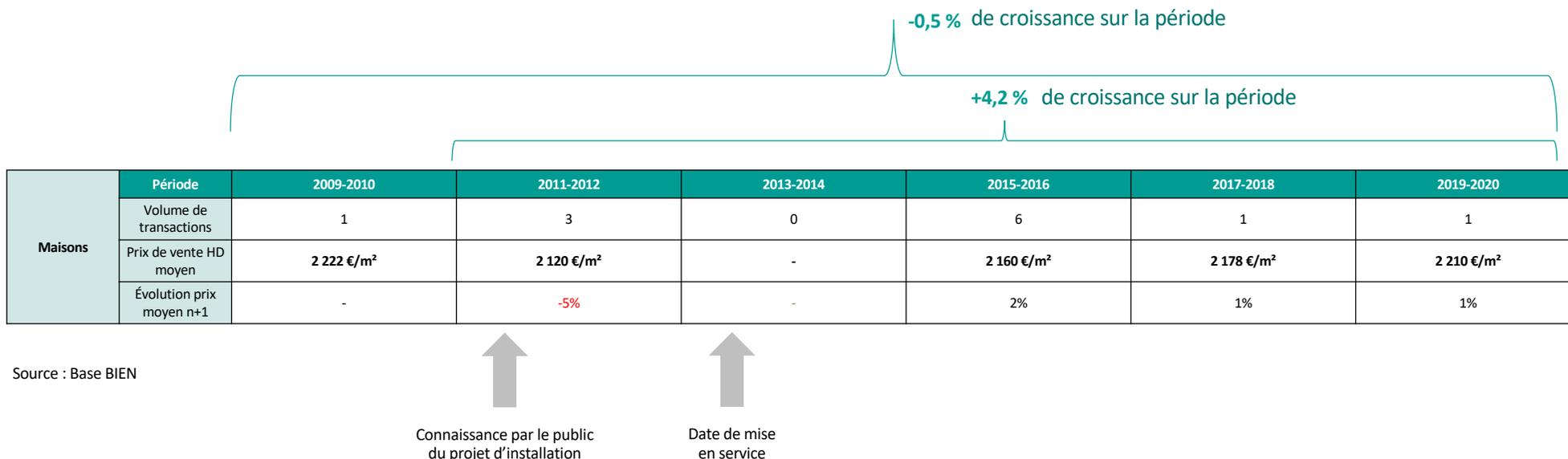


Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus élevé

Les deux représentations graphiques montrent une répartition des transactions relativement similaire, dans l’ensemble. Nous notons également que les biens affichant les prix les plus faibles ne sont pas nécessairement les plus proches de la station, au contraire.

Toutefois, au regard de la faible taille du centre-bourg de Chaumes-en-Brie, il nous semble nécessaire d’élargir notre périmètre de recherche en intégrant certaines communes voisines.

Nous avons observé les transactions immobilières entre 2009 et 2020 dans un rayon d'environ 2,5 kilomètres autour du site, toutes communes confondues. 36 transactions ont été recensées, sur les communes de Chaumes-en-Brie, Argentières et Courtomer. Toutefois, sur ces transactions, les informations étaient incomplètes pour 11 d'entre elles (absence d'indication sur la surface des biens) et 3 transactions ont été jugées non pertinentes et exclues de la présente analyse. Aussi, sur la période, seules 22 références fiables ont pu être obtenues sur le périmètre.



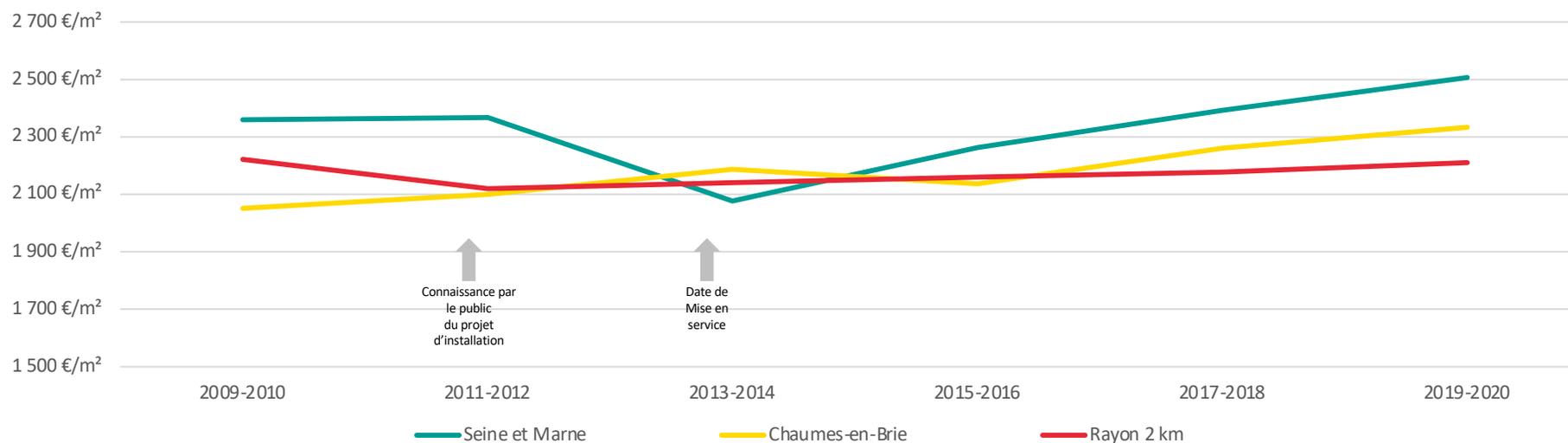
La moyenne observée est très proche de celle constatée sur la seule commune de Chaumes-en-Brie. En effet, la moyenne générale sur la période s'établit à 2 172 €/m² contre une moyenne de 2 178 €/m² sur la commune de Chaumes-en-Brie uniquement.

Le faible volume de transactions rend toutefois difficile une analyse fine de l'évolution annuelle des prix de vente sur le périmètre, puisque pour plusieurs années, seule une transaction pertinente voire aucune n'a pu être relevée. On constate néanmoins que **les prix de vente restent stables** autour du site de méthanisation de Chaumes-en-Brie. Sur l'année 2018, 6 références ont pu être relevées ; cette période semble donc particulièrement pertinente pour déterminer le prix de vente moyen récent dans le secteur. Or, on constate que ce dernier **a légèrement augmenté par rapport aux moyennes des années précédentes**.

On note une diminution du prix de vente moyen sur la période suivant la prise de connaissance du projet d'installation (2011). Toutefois, le faible volume sur la période précédente (2009-2010, 1 transaction) ne permet pas de conclure à une influence éventuelle. **On observe par ailleurs une hausse d'environ 4 %** des prix de vente des maisons entre la période suivant la prise de connaissance du projet (2011-2012) et aujourd'hui (2019-2020).

Aussi, l'analyse des transactions dans un rayon de 2,5 kilomètres environ autour du site de méthanisation ne laisse pas apparaître d'évolution durablement négative des prix de l'immobilier, depuis que le projet d'installation a été rendu public.

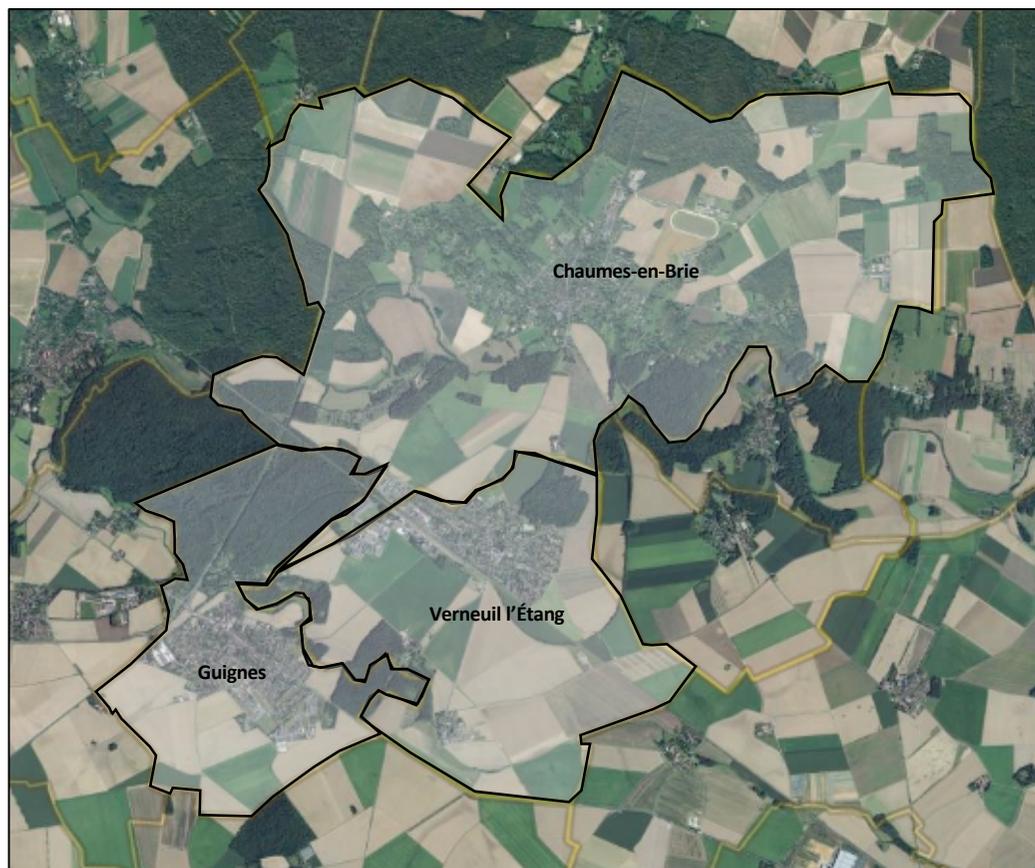
Évolution des prix de l'immobilier entre 2009 et 2020



Source : Base BIEN

On remarque que les tendances observées sur Chaumes-en-Brie sont relativement proches de la tendance globale observée en Seine-et-Marne, bien que les variations de prix soient moins importantes, puisque les prix de vente sont en augmentation sur les dernières années. On remarque par ailleurs que l'écart de valeur observé a diminué (et s'est même inversé entre 2013 et 2014), **les prix moyens observés sur la commune se rapprochant du prix moyen en Seine-et-Marne.**

Aussi, nous pouvons conclure **que l'installation de la station de méthanisation ne semble pas avoir eu d'impact négatif sur le marché immobilier local jusqu'à aujourd'hui.**



Afin de vérifier que le marché immobilier des maisons à Chaumes-en-Brie n'a pas été impacté par l'installation de la station de méthanisation, nous avons comparé l'évolution des prix de ventes entre 2009 et 2020 sur la commune avec celle des prix de vente des maisons sur les communes de Guignes et Verneuil l'Étang.

Il s'agit de communes proches, qui comptent un nombre d'habitants et un tissu urbain semblable à celui de Chaumes-en-Brie.

CHAUMES-EN-BRIE

Habitants : 3 242
Maisons : 68,1 %
Propriétaires : 71,6 %

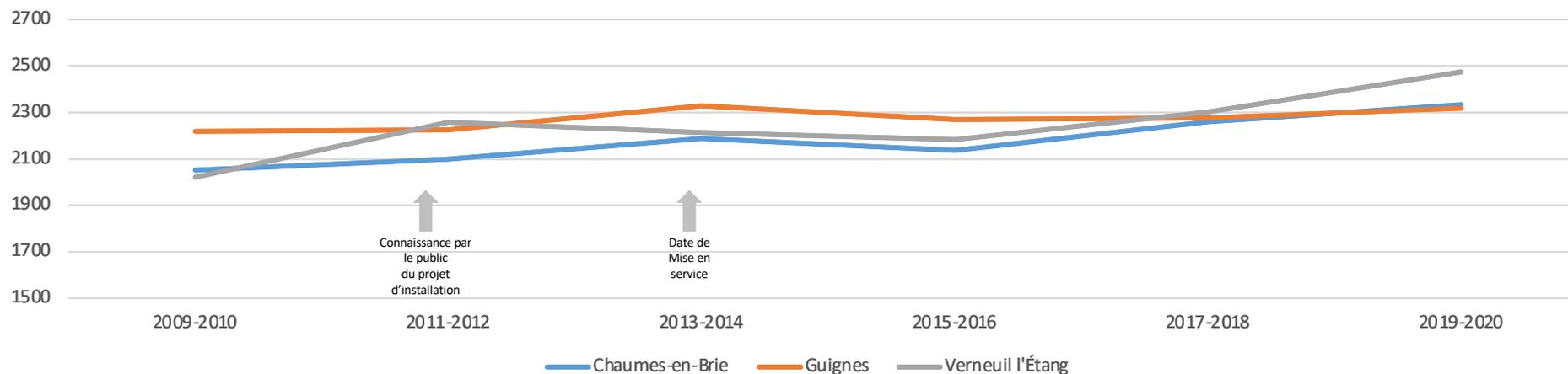
VERNEUIL L'ÉTANG

Habitants : 3 237
Maisons : 74,2 %
Propriétaires : 64,5 %

GUIGNES

Habitants : 4 095
Maisons : 62,8 %
Propriétaires : 67 %

Comparaison des prix de vente des maisons



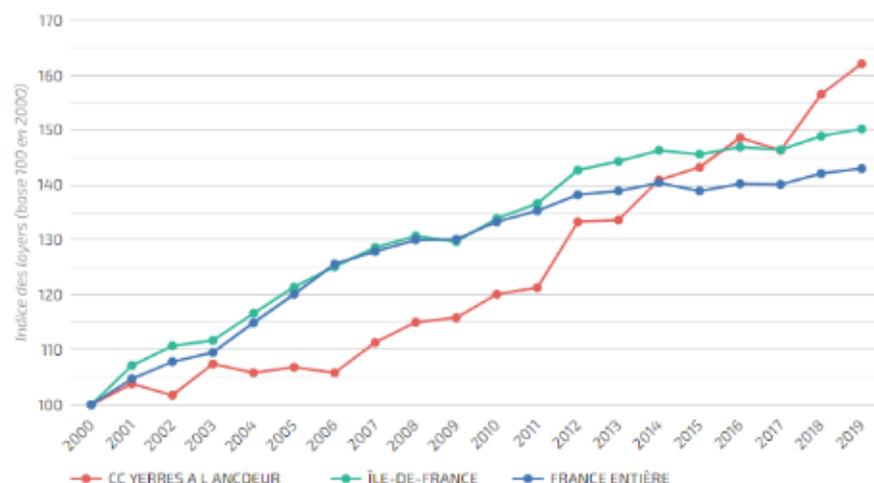
Source : Base BIEN - CGEDD

On remarque **peu de différences d'évolution des prix de vente** des maisons entre les communes de Chaumes-en-Brie, Guignes et Verneuil l'Étang, les courbes étant très similaires. On constate qu'entre 2010 et 2013, les prix de vente observés à Chaumes-en-Brie étaient légèrement inférieurs à ceux observés sur les deux autres communes. Toutefois, on remarque **qu'après 2013 (date de mise en service de la station), ces prix de vente tendent à se rapprocher entre les trois communes**, pour atteindre aujourd'hui des niveaux similaires. L'évolution globale des prix de vente est de 14 % à Chaumes-en-Brie, +5 % à Guignes et +22% à Verneuil l'Étang.

Ces éléments tendent à confirmer qu'il n'y a pas eu d'impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier des maisons sur la commune de Chaumes-en-Brie.

Chaumes-en-Brie est intégré à l'intercommunalité « CC Brie des Rivières et Château », créée en 2017 et regroupant 5 intercommunalités, dont l'ex CC Yerres à l'Ancoeur, où se situait précédemment la commune de Chaumes-en-Brie. Des données sur le marché locatif à l'échelle de l'ex-Communauté de Communes de Yerres à l'Ancoeur sont disponibles sur l'observatoire CLAMEUR.

Évolution des valeurs locatives entre 2000 et 2019 – Source : CLAMEUR



On remarque que de 2003 à 2011, les valeurs locatives observées sur l'intercommunalité étaient sensiblement inférieures aux valeurs moyennes observées à l'échelle régionale ou nationale. À partir de 2012, cette tendance semble s'inverser l'intercommunalité rattrapant puis dépassant les valeurs observées à l'échelle supérieure.

D'après l'observatoire CLAMEUR, le niveau moyen des loyers en 2019 sur l'intercommunalité était de **17,2 €/m²/mois** hors charges.

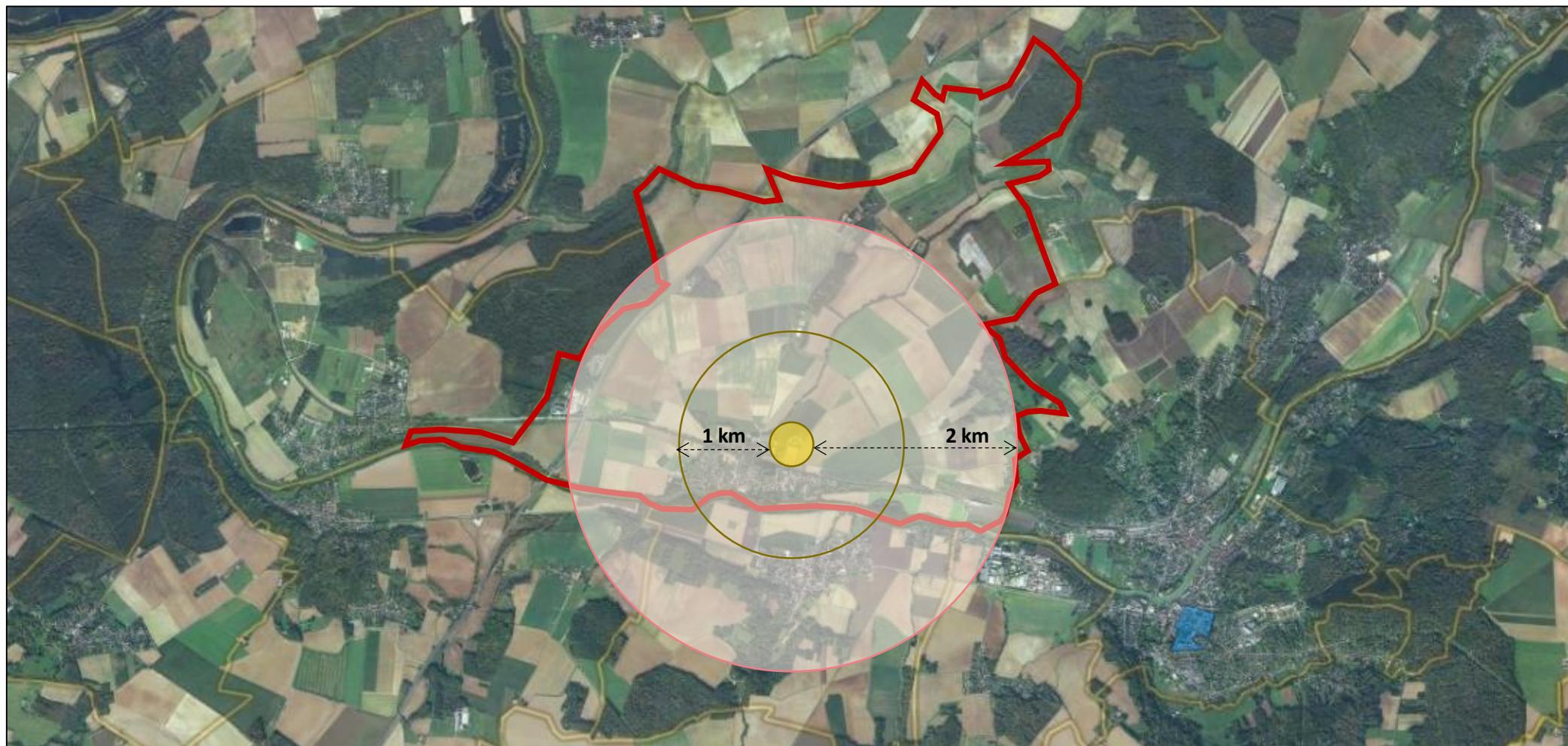
Nous avons recensé les offres locatives actuellement disponibles sur la commune de Chaumes-en-Brie. Hors valeurs extrêmes (référence n°4 s'expliquant par une surface importante, référence n°7 s'expliquant par un bien en très bon état dans un immeuble de standing), les valeurs locatives observées vont de 10,9 à 15,5 €/m²/mois hors charges, la majeure partie des références étant situées entre 11 et 13 €/m²/mois, soit **des valeurs inférieures à la moyenne constatée à l'échelle de l'intercommunalité.**

Index	Type de logement	Localisation	Surface	Typologie	Loyer mensuel HC	Loyer unitaire mensuel
1	Appartement	Centre-ville	60 m ²	T3	735 € HC/mois	12,3 €/m ² /mois HC
2	Appartement	Centre-ville	55 m ²	T2	625 € HC/mois	11,4 €/m ² /mois HC
3	Appartement	N.C.	39 m ²	T1	500 € HC/mois	12,8 €/m ² /mois HC
4	Appartement	N.C.	95 m ²	T4	780 € HC/mois	8,2 €/m ² /mois HC
5	Appartement	Centre-ville	35 m ²	T2	580 € HC/mois	16,6 €/m ² /mois HC
6	Appartement	N.C.	34 m ²	T1	370 € HC/mois	10,9 €/m ² /mois HC
7	Appartement	N.C.	31 m ²	T1	532 € HC/mois	16,9 €/m ² /mois HC
8	Appartement	Centre-ville	44 m ²	T2	565 € HC/mois	12,8 €/m ² /mois HC
9	Appartement	N.C.	41 m ²	T2	530 € HC/mois	12,9 €/m ² /mois HC
10	Appartement	Périphérie	31 m ²	T1	480 € HC/mois	15,5 €/m ² /mois HC



SITE N°2

Ussy-sur-Marne



La station de méthanisation est située au nord de l'aire urbaine d'Ussy-sur-Marne, à la jonction avec le tissu rural. Nous avons par ailleurs étendu le périmètre de recherche dans un rayon de 2 kilomètres.



Année	2007	2012	2017
Nombre d'habitants	940 hab.	1 012 hab.	1 067 hab.
Evolution		+ 7,7%	+ 5,4%



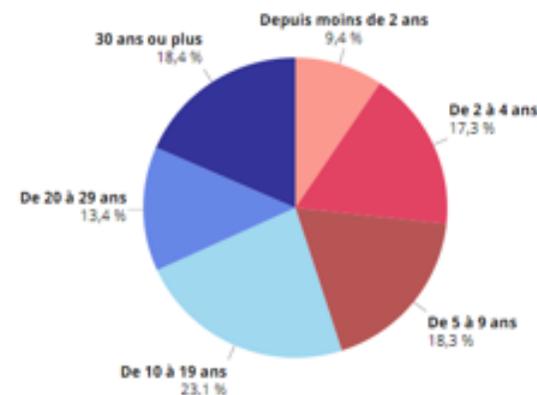
Année	2007	2012	2017
Densité	67,5 hab/km ²	72,6 hab/km ²	76,6 hab/km ²
Evolution		+ 7,6%	+ 5,5%



Année	2007		2012		2017	
	Total		Total		Total	
Total	398		436		458	
Maisons	362	91%	396	91%	410	90%
Appartements	36	9%	40	9%	48	10%



Année	2007		2012		2017	
	Propriétaire		Propriétaire		Propriétaire	
Propriétaire	267	74,40%	292	74,60%	289	72,90%
Locataire	80	22,30%	90	25,20%	290	22,80%
Logé gratuitement	12	3,40%	9	2,30%	17	4,30%



Ancienneté des ménages en 2017

Taux de logement social sur la commune :

0 %

Ussy-sur-Marne est une commune périurbaine, comptant un peu plus de 1 000 habitants et une densité d'environ 76 habitants/km². Il s'agit d'une commune peu dense, occupée majoritairement par des terres agricoles, et comprenant un tissu pavillonnaire qui fait face à la Marne, avec un petit centre-bourg ancien. La commune fait partie de la Communauté d'agglomération « Coulommiers Pays de Brie », dont la ville la plus importante est Coulommiers, avec près de 15 000 habitants.

Environ 26 % des habitants de la commune s'y sont installés il y a moins de 4 ans (chiffres de 2017, correspondant à une installation avant 2013), contre 34 % à l'échelle de l'Île-de-France et 32 % à l'échelle de la Seine-et-Marne. **Il semble donc s'agir d'une commune relativement peu dynamique.**

Entre 2010 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 79 transactions de maisons sur la commune d'Ussy-sur-Marne. 24 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 55 transactions restantes, 9 ont été écartées, car non pertinentes. Les 46 références conservées se répartissent comme ceci :

+2,4 % de croissance sur la période

+0,2 % de croissance sur la période

Maisons	Période	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020
	Volume de transactions		5	3	5	14	13
Prix de vente HD moyen		1 891 €/m ²	1 764 €/m ²	1 932 €/m ²	1 882 €/m ²	1 860 €/m ²	1 937 €/m ²
Évolution prix moyen		-	-7%	10%	-3%	-1%	4%

Source : Base BIEN



On remarque que **les prix de vente des maisons sur la commune sont restés stables, avec une hausse globale d'environ 2,4% depuis 2010**. La période 2012-2013, qui suit la prise de connaissance par le public du projet de station de méthanisation est marquée par une diminution d'environ 7% des prix de vente. Toutefois, ces derniers remontent fortement sur la période suivante (2014-2015, qui suit la mise en service de la station, +10%). L'installation de la station ne semble donc pas avoir eu d'impact sur le marché immobilier local.

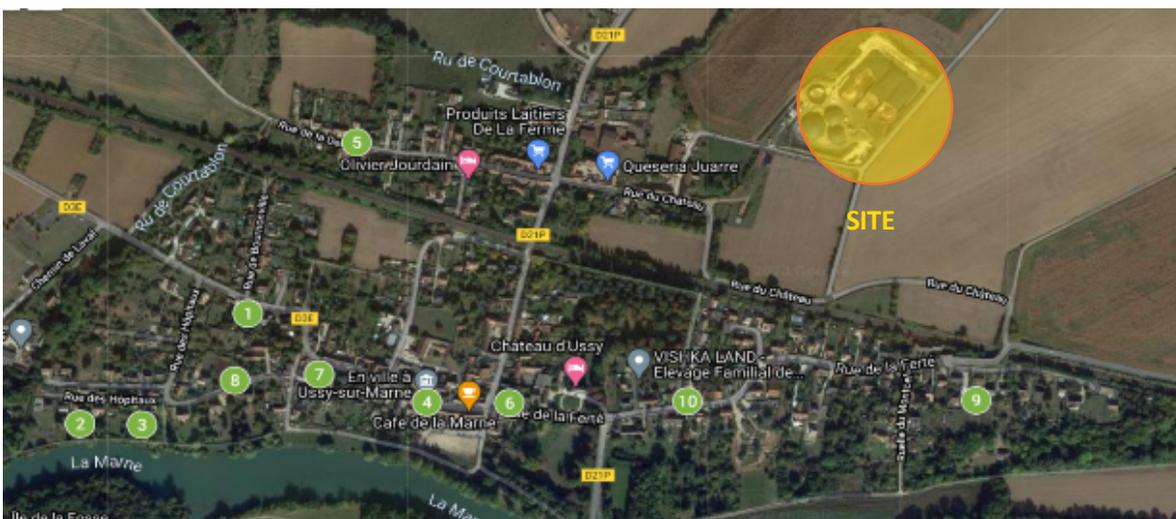
Toutefois, on remarquera **une forte stagnation** de prix de vente depuis 2014,2015, puisque les prix de vente des maisons sont globalement similaires en 2020.

Aussi, l'analyse des prix de vente sur la commune d'Ussy-sur-Marne, de 2010 à 2020, ne montre pas d'incidence négative de l'installation de la station de méthanisation sur le marché immobilier local. Il conviendra toutefois de comparer ces évolutions à celles d'autres communes situées à proximité, **afin de déterminer si la forte stagnation des prix de vente des maisons peut être liée à l'installation de la station de méthanisation**.

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique des transactions sur la commune. Nous avons ainsi relevé les 10 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 10 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 10 références dont le prix de vente est le plus faible



Localisation des 10 références dont le prix de vente est le plus élevé

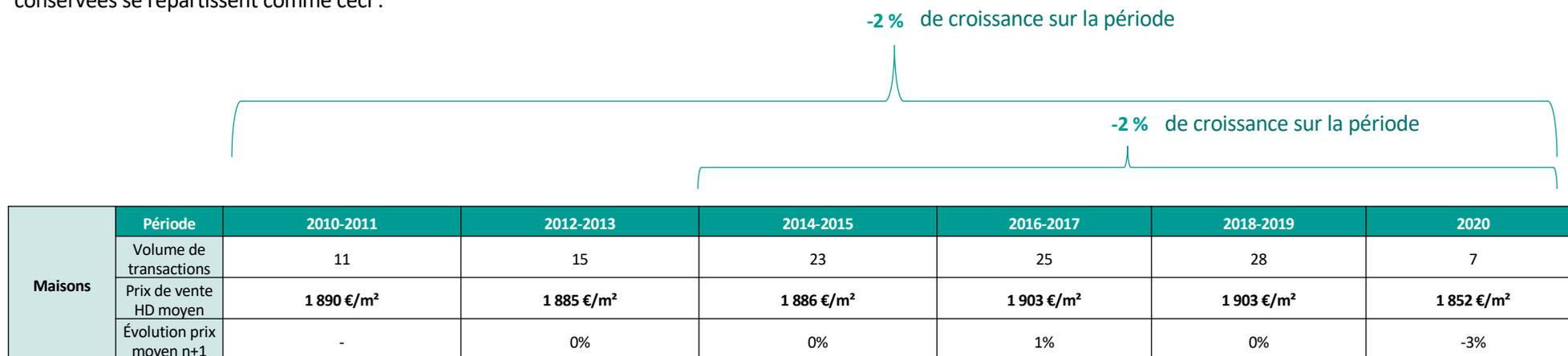
On constate sur ces représentations cartographiques que **la majorité des références les plus hautes se situent à l'ouest de la commune, tandis que la plupart des références les moins élevées se situent à l'est ou au centre de la commune, côté duquel est située la station de méthanisation**. On constate par ailleurs que l'ensemble des 10 références dont les prix de vente sont les plus faibles sont postérieures à l'installation de la station de méthanisation, hormis la 10^e référence (2013, 1 585 €/m²).

Toutefois, la morphologie urbaine permet d'expliquer en partie cette distribution ouest/est. En effet, **les parcelles situées à l'ouest de la commune sont, de manière générale, plus grandes**, et comportent donc des terrains plus importants. Ainsi, sur les 10 références les plus élevées, les 4 premières possèdent un terrain supérieur à 1 200 m², et 3 pavillons sur l'ensemble possèdent un terrain supérieur à 2 000 m². Par ailleurs, les références 2 et 3 (du top 10) donnent directement sur la Marne.

À l'inverse, **le côté est de la commune possède une morphologie urbaine de centre-bourg ancien, avec de plus petites parcelles, des maisons plus anciennes, et un tissu urbain plus resserré**. Ainsi, sur les 10 transactions dont le prix de vente unitaire est le plus faible, 6 concernent des maisons de ville ou des maisons rurales, et 5 ont des terrains inférieurs à 100 m². **Ce type de logement, dans les communes périurbaines, est moins recherché.**

Aussi, **cette répartition géographique des prix de vente semble être davantage liée aux caractéristiques du tissu urbain de la commune, qu'à l'implantation de la station de méthanisation à l'est.**

Entre 2010 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 188 transactions de maisons dans un rayon de 2 kilomètres environ autour du site, en intégrant les communes voisines de Sammeron et Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. 55 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 133 transactions restantes, 24 ont été écartées, car non pertinentes. Les 109 références conservées se répartissent comme ceci :



Source : Base BIEN



On remarque que les prix de vente des maisons sur le périmètre ont très fortement stagné, avec une légère baisse (environ -2%) sur la période, baisse marquée principalement en 2020.

Nous noterons qu'entre 2010 et 2012, 54 % des propriétés atteignaient un prix supérieur à 2 000 €/m² (7 sur 13). Entre 2013 et 2020, seulement 40 % des propriétés atteignaient un prix supérieur à 2 000 €/m² (38 sur 96).

Toutefois, les périodes suivant la prise de connaissance par le public du projet de station de méthanisation, et suivant la date de mise en service, n'ont pas été marquées par une diminution des prix de vente moyens des maisons, les prix de vente étant restés globalement les mêmes.

Aussi, l'analyse des prix de vente dans un rayon de 2km autour de la station, de 2010 à 2020, **semble montrer une forte stagnation des prix de vente sur le marché immobilier local.**

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique de ces transactions. Nous avons ainsi relevé les 30 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 30 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus faible



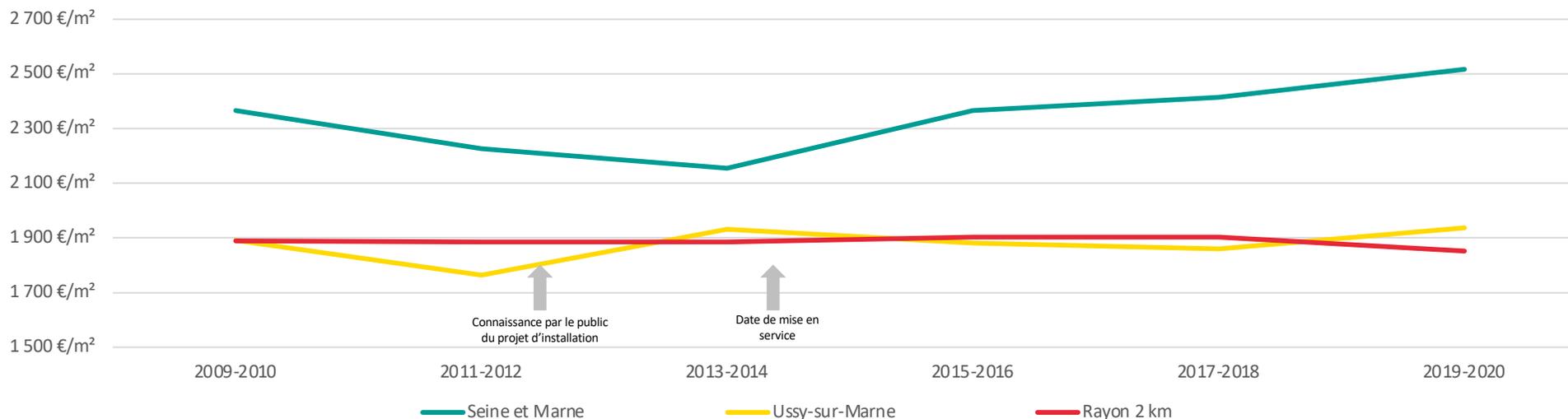
Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus élevé

Pour les 30 références les plus faibles, les prix de vente vont de 1 150 €/m² à 1 595 €/m, tandis que les références les plus élevées vont de 2 192 €/m² à 3 384 €/m². Un des facteurs expliquant ces différences entre valeurs est la taille des biens : 76 % des références les plus faibles font plus de 100 m², et 23 % plus de 150 m², tandis que 86 % des références les plus élevées font moins de 100 m², et 30 % moins de 70 m².

Nous l'avons vu précédemment, la répartition géographique des références situées à Ussy-sur-Marne semble liée à la morphologie de son tissu urbain. Il convient donc de s'intéresser plus précisément aux transactions situées à Sammeron, La Ferté-sous-Jouarre et Sept-Sorts.

Or, sur ces communes, nous ne voyons pas de différence de répartition entre les biens s'étant vendus les plus chers, et ceux s'étant vendu les moins chers. Ainsi, au regard de la répartition géographique des références, **il ne semble pas que les fluctuations des prix de vente observés sont imputables à l'installation de la station de méthanisation, la Marne représentant par ailleurs une importante barrière physique**, diminuant les éventuelles nuisances liées à la station de méthanisation.

Évolution des prix de l'immobilier entre 2010 et 2020



Source : Base BIEN - CGEDD

Les tendances observées à l'échelle de la Seine-et-Marne ne sont pas similaires à celles observées autour de la station de méthanisation. En effet, alors que les prix de vente ont globalement augmenté depuis 2013-2014 à l'échelle départementale, on constate une forte stagnation à l'échelle communale et à l'échelle géographique.

Il convient également de souligner que sur la partie nord de la commune, le long de la rue du Château et de la rue de la Dehors, seules trois références dépassent les 2 000 €/m², dont deux datent de 2011. Plusieurs références de cette zone se situent dans la fourchette basse des prix observés sur la commune. Toutefois, le long de ces rues, le tissu urbain est un tissu type maisons de ville rurales. Il s'agit de petites maisons mitoyennes anciennes, avec des terrains moins importants qu'au sud de la commune. Aussi, **ces prix s'expliqueraient plutôt par les caractéristiques des biens vendus que par la présence de la station de méthanisation.**





L'analyse des transactions sur la commune d'Ussy-sur-Marne permet de constater une forte stagnation des prix de vente sur la période étudiée. Afin de déterminer si cette tendance est liée ou non à la présence de la station de méthanisation, il convient d'analyser l'évolution des prix de vente des maisons sur des communes similaires. Pour cette comparaison, nous nous baserons sur les communes de Sammeron et de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, qui présentent un nombre d'habitants et un tissu urbain similaire à Ussy-sur-Marne.

Bien qu'une partie du tissu urbain de Sammeron et Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux soit située à proximité de la station, la Marne représente une barrière physique et visuelle importante, qui rend la comparaison pertinente.

Par ailleurs, les autres communes situées à proximité d'Ussy-sur-Marne possédaient des caractéristiques différentes.

USSY-SUR-MARNE

Habitants : 1 067
Maisons : 89,1 %
Propriétaires : 72,9 %

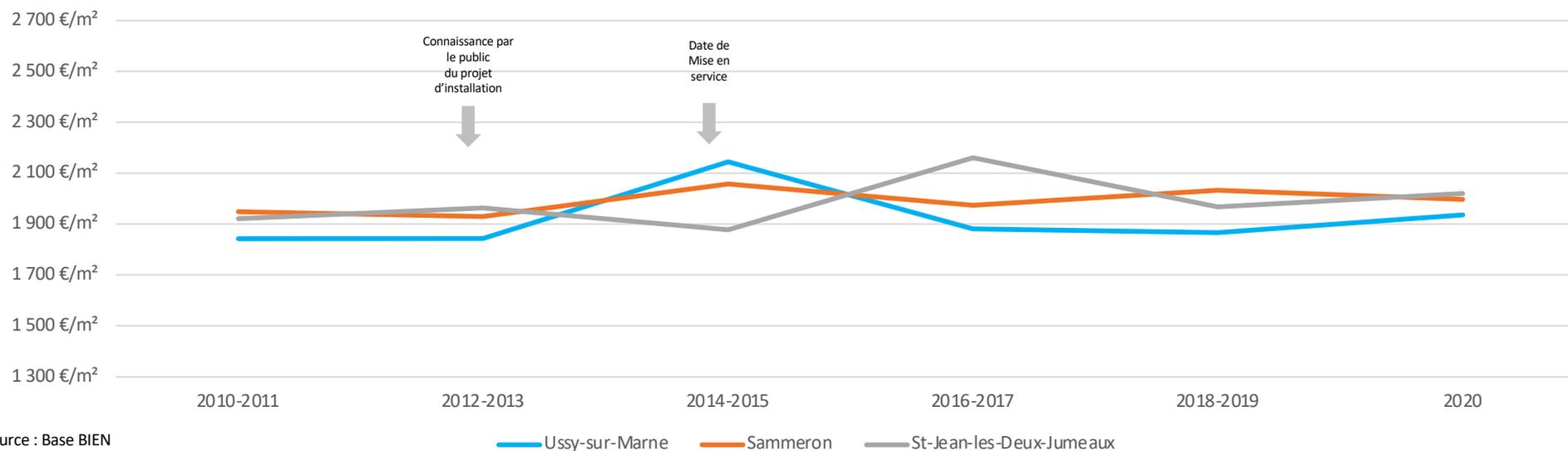
SAMMERON

Habitants : 1 125
Maisons : 88,4 %
Propriétaires : 81,4 %

SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

Habitants : 1 272
Maisons : 89,1 %
Propriétaires : 78,8 %

Comparaison des prix de vente des maisons

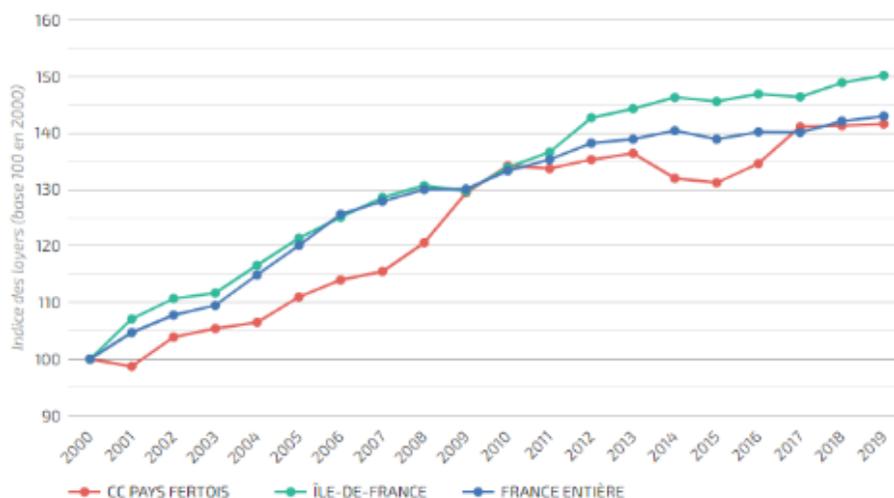


On remarque que l'évolution des prix de vente est plutôt similaire entre ces trois communes, particulièrement Ussy-sur-Marne et Sammeron, qui connaissent globalement les mêmes tendances. Les prix de vente observés à Ussy-sur-Marne sont légèrement inférieurs aux prix de vente observés sur les deux autres communes, mais tendent à se rejoindre. Dans tous les cas, on observe une forte stagnation des prix de vente des maisons sur la période 2010 – 2020, et cela sur les trois communes de références.

Aussi, la stagnation constatée des prix de vente sur la commune d'Ussy-sur-Marne ne semble pas être spécifiquement corrélée à la présence de la station de méthanisation, mais davantage à une tendance générale du marché immobilier local et aux caractéristiques du tissu urbain de la commune.

Ussy-sur-Marne est intégré à l'intercommunalité « CA Coulommiers Pays de Brie », créée en 2020 et rassemblant plusieurs intercommunalités, dont l'ex CC du pays Fertois, où se situait précédemment la commune d'Ussy-sur-Marne. Des données sur le marché locatif à l'échelle de l'ex CC du Pays Fertois sont disponibles sur l'observatoire CLAMEUR.

Évolution des valeurs locatives entre 2000 et 2019 – Source : CLAMEUR



On remarque que de 2004 à 2008, les valeurs locatives observées sur l'intercommunalité étaient légèrement inférieures aux valeurs moyennes observées à l'échelle régionale ou nationale. À partir de 2010, les valeurs locatives rattrapent les valeurs observées à l'échelle nationale et restent légèrement inférieures aux tendances régionales, malgré une baisse importante entre 2013 et 2016.

D'après l'observatoire CLAMEUR, le niveau moyen des loyers en 2019 sur l'intercommunalité était de **13,1 €/m²/mois** hors charges.

Seule une offre d'appartement proposé à la location a pu être recensée sur la commune d'Ussy-en-Brie. Nous avons étendu les recherches aux communes de Sammeron et Sept-Sorts, mais aucune offre n'a pu être identifiée sur ces communes.

La seule offre identifiée est proposée à un loyer de 11,6 €/m²/mois hors charges. Il s'agit d'une valeur légèrement inférieure à la moyenne observée sur l'intercommunalité. Toutefois, la faible représentativité des données ne permet pas de déduire des tendances pertinentes concernant le marché locatif local. En effet, le marché immobilier d'Ussy-sur-Marne n'est pas un marché tourné vers la location. Il est ainsi difficile de dégager des tendances sur l'évolution du marché locatif. Toutefois, il est probable que ce dernier suive le marché de la vente, et qu'il n'y a pas d'impact identifié de l'installation de la station de méthanisation.

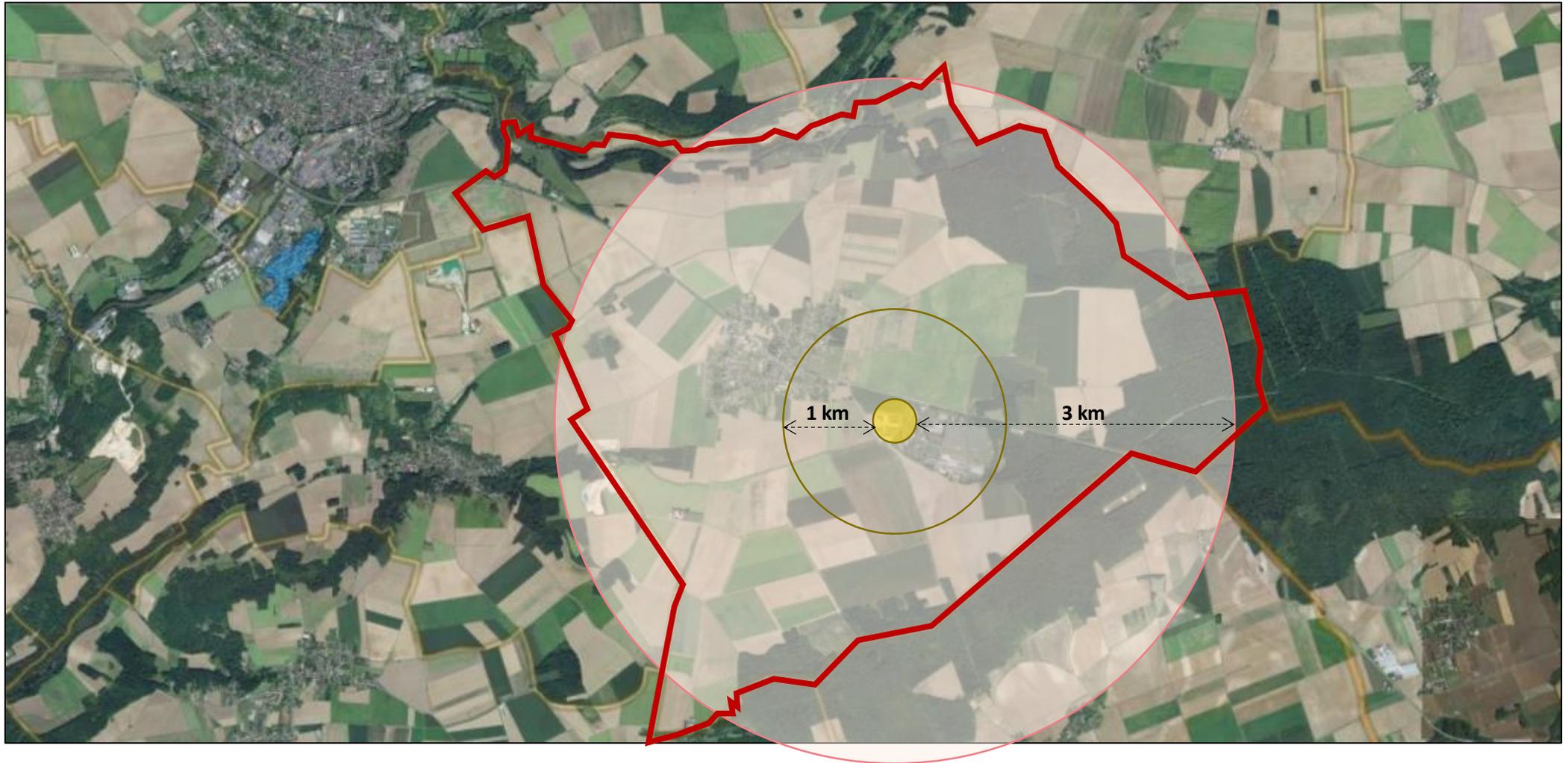
Index	Type de logement	Localisation	Surface	Typologie	Loyer mensuel HC	Loyer unitaire mensuel
1	Appartement	Proche A4	48 m ²	T2	555 € HC/mois	11,6 €/m ² /mois HC

Source : SeLoger



SITE N°3

Sourdun



Compte tenu de la localisation du site de méthanisation, située dans un territoire rural, nous avons étendu le périmètre géographique à trois kilomètres afin d'obtenir des références dans les communes situées à proximité du site. Il est toutefois important de préciser que les communes de Chalautre-la-Petite et d'Hermé sont séparées de la commune de Sourdun par des espaces forestiers, qui représentent une barrière visuelle et physique importante, réduisant l'influence potentielle de la station de méthanisation sur ces communes.



Année	2007	2012	2017
Nombre d'habitants	1 510 hab.	1 436 hab.	1 484 hab.
Evolution		- 4,9%	+ 3,3%



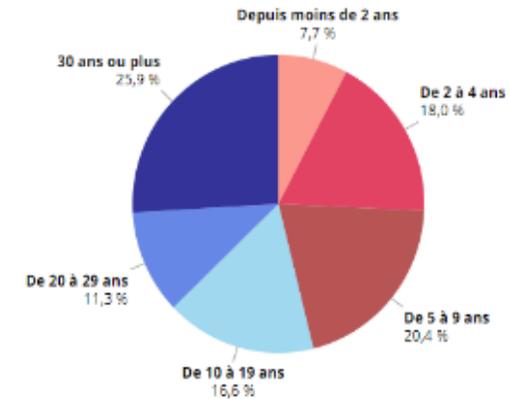
Année	2007	2012	2017
Densité	64,7 hab/km ²	61,6 hab/km ²	63,6 hab/km ²
Evolution		- 4,8%	+ 3,2%



Année	2007		2012		2017	
Total	523		605		681	
Maisons	507	97%	551	92%	596	88%
Appartements	15	3%	50	8%	84	12%



Année	2007		2012		2017	
Propriétaire	336	72,50%	402	75,80%	420	73,10%
Locataire	120	25,80%	114	24,70%	141	25,50%
Logé gratuitement	8	1,70%	14	2,60%	14	2,40%



Ancienneté des ménages en 2017

Taux de logement social sur la commune :

2,8 %

Sourdun est une commune périurbaine, comptant un peu moins de 1 500 habitants et une densité d'environ 64 habitants/km². Il s'agit d'une commune peu dense, occupée majoritairement par des terres agricoles. Le centre-ville est situé à l'ouest de la commune, autour de la Mairie. La station de méthanisation est située à l'ouest d'un ensemble de bâtiments divers, comprenant une centrale photovoltaïque, le CEREMA, un centre équestre, des locaux d'activités et un internat d'excellence. La commune fait partie de la Communauté de Communes du Provinois, dont la ville la plus importante est Provins, avec près de 12 000 habitants, et qui est limitrophe de Sourdun à l'ouest.

Environ 26 % des habitants de la commune s'y sont installés il y a moins de 4 ans (chiffres de 2017, correspondant à une installation avant 2013), contre 34 % à l'échelle de l'Île-de-France et 32 % à l'échelle de la Seine-et-Marne. **Il semble donc s'agir d'une commune relativement peu dynamique**, qui a par ailleurs vu son nombre d'habitants diminuer entre 2007 et 2017, malgré une hausse de population entre 2012 et 2017.

Entre 2010 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 103 transactions de maisons sur la commune de Sourduin. 31 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 72 transactions restantes, 13 ont été écartées, car non pertinentes. Les 59 références conservées se répartissent comme ceci :

+2,9 % de croissance sur la période

+3,3 % de croissance sur la période

Maisons	Période	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020
	Volume de transactions	1	9	12	10	19	8
	Prix de vente HD moyen	1 506€/m ²	1 466€/m ²	1 500€/m ²	1 459€/m ²	1 538€/m ²	1 550 €/m ²
	Évolution prix moyen	-	-3%	2%	-3%	5%	1%

Source : Base BIEN

↑
Connaissance par le public
du projet d'installation

↑
Date de mise
en service

On remarque que les prix de vente ont très peu fluctué entre 2010 et 2020 sur la commune de Sourduin, **avec une évolution globale de 3 % sur la période.**

On constate une **diminution du prix de vente moyen sur la période suivant la prise de connaissance** du projet par le public (-3%) ; **les prix de vente moyens augmentent toutefois sur la période suivante, qui suit la mise en service de la station.**

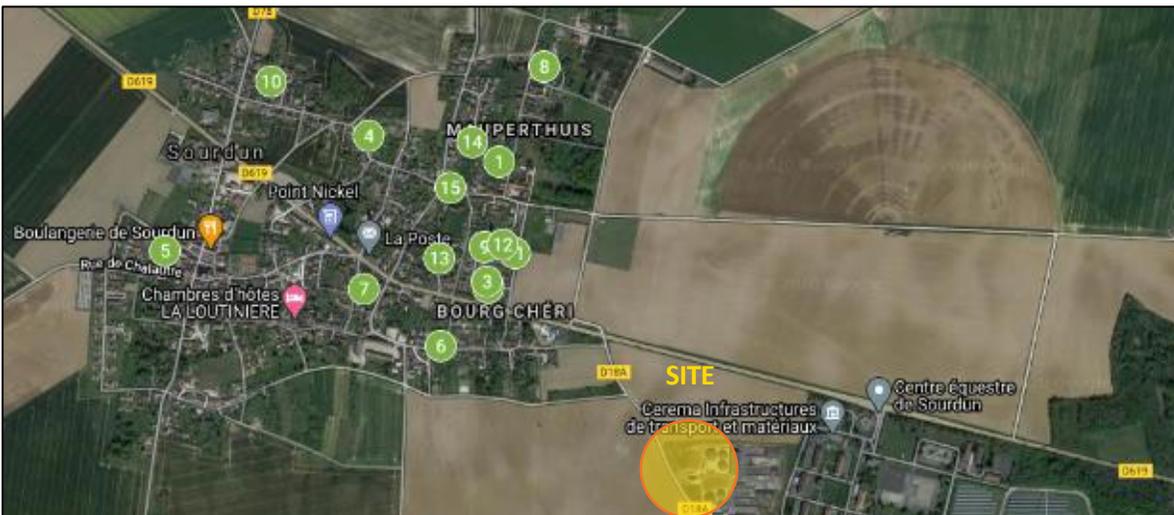
Si la période 2016-2017 a connu une nouvelle baisse des prix de vente, on constate une augmentation globale de 3 % entre 2014-2015 (période suivant la mise en service) et 2020.

En conclusion, on ne constate pas d'impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier local. On observe toutefois une forte stagnation de ces prix de vente sur la période globale.

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique des transactions sur la commune. Nous avons ainsi relevé les 15 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 15 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 15 références dont le prix de vente est le plus faible



Localisation des 15 références dont le prix de vente est le plus élevé

Les deux représentations cartographiques montrent une répartition relativement similaire. Ces résultats ne permettent pas de conclure à un impact négatif de la station de méthanisation sur les prix.

En effet, on remarque que les références dont le prix de vente est le plus faible sont réparties sur l'ensemble de la commune, et plus particulièrement au niveau du centre-ville à l'ouest, où le tissu urbain est plus dense, et les terrains moins grands. Les surfaces des maisons dont le prix de vente est le plus faible sont diversifiées, allant de 73 à 200 m². Les trois références dont le prix de vente unitaire est le plus faible sont toutefois situées à proximité de la station de méthanisation. Néanmoins, ces prix unitaires s'expliquent davantage par le profil des logements (bâtiments ruraux anciens en relatif mauvais état) que par leur localisation.

À l'inverse, les 15 références dont le prix de vente unitaire est le plus élevé sont situées préférentiellement du côté est de la commune, à proximité de la station de méthanisation. Cette situation peut s'expliquer également par le profil des bâtiments : il s'agit pour certains de logements plus petits (10 références concernent des biens de – 100 m²) ou plus récents (5 références concernent des biens postérieurs aux années 2000).

La composition du tissu urbain permet donc d'expliquer en partie la répartition géographique des prix de vente unitaires. Nous n'avons pas constaté d'impact négatif de la station de méthanisation sur la répartition géographique des prix de ventes unitaires.

Entre 2010 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 133 transactions de maisons dans un rayon de 3 kilomètres environ autour du site, y compris hors de Sourduin. 37 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 97 transactions restantes, 18 ont été écartées, car non pertinentes. Les 79 références conservées se répartissent comme ceci :

+1,1 % de croissance sur la période

+2,6 % de croissance sur la période

Maisons	Période	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020
	Volume de transactions		2	12	13	21	22
Prix de vente HD moyen		1 528€/m ²	1 473€/m ²	1 506€/m ²	1 586€/m ²	1 547€/m ²	1 545 €/m²
Évolution prix moyen n+1		-	-4%	2%	5%	-3%	0%

Source : Base BIEN

Connaissance par le public du projet d'installation

 Date de mise en service

On remarque que les prix de vente des maisons dans un rayon de 3 kilomètres autour de la station de méthanisation ont très peu évolué entre 2010 et 2020, avec **une augmentation globale de 1 % seulement**. Si on observe une légère diminution des prix de vente moyens en 2012-2013 (date de prise de connaissance du public du projet d'installation de la station) , avec une baisse de 4 % par rapport à 2010-2011, les valeurs remontent toutefois à partir de 2014, dépassant même les 1 600 €/m² en moyenne en 2016 (+7 % par rapport à 2015). À partir de 2017, on constate une forte stagnation des prix de vente moyens, qui baissent même légèrement.

On remarque par ailleurs que les prix de vente observés sur les communes de Chalautre-la-Petite et Hermé sont proches de ceux observés uniquement sur la commune de Sourduin, malgré une distance relativement importante entre ces communes et la station de méthanisation, et la présence de la forêt qui agit comme une barrière physique et visuelle. Cela tend à considérer la stagnation des prix de vente observée sur la commune de Sourduin comme une tendance du marché immobilier local, et non comme un impact lié à la station de méthanisation.

L'analyse des prix de vente dans un rayon de 3 km autour de la station, de 2010 à 2020, **semble donc montrer une stagnation des prix de vente sur le marché immobilier local.**

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique de ces transactions. Nous avons ainsi relevé les 20 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 20 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 20 références dont le prix de vente est le plus faible

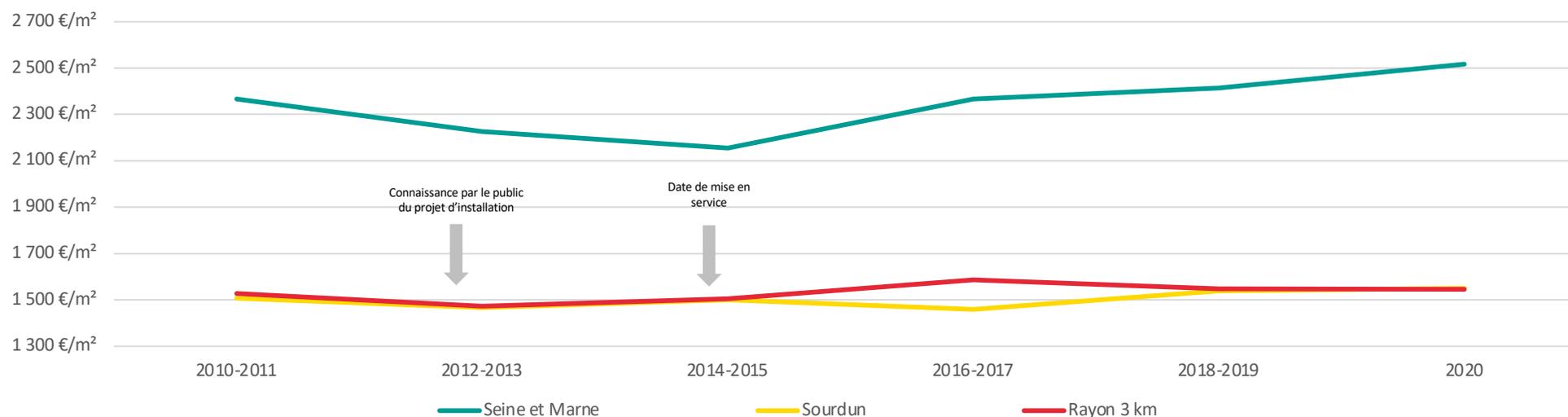


Localisation des 20 références dont le prix de vente est le plus élevé

Pour les 30 références les plus faibles, les prix de vente métriques vont de 806 €/m² à 1 320 €/m, tandis que les références les plus élevées vont de 1 745 €/m² à 2 333 €/m². Un des facteurs expliquant ces différences entre valeurs est la taille des biens : 85 % des références les plus faibles font plus de 100 m². Toutefois, on remarque que les surfaces des logements dont le prix de vente métrique est le plus élevé sont plus diversifiées, puisque plus de 30 % seulement de ces références font plus de 100 m².

On constate que les références les moins élevées et les plus élevées sont réparties équitablement sur le périmètre retenu. **La répartition géographique des références ne permet donc pas de conclure à un éventuel impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier local.**

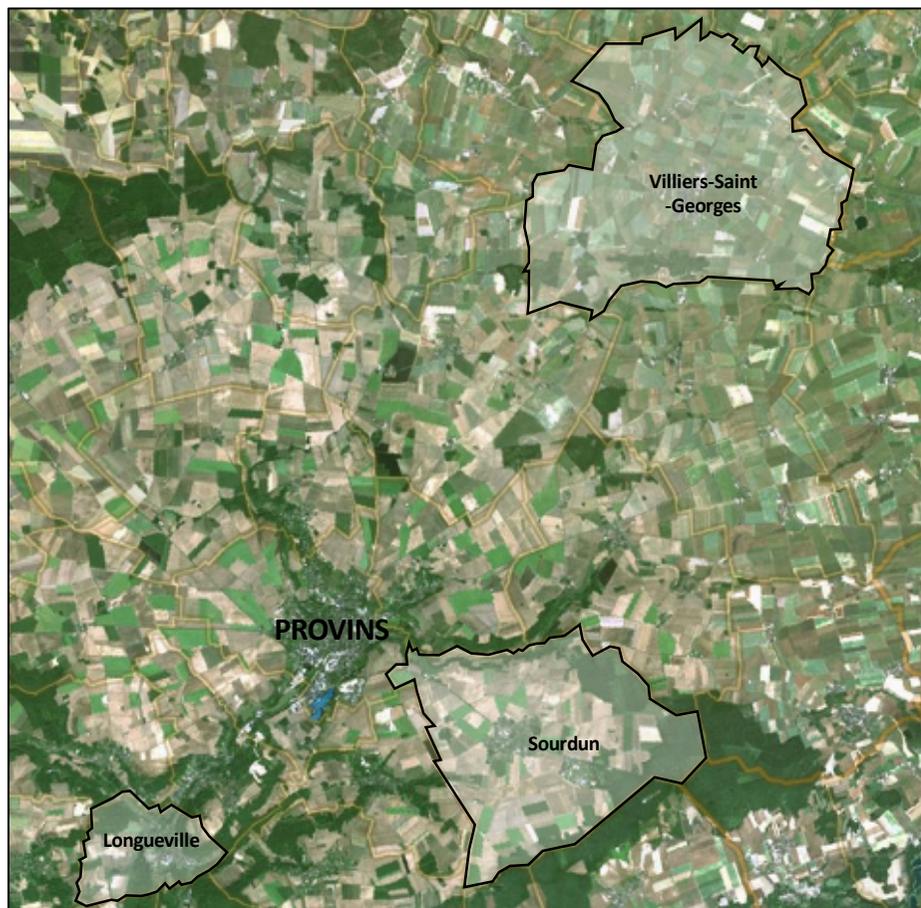
Évolution des prix de l'immobilier entre 2010 et 2020



Source : Base BIEN - CGEDD

La courbe ci-dessous permet d'observer **la forte stagnation des prix de vente des maisons à Sourdun et dans un rayon de trois kilomètres autour de la station**. Les dynamiques des deux périmètres sont très proches, puisque seules les années 2016 et 2017 marquent une différence significative des prix de vente entre ces deux périmètres.

Les prix de vente observés sont par ailleurs assez largement inférieurs à la moyenne départementale. On remarque qu'après l'année 2015, les prix de vente ont commencé à augmenter à l'échelle départementale, une évolution que l'on ne constate pas (ou que très faiblement) à l'échelle communale et géographique.



L'analyse des transactions sur la commune de Sourdun a permis de constater une stagnation des prix de vente sur la période étudiée. Afin de déterminer si cette tendance est liée ou non à la présence de la station de méthanisation, il convient d'analyser l'évolution des prix de vente des maisons sur des communes similaires.

Peu de communes à proximité disposent exactement des mêmes caractéristiques et du même marché immobilier. Nous avons ici retenu des communes situées à proximité et disposant d'un nombre similaire d'habitants, même si le type de tissu résidentiel est légèrement différent à Longueville, où l'on trouve davantage de locataires et d'appartements.

Nous avons ainsi sélectionné Longueville, dont les prix de vente moyens sont toutefois généralement supérieurs à ceux de Sourdun, et Villiers-Saint-Georges, dont les prix de vente sont en général inférieurs. Il est à noter que pour la commune de Villiers Saint-Georges, aucune transaction pertinente n'a été identifiée sur les années 2010 à 2013.

SOURDUN

Habitants : 1 484
Maisons : 87,5 %
Propriétaires : 73,1 %

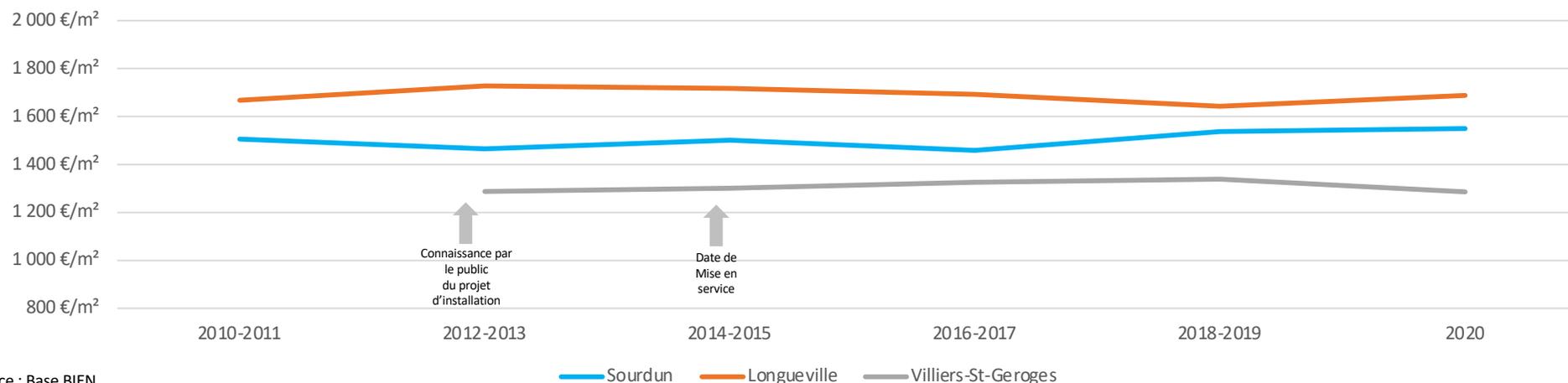
VILLIERS-SAINT-GEORGES

Habitants : 1 231
Maisons : 92,3 %
Propriétaires : 74,1 %

LONGUEVILLE

Habitants : 1 796
Maisons : 68,4 %
Propriétaires : 55,6 %

Comparaison des prix de vente des maisons



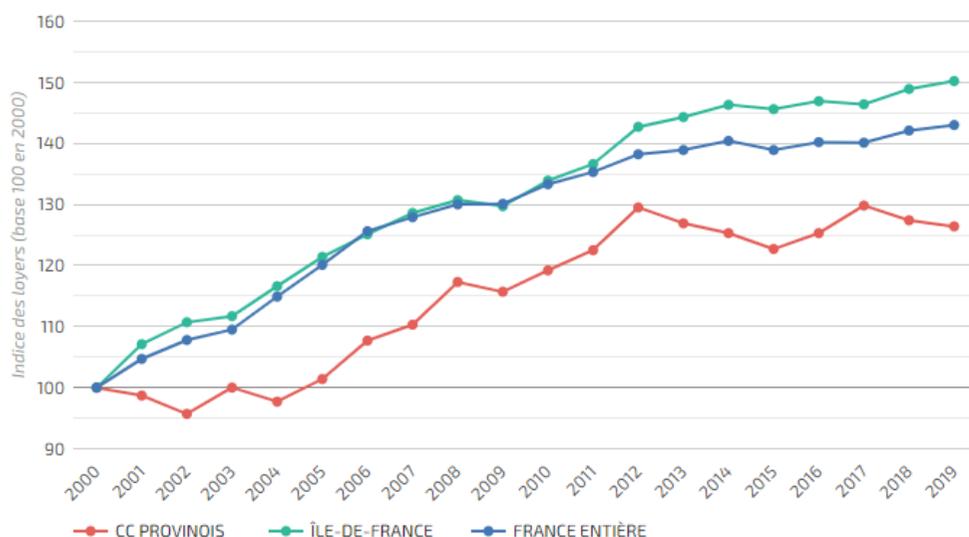
Source : Base BIEN

Bien que les prix de vente soient différents sur ces trois communes, on constate **que l'évolution est globalement similaire** : toutes sont marquées par une forte stagnation voir une diminution des prix de vente. Les évolutions sur la période sont les suivantes : +2,9 % pour Sourdun (et +1,6 % depuis l'installation de la station en 2014-2015), +6,1 % pour Longueville (et -1,2 % depuis 2014-2015) et -0,2 % pour Villiers-Saint-Georges (+2 % depuis 2014-2015). On constate par ailleurs un rapprochement des prix de vente entre Sourdun et Longueville, alors que les prix de vente observés à Longueville étaient globalement plus importants précédemment.

Aussi, la stagnation constatée des prix de vente sur la commune de Sourdun ne semble pas être corrélée à la présence de la station de méthanisation, mais davantage à une tendance générale du marché immobilier local.

Sourdun est intégré à l'intercommunalité « Communauté de Communes du Provinois ». Des données sur le marché locatif à l'échelle l'intercommunalité sont disponibles sur l'observatoire CLAMEUR.

Évolution des valeurs locatives entre 2000 et 2019 – Source : CLAMEUR



On constate que sur l'ensemble de la période, les valeurs locatives observées à l'échelle régionale et nationale sont supérieures à celles observées dans la CC du Provinois, malgré une légère remontée en 2012 et en 2017.

D'après l'observatoire CLAMEUR, le niveau moyen des loyers en 2019 sur l'intercommunalité était de **10,7€/m²/mois** hors charges, en baisse de 0,8 % par rapport à l'année précédente.

Nous avons identifié 7 références de maisons disponibles à la location sur la commune étudiée. Il convient de préciser qu'il s'agit ici de maisons louées, qui ne sont aujourd'hui plus disponibles.

Les loyers unitaires moyens s'échelonnent de 7,9 à 10 €/m²/mois HT HC, pour une moyenne d'environ 9 €/m²/mois HT HC. On remarque que les valeurs locatives sont inférieures aux valeurs constatées à l'échelle de l'intercommunalité.

Le marché immobilier de Sourdun n'est pas un marché tourné vers la location. Il est ainsi difficile de dégager des tendances sur l'évolution du marché locatif. Toutefois, il est probable que ce dernier suive le marché de la vente, et qu'il n'y a pas d'impact identifié de l'installation de la station de méthanisation.

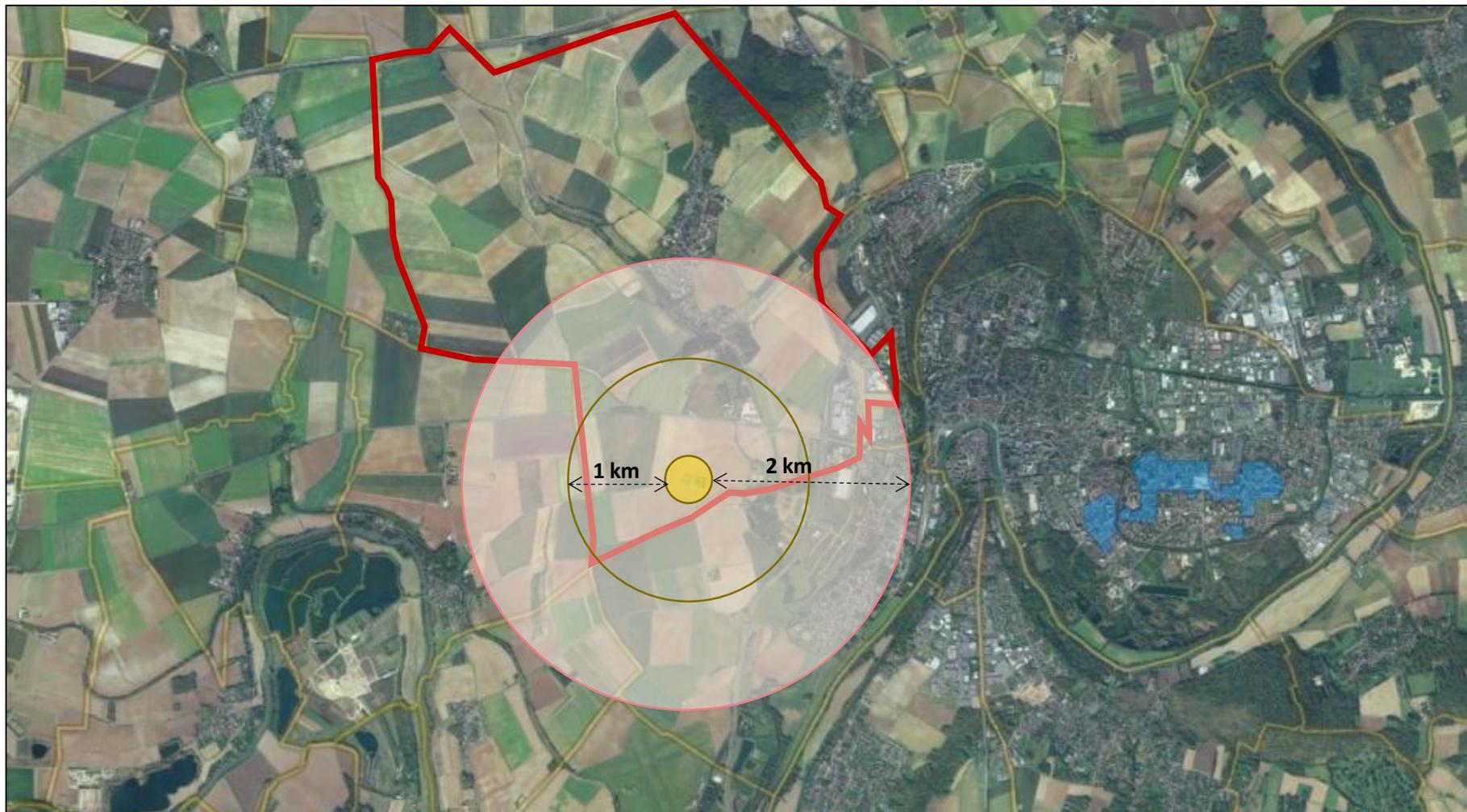
Index	Type de logement	Localisation	Surface	Typologie	Loyer mensuel HC	Loyer unitaire mensuel
1	Maison mitoyenne	N.C.	70 m ²	T4	650 €/m ² /mois	9,3 €/m ² /mois HC
2	Maison	N.C.	133 m ²	T6	1 100 €/m ² /mois	8,3 €/m ² /mois HC
3	Maison	N.C.	100 m ²	T4	790 €/m ² /mois	7,9 €/m ² /mois HC
4	Maison	N.C.	110 m ²	T4	990 €/m ² /mois	9,0 €/m ² /mois HC
5	Maison	N.C.	96 m ²	T4	890 €/m ² /mois	9,3 €/m ² /mois HC
6	Maison	N.C.	85 m ²	T3	850 €/m ² /mois	10,0 €/m ² /mois HC
7	Maison	N.C.	75 m ²	T3	650 €/m ² /mois	8,7 €/m ² /mois HC

Source : Entrepaticuliers.com



SITE N°4

Chauconin-Neufmontiers



Compte tenu de la localisation du site de méthanisation, située dans un territoire rural, nous avons étendu le périmètre géographique à deux kilomètres afin d'obtenir des références dans les communes situées à proximité du site. En effet, la station de méthanisation est installée au sud de la commune de Chauconin-Neufmontiers. Les communes de Villenoy, Grégy-lès-Meaux et de Meaux sont ainsi également situées dans la zone d'influence potentielle de la station de méthanisation.



Année	2007	2012	2017
Nombre d'habitants	2 560 hab.	2 833 hab.	3 289 hab.
Evolution		+ 10,7%	+ 16,1 %



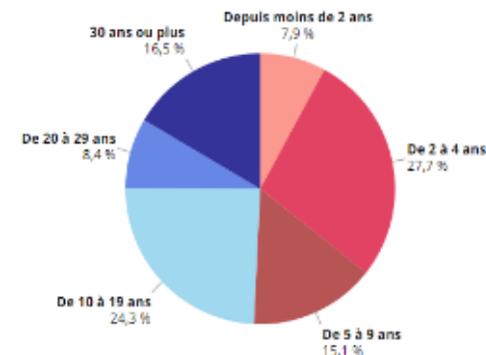
Année	2007	2012	2017
Densité	147,2 hab/km ²	162,9 hab/km ²	189,1 hab/km ²
Evolution		+ 10,7%	+ 16,1 %



Année	2007		2012		2017	
Total	683		745		874	
Maisons	621	91%	656	88%	738	84,5%
Appartements	62	9%	87	12%	135	15,5%



Année	2007		2012		2017	
Propriétaire	546	84%	602	84,80%	666	80,70%
Locataire	93	14,3%	98	15%	150	18,10%
Logé gratuitement	11	1,60%	10	1,50%	9	1,10%



Ancienneté des ménages en 2017

Taux de logement social sur la commune :

14,9 %

Chauconin-Neufmontiers est une commune périurbaine située à l'ouest de Meaux, qui compte près de 3 300 habitants. La densité de population est proche de 190 hab/km², positionnant Chauconin-Neufmontiers comme une commune relativement dense à l'échelle du département. La station de méthanisation, implantée dans un territoire agricole à proximité du Centre Hippique de Rutel, est située au sud de la commune, à environ 1,5 kilomètre du tissu résidentiel. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, dont la ville la plus importante est Meaux, avec près de 350 000 habitants, est qui est limitrophe de Chauconin-Neufmontiers à l'est.

Il s'agit d'une commune principalement résidentielle avec une forte proportion de logements individuels. Cette tendance s'atténue toutefois, la part des appartements passant de 9 % en 2007 à plus de 15 % en 2017. Il s'agit par ailleurs d'une commune avec une forte évolution démographique, qui a gagné presque 30 % de population entre 2007 et 2017. Par ailleurs, on remarque qu'environ 35 % des ménages se sont installés il y a moins de 4 ans (chiffres de 2017, correspondant à une installation avant 2013), contre 34 % à l'échelle de l'Île-de-France et 32 % à l'échelle de la Seine-et-Marne. **Il s'agit donc d'une commune plutôt dynamique.**

Entre 2012 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 112 transactions de maisons sur la commune de Chauconin-Neufmontiers. 14 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 98 transactions restantes, 10 ont été écartées, car non pertinentes. Les 88 références conservées se répartissent comme ceci :

+9 % de croissance sur la période

+7,3 % de croissance sur la période

Maisons	Période	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2018	2020
	Volume de transactions		15	16	18	26
Prix de vente HD moyen		2 344€/m ²	2 276€/m ²	2 381€/m ²	2 434€/m ²	2 556€/m ²
Évolution prix moyen			-3%	5%	2%	5%

Source : Base BIEN

↑
Connaissance par le public
du projet d'installation

↑
Date de mise
en service

On constate que **les prix de vente des maisons à Chauconin-Neufmontiers ont augmenté de manière significative entre 2012 et 2020**, avec une évolution globale de +9 % sur la période. Les prix de vente ont par ailleurs régulièrement augmenté, seule l'année 2014 connaissant une baisse significative des prix de vente (-9 %), période qui suit la prise de connaissance du projet par le public. La moyenne des prix de vente remonte toutefois dès l'année suivante (+7 %), et on constate ensuite une hausse continuellement des prix de vente, notamment la période suivant la mise en service de la station.

Ainsi, au vu de l'augmentation régulière des prix de vente sur la commune de Chauconin-Neufmontiers entre 2012 et 2020, **nous ne constatons pas d'impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier local.**

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique des transactions sur la commune. Nous avons ainsi relevé les 15 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 15 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 25 références dont le prix de vente est le plus faible



Localisation des 25 références dont le prix de vente est le plus élevé

Les références sont réparties de manière équitable sur l'ensemble de la commune. Concernant les références dont le prix de vente est le plus faible, on constate qu'elles sont plus nombreuses sur le centre-nord de la commune, alors que les références dont le prix de vente est le plus élevé sont situées en majorité sur le centre-sud de la commune, dans la direction de la station de méthanisation.

Aussi, nous n'avons pas constaté d'impact négatif de la station de méthanisation sur cette répartition géographique des prix de vente unitaires.

Entre 2012 (soit deux ans avant la connaissance par le public du projet d'installation de la station de méthanisation) et 2020, nous avons recensé 245 transactions de maisons dans un rayon de 2 kilomètres environ autour du site, y compris hors Chauconin-Neufmontiers. 45 références étaient toutefois incomplètes (absence d'indications concernant la surface). Sur les 200 transactions restantes, 31 ont été écartées, car non pertinentes. Les 169 références conservées se répartissent comme ceci :

Maisons	Période	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020
	Volume de transactions		30	35	37	52
Prix de vente HD moyen		2 435€/m ²	2 355€/m ²	2 480€/m ²	2 497€/m ²	2 534€/m ²
Évolution prix moyen n+1		-	-3%	5%	1%	1%

Source : Base BIEN



Sur le territoire observé (rayon d'environ 2km autour de la station), on constate une augmentation de 4,1 % des prix de vente unitaires des maisons sur la période 2012-2020. **À cette échelle, l'augmentation est donc moins importante qu'à la stricte échelle communale ; néanmoins, les prix de vente observés à ces deux échelles sont relativement proches.**

On constate une baisse des prix de vente unitaires après la prise de connaissance du projet par le public. Toutefois, à partir de 2016, année de la mise en service de la station de méthanisation, cette tendance s'inverse, puisqu'on constate une hausse de +5 % en 2016 puis une légère hausse continue jusqu'en 2020.

Aussi, les prix de vente ont augmenté après la mise en service de la station. Nous n'observons donc pas d'impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier local.

Il convient par ailleurs d'analyser la répartition géographique de ces transactions. Nous avons ainsi relevé les 30 transactions dont le prix de vente est le plus faible sur la période (2010-2020), et les 30 transactions dont le prix de vente est le plus élevé.



Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus faible



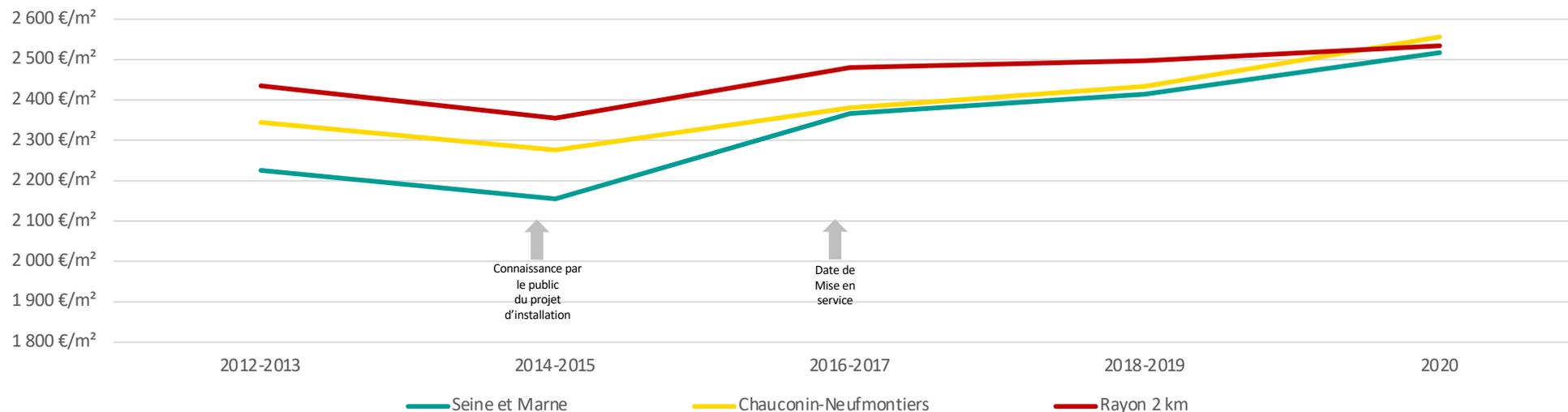
Localisation des 30 références dont le prix de vente est le plus élevé

Pour les 30 références les plus faibles, les prix de vente vont de 1 370 €/m² à 2 072 €/m², tandis que les références les plus élevées vont de 2 807 €/m² à 3 378 €/m².

Nous ne constatons **pas de répartition géographique spécifique** entre les références dont le prix unitaire est le plus faible et celles dont le prix de vente unitaire est le plus élevé. La présence de 5 références au prix de vente peu élevé à l'est de la station de méthanisation semble par ailleurs être liée à la proximité de la zone d'activité, qui tend en général à diminuer la valeur des maisons.

On remarque également la présence de 6 références au prix de vente unitaire élevé sur la commune de Trilbardou, qui est davantage éloignée de la station que Villenoy et Chauconin-Neufmontiers. Toutefois, la présence de la Marne, qui longe la commune, permet d'expliquer en partie cette répartition, puisqu'il s'agit là d'un élément fort d'attractivité. En conclusion, **nous ne constatons pas d'influence négative de la station de méthanisation sur la répartition géographique des transactions.**

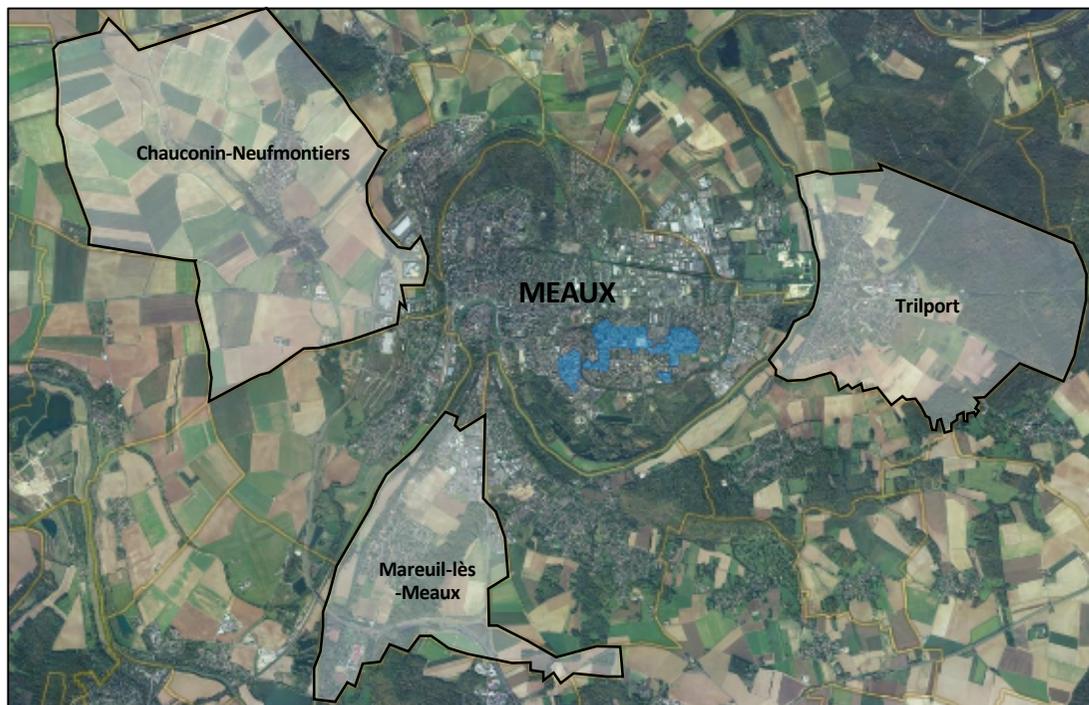
Évolution des prix de l'immobilier entre 2010 et 2020



Source : Base BIEN - CGEDD

On constate tout d'abord que la **baisse significative des prix de vente moyens observée entre 2013 et 2014 (année de l'annonce de l'installation de la station) observées à Chauconin-Neufmontiers est également observable à l'échelle départementale.**

À partir de 2015, les prix de vente moyens augmentent, quelle que soit l'échelle retenue, et suivent des tendances globalement similaires ; ainsi, les prix de vente observés en 2020 sont très proches. **Aussi, nous ne constatons pas d'influence négative de l'installation de la station de méthanisation sur l'évolution des prix de vente entre 2012 et 2020 à Chauconin-Neufmontiers.**



Afin de vérifier que le marché immobilier des maisons à Chauconin-Neufmontiers n'a pas été impacté par l'installation de la station de méthanisation, nous avons comparé l'évolution de ses prix de ventes entre 2012 et 2020 avec celle des prix des communes de Trilport et de Mareuil-lès-Meaux.

Il s'agit de communes proches, et situées en périphérie de Meaux, et qui comptent un nombre d'habitants similaire à celui de Chauconin-Neufmontiers. Il s'agit de trois villes secondaires de l'agglomération.

CHAUCONIN-NEUFMONTIERS

Habitants : 3 289
Maisons : 84,4 %
Propriétaires : 80,7 %

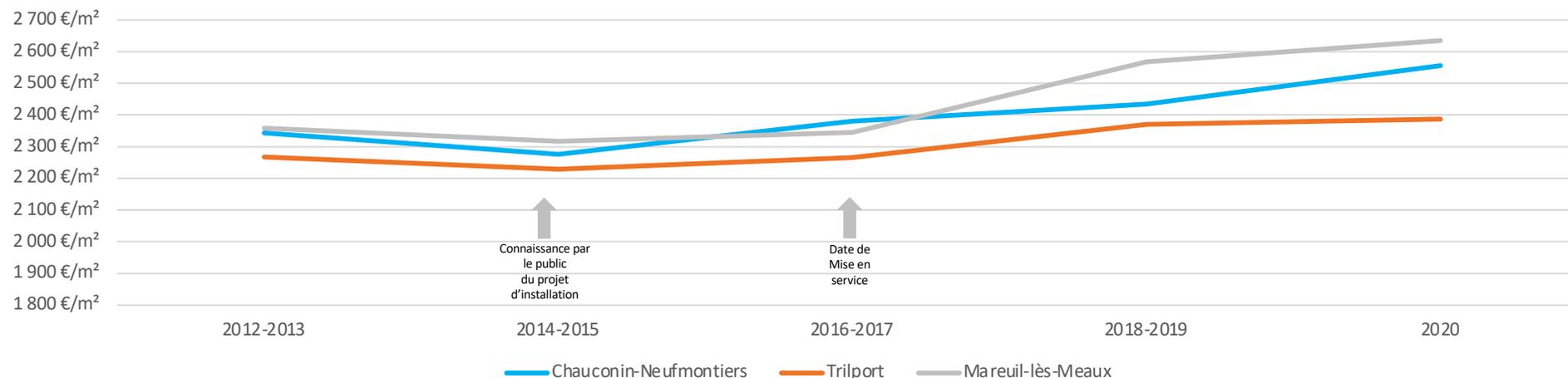
TRILPORT

Habitants : 5 033
Maisons : 79,5 %
Propriétaires : 75,7 %

MAREUIL-LES-MEAUX

Habitants : 3 108
Maisons : 73,5 %
Propriétaires : 69,4 %

Comparaison des prix de vente des maisons



Source : Base BIEN - CGEDD

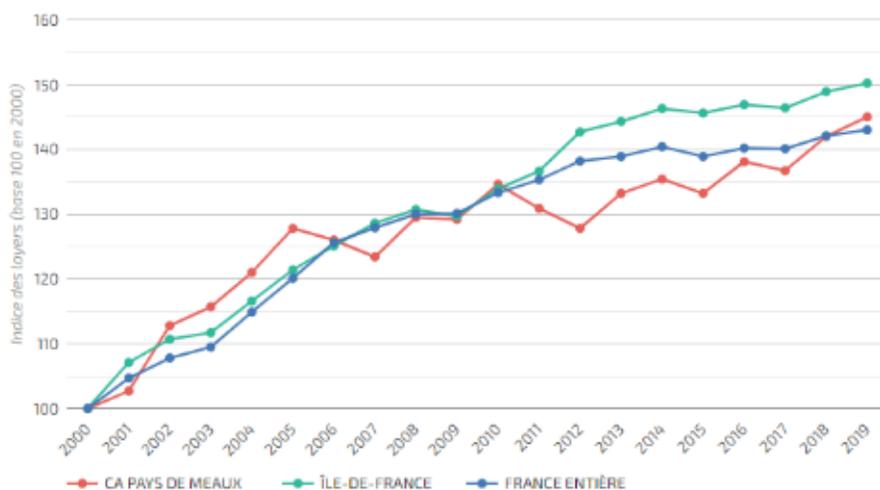
On remarque **peu de différence d'évolution des prix de vente** des maisons entre les communes de Chauconin-Neufmontiers, Trilport et Mareuil-lès-Meaux. Les communes de Chauconin-Neufmontiers et Mareuil-lès-Meaux ont vu leur prix de vente moyen augmenter de plus 10 % entre 2012 et 2020, tandis que l'augmentation est d'environ 5 % pour Trilport. L'augmentation des prix de vente moyens depuis 2014 sur ces communes, particulièrement Chauconin-Neufmontiers et Mareuil-lès-Meaux, est également significative.

Globalement, les tendances sont donc les mêmes : une légère baisse ou une stagnation entre 2012 et 2015, puis une augmentation régulière des prix de vente jusqu'en 2020.

Ces éléments tendent à confirmer qu'il n'y a pas eu d'impact négatif de la station de méthanisation sur le marché immobilier des maisons sur la commune de Chauconin-Neufmontiers.

Chauconin-Neufmontiers est intégré à l'intercommunalité « Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux », créée en 2003. Des données sur le marché locatif à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux sont disponibles sur l'observatoire CLAMEUR.

Évolution des valeurs locatives entre 2000 et 2019 – Source : CLAMEUR



On remarque que les valeurs locatives à l'échelle intercommunale ont sensiblement baissé entre 2010 et 2012, se détachant assez largement des valeurs observées à l'échelle régionale. Toutefois, depuis 2017, cette tendance s'inverse, et les valeurs locatives à l'échelle intercommunale tendent à rattraper les valeurs observées à l'échelle de la France entière et de l'Île-de-France.

D'après l'observatoire CLAMEUR, le niveau moyen des loyers en 2019 sur l'intercommunalité était de **14,7 €/m²/mois** hors charges.

Nous avons identifié 5 références de maisons disponibles à la location sur la commune étudiée. Il convient de préciser qu'il s'agit ici de maisons louées, qui ne sont aujourd'hui plus disponibles.

Les loyers unitaires moyens s'échelonnent de 13,9 à 19,2 €/m²/mois HT HC, pour une moyenne d'environ 16 €/m²/mois HT HC. On remarque que les valeurs locatives sont sensiblement supérieures aux valeurs locatives observées sur l'intercommunalité.

Le marché immobilier de Chauconin-Neufmontiers n'est pas un marché tourné vers la location. Il est ainsi difficile de dégager des tendances sur l'évolution du marché locatif. Toutefois, il est probable que ce dernier suive le marché de la vente, et qu'il n'y a pas d'impact identifié de l'installation de la station de méthanisation.

Index	Type de logement	Localisation	Surface	Typologie	Loyer mensuel HC	Loyer unitaire mensuel
1	Appartement	N.C.	32 m ²	T2	615 €/m ² /mois	19,2 €/m ² /mois HC
2	Appartement	N.C.	40 m ²	T2	680 €/m ² /mois	17,0 €/m ² /mois HC
3	Appartement	N.C.	46 m ²	T3	700 €/m ² /mois	15,2 €/m ² /mois HC
4	Appartement	N.C.	59 m ²	T3	860 €/m ² /mois	14,6 €/m ² /mois HC
5	Appartement	N.C.	38 m ²	T1	530 €/m ² /mois	13,9 €/m ² /mois HC

2.2

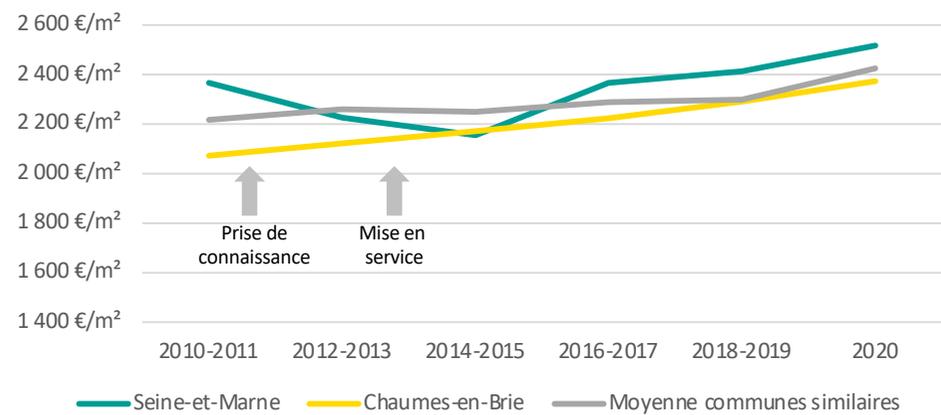
L'étude de marché

Conclusion

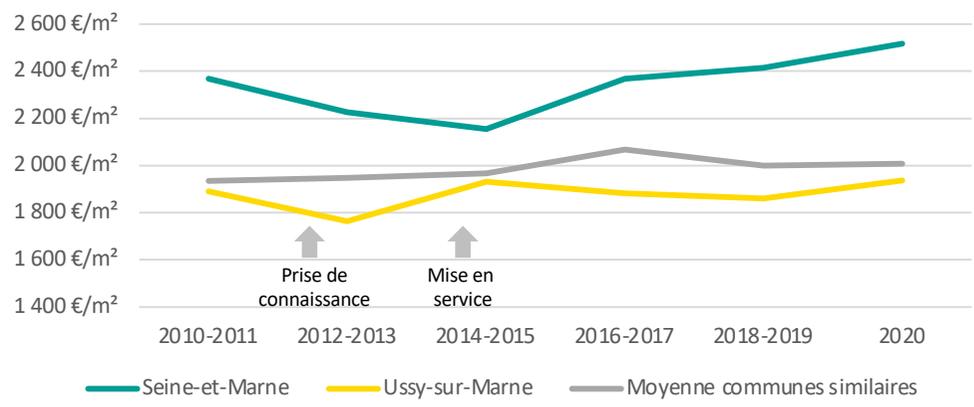
Une analyse quantitative et critique du marché immobilier dans les communes concernées par les quatre méthaniseurs

RÉCAPITULATIF

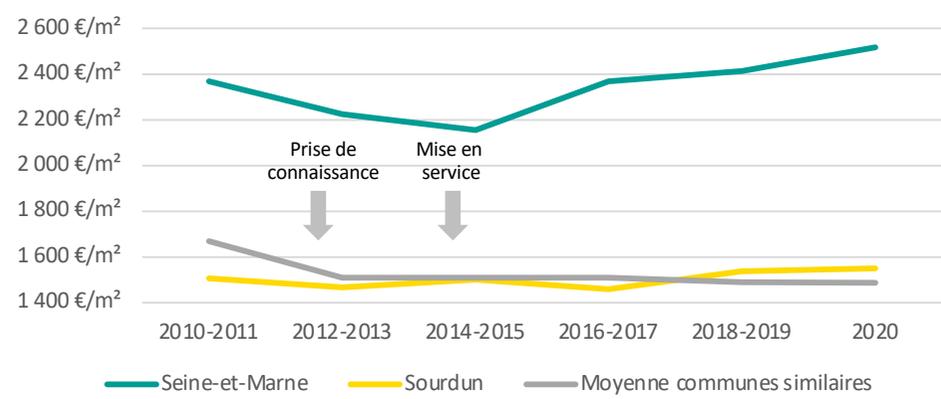
Chaumes-en-Brie - Comparaison des prix de vente des maisons



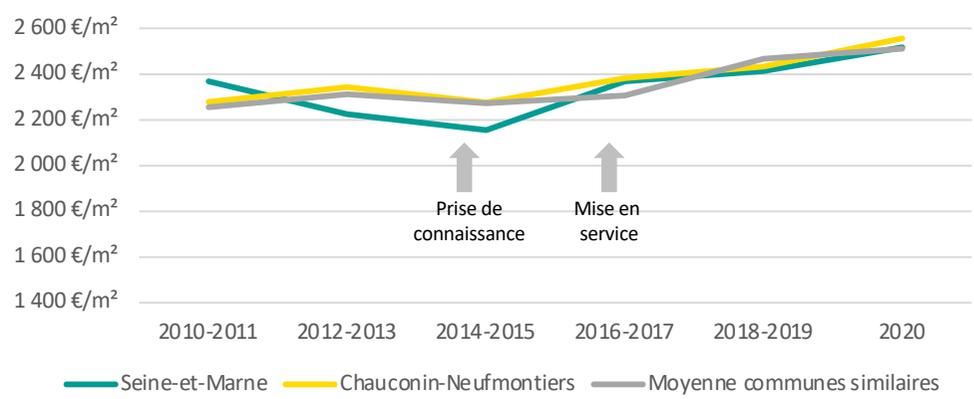
Ussy-sur-Marne - Comparaison des prix de vente des maisons



Sourdun - Comparaison des prix de vente des maisons



Chauconin-Neufmontiers - Comparaison des prix de vente des maisons



Les prix de vente des maisons évoluent de manière hétérogène entre les 4 périmètres retenus. **Toutefois, on constate que les courbes qui concernent les communes de référence (courbe jaunes) sont globalement très proches de la tendance suivie par les communes identifiées comme similaires (courbe grise),** ce qui tend à confirmer que nous n’observons pas d’impact négatif de la station de méthanisation agricole sur le prix des transactions immobilières, les communes de références suivant les tendances des marchés immobiliers locaux.

IMPACT SUR LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SUR LA COMMUNE

IMPACT SUR LES PRIX DE VENTE DES MAISONS SUR LE TERRITOIRE ÉTENDU

CHAUMES-EN-BRIE	Pas d'impact négatif identifié	Pas d'impact négatif identifié
USSY-SUR-MARNE	Pas d'impact négatif identifié	Pas d'impact négatif identifié
SOURDUN	Pas d'impact négatif identifié	Pas d'impact négatif identifié
CHAUCONIN-NEUFMONTIERS	Pas d'impact négatif identifié	Pas d'impact négatif identifié

Sur la base des données collectées dans le cadre de la présente étude, nous n'avons pas décelé d'impact négatif lié à l'installation d'une station de méthanisation agricole sur le prix des transactions immobilières pour les 4 communes de Seine-et-Marne concernées.

2.1

L'étude qualitative Méthodologie

Une analyse qualitative de la
perception d'une unité de
méthanisation par des agents
immobiliers locaux

Collecter et analyser le ressenti des agents immobiliers

L'objectif de l'étude est de collecter et analyser le ressenti d'agents immobiliers sur l'impact de l'activité de méthanisation agricole sur les transactions immobilières dans les zones géographiques à proximité immédiate des quatre sites étudiés.

10 entretiens semi-directifs

Une dizaine d'entretiens qualitatifs téléphoniques ont été réalisés avec un échantillon d'agences immobilières ou agents immobiliers indépendants volontaires identifiées et sollicitées pour leur proximité géographique avec chacun des quatre sites étudiés.

Accroche pour la prise de contact

L'accroche pour la prise de contact est déterminante pour le déroulement d'un entretien. L'objet de l'étude, les acteurs représentés, les éléments de langage employés, sont autant d'éléments qui orientent déjà la suite de l'échange : un entretien débute dès la prise de contact.

Dès lors, il a fallu se positionner sur **deux interrogations fondamentales** :

- Qui commande cette étude ?
- Quel est l'objet de l'enquête qualitative ?

Nous avons dû nous poser la question de la manière de faire mention :

- du collectif Capmétha77 (Collectif à l'appellation relativement transparente quoique méconnue du grand public) ou de privilégier une approche plus neutre ; et
- de l'objet de l'étude, la méthanisation, dès l'introduction ou plus tard dans l'entretien.

Voici l'**accroche orale** que nous avons appliquée par téléphone :

« Bonjour, je travaille pour un collectif qui réunit le département, la préfecture de Seine-et-Marne, l'union des maires et la région.

Je fais une enquête qualitative auprès d'agents immobiliers du territoire et je sollicite de votre part un entretien d'une quinzaine de minutes.

Il s'agit d'une étude sur l'impact d'un secteur d'activité que vous découvrirez au fil de l'entretien. »

Cette technique d'approche présente **plusieurs avantages** :

- Elle peut susciter la curiosité sur le sujet de l'étude
- Elle est légitimée par la mention des acteurs cités
- Elle évite de créer un biais sur le sujet étudié en l'annonçant dès le début de l'entretien, et permet par la suite d'introduire la méthanisation si l'interlocuteur ne le fait pas spontanément.

Devant les hésitations de certains agents contactés par téléphone, nous avons opté pour un **démarchage par e-mail en complément** de nos appels, voir annexe en page 81.

L'entretien semi-directif

L'**entretien semi-directif** permet d'obtenir des informations précises sur des thèmes préalablement définis tout en accordant une liberté suffisante pour que l'entretien puisse suivre sa dynamique propre et faire émerger des éléments non prévus par l'enquêteur. A partir de premiers entretiens exploratoires, il rend possible l'intégration de nouveaux aspects avant d'être définitif.

La grille d'entretiens

Les entretiens sont structurés selon 3 séquences distinctes aux objectifs propres. Voir annexe page 80

- **Connaître l'agence et l'agent immobilier**

Cette séquence vise à qualifier l'échantillon.

- **Tendances et marché immobilier sur le territoire - facteurs d'attractivité et de non attractivité**

Cette séquence permet de cadrer l'objet d'étude et le précise en entonnoir en faisant abstraction à ce stade de l'unité de méthanisation, ce qui permet le témoignage spontané de son existence.

- **Méthanisation et unité de méthanisation**

Dernière séquence qui caractérise le cœur de l'objet d'étude, que nous avons abordé explicitement dans le cas où l'enquêté ne le fait pas de manière spontanée.

La clôture de l'entretien

Nous avons systématiquement demandé à l'issue des entretiens l'accord de notre interlocuteur pour l'utilisation d'un ou plusieurs verbatim, en précisant bien que son identité serait masquée. A posteriori, nous nous sommes rapprochés de chaque enquêté en précisant le ou les verbatim que nous souhaitions exploiter.

Acteurs de l'immobilier

Devant la multitude d'acteurs de l'immobilier, agences physiques, agences en ligne, notaires, syndicat des agents immobiliers du 77, etc. nous avons choisi de ne contacter que des agences, ou agents indépendants physiquement implantés à proximité de l'unité d'étude, cette proximité immédiate concédant de fait une sensibilité plus aigüe au territoire et donc une meilleure information quant aux aménagements, dont l'unité de méthanisation concernée.

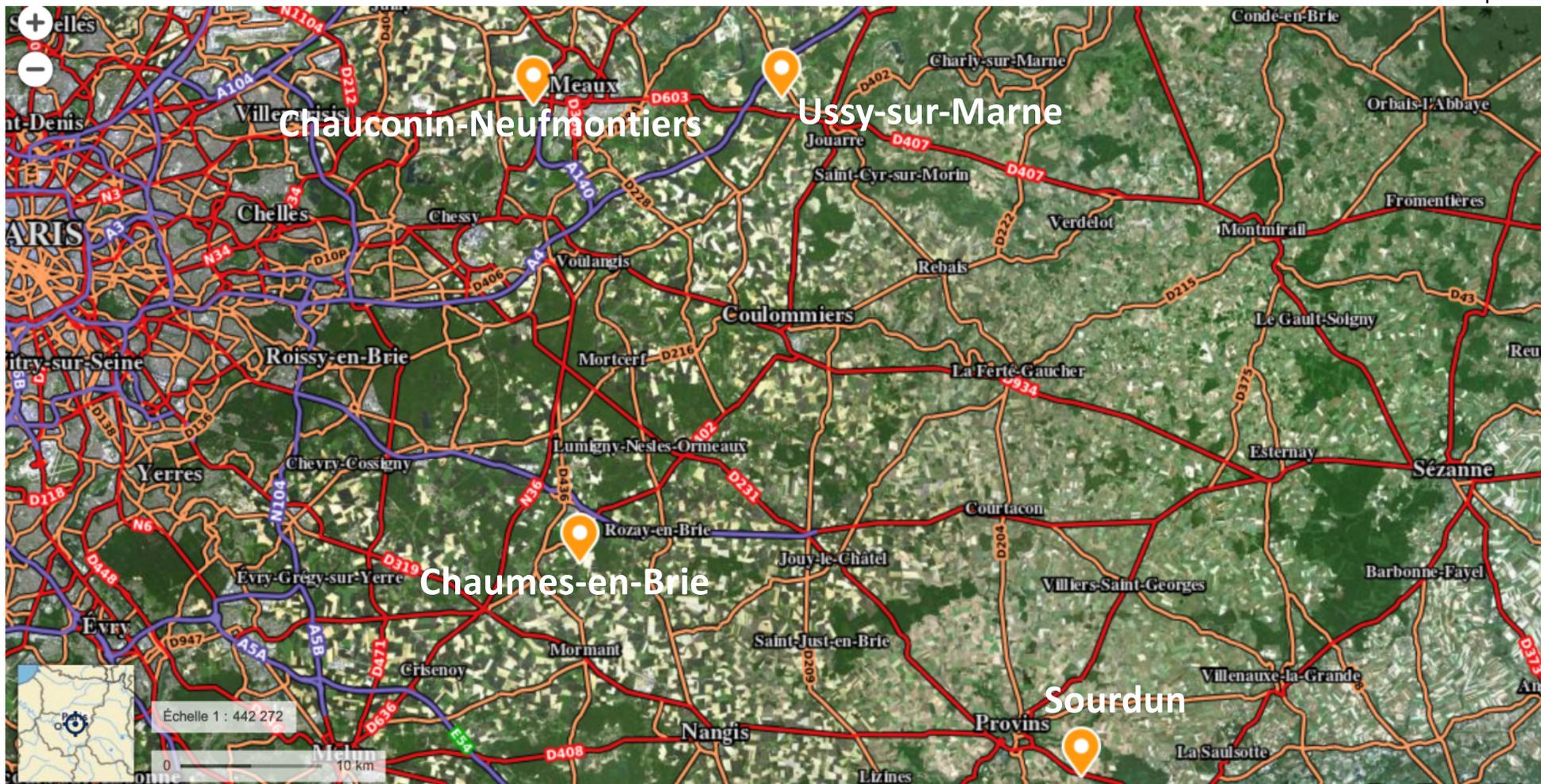
Dans un premier temps, nous avons listé pour chaque secteur d'étude 5 à 6 agences, mais au vu des difficultés rencontrées pour obtenir des entretiens du fait du manque de disponibilités des agents et du confinement qui a bouleversé leur activité à partir du 30 octobre, nous avons largement élargi la liste d'agences immobilières sollicitées et contacté environ 50 agences.

2.2

L'étude qualitative Echantillon d'étude

Une analyse qualitative de la
perception d'une unité de
méthanisation par des agents
immobiliers locaux

Cartes : Géoportail



L'échantillon d'agents immobiliers enquêtés inclut des professionnels de l'immobilier qui ont jusqu'à 10 à 20 ans d'expérience dans la profession. Tous les agents immobiliers interrogés sont implantés géographiquement entre 2 et 6 km de distance d'une des quatre unités de méthanisation et exercent tous régulièrement sur le territoire d'étude : tous les profils interrogés font mention d'une ou plusieurs transactions (ou estimations, ou mandats) au sein même de la commune d'implantation de la méthanisation, ou sur les communes immédiatement limitrophes.



Carte : Géoportail

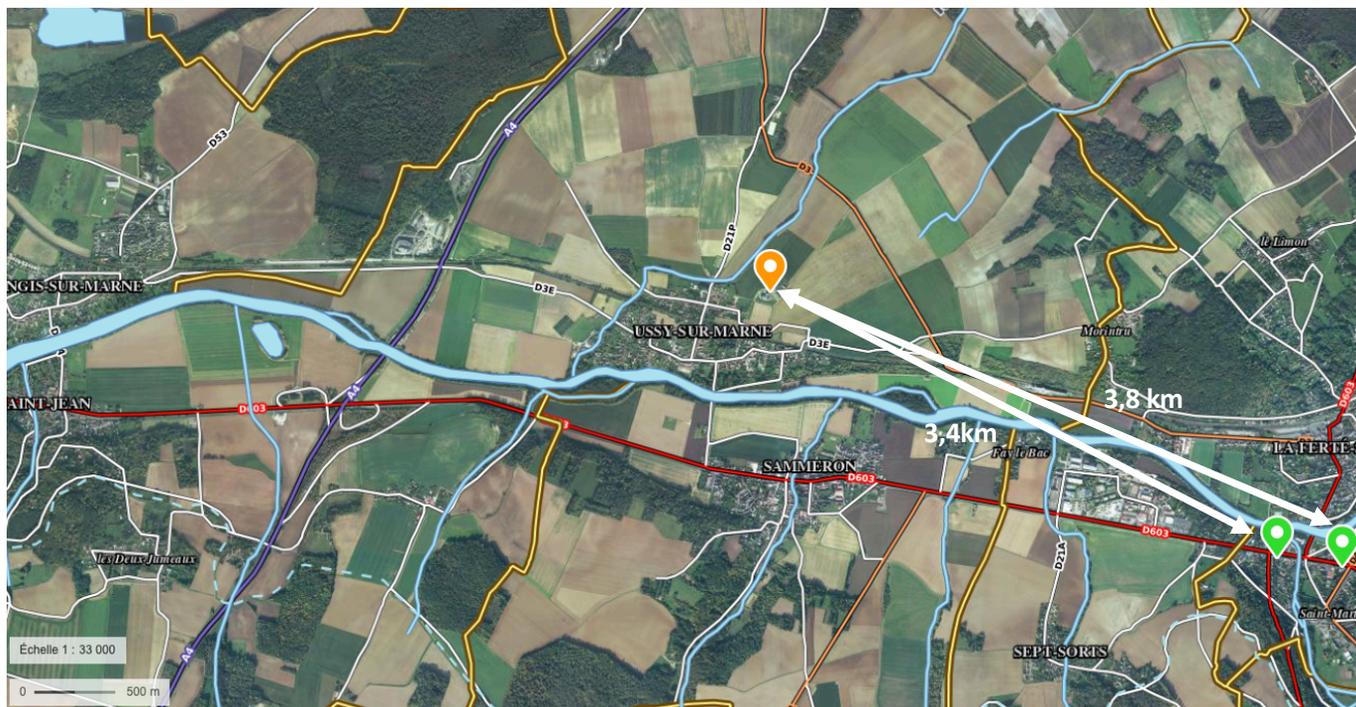
2 agents enquêtés
entre 2,5 et 4,7 km du site
de Chaumes-en-Brie

Unité de
méthanisation

Agences / Agents
immobiliers

Agent immobilier depuis 3 ans (exerce depuis 20 ans sur le territoire)
Adresse physique : à Verneuil-L'étang
Nombre de salarié(s) : 1
Périmètre couvert: 30 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation concernée : 4,7 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : en 2020, 1 transaction à
Chaumes-en-Brie et 2 biens en vente sur le hameau d'Arcy à proximité
Durée de l'entretien : 46 minutes

Agent immobilier depuis 8 mois (exerce depuis 8 mois sur le territoire)
Adresse physique : à Chaumes-en-Brie
Nombre de salarié(s) : 1
Périmètre couvert : 25 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 2,5 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : dans les communes
limitrophes de Chaumes-en-Brie
Durée de l'entretien : 19 minutes



Carte : Géoportail

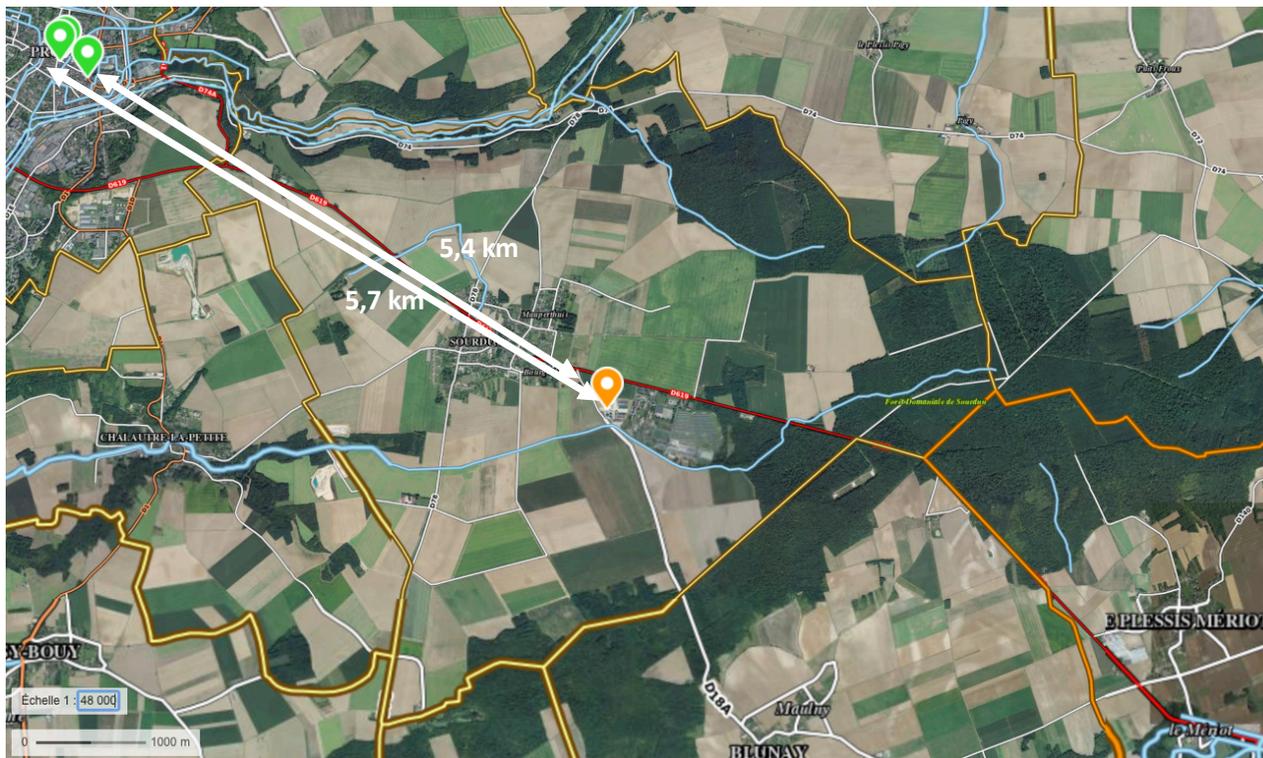
2 agents enquêtés
entre 3,4 et 3,8 km du site
d'Ussy-sur-Marne

 Unité de
méthanisation

 Agences / Agents
immobiliers

Agent immobilier depuis 1,5 ans
Adresse physique : La Ferté-sous-Jouarre
Nombre de salarié(s) : 3
Périmètre couvert : 20 km
Types de transactions : achat/vente et locatif
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 3,4 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : a déjà effectué des mandats et des estimations sur la commune d'Ussy-sur-Marne
Durée de l'entretien : 21 minutes

Directeur d'agence depuis 7 ans (exerce depuis 14 ans sur le territoire)
Adresse physique : La Ferté-sous-Jouarre
Nombre de salarié(s) : 5
Périmètre couvert : 15 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 3,8 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : cette année « plusieurs » transactions à Ussy-sur-Marne et « 5 à 6 transactions à l'année » en moyenne
Durée de l'entretien : 21 minutes



Carte : Géoportail

3 agents enquêtés
entre 5,4 et 5,7 km du site
de Sourdun

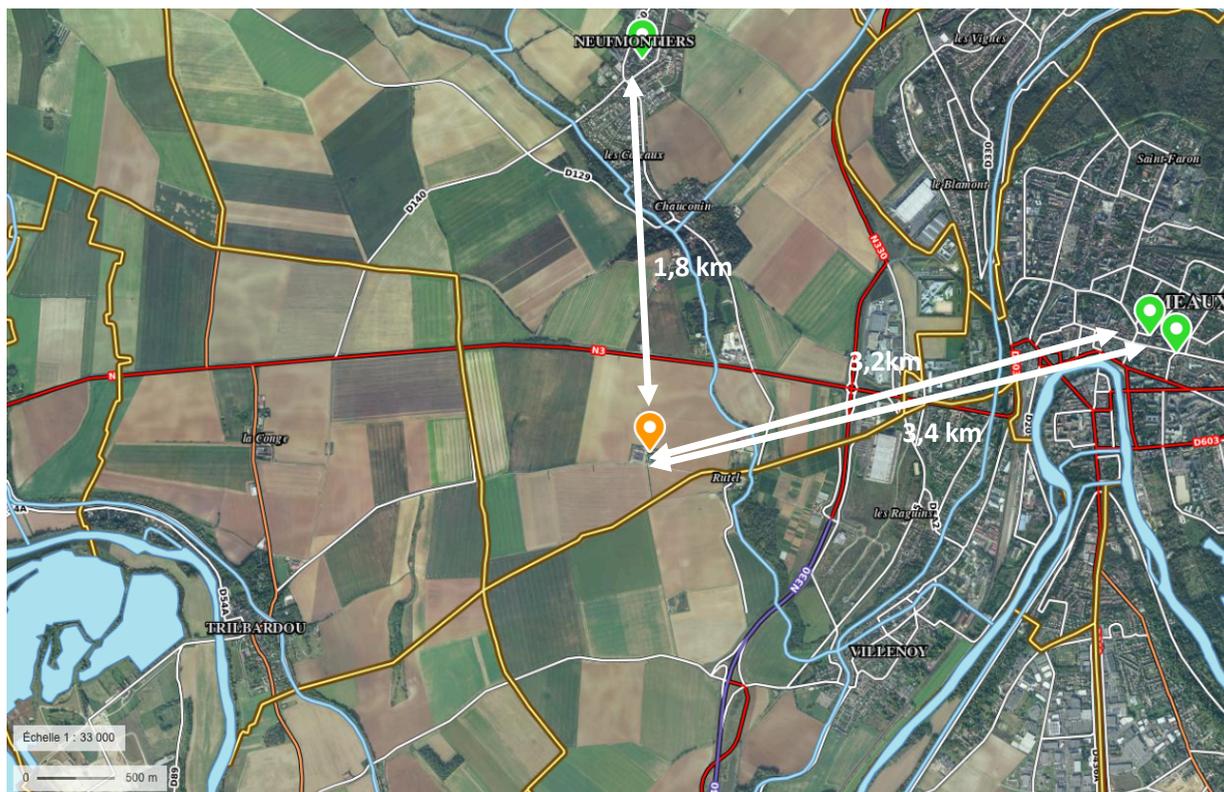
Unité de
méthanisation

Agences / Agents
immobiliers

Agent immobilier depuis 2 ans
Adresse physique : Provins
Nombre de salarié(s) : 1
Périmètre couvert : 20 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : Maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 5,7 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude :
cette année, une transaction
Durée de l'entretien : 18 minutes

Responsable d'agence depuis 3 semaines
Adresse physique : Provins
Nombre de salarié(s) : 13
Périmètre couvert : 35 km
Types de transactions : achat/vente et locatif
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : oui
Distance à l'unité de méthanisation : 5,7 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : cette année, une transaction
dans le centre-ville de Sourdun
Durée de l'entretien : 26 minutes

Négociateur depuis 10 ans
Adresse physique : Provins
Nombre de salarié(s) : 4
Périmètre couvert : 20-25 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 5,4 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : cette année, une transaction
dans le centre-ville de Sourdun
Durée de l'entretien : 28 minutes



Carte : Géoportail

3 agents enquêtés
entre 1,8 et 3,4 km du site
de Chauconin-Neufmontiers

 Unité de
méthanisation

 Agences / Agents
immobiliers

Responsable d'agence depuis 5 ans (exerce depuis 10 ans sur le territoire)
Adresse physique : Meaux
Nombre de salarié(s) : 2
Périmètre couvert : 15 km
Types de transactions : achat/vente et locatif
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 3,2 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : a déjà réalisé « 2 à 3 transactions » sur la commune de Chauconin-Neufmontiers
Durée de l'entretien : 37 minutes

Agent immobilier depuis 4 ans
Adresse physique : Chauconin-Neufmontiers
Nombre de salarié(s) : 1
Périmètre couvert : 30 à 40 km maximum
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : non
Distance à l'unité de méthanisation : 1,8 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : dans les communes limitrophes de Chauconin-Neufmontiers à Villenoy et Villeroy
Durée de l'entretien : 20 minutes

Directeur d'agence depuis 2 ans
Adresse physique : Meaux
Nombre de salarié(s) : 6
Périmètre couvert : 20 km
Types de transactions : achat/vente
Types de biens : maison/appartement
Immobilier d'entreprise : oui
Distance à l'unité de méthanisation : 3,4 km
Transactions réalisées autour de l'unité d'étude : dans la commune limitrophe de Chauconin-Neufmontiers de Villenoy
Durée de l'entretien : 17 minutes

2.3

L'étude qualitative Tendances et marché immobilier

Une analyse qualitative de la
perception d'une unité de
méthanisation par des agents
immobiliers locaux

Motivations d'achat

Les motivations d'achat évoquées par une clientèle « *très parisienne et banlieusarde* » d'acheteurs potentiels dans les zones géographiques concernées sont invariablement indiquées par les agents interviewés :

- 1^{ère} raison : l'attractivité des prix
- 2^{ème} raison : la localisation géographique qui permet d'allier activité professionnelle dans et aux abords de Paris, tout en quittant « cette vie urbaine, à la recherche du rural, de la campagne »
- 3^{ème} raison : la mobilité domicile/travail

Motivations de vente

Concernant les motifs de vente de biens, on retrouve comme raisons courantes mentionnées par les agents :

- les séparations et divorces ;
- les mutations professionnelles ;
- les départs en retraite ; et
- le souhait de changer radicalement de région pour « la province » ou encore « le sud ».

Des communes rurales

Les témoignages des agents sur les 4 communes d'implantation de l'unité coïncident sur le fait qu'ils vont parler de choses comme : la morphologie, la description du bourg en termes de bâti, les critères d'accessibilité, etc. qui, au fond, relèvent des critères importants de vente tels qu'ils sont perçus par les agents :

« *un centre-ville très ancien, des maisons mitoyennes et tout autour des hameaux plus récents* »

« *petite commune coupée en 2 avec peu de commerces mais très proche du centre commercial de Meaux [...] c'est presque Meaux* »

« *elle dessert directement la route pour aller à Nogent et Troyes* »

Pour se rejoindre sur le fait que les communes ne semblent présenter **aucune spécificité en termes de marché immobilier** :

« *des transactions pas plus, pas moins qu'ailleurs* »

« *un marché comme un autre* »

« *pas de particularités !* »

Chaumes-en-Brie, si proche et pourtant si loin, un territoire agricole en devenir ?

Panel d'entretiens de 2 agents installés sur les communes de Chaumes-en-Brie et Verneuil-l'Étang, entre 2,5 et 4,7 km de l'unité de méthanisation

Pourtant plus proche de Paris que la commune de Sourdun (30 minutes depuis la gare à 7 km), ce territoire semble se différencier par la distance au pôle structurant de Melun (40 000 habitants) à 20 km.

« *Il n'y a rien qui bouge depuis 20 ans, là où on est en Seine-et-Marne c'est « mort », il faut faire 20km pour trouver un centre commercial* »

Marché immobilier

Une demande en augmentation, en inadéquation avec l'offre disponible.

Sourdun, un village agricole qui profite peu de l'attractivité croissante du pôle limitrophe de Provins

Panel d'entretiens de 3 agents installés sur la commune de Provins, entre 5,4 et 5,7 km de l'unité de méthanisation

Les discours des 2 agents sur ce territoire décrivent une attractivité relative qui se cantonne quasi strictement au pôle structurant que constitue la ville de Provins (12 000 habitants), sans lien étroit avec la capitale en termes de mobilité – en moyenne à 1h20 en train ou en voiture – et qui profite d'un véritable engouement touristique : Provins est une ville médiévale, classée patrimoine mondial de l'UNESCO.

« *il y a une forte concentration de la population sur Provins qui tend à augmenter* »

Marché immobilier

La demande est en augmentation sur Provins, mais d'un point de vue général sur l'ensemble du territoire, une légère baisse du prix du marché est constatée.

Ussy-sur-Marne, une commune rurale des bords de Marne plutôt stable

Panel d'entretiens de 2 agents installés sur la commune de La Ferté-sous-Jouarre, entre 3,4 et 3,8 km de l'unité de méthanisation

Le territoire environnant d'Ussy-sur-Marne, bordé par le pôle structurant de la Ferté-sous-Jouarre (10 000 habitants) – qui permet de rejoindre Paris en 45 min –, semble être traversé par un dynamisme relativement faible, et le tourisme y est décrit comme inexistant.

« *peu de développement [...] on est dans territoire rural ici* »

Marché immobilier

Stabilité des prix.

Chauconin-Neufmontiers, un village agricole périurbain qui se dynamise

Panel d'entretiens de 3 agents installés sur les communes de Chauconin-Neufmontiers et Meaux, entre 1,8 et 3,4 km de l'unité de méthanisation

Les 3 agents rapportent une dynamique croissante du territoire. La ville de Meaux (55 000 habitants) est un véritable pôle structurant, notamment en termes de mobilité (25 minutes pour rejoindre Paris), et profite de la proximité à Disneyland Paris qui concerne autant Meaux que les alentours.

« *Les villages limitrophes de Meaux s'agrandissent et sont de plus en plus animés* »

Marché immobilier

Nette augmentation de la demande pour peu d'offres.

« *certain biens ont pris 15% en 4 ans* »

2.4

L'étude qualitative Perception de la méthanisation

Une analyse qualitative de la
perception d'une unité de
méthanisation par des agents
immobiliers locaux

La forte méconnaissance de l'unité de méthanisation

Des agents immobiliers qui majoritairement ne connaissent pas l'unité de méthanisation ou ne savent pas ce que c'est.

Les questions posées sur le territoire en termes d'aménagements, ainsi que les questions sur les facteurs affectant le marché immobilier local et enfin celles portant sur le tissu agricole local et les relations entre celui-ci et les habitants sont autant d'occasions pour les agents interviewés d'indiquer toute problématique immobilière qui serait liée à l'activité des méthaniseurs étudiés.

Toutefois, sur 10 agents immobiliers enquêtés et actifs dans une zone concernée par une unité de méthanisation, aucun ne cite spontanément l'unité comme un élément marquant ni du territoire ni du marché immobilier. En outre :

- 7 agents immobiliers ne connaissent pas l'unité de méthanisation
- 1 enquêté connaît l'unité mais pas le principe de son fonctionnement
- 1 enquêté connaît le principe de la méthanisation mais ne connaît pas l'unité
- Seulement 2 enquêtés sur 10 connaissent à la fois l'unité et le principe de la méthanisation

Une fois que la location de l'unité est décrite plus finement au sein des communes :

- 7 enquêtés sur 10 situent très bien l'endroit, voire l'infrastructure, même s'ils l'assimilient à autre chose qu'ils rattachent à l'agricole



Une notion récurrente : le paysage agricole

La notion de paysage apparaît comme centrale dans la lecture du territoire par les agents enquêtés. La notion de paysage est associée à des attentes, des images, et des envies. Ainsi, on s'attend, en campagne, à voir des chevaux, des champs, à ressentir les odeurs de fumiers, à entendre le son des tracteurs. Ces mêmes images, odeurs et sons en milieu urbain ou même périurbain seraient en décalage et ne seraient pas évalués ni appréciés de la même manière. Ceci renvoie à la notion de « paysage sensible », subjective et propre à chaque personne : le paysage se définit ici comme les représentations sociales d'un objet – une unité de méthanisation – en milieu rural.

Un paysage rural, agricole, appréhendé par deux types de populations...

D'un côté, on retrouve une population dite « locale », implantée depuis longtemps sur le territoire :

« *ce sont des gens de la campagne ici* »

« *ceux qui sont là le sont déjà depuis longtemps, ils sont habitués, ils vivent avec l'agriculture et ne partiraient pour rien au monde* »

De l'autre côté, on présente une population d'origine plus urbaine, qui, comme on l'a vu en motivation d'achat n°2 est souvent « à la recherche du rural, de la campagne » :

« *on sait pourquoi on vient ici !* »

« *les gens cherchent ça aussi* »

Au sujet de la cohabitation entre ces deux types de populations, un agent synthétise bien ce qu'il faut principalement retenir :

« *la clientèle parisienne n'était pas forcément la bienvenue il y a 15 ans [...] aujourd'hui ce sont des gens qui sont bien intégrés par nos "campagnards"* »

« *on a vraiment vu la mentalité de nos locaux évoluer, [l'urbain] doit changer ses modes de vie c'est vrai, mais au-delà de ça je ne trouve pas que ce soit compliqué la cohabitation* »

...décrit de façon avantageuse...

« *positif par rapport au côté dégagé au niveau de la vue avec la connotation d'un bon air* »

« *Les champs ont plutôt une bonne image* »

« *on est entourés de champs et de nature* »

... où l'on s'accommode des éventuels désagréments.

« *tous les engins sortent en période de moissons mais c'est un détail !* »

« *on a des odeurs, il y a des épandages, les gens ne s'en plaignent pas, bon, de temps en temps, je me dis " faut que je ferme ma fenêtre ! " et c'est tout* »

« *on a eu des cas, comme vous avez dû l'entendre, le coq du village, le tracteur qui passe, mais très sincèrement c'est à la marge* »

L'agriculture et le paysage offert par celle-ci, au sens large comme défini ici, sont vécus, à travers les discours des agents, comme bien plus positifs que les possibles inconvénients. Les tracteurs, la période des moissons, les odeurs émises lors des épandages, etc. apparaissent tout compte fait aux yeux des agents immobiliers comme des éléments mineurs au regard des avantages que l'agriculture procure en terme de cadre de vie.

Des unités de méthanisation entourées de champs...

Comme indiqué précédemment, 7 agents contactés sur 10 ne connaissaient pas l'unité de méthanisation avant l'entretien. Parmi eux, 4 finissent par comprendre de quel site il est question après notre explication téléphonique, sans pour autant savoir de quoi il s'agit. Ils feront tous mention, comme nous allons le voir, d'une localisation ou d'un type d'infrastructure qui laisse à penser que l'unité de méthanisation s'intègre aisément dans le paysage rural, agricole, « du côté des champs ».

Cette assertion aurait pu être nuancée pour le cas de l'unité d'Ussy-sur-Marne, la plus proche de la commune et des habitations (distance 200 m). Mais voici comment en parle l'un des enquêtés qui localise bien l'unité :

« *mais ça ne concerne quand même pas tout Ussy-sur-Marne [...] ce n'est pas très proche du village non plus, c'est le nord-est du village seulement qui peut avoir une vue dessus oui. Depuis les autres endroits on ne la voit pas, depuis les bords de Marne par exemple on ne voit rien [...] ce n'est pas comme si elle était au milieu du village* »

... aux dimensions imposantes, mais assimilées à la ruralité dans son intégration paysagère...

3 agents, dont l'un a cité sa clientèle à ce sujet, considèrent l'unité comme un élément imposant du paysage. Malgré cela la notion d'intégration reste prédominante :

« *on n'y fait pas spécialement attention à ce bâtiment aux gros truc verts à côté* »

« *C'est un gros truc quand même, [...] mais c'est comme une ferme finalement* »

« *c'est à côté de la ferme, je me suis demandé ce que c'était mais il n'y a rien de choquant, on dirait juste un bâtiment agricole comme il y en a beaucoup* »

« *visuellement ce n'est pas un truc..., c'est comme si demain vous mettiez un silo à grain à côté de la route, on est dans un coin agricole quoi !* »

« *tout ça je pensais que c'était le centre équestre en fait !* »

« *et puis les codes couleurs utilisés au niveau de l'intégration ce n'est pas du rose fushia, ça s'intègre bien* »

« *ça ne choque pas le paysage !* »

Un enquêté, connaissant la méthanisation, mais ne situant – malgré des indications précises – pas du tout l'unité concernée, fait le lien direct avec l'agriculture :

« *Non je ne connais pas cette unité, mais j'en ai vu sortir de terre quelques-unes [...] on en voit dans les champs près des fermes, les agriculteurs s'y mettent de plus en plus* »

... qui, d'après les agents immobiliers, ne constituent pas un frein pour le marché...

« ce n'est pas un élément qui peut apporter quelque chose au niveau de l'immobilier »

« jamais jamais entendu parler dans mon métier, je suis sûr que les gens ne savent même pas ce que c'est »

« Non, je n'ai jamais été interpellé parce que mes clients ne me parlent jamais des sujets de l'agriculture »

« je connais vaguement l'unité, mais il n'y a pas de souci avec ça, la preuve c'est que je vous ne l'ai pas citée »

« Personne ne m'en a parlé, ce ne sont pas des critères bloquants pour le marché immobilier »

Un seul agent immobilier dans notre échantillon a déjà été interpellé par de potentiels futurs acquéreurs :

« on m'a déjà interpellé en me demandant " c'est quoi ce gros truc pas très joli ? ", quand on explique simplement et qu'on met en avant la production de gaz, ça s'entend »

« on m'a posé la question lorsque l'on passe devant cette unité, j'explique qu'on transforme les fruits de l'agriculture en gaz, on explique et puis c'est tout »

Selon cet agent, le simple fait d'expliquer à quoi sert une unité de méthanisation, suffit à clore le sujet du point de vue d'un acquéreur potentiel d'un bien.

« " c'est dans l'air du temps " les gens réagissent comme ça [...] dans cette période où l'on cherche de l'écologie, quand on l'explique très simplement, les gens entendent »

D'après son témoignage, cela n'a en aucun cas constitué un frein lors d'une possible transaction :

« Personne ne m'a dit " je ne veux pas acheter " à cause de cette unité »

« Personne ne m'a dit " parce qu'il y a un truc qui va arriver je veux vendre " »

Il est à noter qu'aucun agent ne mentionne d'occurrences d'odeurs, d'impact sonore ou ne s'interroge sur des risques.

Tous les enquêtés interrogés s'accordent sur le fait que l'unité de méthanisation de telle ou telle commune semble être un « non sujet » de leur point de vue et de par leur expérience professionnelle, c'est-à-dire suivant les retours de leur clientèle – tant pour la vente que pour l'achat d'un bien.

...quand d'autres aménagements, eux, semblent davantage « choquer » le paysage rural et les populations...

Une partie des agents, et de façon spontanée, va citer d'autres aménagements existants ou des aménagements au stade projet, en cours de développement, qui, eux, sont abordés par leur clientèle :

« les clients parlent seulement, et encore de façon anecdotique, de la centrale nucléaire de Nogent à une dizaine de km »

« moi je n'ai jamais eu quelqu'un qui m'a dit " je ne veux pas habiter là à cause de ça " (l'unité de méthanisation), mais on va plus me parler des avions de Roissy par exemple [...]»

« c'est mieux (l'unité de méthanisation) que la raffinerie de Grandpuits à 10 km qui pollue toute la région, la cochonnerie derrière qui fabrique de l'engrais chimique et qui nous balance des produits chimiques »

« j'ai plus de répercussions sur ce qui va se faire à 20 km environ, entre Brie-Comte-Robert et Chevry-Cossigny, (projet de centre d'incinération) [...] où les gens commencent à vouloir partir ! »

« par contre, j'ai entendu parler d'une levée de boucliers énorme de la part de riverains (à Villenoy, commune limitrophe) pour un projet d'unité de traitement de terres polluées »

...et générer des effets sur l'immobilier.

Ces autres aménagements ou projets, cités spontanément par les agents immobiliers ont-ils, eux, un impact sur le marché immobilier ? Cette hypothèse est finalement très fortement nuancée par les agents eux-mêmes : « et encore tout le monde s'est un peu habitué aux avions », comme pour les clients qui abordent finalement la centrale de Nogent « de façon anecdotique ».

En définitive, voici ce qu'on peut retenir à travers les témoignages des agents immobiliers au sujet des aménagements impactants :

« de toute façon ça va se vendre, même à 500 mètres de la raffinerie »

« l'autoroute, ce n'est pas un problème, puisque tout se vend, les gens comprennent très bien que la proximité de l'A140 fait un prix dégressif, et ça, ça intéresse une certaine clientèle »

« Dans le cadre d'un projet de construction d'un château d'eau à Maison-Rouge, les acheteurs avaient fait une offre pour une maison et quand ils ont eu connaissance du projet ils ont annulé »

2.4

L'étude qualitative

Conclusion

Une analyse qualitative de la perception d'une unité de méthanisation par des agents immobiliers locaux

L'étude qualitative basée sur une dizaine d'entretiens s'est révélée cohérente dans l'échantillon d'étude. En effet, quelque soit le profil de l'enquêté, les arguments concordent et de fortes similitudes sont apparues.

Pour vérifier si la présence d'un méthaniseur avait un effet négatif sur l'immobilier, nous avons exploré la perception par les agents de la proximité, la senteur, les risques, le visuel par la propre connaissance du site des agents et les retours de la part d'acheteurs potentiels. Nous avons appréhendé et insisté sur ces facteurs de manière explicite, mais même lorsque nous avons précisé la localisation de l'unité et son activité, aucune réaction quant à une potentielle influence sur les prix de l'immobilier n'est intervenue.

En revanche, les agents ont plutôt fait mention d'autres aménagements, relativement éloignés, et, eux, considérés comme impactants (centrale nucléaire, raffinerie de sucre, centre d'incinération, etc.), davantage susceptibles d'interpeller leur clientèle et de jouer un rôle sur le prix des transactions immobilières. Le fait que ces autres types d'aménagements sont spontanément mentionnés, mais pas le méthaniseur, conforte l'analyse.

Au stade où l'objet de l'étude n'était pas encore dévoilé, et après avoir posé des questions au sujet de l'agriculture, ou encore des spécificités propres à la commune d'implantation au regard du marché de l'immobilier, aucun agent ne fait mention spontanément de l'unité de méthanisation comme aménagement ayant un impact sur leur activité.

Une fois l'objet de l'étude révélé, ils sont unanimes sur le fait que cela ne constitue aucun impact : « il n'y a pas de souci avec ça, la preuve c'est que je vous ne l'ai pas citée », dira l'un des enquêtés.

En conclusion et d'après les discours rapportés des agents immobiliers sondés, l'impact d'une unité de méthanisation agricole sur le marché de l'immobilier autour des quatre sites étudiés apparaît comme un non sujet.

Un paysage rural, agricole, appréhendé par deux types de populations, décrit de façon avantageuse, où l'on s'accommode des éventuels désagréments. Des unités de méthanisation entourées de champs, aux dimensions imposantes, mais assimilées à la ruralité dans son intégration paysagère et qui, d'après les agents immobiliers, ne constituent pas un frein pour le marché quand d'autres aménagements, eux, semblent davantage « choquer » le paysage rural et les populations et générer des effets sur l'immobilier.

Conclusion générale

Sur la base des données collectées dans le cadre de l'étude du marché sur les communes et secteurs géographiques autour des quatre unités étudiées, nous n'avons pas décelé d'impact négatif lié à l'installation d'une station de méthanisation agricole sur le prix des transactions immobilières pour les 4 communes de Seine-et-Marne concernées.

Les entretiens conduits auprès d'une dizaine d'agents immobiliers des secteurs géographiques autour des quatre unités de méthanisation étudiées montre que le paysage rural, agricole, appréhendé par deux types de populations, décrit de façon avantageuse, où l'on s'accommode des éventuels désagréments. Des unités de méthanisation entourées de champs, aux dimensions imposantes, mais assimilées à la ruralité dans son intégration paysagère et qui, d'après les agents immobiliers, ne constituent pas un frein pour le marché quand d'autres aménagements, eux, semblent davantage « choquer » le paysage rural et les populations et générer des effets sur l'immobilier.

Les deux études complémentaires dans leur approche, menées par Segat, Quelia et Artelia, convergent vers le même résultat et constatent la bonne intégration des unités de méthanisation sous l'angle du contexte immobilier. Les conclusions de ces études permettent d'apporter des éléments de mise en perspective à l'intégration d'autres unités de méthanisation, sous réserve notamment de la nature des projets et du contexte local.

Annexes



E-mail d'accroche

A l'attention du directeur de l'agence 

Monsieur,

Je réalise une enquête pour le compte d'un collectif qui réunit des organismes comme la préfecture de Seine et Marne, le département de Seine et Marne, l'Union des Maires du département, la Région Ile de France et des EPCI de Seine et Marne.

Il s'agit d'une étude qualitative sur l'impact sur le marché immobilier habitation achat-vente ou locatif d'un secteur d'activité précis. Je sollicite à ce titre un entretien d'une durée de 15 minutes avec le directeur de votre agence qui a été identifié comme personne pertinente pour cette étude ciblée. Vous découvrirez le secteur d'activité objet de l'étude au cours de l'entretien.

Je vous propose de réaliser cet entretien par téléphone. Quels seraient le jour et l'horaire qui vous conviendraient le mieux à cet effet cette semaine ?

Je vous remercie par avance pour la considération que vous porterez à ma demande et je vous adresse, Monsieur le directeur, mes respectueuses salutations.







Grille d'entretiens

<p>Connaître l'agence et l'agent immobilier</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Historique : - Poste de l'agent immobilier ? Ancienneté ? - Équipe : Nombre de salariés ? En évolution ? - Périmètre et rayon en km couvert ? - Type de biens en vente (locatif, achat / maisons, appartement) ? Place des biens en vente par rapport à la commune ? - Immobilier d'entreprise (locatif/achat) ? 	
<p>Tendances et marché immobilier sur le territoire - facteurs d'attractivité et de non attractivité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Acheteurs (type, niveau de vie, motivations ; dynamisme économiques, qualité de vie, environnement, retour au rural...). - Tendances immobilières sur les 10 dernières années : périodes clés ? 	<p>Quid de l'agriculture et cohabitation ? tourisme ? Offre ? Mobilité et trafic routier ?</p> <p>Covid et non covid Événements ou aménagements ayant mené à une hausse ou baisse des prix ? nouvelles constructions ? Particularités commune x ? Transactions effectuées sur la commune x ? Et il n'y a pas eu une unité de méthanisation aussi ?</p>
<p>Méthanisation et unité de méthanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Connaissances générales sur le sujet et le projet - Si non connaissance de la méthanisation - Si non connaissance de l'unité - Perception de la proximité - Information et argumentaire au client ? distance, périmètre ? Evolutions suivant phasage ? (projet, lancement, maintenant) - Impact (réel/spéculatif) sur immobilier (si non abordé) 	<p>Visite de l'unité de X ? Avis (pour ou contre) ?</p> <p>Donner une définition succincte Juger intérêt, avis</p> <p>Accompagner la localisation</p> <p>Intégration de l'unité dans son environnement ? quels retours ? Combien de mètres 'trop près' pour l'acheteur ? quel(s) quartier(s) ?</p> <p>Obligation d'informer ? Réactions ? Certains déjà au courant par eux-mêmes ? Incident ? Odeurs ? trafic augmenté ? : constaté ou rapporté ?</p>

segat 
Valorisation
et stratégies

 uelía 


ARTELIA
Passion & Solutions