

 <p>EPF HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER</p>	<p>ATELIER 2A</p> <p><u>Prendre en compte la valeur écologique du foncier</u></p>	<p>30 mai 2024</p>
---	---	--------------------

Animateur :

- **Alexandre COULONDRE**, chercheur (associé au Lab'Urba) et animateur scientifique (LIFTI)

Intervenants :

- **Camille REIGNIER**, Maîtresse de conférences en économie à l'Université Paris Est Créteil
- **Sarah QUATRESOUS-TALLENDIER**, Chargée d'études économique au CEREMA
- **Francis HAUMONT**, Avocat, Professeur émérite à l'Université de Louvain
- **Gregory GREY-JOHNSON**, Fondateur Kanopéum et Foncière Limace

Le sujet de cet atelier s'oriente sur la valeur écologique du foncier : questionner le sujet du foncier à travers l'angle de la valeur de celui-ci mais aussi à travers ses nombreuses ambiguïtés.

Aujourd'hui la valeur du foncier est principalement appréhendée au niveau des usages comme source de revenus mais le contexte change depuis quelques années. On entend de plus en plus le mot « sol » plutôt que le mot « foncier ». Un vrai glissement s'opère dans les mentalités comme une 'redécouverte' de la valeur environnementale du foncier.

Deux valeurs différentes émanent : la **valeur économique et la valeur écologique du foncier/des sols**. Comment les faire cohabiter ? Comment les faire converger ? Comment faire accepter ces externalités environnementales difficile à mesurer et à évaluer ? Quelle effectivité ? Quelles sont les critères extra financiers environnementaux ?

Les services rendus par les sols : rafraichissement de l'air, réservoir de carbone, habitat pour la biodiversité, production végétale, dépollution de l'eau, infiltration et stockage des eaux pluviales mais aussi les valeurs paysagère, récréative et culturelle !

Les sols jouent un vrai rôle dans l'atténuation des impacts aux changement climatiques.

Les coûts environnementaux désignent le « coûts des dommages causés à l'environnement et aux écosystèmes, et aussi indirectement à ceux qui les utilisent ».

Il existe deux types d'approches :

- L'approche par la valeur des services écosystémiques détruits

Ce sont des méthodes fondées sur les prix de marché.

Les résultats qui peuvent apparaitre plus concrets pour certaines personnes que les indicateurs écologiques. Toutefois cela donne une vision partielle des services donnés par les sols et puis on a que la nature est substituable.

- L'approche fondée sur les coûts de maintien des potentialités écologiques

Cette approche consiste à évaluer les couts environnementaux sous l'angle des coûts de restauration et de conservation à engager pour maintenir ou restaurer le potentiel écologique (approche qui fait écho à « Eviter Réduire Compenser »)

Cela implique une réflexion en termes d'équivalences physiques et non monétaires.

L'approche par la valeur des services écosystémiques détruits et l'approche fondée sur les coûts de maintien des potentialités écologiques participent chacune à un changement de paradigme nécessaire qui vise à faire évoluer la vision du sol en deux dimensions (le sol est un appui) à une vision en trois dimensions où le sol est une ressource pour son propre fonctionnement et rend service.

On approche la valeur par la valeur d'usage (direct ou indirect ou option) et la valeur de non-usage (pour autrui ou valeur d'existence).

Il existe **3 méthodes pour calculer la valeur écologique du foncier** :

- La méthode des préférences révélées : estimer la valeur d'usage non lié à un marché (par exemple, un joli paysage) en se référant à un marché existant et jugé pertinent (par exemple, le marché de l'immobilier).

- La méthode des préférences déclarées : permet d'approcher les valeurs de non-usage

- La méthode de préférence révélées : prix hédoniques : C'est une méthode qui consiste à expliquer la valeur totale d'un bien immobilier comme la somme de la valeur de chaque caractéristique.

L'objectif des prix hédoniques est de mesurer l'effet précisément « d'un lac » par exemple en excluant ce qu'il y a autour. La finalité c'est d'être capable de mesurer la valeur sociale de l'environnement qui n'est pas prise en compte sur le marché. La prise en compte de la valeur sociale de l'environnement permettrait de réguler le marché.

L'objectif est de rendre visible les approches présentées en 3D des services rendus par les sols.

Certaines caractéristiques peuvent être reliées à l'environnement, aux services écosystémiques.

On peut donc déterminer le prix implicite (la valeur) des caractéristiques environnementales.

Exemple d'une étude récente : Chapel et al. (2023) :

Estime l'effet des aires protégées par le réseau Natura 2000 sur le tourisme rural dans la région espagnole de Castille-et-Léon. Le consentement marginal à payer pour un hébergement dans une zone Natura 2000 est évalué en moyenne à 1.09 euro par personne et par nuit.

Comme on peut parler d'une "valeur verte" de l'immobilier, il y aussi une "valeur verte" du foncier, qui est internalisée par les marchés.

Il existe deux droits en Europe : Le droit de l'Union européenne (27 états membres) et le droit du Conseil de l'Europe (46 membres).

Il n'y a pas de réponse directe vis-à-vis de la valeur écologique du foncier mais des éléments intéressants existent sous deux angles.

La réparation des dommages causés à l'environnement par les dommages causés (2004/35/CEE) mais aussi par les dommages qui seront causés par un projet dérogatoire (92/43/CEE).

La directive sur les dommages causés (2004/35/CEE) instaure un mécanisme de responsabilité administrative environnementale fondée sur *le principe pollueur-payeur* sans faute pour un certain nombre d'activités (peu importe qu'il y ai faute ou non) et avec faute pour les autres activités professionnelles qui causent un dommage aux espèces et habitats naturels.

3 modes de réparation existent :

- La réparation primaire qui vise la réparation par laquelle les ressources naturelles endommagées ou les services détériorés retournent à leur état initial ou s'en rapprochent.

- La réparation complémentaire qui vise le fait que la réparation primaire n'aboutit pas à la restauration complète des ressources naturelles ou des services.

- La réparation compensatoire qui vise la compensation des pertes intermédiaires entre la date de survenance du dommage et le retour à l'état initial.

La directive sur les dommages qui seront causés par un projet dérogatoire (92/43/CEE) impose que le projet fasse l'objet d'une évaluation appropriée. Si cette évaluation conclut à un risque de dommage, une dérogation est possible il existe des raisons impératives d'intérêt public majeur, ou s'il n'existe pas de solutions alternatives ou moyennant des mesures compensatoires pour compenser le dommage annoncé à la biodiversité.

Compenser n'est pas atténuer car les effets négatifs du projet sont véritablement contrebalancés.

L'indemnisation des restrictions en faveur de la biodiversité : aides d'Etat (droit de l'union européenne)

Les restrictions liées à Natura 2000 entraînent une moins-value qui découlent des mesures de protection de la nature. Le principe est d'octroyer des compensations aux propriétaires et/ou aux exploitants lésés.

La jurisprudence de la cour européenne des droits de l'homme évolue vers une prise en compte de la plus-value liée au classement d'un bien comme un patrimoine culturel immobilier.

La destruction d'un site naturel pourrait constituer une moins-value pour les propriétés voisines.

Les friches industrielles sont des biotopes exceptionnels : on tient compte de ces éléments dans la proposition de la cour européenne en cours : les états vont devoir faire des analyses.

La norme européenne prévoit le minimum, les états pourront donc aller plus loin et être plus sévère.

Les prix des appartements en France de 2012 à 2022 ont pris +28%, les appartements neufs à Lyon ont pris 39%, les appartements anciens ont pris +55% et les Bureau à Lyon +120% du marché. Ces plus-values permettent les réinvestissements.

En 2012, tout a basculé. La question est de savoir si nous sommes dans le même système ou dans un autre. Nous ne pourrions pas repartir sur les taux de croissance et de spéculation qu'il y avait car la consommation de ressources est trop importante.

Mark CARNEY développe d'ailleurs avec son concept que : « *l'horizon de la politique monétaire est de 3 ans, l'horizon de la stabilité financière est de 10 ans mais l'horizon de la planète est de 5 milliards d'années donc notre horizon est dépassé* » : le changement climatique est également une tragédie des horizons.

Les propriétaires occupants qui achètent un bien, le rembourse et le revende (à un prix inconnu) font de « l'horizon de détention ».

Les investisseurs font la même chose mais eux ont des fonds propres. Ils achètent, optimisent les flux et revendent les biens. Ils font des calculs mathématiques pour connaître la valeur des biens qu'ils revendent.

Prix d'entrée (débit) - remboursements du prêt obtenus avec fonds propres + loyers puis revente.

La foncière Limace propose un « horizon des solutions » qui fait intégrer dans cette équation la valeur Environnement Social Gouvernance à travers 3 leviers : entrée, flux et revente.

Focalisation sur le prix de revente : Pour déterminer le prix global d'une opération, l'investisseur regarde tous les flux : l'entrée + les flux + prix de sortie + actualisation = valeur d'aujourd'hui

Donc la valeur du bien pour un investisseur n'est pas le prix.

Les 2 paramètres clés qui sont essentiels pour un investisseur c'est le taux d'actualisation et le prix de sortie.

Prix = Revenu / taux de rendement ^(*) = 100 € / 5% = 2 000 €

^(*) : rendement actif sans risque OAT 10 ans (3%) + prime de localisation (25 bps) + prime qualité revenu (75 bps) + prime état du bien (100 bps).

Il est possible d'intégrer les critères Environnement Social Gouvernance dans cet équilibre notamment via des critères stables (-25 bps) comme l'animation des bâtiments, intensité d'usage pour rentabiliser

au maximum et le rendre polyvalent « lieu capable » ou via des critères de résiliences comme l'environnement (par une labélisation par exemple) (-25 bps).

L'idée du modèle de la Foncière Limace c'est de comprimer les primes (la qualité du revenu et la qualité du bien). L'investisseur diminue son exigence de rendement (effort) car le bien est de meilleure qualité et peut durer plus longtemps que les autres biens similaires.

Prix = $100 \text{ €} / 4,75 \%$ = 2 105 € soit une création de 3,26% de la valeur en ayant baissé le taux de rendement !

La foncière Limace a donc deux défis :

- Faire intégrer cette équation aux investisseurs (remise en cause du modèle classique)
- Faire réintégrer l'argent créé dans l'immeuble et ne pas le laisser se capter chez l'investisseur

L'indicateur Mixité Usage Social Environnemental et Economie (MUSEE) a donc été créé pour démontrer la création de valeur et la réinvestir dans les immeubles.

Cette méthode permet de passer de la « tragédie des horizons » à la « révolution des horizons ».