Pollution et immobilier

Autor(en): **Pedrazzini, Lorenzo**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Tracés : bulletin technique de la Suisse romande**

Band (Jahr): **134 (2008)**

Heft 03: **Dépollution**

PDF erstellt am: **28.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-99655

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Lorenzo Pedrazzini
Propos recueillis par Jacques Perret

Pollution et **immobilier**

Les conséquences de la pollution d'un sol ne sont pas qu'écologiques : la valeur d'un terrain peut être considérablement modifiée par les coûts liés à sa dépollution. Cet aspect joue aujourd'hui un rôle important sur le marché de l'immobilier.

Tracés : Comment les coûts de dépollution doivent-ils être intégrés dans la valeur du foncier ?

Lorenzo Pedrazzini : Le coût de dépollution est un coût direct qui s'inscrit en diminution de valeur du foncier, au même titre que les servitudes ou toute limitation de jouissance. Son problème principal réside dans sa quantification : combien coûte une dépollution ? Il n'existe, à ma connaissance, aucune entreprise spécialisée ni assurance qui puisse garantir le coût des opérations de mise en conformité d'un site pollué (la notion de site dépollué est une contrainte légale en matière d'autorisations de construire). Tout au plus peut-on espérer, par des sondages, obtenir des fourchettes de coûts ainsi que des estimations du temps nécessaire aux opérations d'assainissement. On rentre, par conséquent, dans un calcul – déstabilisant pour beaucoup – de probabilités. Or, l'investissement déteste l'incertitude. On établit la valeur actuelle nette du foncier, fonction d'une part du coût de dépollution et d'autre part de la durée du chantier d'assainissement et de leurs probabilités quantitatives (coût, temps). Il faut avoir à l'esprit aussi que la durée d'un chantier d'assainissement n'est rien d'autre qu'une absence de rendement.

T : Qui doit supporter les coûts d'assainissement?

L. P. : En théorie le vendeur. A moins que l'acheteur ait un motif personnel d'ignorer le coût d'une pollution, comme par exemple s'il souhaite acquérir une parcelle voisine pour étendre une de ses propriétés. Il n'y a pas de règle, il n'y a que le bon sens (qui est une caractéristique malheureusement pas toujours partagée). Les clauses contractuelles doivent à mon sens prévoir et intégrer les incertitudes évoquées plus haut, notamment par un mécanisme de réserves ou d'indemnités ou encore de modulation de prix par des clause résolutoires, selon que la facture finale de dépollution dépasse ou s'inscrive dans les devis initiaux d'assainissement.

T : Peut-on par conséquent, sur des sites pollués, imaginer qu'un m² de terrain soit cédé pour rien ?

L. P. : Absolument. Et même, situation apparemment déconcertante, pour un prix négatif : dans ce cas, c'est le vendeur qui paie, pour se « débarrasser » d'une pollution encombrante. Le phénomène se rencontre sur des sites industriels, particulièrement ceux qui font l'objet de réaffectations (lorsqu'on passe de l'industriel au résidentiel). Cela procède d'un pur arbitrage économique. Une valeur négative supposerait que la valeur vénale du terrain soit inférieure au coût de sa dépollution. J'ai observé, dans deux cas analogues, des coûts de dépollution variant de 40 à 200 francs par mètres cube selon l'ampleur de l'assainissement. Ceci pour des valeurs foncières de l'ordre de 150 francs par mètres carrés. Les coûts d'assainissement sont donc très élevés.

De plus, il faut savoir que pour certaines matières (par exemple les métaux lourds), le temps n'agit pas comme un facteur d'assainissement : la pollution peut devenir toujours plus délicate à assainir aussi longtemps que les polluants restent en place. Attendre n'est donc pas une solution.

Ce phénomène de risque d'alourdissement du coût de dépollution doit se calculer (à peu près) de la même façon que pour la mise en conformité des bâtiments, la pollution n'étant pas limitée au foncier. Par analogie, la valeur d'un bâtiment amianté doit tenir compte du « désamiantage », en y intégrant son coût et la durée des travaux.

T : L'influence du risque de pollution est-il être observé sur les prix des terrains ?

L. P. : Bien évidemment ! Et ce d'autant que les Etats européens sont maintenant tenus de recenser tous les sites pollués. Il y a donc publicité et accès à l'information pour tout acheteur et tout vendeur dont la règle de base est la bonne information. Il n'est plus envisageable d'ignorer les risques de pollution de part la définition des contrats : l'élément d'information est une condition à la « perfection » d'un contrat.

T : Comment les cadastres des sites pollués sont-ils utilisés par les acteurs de l'immobilier ?

L. P. : De façon générale, il n'est plus possible d'envisager une opération immobilière sans en tenir compte. Ils concernent peut-être avant tout les notaires, lesquels doivent systématiquement s'y référer pour respecter le principe d'information des parties prenantes lors d'une transaction. L'existence d'une pollution est une hypothèque (au sens étymologique) qui grève l'utilisation future d'un terrain, donc sa valeur. Aucune transaction ne peut l'ignorer.

Lorenzo Pedrazzini*, dipl. IUHEI, HEC
Administrateur-délégué *Colliers AMI (Suisse) SA*
Rue de Malatrex 32, CH – 1201 Genève

Propos recueillis par Jacques Perret

* Dernier ouvrage paru (avec F. Micheli) : « Le prix des immeubles, dix cas pratiques + 1 », *PPUR*, janvier 2008 (voir p. 23)