

Programme

Atelier 2A : Prendre en compte la valeur écologique du foncier

Jeudi 30 mai

14h00 – 15h30 ATELIERS

Animateur :

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

Intervenants :

- **Camille Regnier**, Maîtresse de conférences en économie à l'Université Paris Est Créteil
- **Sarah Quatresous-Talandier**, Chargée d'études économiques au CEREMA
- **Francis Haumont**, Avocat, professeur émérite à l'Université de Louvain
- **Gregory Grey-Johnson**, Fondateur Kanopéum et Foncière Limace

2A

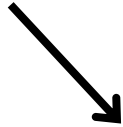
La valeur écologique du foncier

Apport de l'économie de l'environnement

**Camille Régnier, Maîtresse de conférence à l'UPEC,
laboratoire ERUDITE**

De quelle valeur parle-t-on ?

Valeur d'usage



Valeur de non-usage



Usage direct

Usage indirect

Option

Pour autrui

Valeur d'existence

Mesurer ces valeurs

- 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).
- Méthode des préférences déclarées : permet d'approcher les valeurs de non-usage

Préférences révélées : prix hédoniques

- Méthode qui consiste à expliquer la valeur total d'un bien immobilier comme la somme de la valeur de chaque caractéristique.
- Certaines caractéristiques peuvent être reliée 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.
- Création de valeur sur le marché en pleine croissance du tourisme axé sur la nature.

- Comme on peut parler d'une "valeur verte" de l'immobilier, il y a aussi une "valeur verte" du foncier, qui est internalisée par les marchés.
- Néanmoins, c'est surtout la valeur d'usage qui est internalisée, et qu'en est-il de la valeur de non-usage ?



LA VALEUR ÉCOLOGIQUE DU FONCIER

APPORT DU DROIT EUROPÉEN A LA QUESTION

Francis HAUMONT

Professeur émérite de l'UCLouvain

Avocat aux Barreaux de Bruxelles et de Nice



YOUR REAL ESTATE LAWYER

- Droit des deux Europes
 - Le droit de l'Union européenne (27 Etats membres)
 - Le droit du Conseil de l'Europe (46 Etats membres)
- Pas de réponse directe mais des éléments intéressants sous deux angles
- La réparation des dommages causés à l'environnement
 - Dommage causé (Directive 2004/35/CE sur la responsabilité environnementale)
 - Dommage qui sera causé (Directive 92/43/CEE 'habitats') par un projet dérogatoire (art. 6, § 4)
- L'indemnisation des restrictions/moins-values qui découlent des mesures de protection de la nature



La réparation des dommages causés

- La directive 2004/35/CEE (transposée en droit français par la loi du 1^{er} août 2008 – art. L 160-1 et s. du Code de l'environnement) instaure un mécanisme de responsabilité administrative environnementale fondée sur le principe pollueur-payeur :
 - sans faute pour les activités énumérées à l'annexe III (peu importe qu'il y ait faute ou non)
 - avec faute pour les autres activités professionnelles qui causent un dommage aux espèces et habitats naturels



La réparation des dommages causés

- Les modes de réparation (annexe II):
 - 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 à compenser 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 (exemple : la « règle » des 3 fois)



La réparation des dommages causés

- Illustration
- Accident de la circulation (17 septembre 2014) dans la province du Luxembourg en Belgique impliquant un tracteur conduit par un exploitant agricole qui tractait un pulvérisateur contenant du Rapsan TDI (activité annexe III) qui s'est déversé sur les prairies avoisinantes et directement dans les avaloirs de la route, puis directement dans un ruisseau affluent de la rivière la Sûre qui s'écoule au Grand-Duché de Luxembourg.
- Conséquences :
 - pollution de la voirie, la pâture et la nappe phréatique et des eaux de surface
 - destructions de stations de moules perlières (100 %) et de mulettes épaisses (75%)



La réparation des dommages causés

- Mesures imposées
 - Réparation primaire ;
 - Excavation d'une partie des terres contaminées
 - Dispositif de collecte et de filtration de l'eau
 - Campagnes de mesures de l'eau du cours d'eau et de celle de la nappe phréatique
 - Campagnes de monitoring à l'échelle du bassin (4 campagnes/an sur 19 stations)
 - Elevage de moules perlières et de mulettes épaisses (198.722,77 €)
 - Réintroduction des moules et des mulettes (49.164,98 €)
 - Réparation complémentaire
 - Restauration d'un gué forestier (20.000 €)
 - Réparation compensatoire
 - Plantation de 500 m de cordons rivulaires sur 5 m de large (16.250 €)
- Total : 284.137,75 € sans compter le coût des mesures déjà réalisées (excavation, etc...) et le coût des monitorings non chiffré à charge de l'exploitant



La compensation anticipée du dommage annoncé

- Directive 92/43/CEE 'habitats' :
 - Art. 6, § 3 : tout plan ou projet susceptible d'avoir un impact significatif fait l'objet d'une évaluation appropriée ; adoption du plan ou octroi de l'autorisation si et seulement si certitude scientifique de l'absence de dommage significatif
 - Art. 6, § 4 : si l'évaluation appropriée conclut à un dommage ou à un risque de dommage, possibilité d'approuver le plan ou d'octroyer l'autorisation en dérogation :
 - S'il existe des raisons impératives d'intérêt public majeur
 - S'il n'existe pas de solutions alternatives
 - Moyennant des mesures compensatoires pour compenser le dommage annoncé à la biodiversité



La compensation anticipée du dommage annoncé

- Distinction entre mesures compensatoires et mesures d'atténuation (ex. tronçon d'autoroute)
- Objectif des mesures compensatoires : contrebalancer les effets négatifs du projet
 - o Soumises à l'avis de la Commission européenne
 - o Multiples exemples



La compensation anticipée du dommage annoncé

- Illustration
- La construction du barrage de La Breña II en Espagne impliquait :
 - L'inondation de 626 ha constituant un habitat du Lynx ibérique
 - Des dommages à plusieurs espèces d'oiseaux protégés.
- Mesures compensatoires :
 - Expropriation de 2134 ha
 - Réinsertion des proies du lynx
 - Restauration d'habitats (bosquets, boisements, ...)
 - Construction de refuges pour le lynx
 - Modification de lignes électriques aériennes pour protéger le vautour moine, l'aigle de Bonelli et la cigogne noire.
- Coût : 27 millions €



- Question : le coût de la réparation du dommage causé ou qui sera causé reflète-t-il la valeur écologique du foncier ?



L'indemnisation des restrictions en faveur de la biodiversité

- Le principe : octroyer des compensations aux propriétaires et/ou exploitants lésés
- La base juridique :
 - Les règles européennes et nationales d'aides financières
 - Le droit fondamental à la protection de la propriété :
 - Art. 17 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne
 - Art. 1 Protocole n° 1 à la Convention européenne des droits de l'homme



L'indemnisation des restrictions en faveur de la biodiversité

- Les aides d'Etat (droit de l'Union européenne)
 - Les restrictions liées à Natura 2000 entraînent une potentielle moins-value pour les propriétaires et ou les exploitants
 - Des règlements européens relayés par des législations nationales prévoient l'octroi d'aides et le non-paiement de ces aides pourraient être contraires au droit de l'UE
 - Le droit à l'indemnisation découle de l'article 17 de la Charte sans que l'on puisse considérer qu'il existe, dans le droit de l'UE, un principe général qui imposerait en toute circonstance une indemnisation (CJUE)



L'indemnisation des restrictions en faveur de la biodiversité

- Le droit au respect de ses biens (art. 1 P n° 1) et la jurisprudence de la CEDH
 - De manière générale, la CEDH a plutôt tendance à considérer que les restrictions de l'usage d'un bien pour protéger la nature est d'intérêt général et n'implique pas d'indemnisation sauf situation particulière
 - Le comportement des propriétaires (ex Bahia Mare)
 - Le comportement des pouvoirs publics
 - La presqu'île de Zakintos, site de ponte de la tortue Caretta Caretta (2 millions €)



- Question : est-ce que le montant des aides ou des indemnisations octroyées suite à des restrictions en faveur de la biodiversité reflète la valeur écologique du foncier ?



- **Dernière observation** : l'évolution possible de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme :
 - La prise en compte de la plus-value liée au classement d'un bien comme patrimoine culturel immobilier (CEDH, 19 février 2019, Kozacioglu c. Türkiye)
 - La destruction d'un site naturel pourrait constituer une moins-value pour les propriétés voisines (CEDH, 22 mars 2003, Kyrtatos c. Grèce)
- Question : la CEDU ne pourrait-elle pas considérer que le classement en site naturel crée une plus-value foncière ?



Programme

Atelier 2A : Prendre en compte la valeur écologique du foncier

Jeudi 30 mai

14h00 – 15h30 ATELIERS

Animateur :

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

Intervenants :

- **Camille Regnier**, Maîtresse de conférences en économie à l'Université Paris Est Créteil
- **Sarah Quatresous-Talandier**, Chargée d'études économiques au CEREMA
- **Francis Haumont**, Avocat, professeur émérite à l'Université de Louvain
- **Gregory Grey-Johnson**, Fondateur Kanopéum et Foncière Limace

2A