

La Prise en Compte des Risques dans l'évaluation Immobilière

François Mazuyer (France)

Key words: Coastal Zone Management; Land management; Legislation; Real estate development; Risk management; Valuation;

SUMMARY

Compte tenu du changement climatique, les zones de submersion marine sont de plus en plus étendues notamment dans des secteurs à forte densité de constructions, et l'augmentation de la fréquence des événements climatiques exceptionnels, impacte plus fréquemment que par le passé, les propriétés. D'autre part, les systèmes d'informations géographiques, doublés d'une meilleure circulation de l'information, accroissent considérablement l'accès à celle-ci pour les particuliers. L'époque à laquelle l'acquéreur d'un bien immobilier avait de la peine à percevoir que le bien convoité était soumis à un aléa s'éloigne, et on ne peut que s'en réjouir. Il en va de même pour les risques technologiques avec la publication des plans d'exposition aux risques. Néanmoins, sans même parler des risques physiques pour les occupants, l'éventualité que l'érosion d'une falaise emporte la maison qu'elle supporte, que l'augmentation du niveau de la mer fasse que celle-ci y prenne régulièrement ses appartements, ou qu'une avalanche ou un incendie de forêt détruise complètement la construction, n'obligent pas les propriétaires à conserver leurs biens et curieusement, ne découragent pas complètement les acquéreurs. Se pose donc la question pour l'évaluateur, qu'il travaille pour le vendeur, l'acquéreur, la banque qui va consentir un prêt ou la compagnie d'assurance, de la prise en compte du risque, qu'il soit naturel ou technologique, dans l'évaluation d'un bien immobilier. Les conséquences de l'aléa peuvent être à moyen terme qu'une gêne plus ou moins acceptable, mais elles peuvent parfois aller jusqu'à la perte totale du bien, à un moment qu'il est très difficile d'apprécier. La présentation aura pour but de tenter de trouver une ou plusieurs méthodes, en fonction du risque encouru, de sa probabilité, de sa fréquence potentiellement envisageable et de l'appréciation de son niveau d'intensité. Elle s'appuiera sur des exemples concrets, comme la présence d'une ligne Haute Tension à proximité d'une habitation, celui d'un immeuble régulièrement inondé par les débordements d'une rivière, celui d'une villa d'une station touristique en bordure d'une falaise soumise à une érosion régulière, et sur une étude faite pour la station balnéaire de Lacanau, en bordure de la côte atlantique, station tellement touchée par les événements climatiques du printemps 2014, que les pouvoirs publics envisage la délocalisation complète de celle-ci à l'intérieur des terres.