

Analyse des transactions immobilières autour d'installations de méthanisation agricole



Étude réalisée dans la commune d'implantation et à proximité de 4 sites de méthanisation agricole en Seine-et-Marne : Chaumes-en-Brie, Chauconin-Neufmontiers, Ussy-sur-Marne et Sourdun.

Afin de couvrir 75% des besoins résidentiels en gaz renouvelable en 2030 - objectif fixé par CapMétha77 - la méthanisation connaît un essor important en Seine-et-Marne et de nombreuses unités sont en cours de développement. Certains riverains des futurs sites d'implantation s'interrogent sur l'effet de ces infrastructures de production d'énergie renouvelable sur le prix de l'immobilier local. Pour répondre à cette question, Quelia, Segat et Artelia ont réalisé deux études, une quantitative et une qualitative. Ainsi, a été analysé l'impact de plusieurs unités de méthanisation agricole en fonctionnement sur les prix des transactions immobilières alentours.

L'étude constate que l'implantation de méthaniseurs agricoles est transparente pour le marché immobilier à proximité.

Étude réalisée en 2020 par Quelia, accompagné d'Artelia et Segat.

Analyse des transactions immobilières autour d'installations de méthanisation agricole

L'étude réalisée par SEGAT s'appuie sur les bases de données des prix des transactions immobilières sur une période avant et après installation de l'unité de méthanisation agricole. L'analyse porte sur les prix de vente effectifs des maisons individuelles, leurs caractéristiques et le nombre de transactions.

Une vérification des disparités des prix de vente (prix les plus élevés, prix les plus bas) est conduite par rapport à la distance au méthaniseur.

10 ans de données sont analysées sur la période 2010-2020 en incluant :

- l'année de prise de connaissance par le public du projet de méthanisation
- l'année de mise en service du méthaniseur

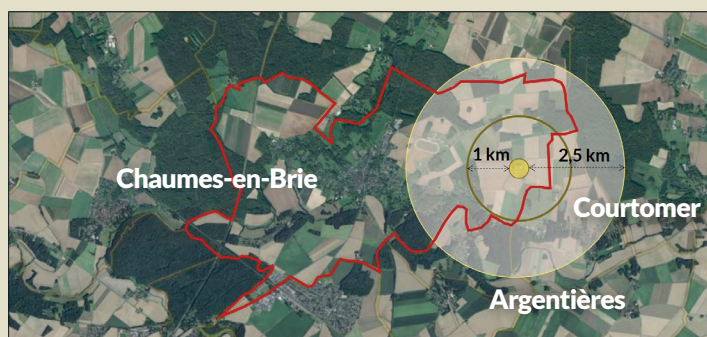


4 sites de méthanisation agricole, en Seine-et-Marne, ont été étudiés. Mis en service entre 2013 et 2016, ces unités offrent le recul nécessaire pour prendre en compte les impacts réels de l'activité sur le cadre de vie du territoire.

Installés à moins de 200 m et jusqu'à 500 m des habitations les plus proches, ces méthaniseurs représentent une diversité de situations.

L'étude des transactions a porté sur la commune et sur un périmètre de 1 à 3 km autour du méthaniseur.

Par exemple, l'unité de méthanisation Bioénergie de la Brie, située sur la commune de Chaumes-en-Brie, a été connue du grand public en 2011 et mise en service en 2013. L'unité de méthanisation est située à l'est de la commune, 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.



Source SEGAT



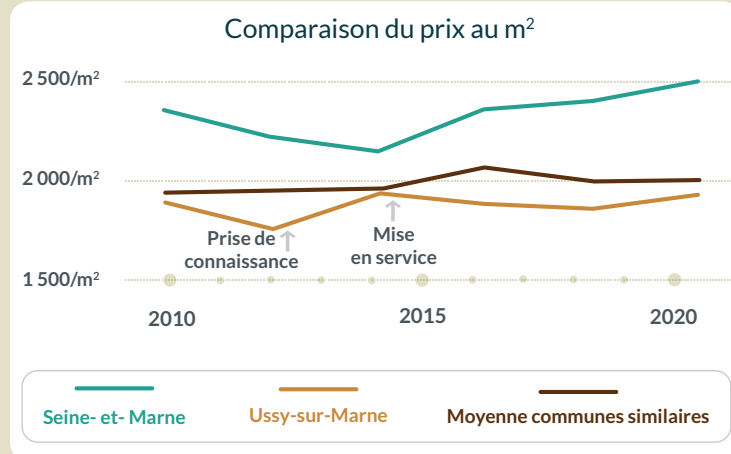
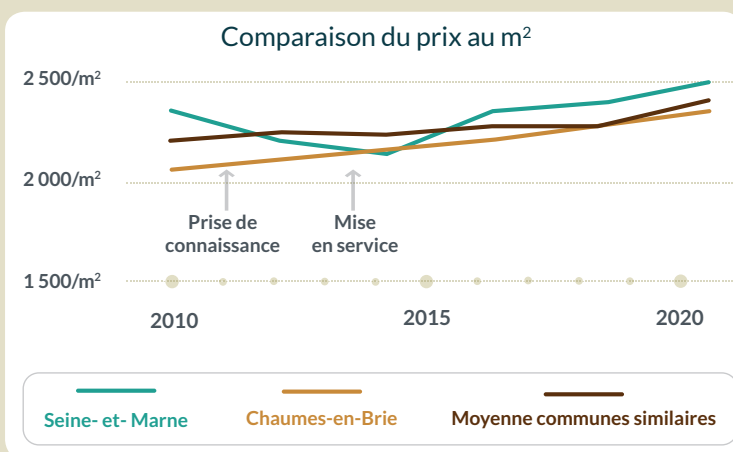
SEGAT est un cabinet d'ingénierie foncière, d'expertise et de conseil en immobilier intervenant sur tout le territoire français et agissant en totale indépendance. SEGAT a réalisé entre septembre et décembre 2020 l'étude de marché présentée sur ces pages. Artelia est un cabinet de conseil, ingénierie et de management de projet dans le bâtiment, l'industrie, l'eau, l'environnement, les transports, la ville et l'énergie.

Étude de l'évolution des prix des transactions immobilières

Nous avons réalisé une comparaison entre le prix des transactions proches d'un méthaniseur (courbe orange), la tendance du département (courbe verte) et une moyenne des villes ou villages similaires (courbe marron) d'après les données issues de la base BIEN. Les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Seine et Marne ont baissé de 2010 à 2014, et sont remontés depuis. L'analyse porte sur les prix de vente des maisons dans les communes d'implantation des méthaniseurs. Les exemples de Chaumes-en-Brie et Ussy-sur-Marne seront présentés dans ce document.

En Seine et Marne, les prix ont globalement suivi une augmentation d'environ 7 % sur la période de 2010 à 2020. (Courbe verte, de référence, sur chaque graphe.)

À Chaumes-en-Brie et dans les communes locales, les prix moyens de vente augmentent de manière constante (courbe marron et orange), alors que le marché départemental a chuté pendant quelques années (courbe verte).



À Ussy-sur-Marne, le marché immobilier local reste stable malgré des variations durant toute la période de 2010 à 2020 (courbe orange et courbe marron). Il est plus bas que celui du département (courbe verte) dès 2010. Le développement du projet de méthanisation n'a aucun impact sur les prix de la commune.

Sur les 4 exemples analysés lors du développement après la mise en service, aucune corrélation entre l'implantation d'un méthaniseur et l'évolution des prix de l'immobilier n'a pu être identifiée au cours de l'étude.

« Les prix de vente des maisons individuelles sur les communes d'implantation de méthaniseurs augmentent ou se maintiennent de la même manière que le marché immobilier local ». SEGAT

Et les professionnels de l'immobilier proche d'un méthaniseur, qu'en disent-ils ?

Quelia a réalisé des entretiens téléphoniques auprès d'un panel constitué de **10 représentants d'agences immobilières ou indépendants basés à une distance de 2 à 6 km d'un des méthaniseurs.**

Les entretiens semi-directifs se sont déroulés en 3 temps :

1. Descriptif de l'agence et de son périmètre d'action pour qualifier l'échantillon
2. Tendances et marché immobilier sur le territoire - facteurs d'attractivité et de non attractivité
3. Méthanisation - connaissance et influence sur le marché de l'immobilier local

Pour éviter le biais d'étude, l'entretien était présenté ainsi : « Il s'agit d'une étude sur l'impact d'un secteur d'activité que vous découvrirez au fil de l'entretien ».

Puis le site de méthanisation concerné a été présenté en 3^{ème} partie de l'entretien.

Sur 10 agents immobiliers qui fréquentent le voisinage d'un des 4 sites et opèrent des transactions immobilières à proximité, 7 enquêtés n'ont jamais entendu parler du méthaniseur, qui passe inaperçu.

Une fois la localisation de l'unité décrite par Quelia, ils situent très bien l'endroit, voire l'infrastructure, même s'ils l'assimilent à un équipement agricole classique.

L'ensemble des agents immobiliers enquêtés considère les méthaniseurs agricoles identifiés comme intégrés dans le paysage agricole qui est apprécié et recherché par les habitants et les futurs acquéreurs.

À l'unanimité des 10 agents immobiliers locaux consultés, les unités de méthanisation agricoles étudiées, se démarquent fortement d'autres secteurs d'activités tels que les centrales électriques, les sucreries ou encore les autoroutes, dont la proximité immédiate est un frein pour le marché de l'immobilier.

Les deux études convergent vers le même résultat et constatent la bonne intégration des unités de méthanisation dans l'immobilier local.

« On n'y fait pas attention, c'est un bâtiment avec des éléments verts, ça passe totalement inaperçu ».

« Personne ne m'a dit : « je veux vendre à cause de cette nouvelle activité » ».

« Je connais un peu l'unité de méthanisation, mais il n'y a pas de souci, d'ailleurs je vous ne l'ai pas citée au début de l'entretien ».

« Je passe par là tous les jours et je suis étonné, je pensais que ça faisait partie du centre équestre à côté ! »

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



Quelia, qui réalise des études sociologiques autour des sujets liés à la transition énergétique, a conduit les entretiens et l'analyse des enseignements recueillis.



Pour consulter l'étude complète : projet-methanisation.grdf.fr
2050.eco/immobilier
Ou flashez ce code