

Analyse de l'impact du projet photovoltaïque de Cestas (Gironde) sur la valeur du foncier et de l'immobilier

27 novembre 2023

Les sociétés ENGIE et NEOEN co-développent un projet photovoltaïque nommé HORIZEO sur la commune de Saucats, dans le département de la Gironde, sur une surface d'environ 1 000 ha, et une activité d'agri-énergie sur 8 ha.

Dans cette perspective, et pour répondre aux différentes interrogations des riverains, dont celle relative à l'éventuel impact de cette programmation « sur la valeur du foncier et de l'immobilier », interrogations exprimées lors du débat public, ENGIE et NEOEN ont décidé de s'appuyer sur les compétences d'une société tierce, en capacité de conduire une analyse étendue sur le sujet.

Le choix d'une analyse par analogie avec une programmation récente et comparable a été retenu. Il s'agit du parc opéré par NEOEN sur la commune de Cestas.

Cette note présente notre travail de recherche portant sur ce parc. Elle vise à présenter l'intégralité de la démarche d'analyse, y compris les angles de recherche dont les résultats n'ont pas permis d'aboutir une conclusion.

Table des matières

I.	Démarche conduite.....	3
II.	Préambule.....	5
	A. PLU de Cestas et Marcheprime.....	5
	B. Densification du lotissement de la Croix d’Hins à Marcheprime (période 2010-2023).....	9
	C. Evolution de l’emplacement des cessions.....	10
III.	Etude de marché.....	13
IV.	Analyse statistique des transactions	15
	A. Analyse des références de vente de terrain à bâtir	16
	B. Analyse des références de vente de maison.....	17
	Focus sur les références de reventes.....	17
	Références de vente de maison	21
V.	Visite sur site.....	26
	A. Enquête locale	26
	B. Visite du site.....	28
VI.	Conclusion	31

I. Démarche conduite

La démarche générale conduite est un travail d'estimation de la valorisation des maisons et des terrains à bâtir de Cestas et Marcheprime sur une longue durée, d'environ 10 ans, afin de mesurer l'impact de l'installation du parc solaire sur ces valeurs. Le parc a été construit entre 2014 et 2015. Nous avons pu analyser des références comprises entre 2014 et 2023. En effet, avant 2014, les moyens mobilisés dans le recensement des transactions étant inférieurs, nous n'avons pu relever un nombre de transactions suffisant dans la perspective d'une étude statistique.

Nous avons également délimité une zone d'étude précise. En effet, il s'agit de définir quelles parcelles sont susceptibles de subir la présence du parc et quelles parcelles peuvent être qualifiées de « témoins ». Il est important de bien définir l'emplacement des zones témoins afin de pouvoir raisonner à tout autre paramètre constant lors de notre comparaison des évolutions de prix.

Sur la carte suivante, en orange apparaît le parc solaire, bien visible. En jaune, les secteurs cibles et en vert les secteurs témoins. Les limites communales sont matérialisées en rouge et en violet par le filtre de Géoportail. A titre indicatif, la ligne violette et noire matérialise le changement de communauté de communes (CC Jalle Eau Bourde pour Cestas, CA du Bassin d'Arcachon Nord pour Marcheprime).



Source du plan : Géoportail

Le choix de ces secteurs est un préalable essentiel à tout raisonnement. Il s'appuie sur plusieurs choix :

Le secteur témoin et le secteur cible doivent se trouver dans des zones comparables du point de vue du marché immobilier, et notamment à une distance de l'activité économique équivalente. La commune de Cestas est vaste et plusieurs marchés se distinguent. Les zones d'habitat les plus

denses se concentrent sur la partie nord (le long de la RD1250, en limite de la commune de Pessac, et au niveau du bourg). Ces secteurs, plus proches de la métropole bordelaise, sont aussi plus proches de la gare (côté Pessac), des commerces et du centre-ville de Cestas, et sont donc déjà plus recherchés. Aussi, les zones témoins pour cette étude ont été définies dans un secteur géographique cohérent avec les zones cibles.

S'agissant de la limite entre secteur témoin et secteur étudié, elle résulte d'une première analyse sur plan, puis de l'observation réalisée sur site lors de la visite. **Toutefois cette limite est subjective, en particulier à Marcheprime.** En effet, si l'on se limite à la nuisance visuelle, seules quelques maisons peuvent être impactées par le parc solaire. En revanche si l'on considère que des acquéreurs peuvent être méfiants par rapport à d'autres facteurs moins tangibles, cette limite pourrait être modifiée. La limite a donc été fixée au niveau des limites cadastrales. Cette classification permettra de distinguer clairement les références étudiées comme appartenant au secteur cible ou au secteur témoin. En l'occurrence, les secteurs choisis sont les suivants :

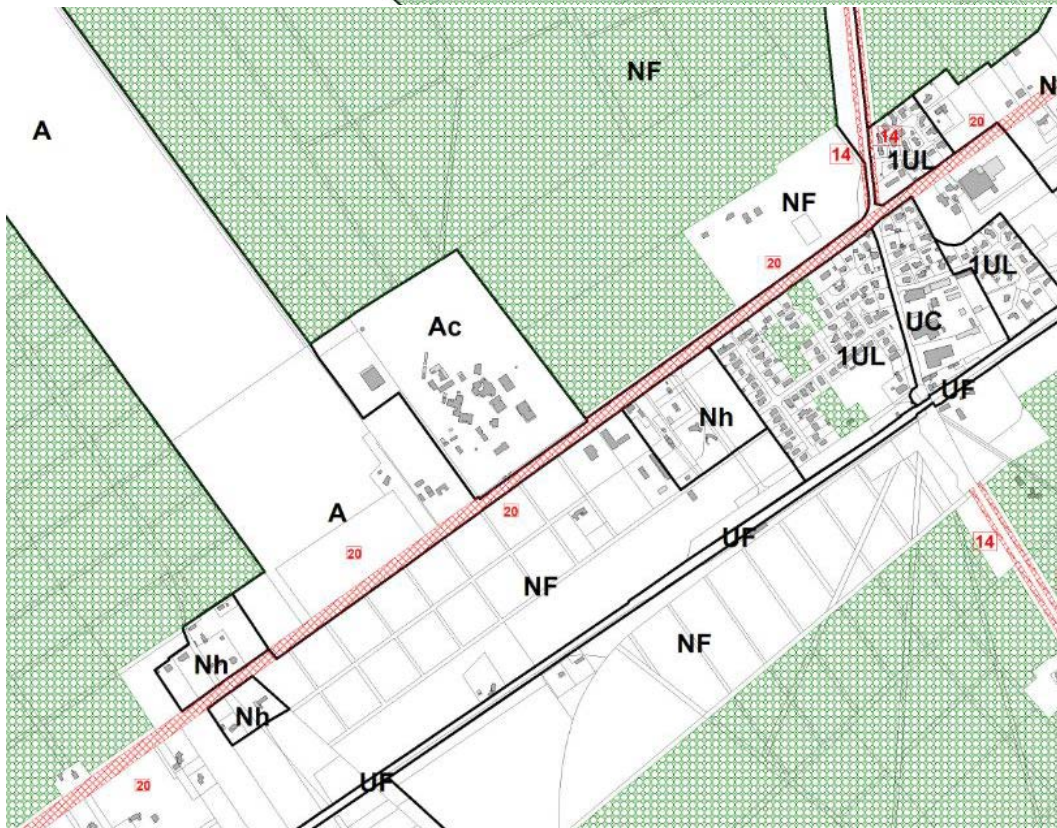
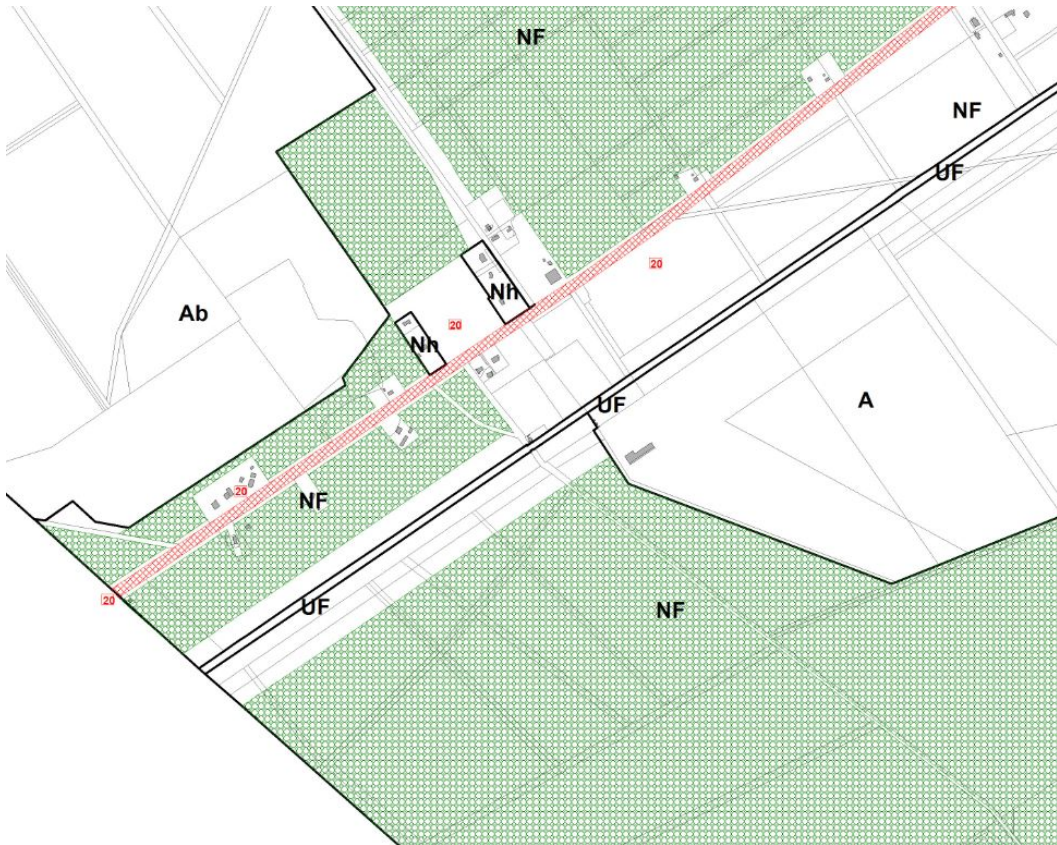
- Secteur témoin : sections cadastrales EC, ED, et EE à Cestas. Sections cadastrales AR et AS à Marcheprime.
- Secteur cible : section cadastrale EB à Cestas. Section cadastrale AP à Marcheprime.

Dans ce contexte, nous avons procédé à une étude complète intégrant la recherche de références de vente de maisons et de terrains à bâtir.

Toutefois, nous avons d'abord procédé à une étude générale comprenant plusieurs volets non chiffrés : Plans Locaux d'Urbanisme, analyse de l'évolution de la constructibilité sur la période d'étude, emplacement des différentes cessions relevées.

Dans un second temps, nous nous sommes intéressés aux prix de cessions constatés, à travers une analyse statistique sur l'ensemble des cessions relevées, puis une critique des résultats statistiques par un raisonnement au cas par cas.

Enfin, cette analyse statistique sera complétée des observations réalisées sur site, avant d'aboutir à une conclusion.



Le marquage vert représente les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Ils limitent strictement la constructibilité.

Le marquage rouge correspond aux emplacements réservés pour des opérations publiques. Il s'agit ici de l'opération n°20 correspondant à l'aménagement d'une piste cyclable dont le tracé s'inscrit sur l'échelle départementale.

La zone N, qui concerne la totalité du secteur proche du parc solaire, renvoie aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

En particulier :

- Le secteur Nf est un secteur de protection des exploitations forestières.
- Le secteur Nh est un noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle sans autorisation de construction nouvelle.

La zone A correspond aux espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles.

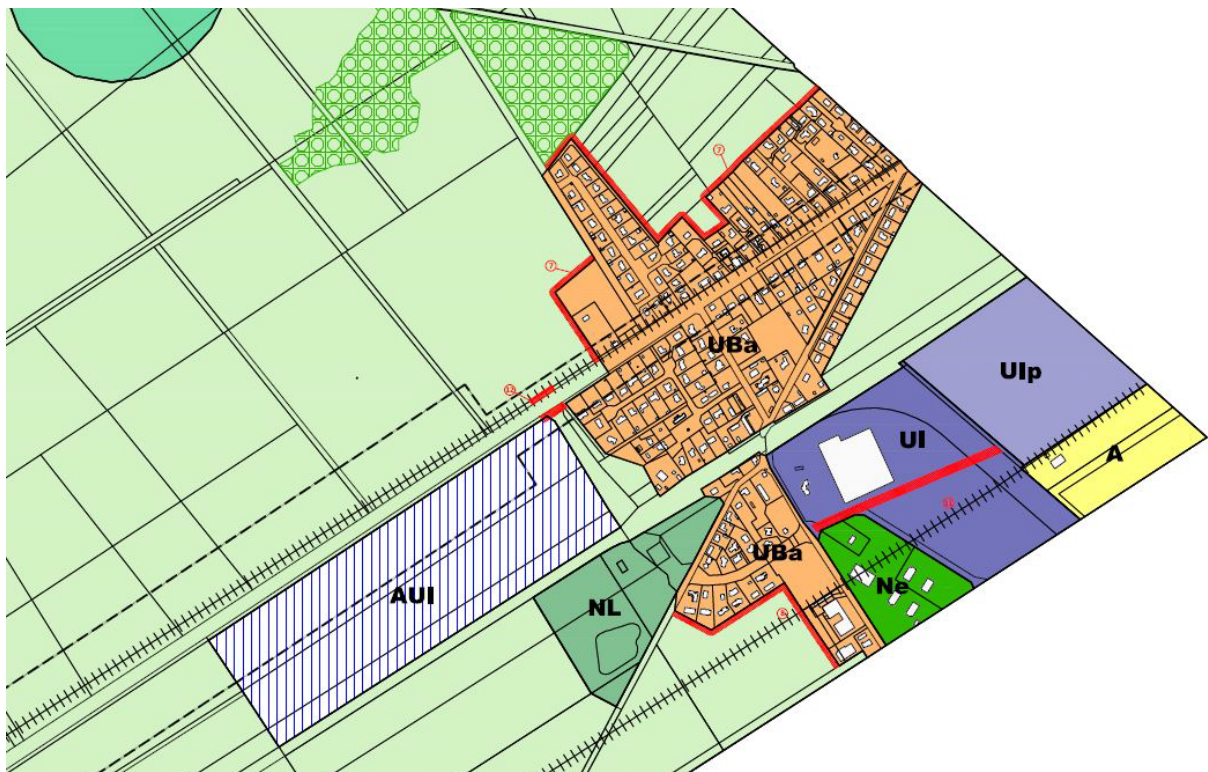
La zone UC correspond à une zone ancienne d'habitat à faible densité.

La zone 1UL correspond à la forme la plus courante des lotissements pavillonnaires de moyenne densité.

De ce premier regard, les environs du parc n'étant identifiés qu'en zone Nf ou Nh, nous pouvons déduire qu'aucune construction nouvelle n'est envisageable depuis 2017 dans le secteur du parc, et ce indépendamment de ce dernier. A l'inverse une densification du secteur de Pierroton est possible.

Marcheprime

Le plan de zonage de Marcheprime est le suivant :



La zone UB, qui englobe l'intégralité du lotissement (pavillons et éventuels terrains à bâtir résiduels) est la zone urbaine moyenne dense destinée à l'habitat et aux activités compatibles. En particulier, le secteur UBa est spécifiquement dédié au lotissement de la Croix d'Hins qui nous concerne. Sa spécificité principale en comparaison du reste de la zone UB est d'autoriser les constructions à usage de commerce. On y retrouve ainsi quelques commerces et services (restaurants, coiffeur, articles de sport), toutefois très peu nombreux.

La zone UI, principalement occupée par le bâtiment d'ArcelorMittal, est la zone urbaine destinée à l'activité économique (industrie, artisanat, entrepôt). L'habitation y est interdite. En secteur Ulp sont également interdites les constructions destinées à l'artisanat, l'entrepôt, le bureau et le commerce. Ici, le secteur Ulp correspond à l'emplacement d'une aire de traitement des déchets ménagers.

La zone AUI est une zone à vocation d'activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme. L'habitation y est interdite.

La zone A est une zone agricole.

Enfin, la zone en vert clair dont la légende n'apparaît pas sur le plan et qui se trouve en limite de la quasi-totalité de la zone UBa renvoie à la zone N, zone naturelle et forestière. Le secteur NL est une zone naturelle dans lequel les constructions à vocation sportives ou de loisirs sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel. Le secteur Ne est quant à lui dédié aux activités équestres. On y trouve effectivement un haras.

Notons que l'ensemble du reste de la limite est de Marcheprime (hors périmètre de notre plan), à proximité du parc solaire situé à Cestas, est classé en zone N voire Ns (zone naturelle surveillée, où la réglementation est encore plus stricte) ou en espace boisé classé. Aucune construction d'habitation n'est à envisager sur ces espaces.

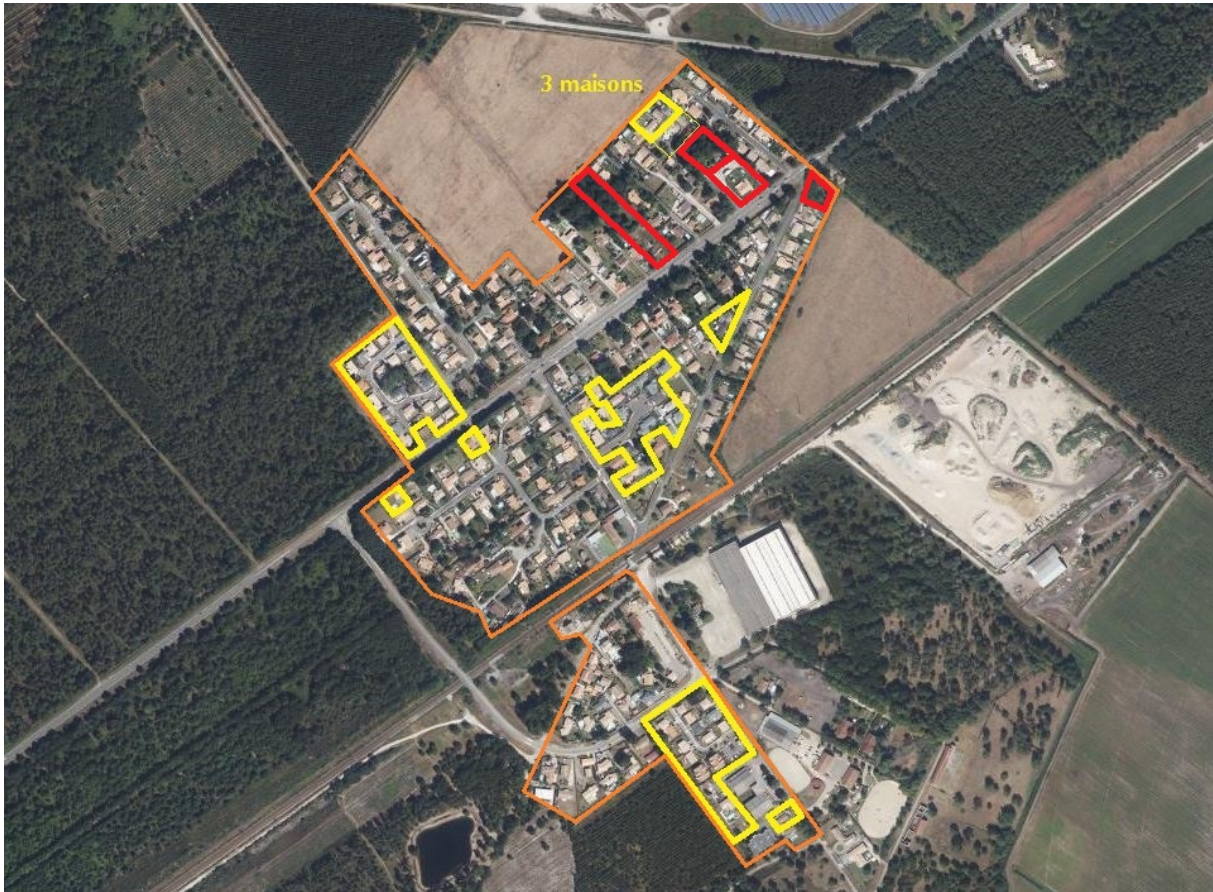
En conséquence, on constate ici également que le lotissement est limité dans l'espace. Celui-ci ne pourra pas s'étendre davantage. On observe toutefois sur le plan réalisé en 2016 que celui-ci pouvait encore être densifié.

De plus, les espaces classés UI et Ulp au sud-est peuvent constituer d'autres nuisances indépendantes du parc solaire. Enfin, des activités économiques développées à terme en zone AUI pourront également impacter l'ouest du lotissement.

B. Densification du lotissement de la Croix d'Hins à Marcheprime (période 2010-2023)

Nous avons relevé des vues du ciel du lotissement de la Croix d'Hins en 2010 et en 2023.

Par comparaison, il est possible de constater l'emplacement des nouvelles constructions et des éventuelles divisions.



Nous avons rappelé en orange le périmètre de la zone UBa.

En jaune, nous avons matérialisé les nouvelles constructions.

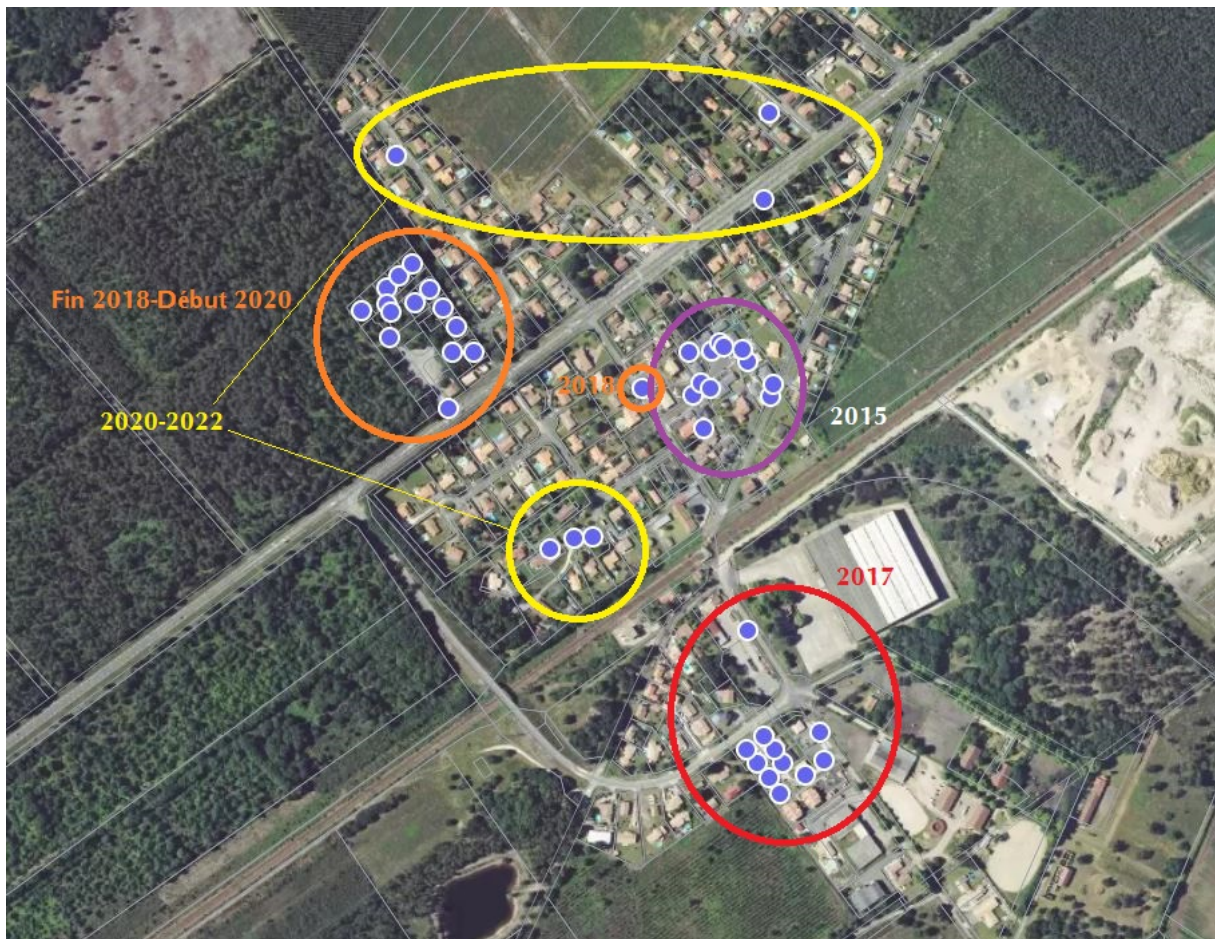
En rouge, nous avons représenté les terrains que nous estimons possible de densifier. Au nombre de quatre, trois d'entre eux sont toutefois déjà occupés par une construction. Seul celui à l'extrémité est du lotissement serait nu.

Ce plan montre que la plupart des terrains constructibles et parcelles divisibles ont été densifiés. Toutefois, les quelques terrains pourraient être densifiés sont localisés sur la partie nord-est du lotissement, à une distance du parc solaire comprise entre 200 et 275 mètres.

C. Evolution de l'emplacement des cessions

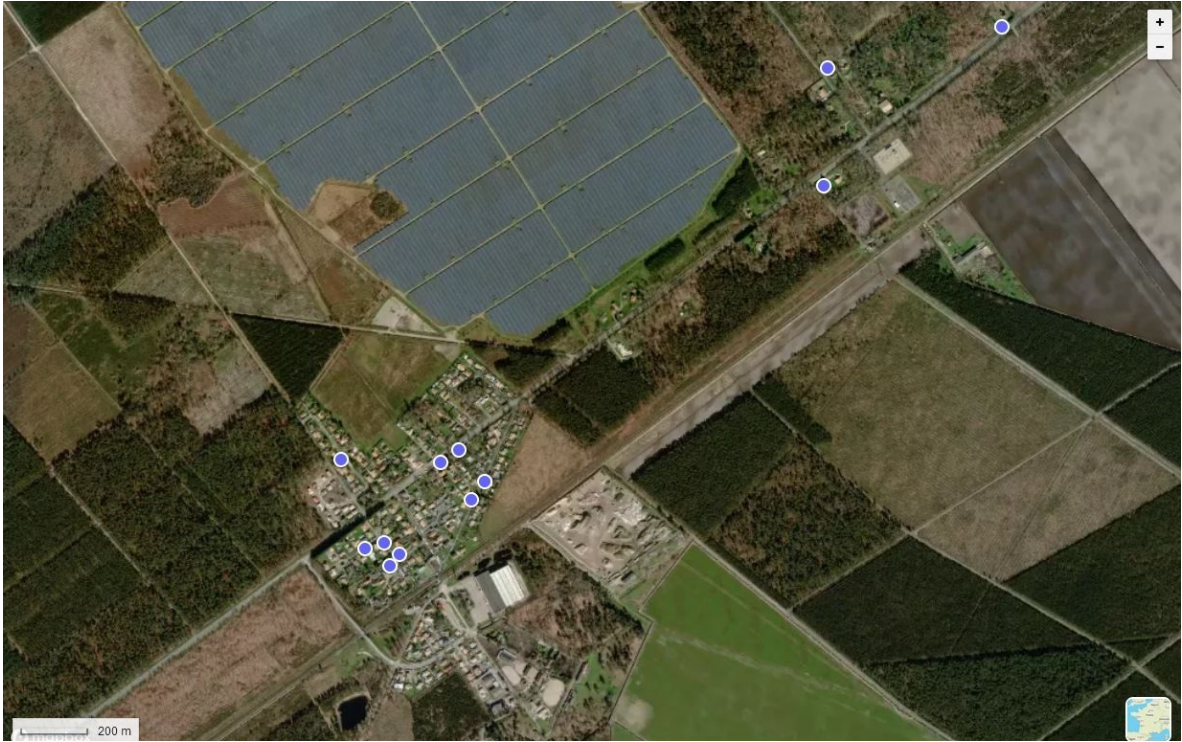
La densification à des emplacements délimités induit forcément une densification du nombre de transactions relevées. Nous nous sommes intéressés plus en détail à l'emplacement des transactions relevées depuis 2014 grâce aux données de l'outil DVF.

D'abord, la datation des cessions de terrain à Marcheprime nous permet d'en savoir plus sur la période de densification du lotissement.



Ensuite, nous avons représenté les cessions de pavillons par tranche de deux ans dans le secteur du parc solaire :

2014-2015 (12 cessions)



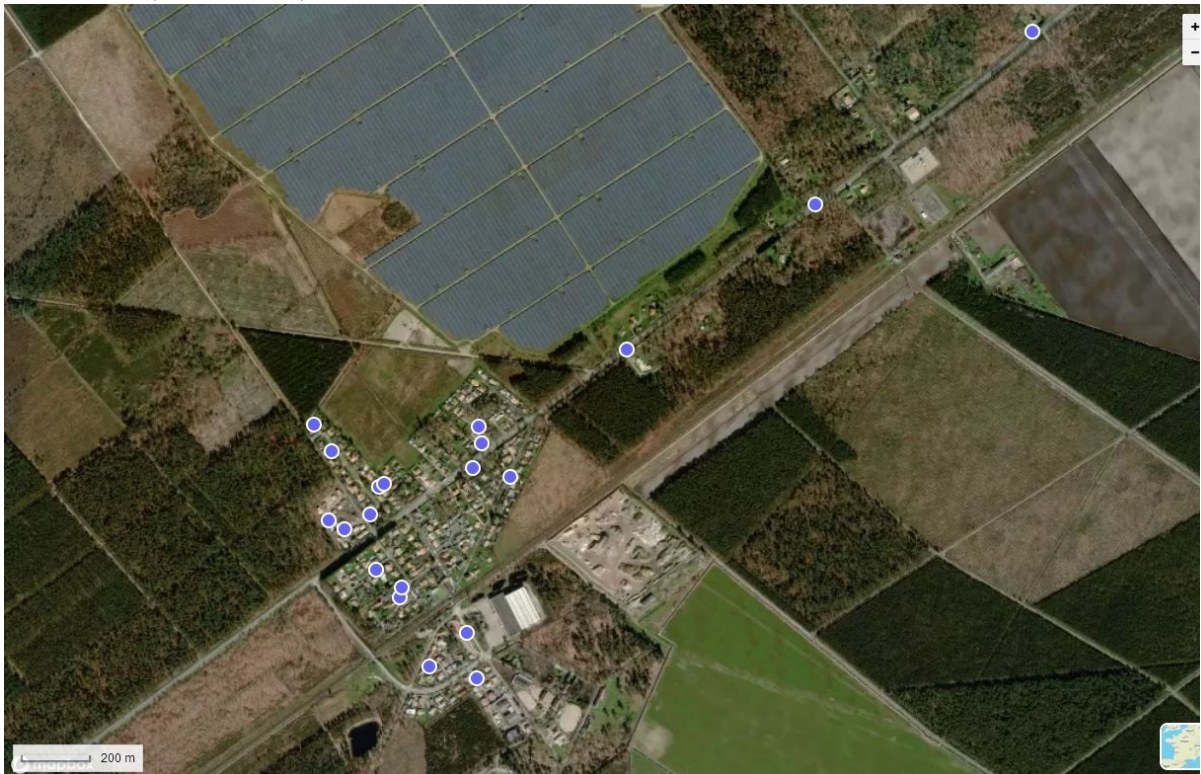
2016-2017 (11 cessions)



2018-2019 (17 cessions)



2020-2021 (20 cessions)



La répartition est assez homogène sur l'ensemble du secteur. Le rythme de cession s'accélère à partir de 2018. Toutefois nous faisons le constat inverse sur le secteur témoin de Pierroton (14 cessions en 2014-2015, 19 cessions en 2016-2017, 12 cessions en 2018-2019 et 11 cessions en 2020-2021). Nous relevons donc environ 15 transactions par an sur l'ensemble du secteur étudié.

III. Etude de marché

Nous avons recherché des données historiques de marché concernant le prix des pavillons. Ces données statistiques sont généralement fournies par les Notaires de France, avant d'être éventuellement retraitées par les différents réseaux de commercialisateurs et d'agents.

Si ces statistiques sont aisées à obtenir pour les dernières années, un historique complet sur une dizaine d'année en provenance d'une même source est rare, a fortiori sur un secteur réduit.

Afin d'avoir un premier regard, le site *MeilleursAgents.com* propose un graphique d'évolution des prix sur la durée recherchée. Les sources citées sont les Notaires de France et l'INSEE.

Ainsi, nous avons reproduit ci-dessous les chiffres obtenus pour trois secteurs géographiques :

- Le département de la Gironde, pour lequel nous disposons de l'évolution des prix depuis 2000 ;
- La commune de Cestas, dont les premières données sont datées de 2014.
- La commune de Marcheprime, sur la période 2014-2023 également.

Évolution du prix de l'immobilier en Gironde



Évolution du prix de l'immobilier à Cestas



Évolution du prix de l'immobilier à Marcheprime



Nous constatons que l'évolution à Marcheprime et à Cestas suit une évolution moyenne sur 5 ans comparable à celle de la Gironde, malgré un léger recul à Marcheprime à la fin de l'année 2022.

En particulier, l'accélération de la croissance des prix à l'horizon 2016 est visible tant à Cestas qu'à l'échelle de la Gironde. Le marché de Marcheprime suit une tendance générale équivalente, avec toutefois des variations localement plus accentuées. Cela s'explique par la petite taille de la commune et donc par le plus faible nombre de transactions.

Pour la suite, nous noterons que l'évolution des prix à +30,7% en 5 ans à Marcheprime correspond à une évolution moyenne de +5,5%/an.

L'évolution de +28,8% en 5 ans à Cestas correspond à une évolution moyenne de +5,1%/an.

IV. Analyse statistique des transactions

Nous avons relevé de nombreuses références de vente dans les secteurs définis précédemment. La période de recherche ciblée est comprise entre l'année 2014 et l'année de 2023 pour des ventes de terrain à bâtir (au nombre de 46) et de maisons (au nombre de 121).

Parmi ces maisons, nous verrons qu'une grande majorité d'entre elles sont des pavillons de lotissement, tandis qu'une petite minorité sont des maisons de hameaux isolés à l'ouest de Cestas.

Nous avons traité séparément les références de vente de terrains à bâtir et de maisons. Précisons que les deux natures restent liées, une baisse des prix de vente des maisons neuves entraînant mécaniquement une réduction du prix du terrain par un calcul à rebours, à condition que cette baisse soit anticipée par l'acquéreur du terrain.

B. Analyse des références de vente de maison

Focus sur les références de reventes

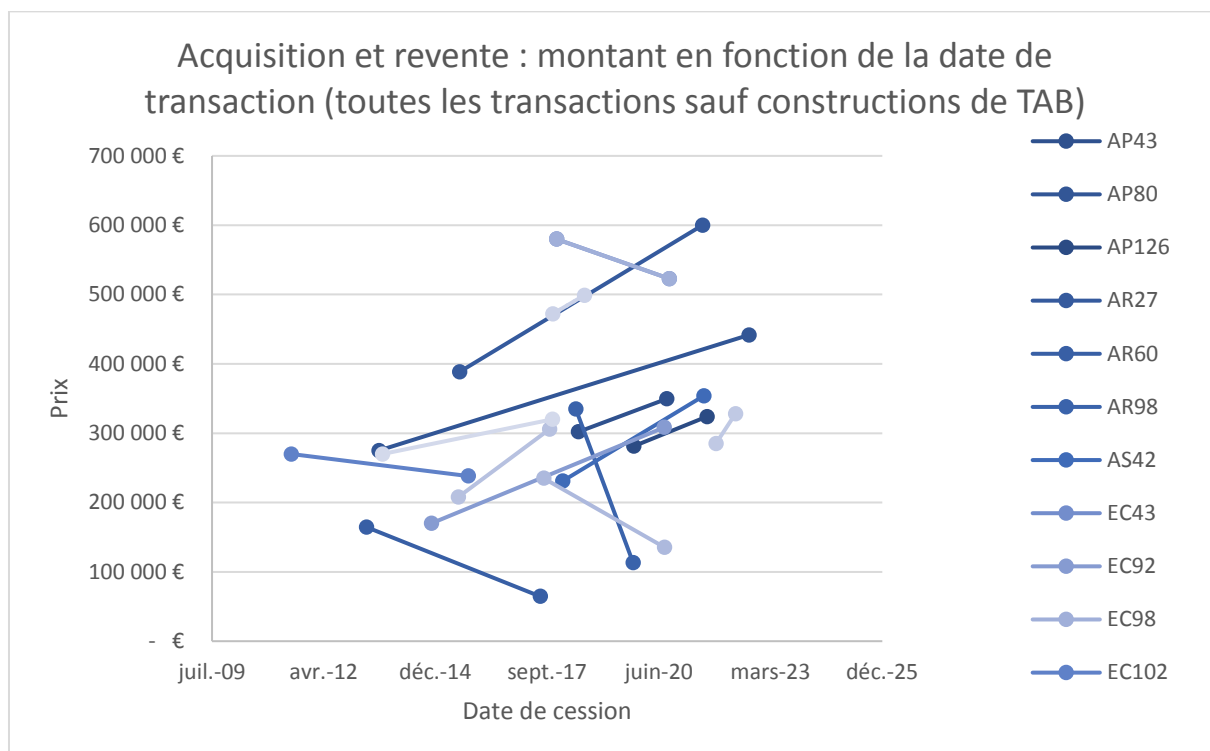
Sur les 121 références de vente de maisons relevées, compte tenu de la longue période d'étude, nous disposons parfois de deux cessions sur une même parcelle. Nous savons alors à quel prix une maison a été acquise et revendue par un même tiers. La comparaison des éléments de surface nous permet de savoir si le périmètre a évolué (extension réalisée par le propriétaire, par exemple).

Nous avons relevé en tout 38 transactions concernées à Cestas et Marcheprime soit 19 ventes et reventes. Les acquisitions de terrains à bâtir et reventes de maisons neuves ont été exclues.

A ce stade l'objectif est de savoir si des évolutions peuvent être constatées à paramètres constants.

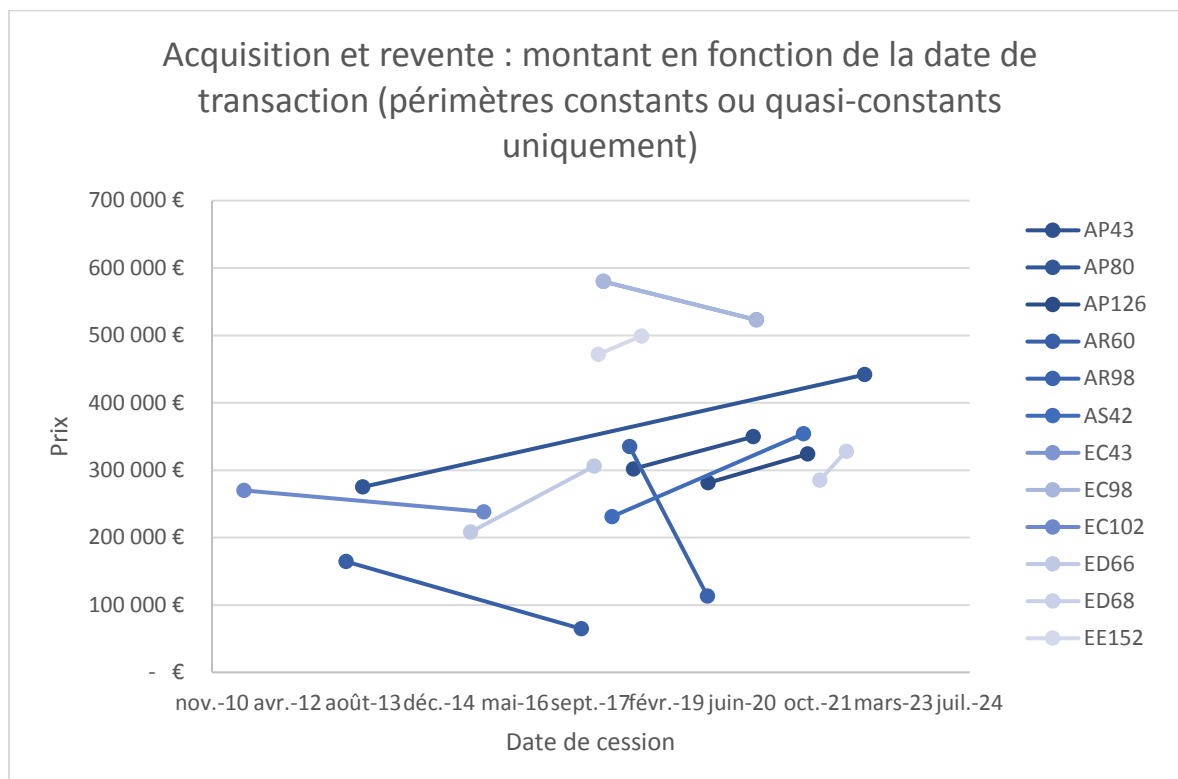
COMMUNE	CADASTRE	SURFACE HAB	PIECES	SURFACE TERRAIN	+ VALUE EN %/AN	COMMENTAIRE
Cestas	ED68	93	3	521	31%	Périmètre qui semble constant, revente 43 000 € + cher en 6 mois (fin 2021-mi 2022)
Marcheprime	AP126	135	7	1610	8%	Périmètre constant
Marcheprime	AP43	103	5	796	7%	Périmètre constant
Marcheprime	AR98	160	4	843	-47%	Périmètre constant, prix anormalique pouvant être lié à différent facteurs (environnementaux avec par exemple la présence de la carrière à proximité, personnel comme une vente urgente, etc.)
Marcheprime	AS42	96	4	750	15%	3 m ² supplémentaires après création d'une cuisine d'été, possible rénovation de l'ensemble
Cestas	EC43	190	5	25539	-4%	Revente en milieu de crise COVID
Cestas	EC98	179	4	25539	-4%	Revente en milieu de crise COVID
Cestas	EE152	152	6	5348	7%	Périmètre constant
Cestas	ED240	123	6	865	-14%	Perte de 17 m ² entre l'acquisition et la revente
Marcheprime	AR27	164	6	1380	9%	Perte de 16 m ² entre l'acquisition et la revente, hausse malgré tout après 6 ans de détention
Cestas	ED66	113	5	836	21%	+ 3 m ² entre l'acquisition et la revente
Cestas	EC92	138	4	3307	14%	De 63 à 128 m ² entre 2014 et 2020, possible surélévation
Cestas	EE96	120	4	1130	4%	10 m ² supplémentaires entre les références de 2013 et 2017
Marcheprime	AP80	130	5	886	7%	Périmètre constant
Marcheprime	AR60	77	4	685	-14%	Périmètre constant
Cestas	EC102	100	4	4000	-3%	-5 m ² entre 2011 et 2015

Ces transactions ont été synthétisées dans le graphe suivant :



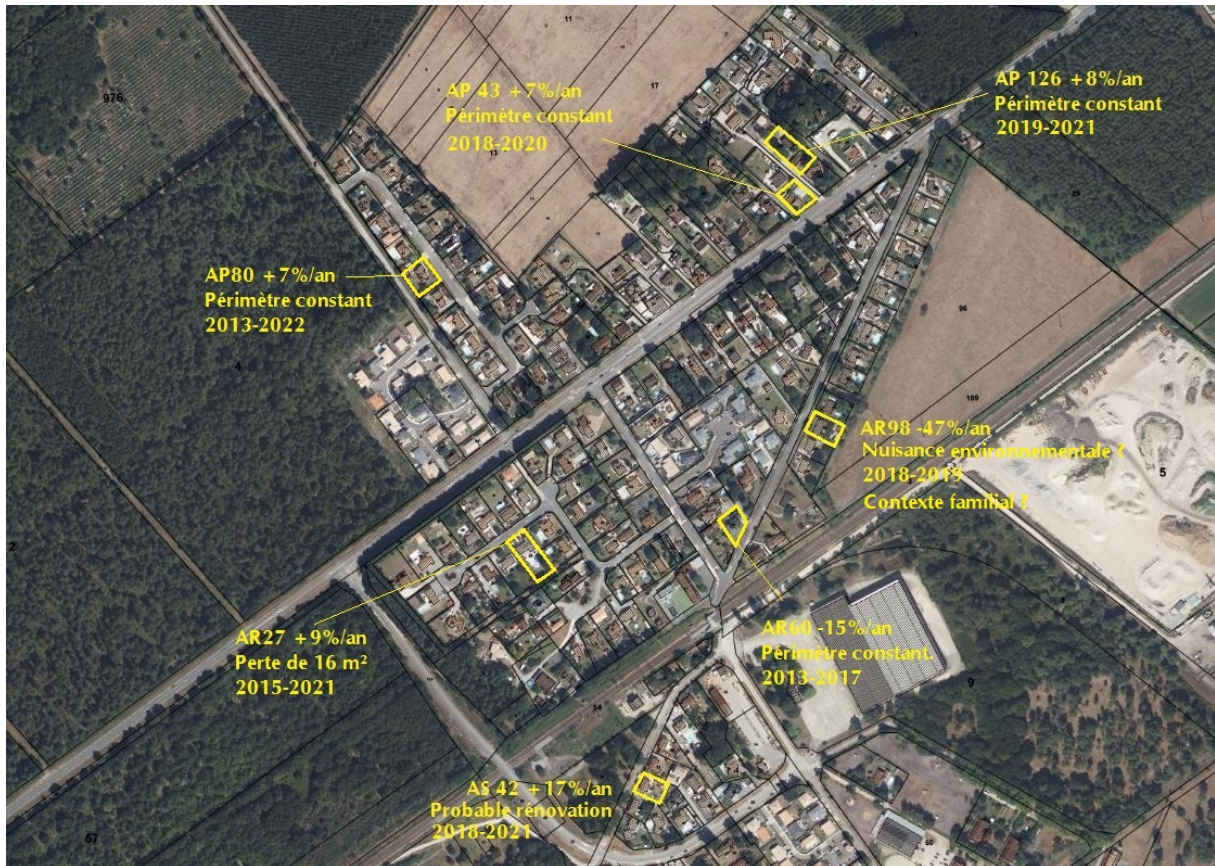
Les lignes relient des couples de transaction. La légende renvoie à la parcelle cadastrale. Les couleurs ont été choisies afin de représenter en bleu foncé les parcelles les plus proches du parc solaire et en bleu clair les plus éloignées.

Nous avons également essayé de réduire le périmètre aux biens dont le périmètre nous apparaissait constant :



Le résultat ne traduisant aucune tendance, nous nous sommes également intéressés à l'emplacement de ces transactions :

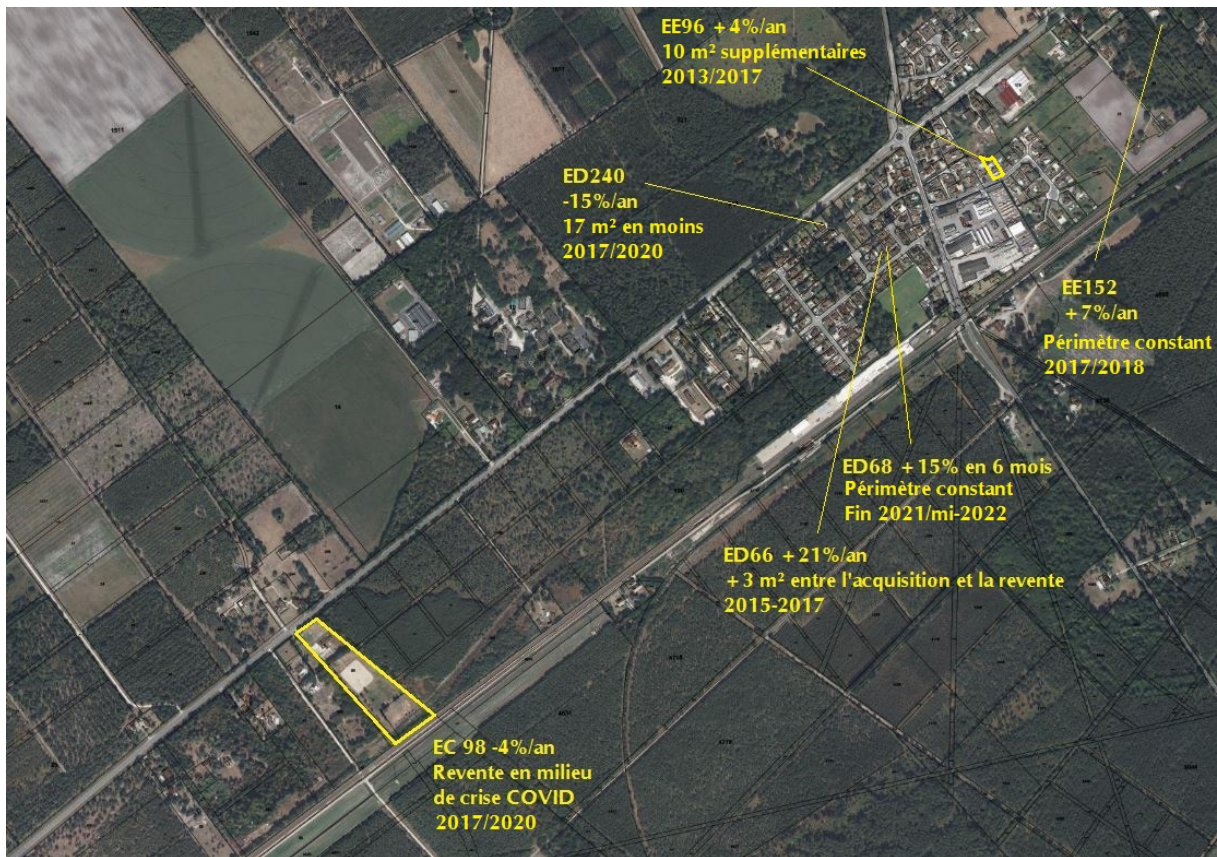
Emplacement des reventes à Marcheprime



Emplacement de l'unique revente à Cestas à proximité du parc



Emplacement des reventes à Cestas à l'est (Pierroton)



Nous n'observons pas de corrélation entre l'emplacement de ces reventes et de possibles nuisances. En effet, la densité de revente est simplement corrélée à la densité du bâti.

En revanche, nous pouvons observer que les références en milieu de lotissement sans particularité apparente et dont le périmètre semble rester constant, affichent généralement une évolution du prix positive comprise entre +4% et +8% par an.

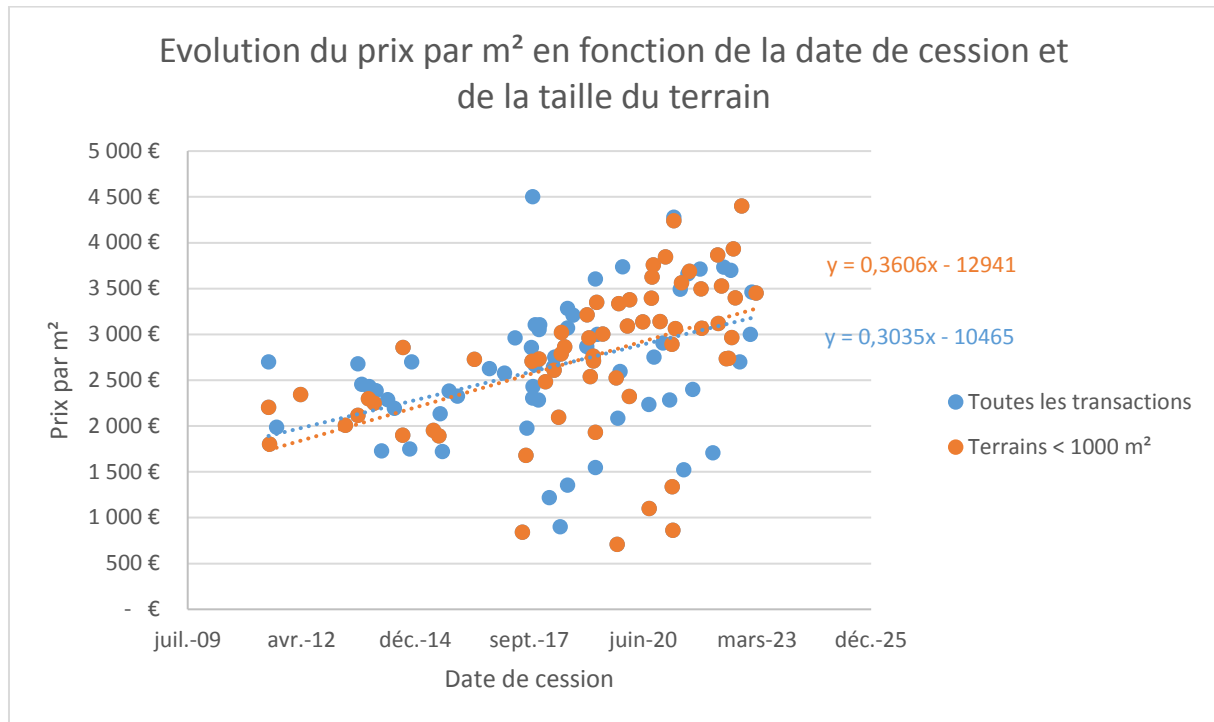
Nous remarquons également les baisses les plus importantes concernant les deux ventes à Marcheprime, situées en face de la déchèterie et du site industriel d'Arcelor Mittal. Ces baisses peuvent être liées à différents facteurs (ex : la présence de ces activités tout comme une nécessité de vente urgente), que nous ignorons. Enfin, ces habitations étant éloignées du parc solaire (en comparaison des autres biens immobiliers), il convient de les écarter de notre analyse.

Une analyse statistique plus générale des transactions relevées reste nécessaire.

Références de vente de maison

Sur les 121 transactions, nous avons réalisé une analyse statistique à travers de graphiques sous forme de nuages de points en s'appuyant sur la courbe de tendance linéaire associée. Ces graphiques représenteront tous le prix de vente par m² habitable en fonction de la date de cession.

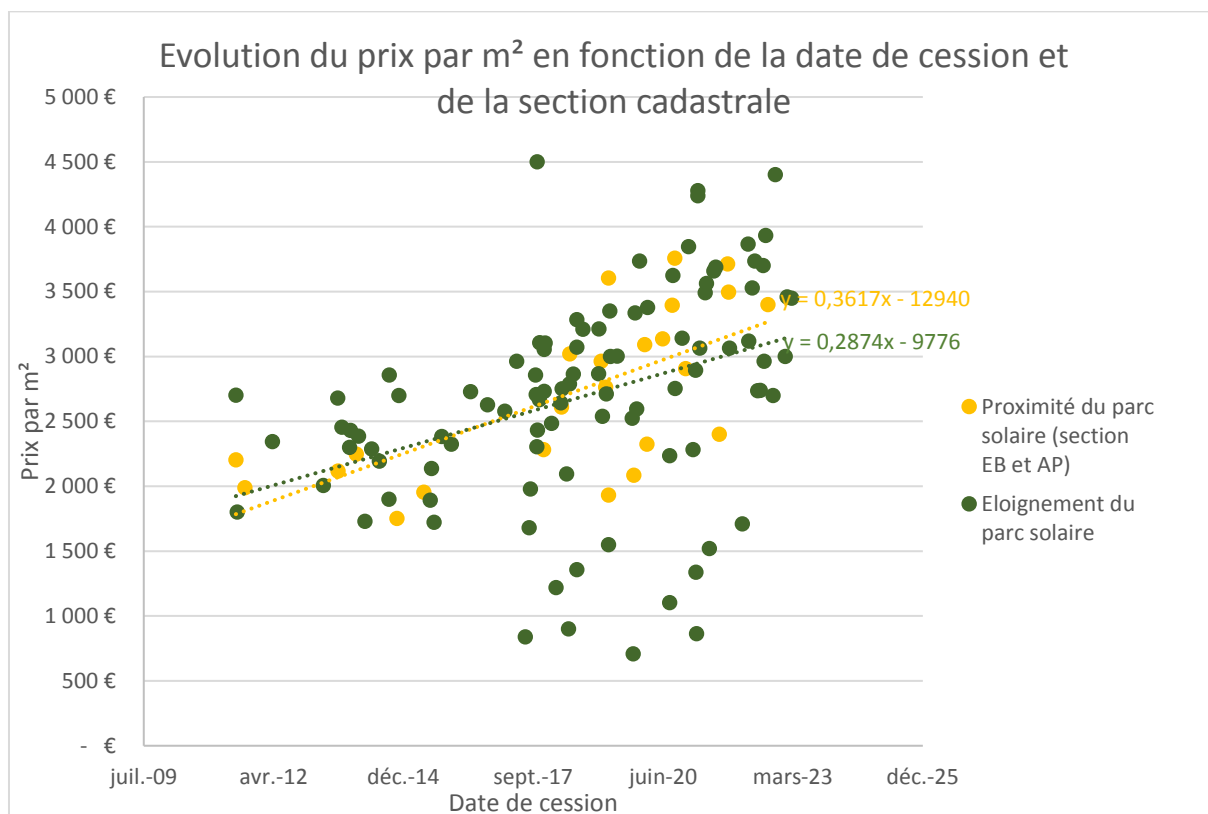
Sur ce premier graphique, nous avons rassemblé l'ensemble des références puis distingué celles dont les terrains mesurent moins de 1 000 m². En effet, nous observons que les terrains d'assiette de pavillons sont inférieurs à 1 000 m². Cette limite de 1 000 m² permet donc de séparer les maisons appartenant à des propriétés agricoles des pavillons de lotissement.



La tendance montre que l'évolution des prix est croissante, un peu plus forte pour les terrains plus compacts désignant plus clairement des pavillons de lotissement. La hausse est encore un peu plus importante en se limitant aux terrains plus petits (> 800 m² par exemple). On notera toutefois la dispersion, qui nous invite à appliquer un critère de localisation pour vérifier si l'environnement peut en être la cause.

Notons dès à présent que les prix évoluent en moyenne suivant un coefficient de 0,30 à 0,36 €/m² par jour soit environ 110 à 130 €/m² supplémentaires chaque année.

Le second graphe sépare donc les références suivant un critère de localisation, se limitant à ce stade à la section cadastrale :

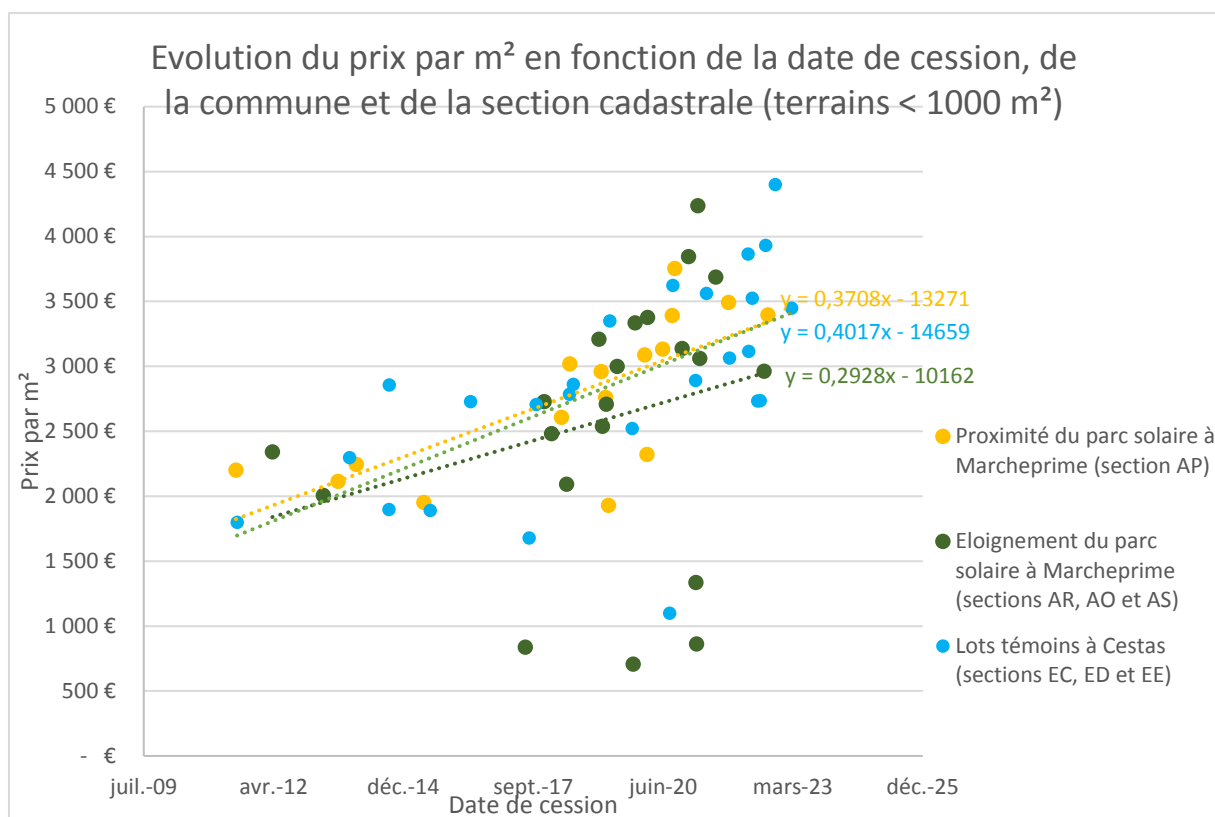


La tendance statistique montre que le parc solaire n'a pas d'effet négatif sur les prix, puisque les prix des pavillons les plus proches du parc solaire ont même progressé davantage que les plus éloignés. Cela ne tient pas compte de la possible différence de qualité des constructions.

Le travail statistique suivant consiste à fusionner ces deux critères : observer l'évolution des prix par secteur tout en se concentrant sur les terrains < 1 000 m² afin d'éliminer les références anomaliques.

Or, après élimination des plus grands terrains, l'ensemble des propriétés proches du parc solaire sont situées à Marcheprime. Nous nous concentrerons donc sur les ventes liées à Marcheprime, toutes dans le même lotissement.

Les références de Cestas seront traitées séparément, permettant de mesurer une troisième évolution "témoin".

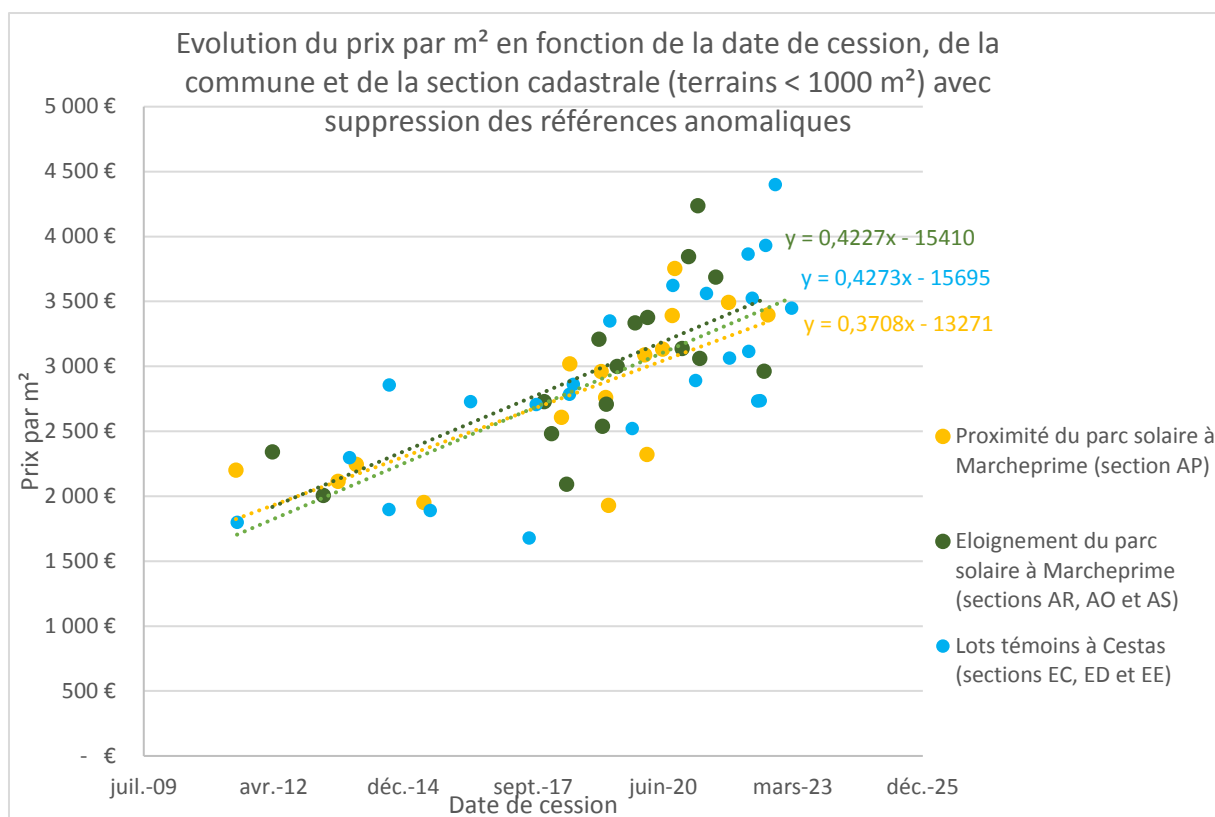


Du fait de la suppression des références inférieures à 1000m², le nombre de transaction par catégorie est plus faible, ce qui invite à la prudence.

Il est tout de même utile de noter encore une fois que le prix des ventes des propriétés situées en section AP, à proximité directe du parc solaire, augmente plus fortement que la moyenne des références témoins de Marcheprime, et sensiblement avec la même tendance que celles situées à Cestas.

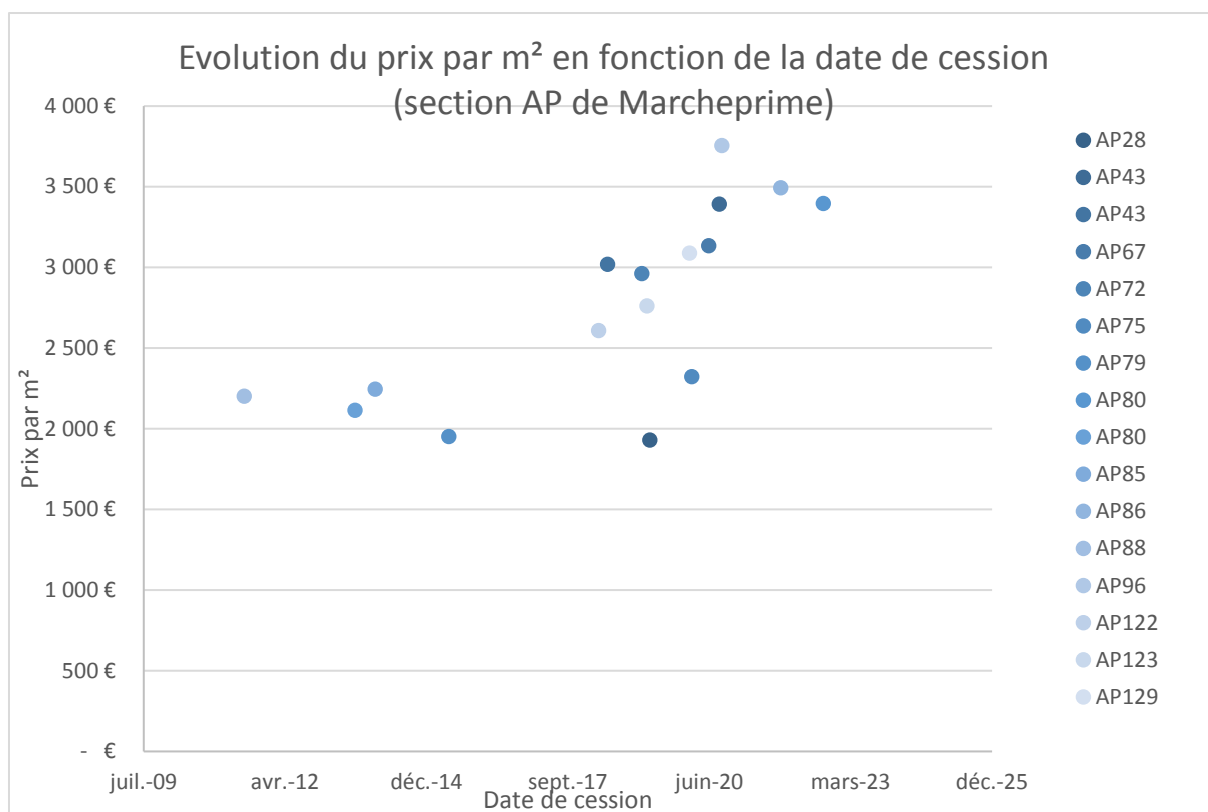
Nous relevons encore cinq références anomaliques : quatre situées à Marcheprime mais éloignées du parc solaire et une référence à Cestas. Les prix de ces cinq cessions se sont établis à moins de 1 500 €/m². Trois d'entre elles sont concernées par d'autres nuisances : le centre de recyclage et l'activité voisine d'ArcelorMittal, en rappelant à nouveau que d'autres facteurs dont nous ne pouvons avoir connaissance peuvent justifier un tel prix. Pour la dernière référence de Marcheprime, le prix peut s'expliquer par le terrain bien plus petit que les autres (300 m²), cette propriété étant issue d'une subdivision d'un lot déjà divisé. Pour l'ultime référence, celle de Cestas, nous n'avons pas pu identifier le ou les facteurs justifiant un tel prix.

Dans tous les cas, nous avons, à titre indicatif, réalisé le même travail que sur le graphique précédent en excluant ces cinq références.



Sans ces références dites "anomaliques", nous retrouvons effectivement une tendance commune pour les trois catégories d'emplacement. A ce stade, les éléments présentés précédemment montrent l'absence de conséquence du parc solaire sur les prix des maisons voisines. Ces dernières se cèdent à des prix moyens conformes aux autres maisons environnantes, et la tendance de croissance des prix est respectée.

Toutefois, une dernière vérification statistique consiste à se concentrer sur la section AP en les distinguant par leur localisation et leur proximité au parc solaire. Nous avons donc réalisé un focus sur les références de la section AP, triées des plus proche (couleur sombre) aux plus éloignées (couleur claire) du parc solaire.



Le constat ne met encore une fois pas en évidence une diminution des prix à proximité du parc avec, pour les références les plus proches des prix davantage situés dans la fourchette haute.

En revanche, une nouvelle remarque peut être effectuée : la majorité des références sont au centre ou à l'ouest du lotissement, et aucune référence ne fait réellement partie de la bande de pavillons à l'extrémité est du lotissement, davantage susceptibles d'avoir le parc solaire dans leur champ de vision.

En conséquence, il est possible que l'impact du parc solaire sur les pavillons ne se situe pas au niveau de leur prix, mais au niveau de leur liquidité, c'est-à-dire leur capacité de cession.

Pour vérifier cela, nous sommes également intéressés aux offres.

Or, après vérification, aucune d'entre elles aujourd'hui n'était située dans l'environnement immédiat du parc solaire.

Ainsi, les éléments à ce stade tendent à conclure que le parc solaire n'a aucun impact sur les prix des pavillons et terrains à bâtir voisins. Plus exactement, nous observons une progression des prix même un peu supérieure à la moyenne statistique constatée par *MeilleursAgents.com*. L'ensemble de ces résultats statistiques ont été produits à partir d'un travail sur pièces.

La dernière étape consiste donc à se rendre sur place afin de confronter ces premières conclusions au terrain.

V. Visite sur site

Nous avons pu organiser une visite sur site le 25 avril 2023.

Celle-ci avait pour but :

- De se rendre dans les agences immobilières environnantes pour sonder l'avis des professionnels locaux de l'immobilier ;
- Dans la mesure du possible, de sonder également les habitants locaux ;
- De se rendre sur place, aux différents emplacements des pavillons, afin de constater si une nuisance pouvait effectivement être observée.

Ainsi, cette dernière partie revêt davantage la forme d'un compte-rendu d'enquête que d'une réelle démonstration.

ENGIE nous a également fourni le contact d'un notaire local qui aurait mené une ou plusieurs cessions de maisons et de terrains à bâtir dans le secteur du parc. Ce dernier n'a pas souhaité répondre à nos questions.

A. Enquête locale

Nous nous sommes présentés dans plusieurs agences immobilières du secteur. Pour chacune d'entre elles, nous avons demandé si, d'après leur expérience, la présence d'un parc solaire à proximité d'un pavillon ou un terrain à bâtir pouvait avoir un impact sur une vente, tant au niveau du prix que de la durée de la vente.

Leurs réponses sont synthétisées ci-après.

Agence immobilière Guy Hoquet Cestas

42 avenue Marc Nouaux, 33610 Cestas

La première personne rencontrée nous affirmait que d'après ses propres ventes et son expérience dans le secteur, la présence du parc solaire de Cestas n'a aucun impact sur les ventes. Les cessions se sont déroulées normalement.

AJP Immobilier Cestas

14 place du Souvenir, 33610 Cestas

La deuxième agence n'a pas eu l'expérience de vente rendue plus difficile par la présence du parc solaire.

D'après eux toutefois, une vue directe et à proximité immédiate sur le parc solaire peut être le seul facteur de dépréciation en comparaison d'une maison identique donnant sur une terre agricole.

Malgré tout, les parcs solaires environnants sont d'après eux situés à des distances suffisantes des habitations, dans des environnements agricoles.

Option Immo

3 chemin de Pujau, 33610 Cestas

La troisième agence rencontrée tend à confirmer les propos de la deuxième. Les parcs solaires ne sont d'après eux pas assez proches des habitations pour avoir un impact.

V&L Immobilier Cestas

1 chemin des Boutiques, 33610 Cestas

Cette agence n'a jamais eu de mandats concernant les quelques maisons à proximité immédiate du centre et n'a donc pas d'avis sur la question.

Cabinet Bedin Immobilier

19 avenue du Baron Haussmann, 33610 Cestas

La dernière agence visitée n'avait pas d'opinion sur ce sujet et n'avait pas été confronté à ce type d'emplacement.

Pour compléter ces avis de professionnels, une résidente du lotissement de Marcheprime interrogée sur place, qui avait acheté une dizaine de jours auparavant, nous a précisé que le parc solaire ne posait aucun problème selon elle.

B. Visite du site

Suite à ces entretiens, nous avons fait le tour de la moitié sud du parc solaire pour identifier les secteurs susceptibles d'être concernés par une vue directe sur le parc solaire.

Précisons avant tout que nous confirmons l'absence de nuisance de tout autre type, notamment sonore.

Nous avons identifié sur la carte suivante trois types de secteurs :

- En rouge les secteurs avec une vue directe et proche sur le parc solaire ;
 - En jaune les pavillons ayant une vue éloignée sur ce dernier ;
 - En violet les pavillons soumis à la nuisance du centre de recyclage évoqué précédemment.
- Nous y reviendrons ensuite.



Les quelques constructions immédiatement au sud du parc sont effectivement sujettes à une vue directe sur le parc solaire. Les rangées d'arbres de haute tige ne permettent pas de masquer le parc solaire. Ces constructions, très peu nombreuses, semblent toutefois liées à une activité professionnelle (exploitations, fermes, ...) et ne rentrent pas forcément dans le même type d'actif.

S'agissant du lotissement de la Croix d'Hins à Marcheprime, nous avons constaté que les pavillons les plus proches sont bien protégés du parc.

D'abord, ces pavillons sont de faible hauteur, élevés de plain-pied ou en rez-de-chaussée + combles.



Ensuite, une première haie végétale dense et une clôture opaque empêche tout vis-à-vis sur le parc solaire.

Enfin, au-delà, les arbres de haute tige limitent la vue.



Une petite partie des pavillons du lotissement, à l'ouest, ont une vue sur le parc solaire, au-loin, de l'autre côté d'une parcelle agricole.



La distance est toutefois plus importante, d'environ 450 mètres du point le plus proche du parc.

Enfin, nous avons souhaité vérifier si le centre de recyclage ECOREVAL et l'activité industrielle constituaient effectivement une autre nuisance, indépendante du parc solaire, qui pouvait expliquer les quelques valeurs constatées sur la Rue de la Croix d'Hins. C'est effectivement le cas. Le centre de recyclage est très visible.



De plus, une nuisance sonore forte était présente avec l'activité de la pelleteuse.

Enfin, en plus d'une voie ferrée à proximité immédiate au sud, nous n'avons pas identifié une ligne à haute tension. Cependant, ces deux dernières nuisances sont antérieures à 2010 et n'ont donc pas d'impact sur notre étude.

VI. Conclusion

Au cours de cette étude, nous n'avons pas décelé d'impact du parc solaire sur les cessions de maisons et de terrains à bâtir, tant au niveau du prix, qu'au niveau du rythme de cession ou de l'emplacement de ces cessions. L'absence d'une quantité suffisante de transaction relevée avant 2014 ne nous a pas permis de traiter statistiquement ces données sur la période antérieure à la construction du parc solaire.

L'analyse portant sur la comparaison des secteurs cibles et témoins au cours de la période d'activité du parc solaire demeure le raisonnement le plus adapté.

En effet, il n'est pas nécessaire d'observer le comportement des prix sur la période antérieure au parc solaire. Les marchés immobiliers ont toujours fluctué dans le temps en fonction de paramètres multiples, et notamment de paramètres macro-économiques sans aucun lien avec l'environnement immédiat. A titre d'exemple, les marchés sont frappés quasi-uniformément par la remontée des taux directeurs et des taux d'intérêts observée en 2023, tout comme ils ont été frappés quasi-uniformément par la crise financière de 2008.

Par conséquent, observer une modification de la trajectoire des prix dans notre secteur d'étude au moment de l'installation du parc solaire n'est pas un élément recevable. A l'inverse, comparer la trajectoire des prix au cours de la vie du parc solaire, à un secteur témoin qui n'est manifestement pas concerné par le parc solaire mais qui est comparable en tout autre point, est pertinent.

Plus précisément :

- En matière de prix, nous observons une hausse des prix un peu supérieure aux moyennes communales de Cestas et Marcheprime ;
- En matière de rythme des cessions, s'il est constant sur l'ensemble des secteurs étudiés et témoins, il a même tendance à s'accélérer à proximité du parc solaire à l'approche des années 2020.
- En matière d'emplacement des cessions de terrain à bâtir, la densification des lotissements n'a pas été freinée par la présence du parc solaire. Le lotissement de la Croix d'Hins, dont la distance au parc solaire est comprise entre 100 mètres pour les logements les plus proches et 800 mètres environ, a été densifié au maximum de ce que le PLU permettait, à l'exception de quelques parcelles dont l'essentiel sont des terrains divisibles mais déjà occupés par un propriétaire.

Enfin, l'enquête menée auprès des agences immobilières locales a permis de confirmer cette tendance. Il en ressort que :

- Le parc solaire de Cestas n'a eu aucun impact manifeste sur les cessions d'après les agences malgré sa proximité avec certains lotissements.
- Les agents immobiliers contactés considèrent que, de manière générale, la proximité immédiate d'un parc solaire, s'il est visible, pourrait impacter le prix ou la liquidité d'un bien. Or, à Cestas et ailleurs, d'après les agences interrogées, les parcs solaires ne sont pas visibles depuis les zones d'habitat (en raison de leur éloignement ou de la présence de masque végétal créant un masque paysager).

- Au regard de nos observations et suite à notre étude, nous estimons qu'une distance à 500 mètres constitue un éloignement suffisant pour que la présence d'un parc solaire n'ait pas d'impact sur les prix et cessions immobilières, en l'absence d'obstruction visuelle. Dans le cas de présence d'un masque paysager, une distance inférieure à 100 mètres est acceptable si les aménagements permettent de supprimer toute vue directe.

Si de telles dispositions sont prises sur les futurs parcs, leur implantation ne devrait donc pas influencer le marché immobilier local.