



**FIG Working Week
Sofia 2015**
17 - 21 May, Bulgaria

From the wisdom of the ages
to the challenges of modern world

**Session Francophone
La prise en compte des
risques naturels et
technologiques dans
l'évaluation immobilière**

François MAZUYER
Mardi 19 mai 2015



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



**24 000 communes françaises sont
soumises à au moins un risque
naturel ou technologique**



Tous droits réservés



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Et vous vendez ça combien ?



Tous droits réservés

GE
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan de l'exposé

- Définition du « risque »
- Classification des risques naturelles
- Classification des risques technologiques
- Définition de la valeur vénale
- Les différents types d'abattements dus aux risques
- Exemple concret

Tous droits réservés

GE
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Définition du risque

RISQUE =

- Un Aléa;
- Des conséquences préjudiciables sur des personnes ou / et des biens;
- Un territoire où il se produit, appelé enjeu.

Les personnes et les biens présentent des vulnérabilités différentes par rapport au même risque.



Tous droits réservés

Echelle de gravité du Ministère de l'écologie

Classe de gravité	Dommages humains	Dommages matériels
0 : Incident	Aucun blessé	Moins de 0.3 millions d'€
1 : accident	1 ou plusieurs blessés	Entre 0.3 et 3 million d'€
2 : accident grave	1 à 9 morts	Entre 3 et 30 millions d'€
3 : accident très grave	10 à 99 morts	Entre 30 et 300 millions
4 : catastrophe	100 à 999 morts	Entre 300 million et 3 milliards
5 : catastrophe majeure	1000 morts et plus	3 milliards et plus



Tous droits réservés

Classification des risques naturels

Les mouvements de terrains

- mouvements lents et continus
- mouvements rapides et discontinus

Les inondations

- par montée lente des eaux
- par montée rapide des eaux
- par ruissellement

Les feux de forêts

- d'origine naturelle
- d'origine accidentelle ou criminelle

Tous droits réservés



Classification des risques naturels

Les avalanches

Les secousses sismiques

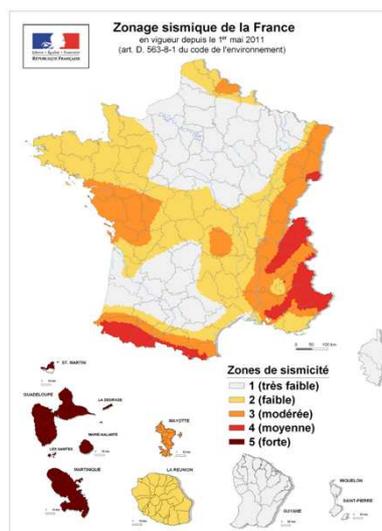
Les éruptions volcaniques

- Explosions
- Effusions
- émanations de gaz

Les cyclones

Les submersions marines

Tous droits réservés



Classement des risques technologiques

Accidents routiers ou ferroviaires lors de transports de matières dangereuses

Ruptures de barrages

Risques miniers

Accidents nucléaires

Accidents industriels



Tous droits réservés

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale dépend des facteurs suivants :

Facteurs physiques

- situation, consistance, superficie, accessibilité, état d'entretien...

Facteurs économiques et sociaux

- état du marché, taux d'intérêt, facilités d'emprunts...

Facteurs juridiques

- servitudes privées ou publiques, état d'occupation...



Tous droits réservés

Définition dans la charte de l'expertise immobilière (édition 2012)

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec les moyens adéquats;
- l'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.



Tous droits réservés

Les différents types d'abattements dus aux risques (Jean Jacques MARTEL)

Le coût de mise en sécurité

La privation de jouissance

La mises en danger des personnes et des biens

Le surcoût d'assurance

La liquidité du capital

L'identification du risque par les acquéreurs

L'intensité du risque et sa récurrence

La nature de la construction



Tous droits réservés

Exemple donné par Jean Jacques MARTEL

Dans le cas présent, les différents abattements peuvent être quantifiés de la façon suivante :

Abattement	Pourcentage retenu	Montant sur le prix de vente	Justification
Le coût de mise en sécurité	7,5 %	6 750€	Coût conséquent des travaux pour sécuriser le bâtiment (électricité en hauteur, assainissement des murs...).
a privation de jouissance	7,5%	6 750€	Prise en compte des délais important des travaux et des inondations successives ainsi que le coût du relogement à ajouter au remboursement du prêt maison.
La mise en danger des personnes et des biens	5%	4 500€	La mise en danger ne semble porter que sur les biens (l'eau serait montée jusqu'à 70cm de hauteur).
Le surcoût d'assurance	0%	/	Il ne m'a pas été précisé de surcoût d'assurance au jour de la visite.
L'illiquidité du capital	5%	4 500€	Nous ne connaissons pas encore l'importance de cet abattement mais il est certain que le PPRi sera un frein lors de la revente de l'immeuble et allongera les délais habituellement constatés même si les immeubles à petit prix se vendent bien.
L'identification du risque sur le marché	0%	/	Sur place, compte tenu de l'environnement urbain et de l'étrécissement de l'affluent, la possibilité d'évaluer le risque d'inondation est faible voir nul.
Les conséquences administratives, juridiques, l'insécurité et la modulation du PPRi	5%	4 500€	Le secteur étant urbanisé, l'immeuble étant ancien et sa configuration n'offrant pas de possibilité d'extension.
La pondération de la superficie développée	5%	4 500€	L'immeuble ne possédant pas de sous-sol, seules les pièces sont susceptibles d'être sinistrées.
La récurrence de la sinistralité	7,5%	6 750€	Inondation répertoriées en 1991, 1994, 2001 et 2005 et deux sinistres déclarés.

Tous droits réservés

EXEMPLE DANS LE NORD présence d'une ligne THT

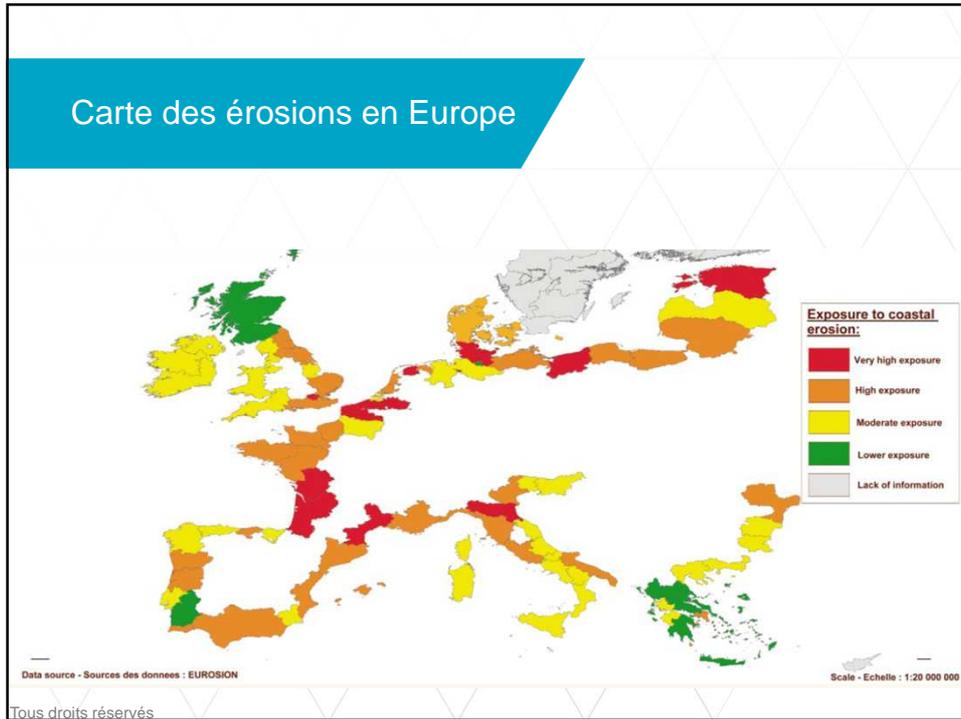


4) Quelle conclusion pouvez-vous tirer des statistiques du marché ?

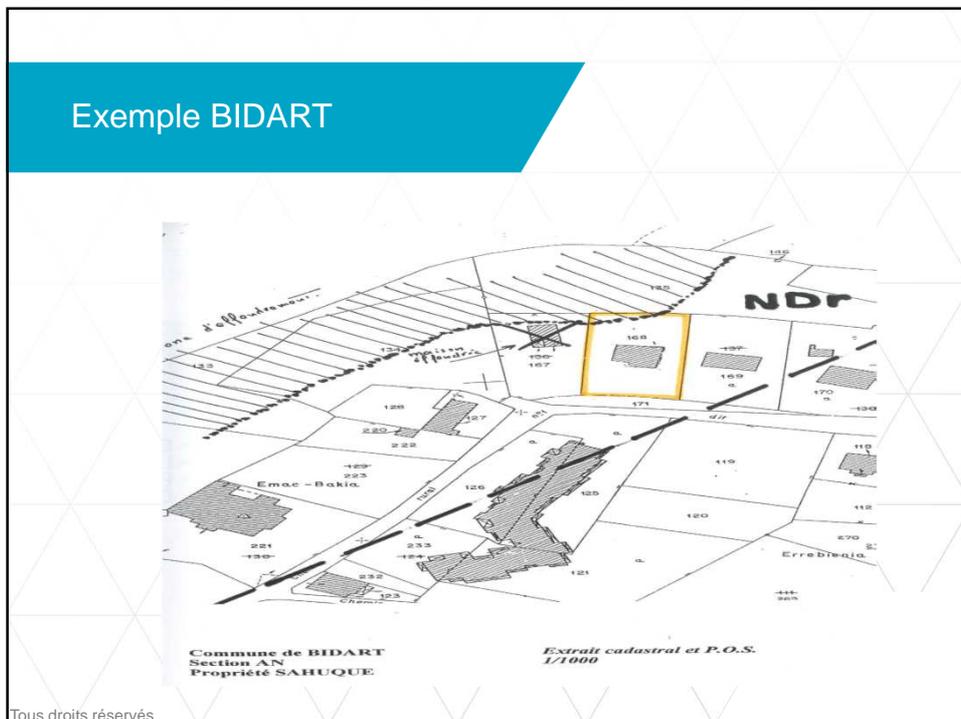


Tous droits réservés

Carte des érosions en Europe



Exemple BIDART



Exemple de BIDART : falaise



Charnières de plis avec disharmonie dans les flyschs calcaires du Sénonien inférieur

Tous droits réservés



Exemple de BIDART La maison

*Vue de l'escarpement principal du grand glissement.
Recouvrement d'épaisseur métrique de sables ligniteux, sur les flyschs argilo-schisteux très altérés beiges.
Eboulis argileux saturés.
A noter la proximité de la maison par rapport au glissement.*



Tous droits réservés



FIN

Je vous remercie de votre attention

et je reste à la recherche de toutes études qui auraient été faites sur le sujet dans en France et dans d'autres pays.



Tous droits réservés