

## **Annexe 4**

### **Rapport d'expertise immobilière**



**MISSION D'UNE ETUDE DE MARCHE  
SUR L'IMPACT ET LES CONSEQUENCES  
DE L'IMPLANTATION D'UNE CARRIERE  
SUR LE MARCHE DE L'IMMOBILIER LOCAL**

DATE DE L'ANALYSE

01 OCTOBRE 2022

---

**A la demande de :**  
La société SAMOG  
ZI du Manoir  
76340 BLANGY SUR BRESLE

**Réalisé par :**  
**M. ADAM Philippe - Expert Immobilier**  
**Pour la Société FRANCE EVALUATION**  
19 rue Sébastien Mercier – 75015 PARIS  
Tél : 06.14.48.23.19 –  
[p.adam@france-evluation.com](mailto:p.adam@france-evluation.com)



## SOMMAIRE

<b>I. ANALYSE ET PRATIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER.....</b>	<b>3</b>
A. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NATIONAL .....	3
AU 1ER TRIMESTRE 2022, LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SONT DE NOUVEAU EN HAUSSE, NOTAMMENT EN PROVINCE.....	4
AVANT-CONTRATS .....	4
B. LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL .....	5
C. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE .....	7
D. PRATIQUE CONSTATÉE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER : LA DÉCOTE ALÉATOIRE .....	9
<b>II. ÉTAT DES LIEUX SUR L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES CARRIÈRES.....</b>	<b>10</b>
A. SITUATION ACTUELLE .....	10
B. SITUATION PROJÉTÉE .....	12
<b>III. TERMES DE COMPARAISON .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. EXEMPLE DE QUEND (SOMME).....</b>	<b>13</b>
A. LA COMMUNE : SITUATION GÉOGRAPHIQUE, DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE.....	13
1. <i>Situation géographique</i> .....	13
2. <i>Situation démographique</i> .....	13
3. <i>Situation économique</i> .....	14
4. <i>Son marché immobilier</i> .....	14
B. CONSTATATIONS SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	15
1. <i>QUEND</i> .....	15
2. <i>CUY SAINT FIACRE</i> .....	15
<b>V. CONCLUSION.....</b>	<b>17</b>

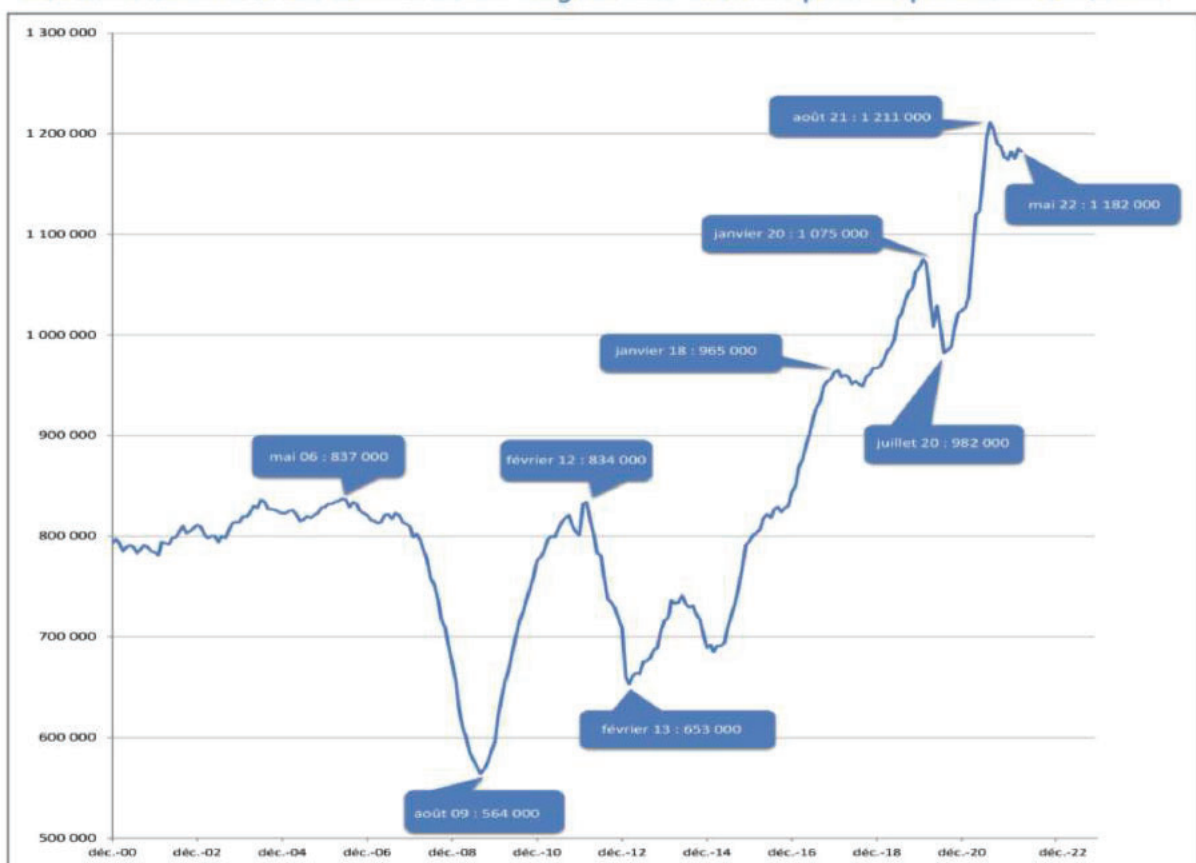
## I. Analyse et pratique du marché immobilier

### A. Le marché de l'immobilier national

#### La dernière édition de la note de conjoncture immobilière des Notaires de France nous apporte les informations suivantes

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 182 000 transactions à fin mai 2022, traduction d'un début d'année dynamique mais révélateur d'un plateau haut, où les volumes tutoient la barre du 1,2 million de ventes qu'ils dépassaient l'été dernier.

#### Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte). Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFP (MEDOC)

La stabilisation est enclenchée et pourrait augurer d'une décrue. Particulièrement, les chiffres actuels n'expriment pas encore le ressenti global des notaires qui signalent les tendances d'un ralentissement un peu plus prononcé de l'activité immobilière dans les mois à venir. En effet, des signaux appellent à la vigilance. L'offre de biens à vendre s'amenuise lentement tout comme le nombre d'avant-contrats, rendant hypothétique un maintien aussi haut des volumes. Cette dégradation est à corréliser directement avec la hausse de l'inflation (grandement portée par la hausse des prix de l'énergie) qui affecte parallèlement le pouvoir d'achat des Français. À ce titre, l'Insee prévoit une inflation de 6,8 % en septembre (niveau inédit depuis 1985) et de 5,5 % sur l'année 2022. De même, bien qu'elle reste modérée, la remontée des taux des crédits à l'habitat se poursuit, excluant un nombre grandissant de personnes du marché immobilier, notamment les primo-accédants, face à une demande d'apport plus

importante. Les notaires constatent d'ailleurs une augmentation du nombre de refus de prêt. La hausse des taux demeure paradoxalement très mesurée face à l'inflation, de sorte que le prêt, comparativement, constitue un placement, une certitude dans un environnement empli d'incertitudes. La vague d'acquéreurs est toujours présente, notamment sur le marché des maisons, tirant les prix vers le haut sur des biens de moindre qualité, à défaut d'une offre suffisante.

Toutes ces évolutions macro-économiques contribuent néanmoins à faire chuter fortement l'indicateur de confiance des ménages depuis le début de l'année, notamment dans sa composante d'opportunité à faire des achats importants, comme un achat immobilier. Cet indicateur de confiance retombe ainsi au niveau de ceux enregistrés en 2013, et même en 2008, périodes délicates pour l'activité immobilière.

Ces points d'attention sont de nature à provoquer des tensions bloquantes sur le marché immobilier d'autant plus s'ils se produisent concomitamment.

### **Au 1er trimestre 2022, les prix des logements anciens sont de nouveau en hausse, notamment en province**

**En France métropolitaine, au 1er trimestre 2022**, la hausse des prix des logements anciens se poursuit avec +1,5 % par rapport au 4e trimestre 2021 (données provisoires corrigées des variations saisonnières). **Sur un an**, la hausse des prix perdure avec +7,3 %. Depuis le 4e trimestre 2020, la hausse est davantage marquée pour les maisons (+9,3 % en un an au 1er trimestre 2022) que pour les appartements (+4,7 % sur la même période).

**En province, au 1er trimestre 2022**, les prix des logements anciens en province augmentent de +1,8 %. **Sur un an**, les prix accélèrent de nouveau : +9,3 % entre le 1er trimestre 2021 et le 1er trimestre 2022, après +9 % et +8,9 %. Depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons en province (+10 % sur un an au 1er trimestre 2022) est plus forte que celle des appartements (+7,8 %), ce qui ne s'était pas produit en 2019 et 2020.

**En Île-de-France, au 1er trimestre 2022**, les prix des logements anciens augmentent à nouveau avec +0,7 % par rapport au 4e trimestre 2021. **Sur un an**, la hausse atteint 2,5 % entre le 1er trimestre 2021 et le 1er trimestre 2022. Cette progression est nettement plus marquée pour les maisons (+5,7 % sur un an) que pour les appartements (+0,9 % sur un an). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en Île-de-France s'observe depuis le 4e trimestre 2020. À Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens ressort à 10500 € en avril 2022, en recul annuel de 1,2 %.

### **Avant-contrats**

**En France métropolitaine**, les projections issues des avant-contrats prévoient, pour fin août 2022, un léger ralentissement de la hausse des prix des logements anciens : +6,6 % sur un an à fin août 2022 (contre +7,3 % au 1er trimestre 2022). Les prix des maisons anciennes augmenteraient toujours plus deux fois plus vite (+8,6 %) que ceux des appartements anciens (+3,9 %).

**« De mai 2021 à avril 2022, 500 400 logements ont été autorisés à la construction, soit 85900 de plus qu'au cours des 12 mois précédents (+20,7 %). Dans le même temps, on estime que 392600 logements ont été mis en chantier, soit 15600 de plus (+4,1 %) que lors des 12 mois précédents (mai 2020 à avril 2021). »**

Le seuil symbolique des 500 000 logements autorisés a été atteint, volonté longtemps affichée des pouvoirs publics comme traduisant le besoin réel de logements. Mais ce chiffre ne doit pas cacher un effet de rattrapage, consécutif à la crise sanitaire et par ailleurs accentué par un dépôt massif de demandes d'autorisation d'urbanisme avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes environnementales RE 2020 à la fin de l'année 2021. Un phénomène sensiblement équivalent pourrait se constater après l'entrée en vigueur au 30 juin 2022 de mesures comparables sur le tertiaire.

Il est par ailleurs vraisemblable que la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, corrélée aux nouvelles exigences environnementales et à la hausse globale des coûts de la construction, entrave le marché du neuf.

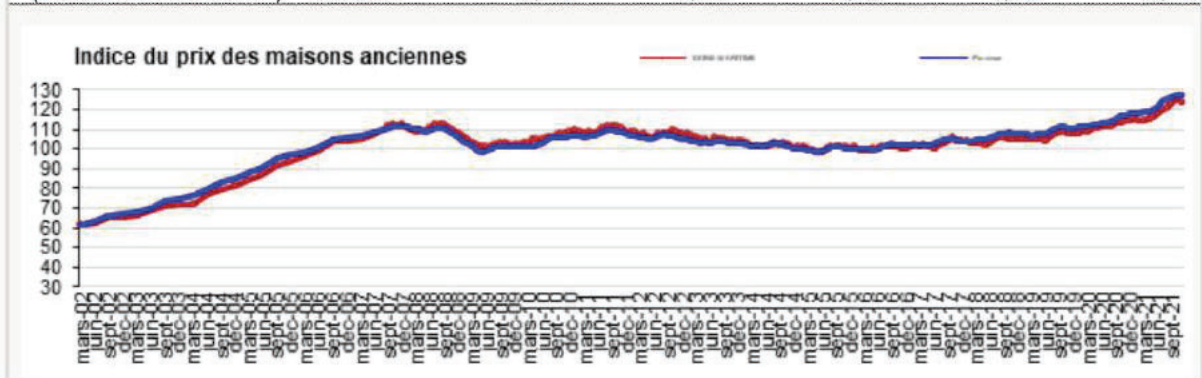
## B. Le marché immobilier local

Département de la Seine-Maritime - Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

MAISONS ANCIENNES		Ensemble	
<b>Seine-Maritime</b>	prix médian	6,7%	175 000 €
	surface habitable		96 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		580 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Bray</b>	prix médian	11,6%	145 100 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1040 m <sup>2</sup>

### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		nov.-17	nov.-18	nov.-19	nov.-20	nov.-21
<b>SEINE-MARITIME</b>	indice	104,3	104,8	107,4	114,6	124,0
	variation	4,1%	0,5%	2,5%	6,7%	8,2%
<b>Province</b> (indice "Notaires-INSEE")	indice	104,7	107,6	110,6	117,3	128,0
	variation	2,7%	2,8%	2,8%	6,1%	9,1%



L'analyse de ces informations nous révèle que le pays de Bray a progressé plus fortement que la moyenne du département mais reste le secteur géographique du département le moins cher. Nous constatons à la lecture de l'évolution des prix du département que, hormis la crise de 2008 qui a vu les prix baisser, les prix sont restés assez stables et que la hausse résulte bien de la période du déconfinement pendant la crise du Covid.

### Prix immobilier à Cuy-Saint-Fiacre (76220)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2022. [Comprendre nos prix](#)



MAISON

Prix m<sup>2</sup> moyen

**1869 €**

de 1682 € à 2149 €

Indice de confiance ●●●●●

Source : [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

Une seule maison est à vendre à Cuy-Saint-Fiacre sur le site [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr)



**210 000 €** 1 615 €/m<sup>2</sup>  
Maison 7 pièces 130 m<sup>2</sup>  
Cuy-Saint-Fiacre 76220

Hier, 16:01

Cependant, si nous élargissons la recherche sur le site [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr), dans un rayon de 5 kms, nous trouvons un nombre important d'annonces de maisons à vendre : 220

Ventes imm...  Cuy-Saint-Fiacre (762... - 5 km

Aussi, nous allons étudier les références des biens vendus et mentionnés sur le site des Notaires de France.

	Date mut.	Adresse	Commune	Nb pièces	Surface hab	Surface Terrain	Époque const	Prix vendeur	Prix m <sup>2</sup>	Prix actualisé	Prix m <sup>2</sup> actualisé
1	13/05/2022	chemin du grimbourg	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	7	180 m <sup>2</sup>	30811 m <sup>2</sup>	Inconnue	240 000 €	1 333 €	240 000 €	1 333 €
2	12/02/2022	route de dampierre	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	6	120 m <sup>2</sup>	1003 m <sup>2</sup>	2001 / 2010	255 150 €	2 126 €	255 150 €	2 126 €
3	17/12/2021	route de dampierre	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	7	137 m <sup>2</sup>	7188 m <sup>2</sup>	1914 / 1947	260 000 €	1 898 €	260 000 €	1 897 €
4	04/11/2021	chemin de torchy	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	6	115 m <sup>2</sup>	1230 m <sup>2</sup>	NC	200 000 €	1 739 €	200 000 €	1 739 €
5	29/10/2021	rue roger cressent	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	7	130 m <sup>2</sup>	1721 m <sup>2</sup>	2001 / 2010	268 500 €	2 065 €	268 500 €	2 065 €
6	21/10/2021	chemin des bruyeres	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	9	200 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	Inconnue	220 000 €	1 100 €	220 000 €	1 100 €
7	01/09/2021	route de dampierre	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	3	56 m <sup>2</sup>	907 m <sup>2</sup>	1948 / 1969	100 000 €	1 786 €	100 000 €	1 785 €
8	20/08/2021	route de forges	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	4	100 m <sup>2</sup>	1495 m <sup>2</sup>	Inconnue	173 500 €	1 735 €	173 500 €	1 735 €
9	20/08/2021	rue de l'epte	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	5	77 m <sup>2</sup>	1275 m <sup>2</sup>	1970 / 1980	80 000 €	1 039 €	80 000 €	1 038 €
10	22/07/2021	rue roger cressent	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	5	128 m <sup>2</sup>	1608 m <sup>2</sup>	1970 / 1980	218 000 €	1 703 €	218 000 €	1 703 €
11	29/06/2021	rue roger cressent	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	15	195 m <sup>2</sup>	1507 m <sup>2</sup>	2001 / 2010	312 500 €	1 603 €	312 500 €	1 602 €
12	19/02/2021	rue rene de saint marceaux	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	3	80 m <sup>2</sup>	1112 m <sup>2</sup>	NC	166 550 €	2 082 €	171 020 €	2 137 €

Nous constatons un prix de vente moyen de 207.850 € compris entre 1.039 € et 2.126 € le mètre carré. Le prix médian est de l'ordre de 240.000 €.

Nous constatons également que, pendant cette période de hausse des prix, les prix ont progressé en 2021 principalement sur les territoires bénéficiant d'une bonne desserte. Les prix sur la commune de Cuy Saint Fiacre sont restés les mêmes.

## C. Présentation de la commune

**Cuy-Saint-Fiacre** est une commune française située dans le département de la Seine-Maritime en région Normandie.



Située dans le pays de Bray, Cuy-Saint-Fiacre est entourée des villages de Molagnies (la rivière de l'Epte marque la frontière entre les deux villages), Dampierre-en-Bray, Elbeuf-en-Bray et de la ville de Gournay-en-Bray.

En 2019, la commune comptait 665 habitants, en augmentation de 3,74 % par rapport à 2013.

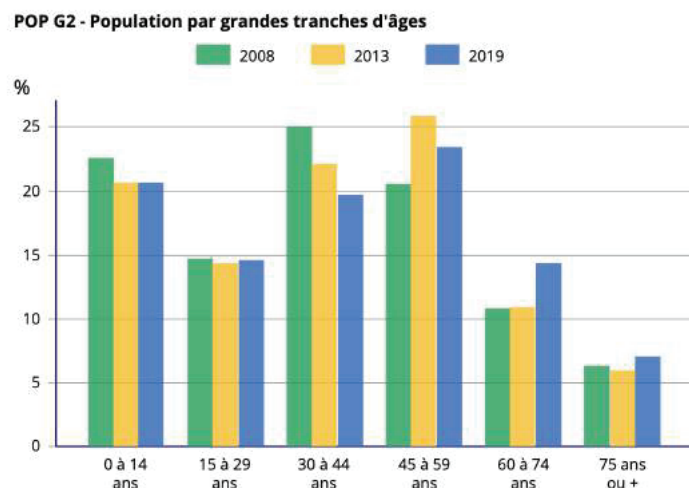
La commune est située à 100 kms de Paris, à 50 kms de Rouen et à 35 kms de Beauvais.

La gare SNCF la plus proche est celle de la commune de GOURNAY EN BRAY qui permet de rejoindre la Gare Saint Lazare à PARIS en 2 h 30 environ.

### Commentaire sur l'emplacement

La commune est située en secteur rural, avec un accès peu aisé vers les grandes villes du secteur.

### Données socio-économiques



Nous constatons que seules les catégories des plus de 60 ans augmentent.



**POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,1	3,1	2,6	-0,1	2,1	0,0	0,6

La population est stable : soit parce que les candidats à l'installation ne trouvent pas de biens pour se loger soit parce qu'il n'a pas de candidat à l'installation.

**LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>137</b>	<b>144</b>	<b>184</b>	<b>208</b>	<b>212</b>	<b>264</b>	<b>278</b>	<b>297</b>
Résidences principales	119	106	148	180	192	234	254	265
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	25	23	23	16	20	16	13
Logements vacants	6	13	13	5	4	10	8	19

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>264</b>	<b>100,0</b>	<b>278</b>	<b>100,0</b>	<b>297</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	234	88,5	254	91,4	265	89,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	7,5	16	5,7	13	4,4
Logements vacants	10	4,0	8	2,9	19	6,4

**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
<b>Ensemble</b>	<b>234</b>	<b>100,0</b>	<b>254</b>	<b>100,0</b>	<b>265</b>	<b>100,0</b>	<b>665</b>	<b>19,1</b>
Propriétaire	202	86,3	212	83,5	218	82,2	547	21,4
Locataire	27	11,5	38	15,0	38	14,4	102	5,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	5	2,2	4	1,5	9	3,4	16	18,7

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

En ce qui concerne le logement, le parc immobilier est essentiellement constitué de maisons, utilisées à titre de résidences principales et par des propriétaires.

15 % des biens sont occupés par des locataires et moins de 5 % des biens immobiliers sont occupés à titre secondaire.

### REV T1 - Ménages fiscaux de l'année 2019

	2019
Nombre de ménages fiscaux	259
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	598
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	23 370

Si le revenu médian mensuel est de près de 2.000 €, cela génère un potentiel d'emprunt immobilier d'un montant de 130.000 € sur 20 ans à 1 %.

#### **Synthèse :**

La commune est géographiquement plutôt isolée avec un accès de 35 kms pour aller à Beauvais, ville la plus proche.

Elle conserve un caractère rural avec une faible densité de population (69 hab./km<sup>2</sup>).

## **D. Pratique constatée sur le marché de l'Immobilier : la décote aléatoire**

Stations d'épuration, déchetteries, chenils de la SPA, carrières, aires d'accueil pour les gens du voyage, voies ferrées, autoroutes, etc. ont un point commun : tout le monde les estime nécessaires mais personne n'en veut devant chez soi. Ces équipements sont considérés comme sources de nuisances très diverses qui peuvent faire baisser la valeur des biens immobiliers.

#### **Un impact très variable**

Pour un même équipement considéré nuisible, l'effet de dépréciation peut varier en fonction de la nature du bien à vendre. Certains professionnels de l'immobilier déclarent « *Si c'est une maison simple à 250 000 euros, on pourra retirer environ 10 % du prix, alors que pour une villa à 600 000 euros, cette perte pourra tourner autour de 30 %, car le bien ne correspondra plus aux attentes de la clientèle à qui il était destiné par nature.* »

Ces ratios sont pratiqués par les professionnels de l'immobilier en fonction de leurs connaissances du marché, parfois de façon aléatoire, de l'évolution de celui-ci mais aussi en fonction de l'implantation et de la proximité ou non de communes de plus ou moins grande importance.

**Le problème est qu'aucune étude sérieuse n'a pu démontrer ces chiffres.** En effet, l'impact sur la valeur d'un bien de l'implantation de ces équipements est très différent en fonction de la qualité du bien, de la situation géographique, du marché immobilier (etc...) et son évaluation est bien souvent réalisée de façon subjective.

**La meilleure solution pour ne pas être impacté par la création d'un nouveau projet proche de soi, c'est d'être implanté au cœur d'un milieu déjà entièrement urbanisé. En effet, être riverain d'un terrain nu génère toujours un doute quant à son devenir.**

Il en est de même pour certains biens immobiliers déjà bâtis qui font l'objet d'une démolition pour la construction d'un ensemble collectif car le terrain générerait des droits à bâtir.

L'environnement s'en voit donc modifié.

## II. État des lieux sur l'impact environnemental des carrières

### A. Situation actuelle

Pour les carrières d'extractions, la distinction au niveau de la population générale (et non professionnelle) se fait sur la base suivante :

En général	Dans le cas présent
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce qui peut être considéré comme un danger :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les poussières,</li> <li>▪ Les rejets d'eau,</li> <li>▪ La circulation routière,</li> </ul> </li> <li>- Ce qui peut être considéré comme une nuisance :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le bruit,</li> <li>▪ Les vibrations,</li> <li>▪ Les déchets.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce qui peut être considéré comme un danger :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les poussières,</li> <li>▪ <del>Les rejets d'eau,</del></li> <li>▪ La circulation routière,</li> </ul> </li> <li>- Ce qui peut être considéré comme une nuisance :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le bruit,</li> <li>▪ <del>Les vibrations,</del></li> <li>▪ <del>Les déchets.</del></li> </ul> </li> </ul>

Par conséquent, l'impact réel et direct sur le marché de l'immobilier est à considérer compte-tenu de l'état du marché lui-même avant l'arrivée de l'exploitation qui lui-même relève de l'environnement dans lequel il se situe : nombre d'habitants sur la commune, activité économique de la commune ... le risque de dévaluation du bien est clairement moindre en milieu rural qu'en milieu urbain.

Dans les zones où le marché est très tendu (demande supérieure à l'offre) les demandeurs ne vont pas focaliser sur des éléments perturbateurs sur lesquels ils auraient focaliser dans un marché plus calme. En effet, dans ces cas, les clients acquéreurs subissent une forte pression de la part des acteurs du marché et ne peuvent pas reporter leur choix sur un autre bien car le nombre d'offres est trop faible.

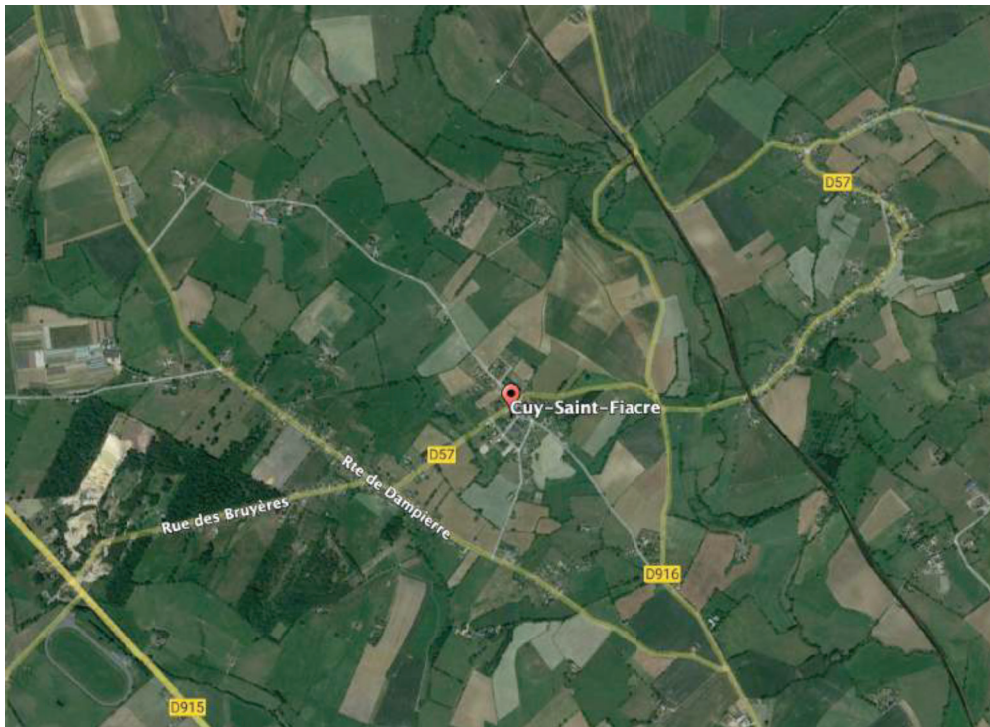
L'INSEE définit ces zones :

*La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.*

*Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multi communale.*

*Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.*

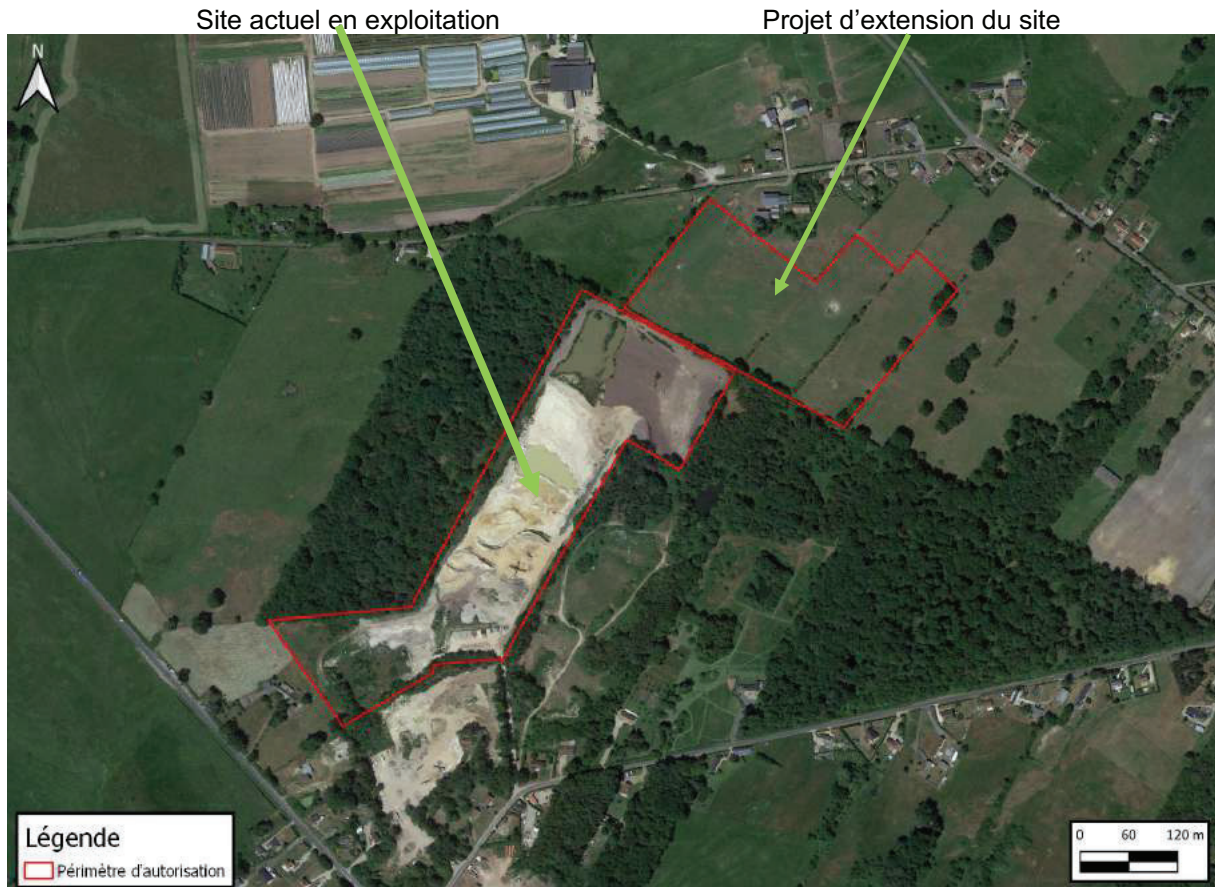
La commune de Cuy Saint Fiacre est au sein d'une zone rurale.



Nous constatons que la carrière actuelle est située à plus de 200 mètres de la première maison.



## B. Situation projetée



Nous constatons que le futur site sera plus proche des maisons situées sur le chemin de Torchy.

Cependant les éventuelles nuisances ne porteraient que sur le bruit et les poussières liés à l'exploitation.

Cependant, il est à noter ;

- Aucun accès ne se fera sur le chemin de Torchy
- L'accès sera maintenu sur la rue des Bruyères avec le même flux de circulation qu'aujourd'hui

Il nous a été communiqué les informations suivantes :

- Le tonnage autorisé sera identique à celui d'aujourd'hui
- Le nombre de camions nécessaires au transport sera également identique
- Les horaires d'ouverture seront semblables
- Une Intégration paysagère avec merlon et haie arbustive est prévue.

Il nous paraît donc plus opportun de parler de déplacement de l'exploitation plutôt que d'extension.

De ce fait, la vie future sera identique à celle d'aujourd'hui.

### III. Termes de comparaison

Afin de définir l'impact d'une telle implantation sur le marché immobilier local, il nous paraissait intéressant de pouvoir étudier d'autres sites.

Pour que ces comparaisons soient pertinentes, il faut prendre en compte, entre autres, la situation géographique et le marché immobilier local qui en découle.

Plusieurs sites nous ont été proposés.

Nous avons retenu le site de la ville de Quend dans le département de la Somme.

Ce site nous a paru pertinent car réellement comparable. Une carrière existe sur cette commune depuis de nombreuses années (1997).

### IV. Exemple de QUEND (Somme)

La commune de QUEND a accueilli l'exploitation d'une carrière en 1997 et il est intéressant ici de se pencher sur les conséquences de cette exploitation.

#### A. La Commune : situation géographique, démographique et économique

##### 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

**Quend** est une commune française située dans le département de la Somme en région Hauts-de-France.

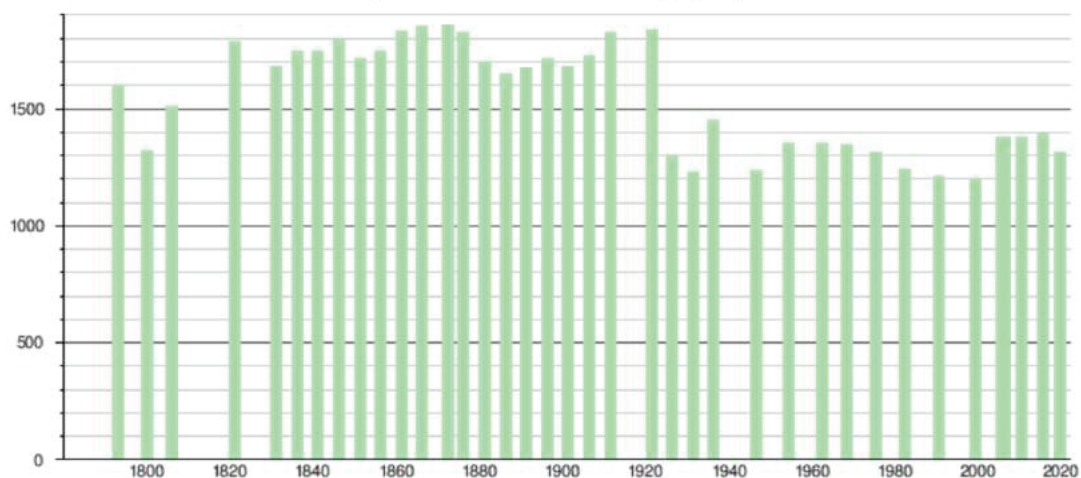
Depuis juillet 2020, la commune fait partie du parc naturel régional Baie de Somme - Picardie maritime.

**Quend** est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

##### 2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

En 2019, la commune comptait 1 313 habitants avec une stabilité depuis la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle.

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

### 3. SITUATION ECONOMIQUE

Sur la commune, le taux de chômage est passé de 14,9 à 12,9 % entre 2013 et 2019.  
Le revenu médian par unité de consommation est de 20.640 €.  
La commune a vu 13 établissements créés en 2021 dans des domaines divers et variés.

#### DEN T4 - Créations d'établissements par secteur d'activité en 2021

	Ensemble
<b>Ensemble</b>	<b>13</b>
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	1
Autres activités de services	1

### 4. SON MARCHÉ IMMOBILIER

Selon les informations recueillies principalement sur le barometredelimmobilier.fr, site renseigné par les notaires de France, le prix médian au mètre carré pour les maisons sur la commune ressort à près de 2.000 € quand le prix médian ressort à mois de 1.500 €.



## B. Constatations sur le marché de l'immobilier

### 1. QUEND

Les données suivantes montrent l'absence d'incidence de la carrière sur le marché de l'immobilier.

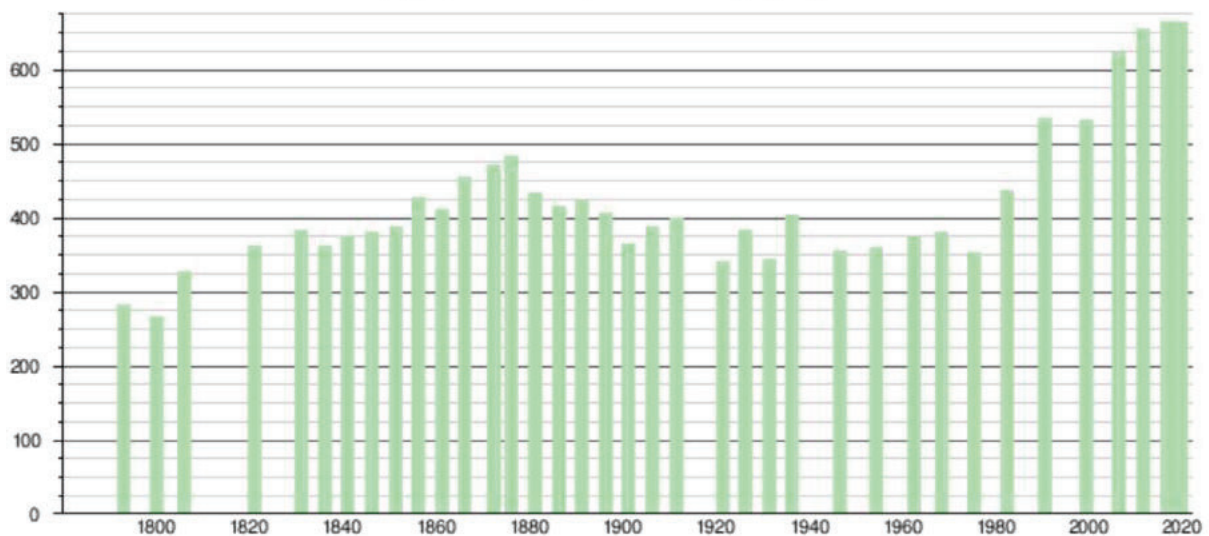
Description du bien	
Type de bien	Maison
Commune	Quend (80)
Mission	
Actualisation du prix à partir des indices des prix	
Résultats	
Valeur indiquée au 1er Trimestre 1997	100 000 €
Valeur calculée au 1er Trimestre 2022	265 900 €

En actualisant la valeur d'une maison située à Quend entre 1997 (avant l'implantation et l'ouverture de la carrière) et aujourd'hui, nous constatons que son prix a progressé de 166 % sur cette période.

### 2. CUY SAINT FIACRE

En ce qui concerne la crainte des habitants de la commune de CUY SAINT FIACRE concernant l'évolution des prix de l'immobilier sur leur commune, il y a lieu de faire déjà un constat du marché actuel.

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

La carrière est en exploitation depuis plus de 15 ans et, sur cette même période, la population a progressé de façon continue.



Prix médian d'une maison en Seine Maritime : 140.000 €

Prix médian d'une maison à Cuy Saint fiacre : 240.000 €

Aussi, nous avons recherché l'évolution des prix des maisons sur cette commune entre 2005 (date de l'ouverture de la carrière) et aujourd'hui pour suivre l'évolution des prix sur ces années.

## Résultats

Valeur indiquée au 1er Trimestre 2005	100 000 €
Valeur calculée au 1er Trimestre 2022	147 000 €

## Echéancier

Date	Prix à date	% de variation du prix depuis la date de référence	% de variation du prix sur un an
1er Trimestre 2005	100 000 €	0%	17%
1er Trimestre 2020	129 300 €	29%	4%
1er Trimestre 2021	135 600 €	36%	5%
1er Trimestre 2022	147 000 €	47%	8%

Nous constatons que les prix n'ont pas connu de baisse mais une augmentation de 47 % entre 2005 et 2022 et une augmentation de 17 % sur ces trois dernières années, comme le reste des régions françaises depuis le déconfinement.

Nous avons également analysé plus particulièrement 3 ventes de maisons situées à proximité de la carrière actuelle :



	Date mut.	Adresse	Commune	Nb pièces	Surface hab	Surface Terrain	Époque const	Prix vendeur	Prix m <sup>2</sup>
1	04/11/2021	chemin de torchy	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	6	115 m <sup>2</sup>	1230 m <sup>2</sup>	NC	200 000 €	1 739 €
2	01/09/2021	route de dampierre	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	3	56 m <sup>2</sup>	907 m <sup>2</sup>	1948 / 1969	100 000 €	1 786 €
3	20/08/2021	route de forges	Cuy-Saint-Fiacre (76220)	4	100 m <sup>2</sup>	1495 m <sup>2</sup>	Inconnue	173 500 €	1 735 €

Nous constatons tout d'abord un prix de vente au mètre carré très homogène. Il ressort de ces trois ventes un prix moyen de 1.750 € / m<sup>2</sup>.

L'analyse des prix de vente de l'ensemble des maisons vendues sur la commune faisait ressortir des prix de vente compris entre 1.039 € et 2.126 € le mètre carré.

Aussi, nous constatons que les biens vendus riverains de la carrière ont un prix de vente au mètre carré supérieur au prix moyen constaté sur la commune.

**Il paraît donc impossible de retenir la présence de la carrière comme élément impactant à la baisse le prix de ces maisons.**

## V. Conclusion

Il résulte de ce rapport les points essentiels suivants :

- En prenant l'exemple de la commune de QUEND où une carrière a été implantée, aucune conséquence négative n'a été constatée sur le marché immobilier et il a même été constaté que le marché immobilier local se portait mieux que l'ensemble du département.
- Sur la commune de CUY SAINT FIACRE, nous constatons que le marché immobilier local est supérieur à celui du département, malgré la présence d'une carrière d'extraction. Et que les prix de l'immobilier n'ont cessé d'augmenter depuis l'implantation de la carrière en 2005,

L'étude que nous avons ici réalisée permet de comprendre, dans son contexte, que l'activité d'exploitation de carrières n'impacte pas le marché immobilier local.

Une demande de plus en plus forte est constatée de la part des citoyens vivant dans les grandes métropoles pour venir « vivre à la campagne ».

Cependant, il faut que le secteur soit rural mais non isolé.

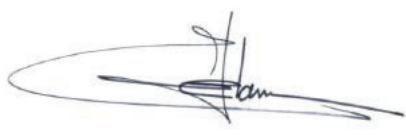
Un des paramètres essentiels reste la desserte et l'activité locale.

Ce sont les atouts de Cuy Saint Fiacre que nous constatons avec un niveau de prix supérieur à la moyenne départementale.

Et cela malgré la présence de la carrière actuelle.

Aussi, nous ne pouvons pas imaginer que l'extension de la carrière, représentant exactement la même activité que celle existante, puisse en quoi que ce soit impacter le marché immobilier local.

**Établi le 1<sup>er</sup> Octobre 2022**

	<p>M. Philippe ADAM</p> <p>Expert Immobilier TRV &amp; REV (Normes TEGOVA) Expert agréé près la Cour d'Appel de Rennes Membre de l'I.F.E.I.</p>
---	---