

Centre de Recherche



Espace
Transports
Environnement
et Institutions Locales

Institut d' Urbanisme de Paris - Université de Paris XII – 61, av. du Gal de Gaulle - 94 009 Créteil
Tél. : 01 41 78 48 26 - Fax. : 01 41 78 48 27 - labo-creteil@univ-paris12.fr
<http://www.univ-paris12.fr/~creteil/>

Evolution des prix de l'immobilier (1996 – 2005) dans 9 communes franciliennes nouvellement survolées par les avions

Guillaume Faburel

Laboratoire CRETEIL
Université Paris XII

Isabelle Maleyre

Laboratoire ERUDITE
Université Paris XII

Rapport final (décembre 2005)

Commande de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Sonores Aéroportuaire (ACNUSA)

1. Prix de l'immobilier par commune : des augmentations moins rapides dans les communes exposées

1.1 Données de base et présentation de la méthode

L'indice est construit en estimant une fonction hédonique pour l'ensemble puis pour chacune des 9 communes du champ de l'étude. Pour ce faire, les prix observés, issues des données du Cd-Bien (CNP), sont rapprochés de l'ensemble des variables décrivant la transaction :

- le montant de la transaction, sa date ;
- ainsi que la description du bien muté (type de logement – individuel/collectif ; surface, nombre de pièces, nombre de salles de bains, présence d'une terrasse, d'un garage ; commune ; nom et tronçon de la rue).

L'indice est alors déduit du coefficient associé à la variable « date de transaction », et peut être modulé par commune.

La fonction hédonique est établie sur la base constituée par les mutations intervenues entre le 1^{er} janvier 1996 et le 30 juin 2005, sur les 9 communes de l'échantillon :

- Seine et Marne (77) : Boutigny, Bussy-Saint-Georges, Coulommiers, Juilly
- Yvelines (78) : Conflans-Sainte-Honorine et Le Pecq
- Val d'Oise (95) : Gonesse et Montmorency
- Val-de-Marne (94) : Villeneuve-le-Roi.

Compte tenu de la taille de la base (un peu plus de 11 500 observations), toutes les variables figurant dans le CD-Bien ont pu être conservées. Seules ont été éliminées les variables traditionnellement mal renseignées (présence d'une terrasse, d'un jardin...). Il a été également possible de tenir compte de l'ensemble de l'information concernant la date de mutation (année et mois). Le mois a été conservé car permettant notamment d'éliminer les éventuels effets saisonniers.

Deux séries de calculs ont été conduites. La première série introduit les variables de localisation (département, commune) et l'année de mutation de manière indépendante. On obtient alors un indice des prix du logement indiquant comment, toutes choses égales par ailleurs, les prix se sont comportés sur la période d'étude pour l'ensemble des 9 communes.

La seconde série de calculs reprend la même démarche pour chaque commune séparément : une fonction de prix hédonique est établie pour chaque commune, et permet de déterminer un indice de prix communal¹.

Ces différents indices sont à chaque fois comparés avec les indices moyens des prix du logement de différentes échelles : première couronne de l'agglomération, deuxième couronne, ainsi que les départements d'appartenance de chacune des communes

¹ Sauf pour Boutigny et Juilly, communes pour lesquelles le nombre d'observations complètement renseignées est insuffisant (respectivement 25 et 144).

1.2 Indice des prix pour l'ensemble des communes, comparé aux indices moyens 1^{ère} et 2^{ème} couronnes franciliennes

Les coefficients obtenus par régression permettent de calculer, pour chaque année, l'indice du prix de l'année considérée par rapport à l'année de référence (ici : 2001)², en appliquant la formule suivante : $\frac{P_t}{P_{2001}} = \exp(a_t)$, puis en ramenant l'indice à la base 2000 par $I_{t/2000} = \frac{P_t/P_{2001}}{P_{2000}/P_{2001}}$.

Présentés ainsi en base année 2000, les résultats peuvent être comparés avec les indices moyens tirés des transactions réelles et publiés par la Chambre des Notaires de Paris³.

Tab 1. Evolution de l'indice des prix du logement pour les 9 communes de l'échantillon

Base 100 : 2000	9 communes	Grande couronne	Petite couronne
1996	98,3	93,3	92,5
1997	95,7	88,0	87,0
1998	96,4	88,4	85,6
1999	97,8	91,5	89,5
2000	100,0	98,3	97,4
2001	103,3	105,3	104,7
2002	106,6	112,9	114,6
2003	110,3	126,3	129,6
2004	118,2	146,8	150,3
2005	125,9	164,8	166,8

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

Il ressort que :

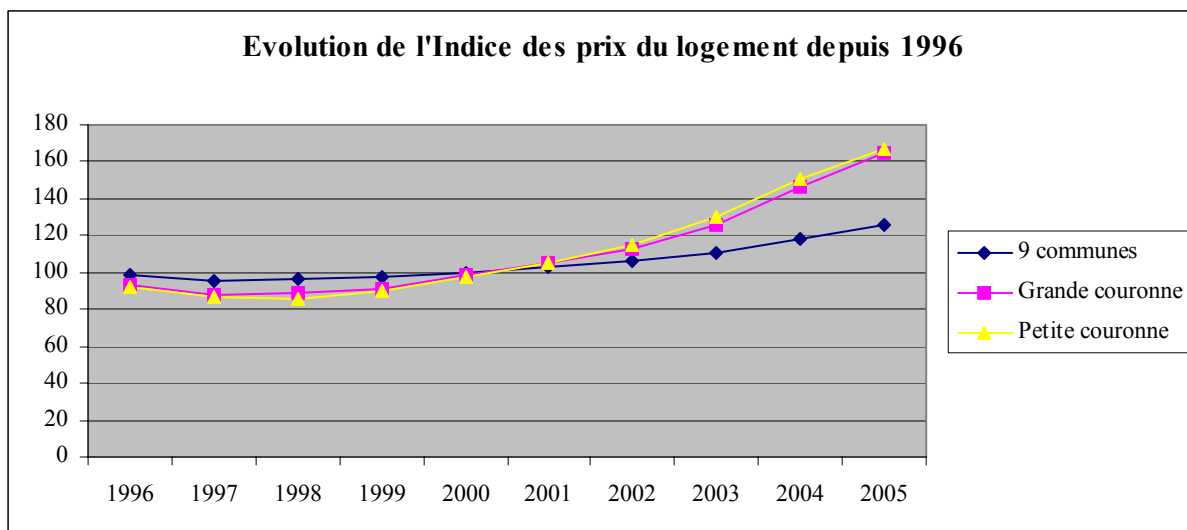
- Lorsque l'indice des prix du logement connaissait une progression de plus de 80 % en petite couronne depuis 1996, dont + 74 % depuis 2000, et en grande couronne de 77 % depuis 1996, dont près de 68 % depuis 2000
- Il n'augmentait que de 28 % depuis 1996 dans les 9 communes de notre échantillon et surtout que de 26 % depuis 2000.

=> il existe d'importantes différences de croissance - de l'ordre de 1 à 3 - entre les communes de l'échantillon et les départements dans lesquels elle se situent

=> ce décrochage apparu est surtout intervenu depuis 2000

² Cette année de référence est déterminée, statistiquement, comme l'année associée à un coefficient non significatif : pour cette année de référence, cela signifie que les prix ne sont pas significativement différents de la moyenne de l'échantillon sur la période. Compte tenu de la conjoncture immobilière sur la période étudiée, il n'est pas étonnant que l'année de référence se situe approximativement en milieu de période.

³ Les séries complètes ne sont pas publiées, mais ont été demandées à la Chambre des Notaires.



Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

1.3 Indices des prix par commune, comparés aux indices moyens départementaux

Les indices calculés ont là aussi été ramenés à la base 100 en 2000, de manière à pouvoir être rapprochés des indices publiés par le Chambre des Notaires de Paris, pour chacun des départements⁴. Les indices de la Chambre des Notaires sont disponibles trimestriellement : le tableau ci-dessous fait apparaître les moyennes annuelles calculées à partir des 4 trimestres (sauf pour 2005 : deux trimestres disponibles).

Tab 2. Evolution de l'indice des prix du logements pour les communes du 77

Base 100 : 2000	Bussy-St-Georges	Coulommiers	Seine et Marne
1996	98,5	97,3	97,1
1997	95,9	92,6	92,4
1998	97,1	95,8	92,5
1999	98,7	96,2	94,4
2000	100,0	100,0	99,8
2001	101,7	101,6	106,9
2002	108,3	109,6	115,7
2003	106,7	118,2	128,2
2004	113,1	133,2	148,9
2005	Nd	147,4	168,1

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

Ayant ici confirmation d'évolutions différenciées depuis 2000, nous porterons regard sur ces 5 dernières années. Il ressort que :

- l'indice des prix du logement a connu une progression de 68,5 % depuis 2000 en Seine et Marne,

⁴ Les séries complètes ne sont pas publiées, mais ont été demandées à la Chambre des Notaires de Paris.

- et de 47,4 % durant la même période à Coulommiers, et de seulement 13 % à Bussy entre 2000 et 2004.

Tab 3. Evolution de l'indice des prix du logements pour les communes du 78

Base 100 : 2000	Conflans Ste Honorine	Le Pecq	Yvelines
1996	96,6	96,4	87,8
1997	95,2	96,5	82,5
1998	97,9	94,1	84,1
1999	97,5	97,2	88,5
2000	100,0	100,0	97,5
2001	104,6	105,0	105,1
2002	109,3	105,0	112,5
2003	111,1	111,5	125,9
2004	106,0	75,9*	144,0
2005	Nd	105,0	159,4

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

* Ce résultat correspond à un très petit nombre d'observations, et ne peut être considéré comme représentatif de la tendance moyenne des prix

Ayant de nouveau confirmation d'évolutions différenciées depuis 2000, nous porterons regard sur ces 5 dernières années. Il ressort que :

- l'indice des prix du logement a connu une progression de 63,5 % depuis 2000 dans les Yvelines,
- et a connu une croissance de seulement 5 % au Pecq durant la même période, et de 6 % à Conflans entre 2000 et 2004.

Tab 4. Evolution de l'indice des prix du logements pour les communes du 95

Base 100 : 2000	Gonesse*	Montmorency**	Val d'Oise
1996	100,0	96,4	98,4
1997	100,0	93,7	93,2
1998	100,0	96,4	92,7
1999	100,0	97,9	94,2
2000	100,0	100,0	100,1
2001	103,5	104,1	107,4
2002	107,4	104,1	115,8
2003	115,8	104,1	130,1
2004	140,4	104,1	154,7
2005	144,0	104,1	175,4

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

* Pas de variations significatives entre 1996 et 2000

** Pas de variations significatives à partir de 2001

Il ressort que :

- l'indice des prix du logement a connu une progression de + de 75 % depuis 2000 dans le Val d'Oise,

- de 44 % à Gonesse, et de seulement 4,1 % à Montmorency.

Tab 5. Evolution de l'indice des prix du logements à Villeneuve-le-Roi (94)

	Base 100 : 2000 Villeneuve le Roi	Val de Marne
1996	102,8	94,2
1997	95,5	89,1
1998	98,8	87,0
1999	98,2	90,5
2000	100,0	97,2
2001	99,2	104,2
2002	110,3	114,8
2003	139,0	129,6
2004	160,1	152,1
2005	160,1	170,3

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

Il ressort que :

- l'indice des prix du logement a connu une progression de plus de plus de 75 % depuis 2000 dans le Val-de-Marne,
- et une augmentation de 60 % à Villeneuve-le-Roi depuis la même date.

Tab 6. Synthèse des évolution de l'indice des prix du logements - IPL - depuis 2000 (%)

	Variation de l'IPL par commune	Variation de l'IPL par département
Bussy-St-Georges	13,1 (2004)	Seine et Marne : 68,5 (2005)
Coulommiers	47,4 (2005)	Seine et Marne : 68,5 (2005)
Conflans-St- Honorine	6 (2004)	Yvelines : 63,5 (2005)
Le Pecq	5 (2005)	Yvelines : 63,5 (2005)
Gonesse	44 (2005)	Val-d'Oise : 75 (2005)
Montmorency	4,1 (2005)	Val-d'Oise : 75 (2005)
Villeneuve-le-Roi	60,1 (2005)	Val-de-Marne : 75 (2005)
Moyenne	25,5	69

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

1.4 Conclusion

Au final, deux constats peuvent être faits de manière sûre :

- Il existe de grandes différences d'évolutions entre l'indice des prix du logement (IPL) des communes exposées au bruit des avions (notre échantillon de 11 500 transactions immobilières) et ceux des espaces auxquels elles appartiennent, ce quelle que soit l'approche développée : comparaison de la moyenne des IPL des 9 communes avec celle de la grande couronne francilienne ou de la petite couronne francilienne, ou comparaison de l'évolution de l'IPL par commune avec celle à l'échelle du département d'appartenance, ou encore la comparaison de ces moyennes ;
- Avec malgré tout quelques différences dans les décalages constatés, puisque les rapports donnent à voir des facteurs pour certains peu éloignés de 1 (0,8 - Villeneuve-

le-Roi, 0,7 – Gonesse, et 0,6 - Coulommiers), c'est-à-dire des évolutions somme toute assez comparables avec les aires d'appartenance, et pour d'autres bien plus distants (0,2 – Conflans voire 0,08 - Le Pecq), soit des évolutions très dissemblables des départements dans lesquels ces communes sont localisées.

Mais, qu'en est-il alors de l'imputabilité de ces différences aux survols d'avions, et alors aux nuisances induites pour les populations et leurs comportements résidentiels ?

Certes, un premier rapprochement avec les données de trafics livrées par l'ACNUSA montre que l'explication de ces différences semble impliquer les dynamiques propres aux aires d'appartenance, avec, pour exemple, l'influence que paraît exercer le desserrement des ménages vers le front d'urbanisation de l'agglomération (franges extérieurs des départements de première couronne et intérieures des départements de seconde) sur les résultats produits pour Villeneuve-le-Roi et Gonesse, du fait de la croissance rapide des prix de l'immobilier.

Toutefois, deux éléments incitent à invoquer le rôle des trafics aériens dans ces décalages constatés. Tout d'abord, remarquons que malgré les différents décalages, les communes de l'échantillon, retenues parce que nouvellement survolées, affichent toutes une croissance moindre que les départements qui, quant à eux, comprennent majoritairement des communes non concernées par le phénomène. Surtout, toutes ces différences apparaissent essentiellement à partir de l'année 2001, ce qui indique que les parcs immobiliers de ces communes ont toute capitalisé qu'une partie de la forte croissance constatée depuis cette période dans l'ensemble de l'agglomération, après le tassement des années 1990. Or, les 9 communes de notre échantillon sont nouvellement survolées par les avions depuis cette période.

2. Nombre de mutations, et +/- values immobilières : des moins values qui persistent dans certaines communes exposées

2.1 Taux de +/- values comparativement à des communes moins concernées par le survol des avions

Partant du sens livré par ces informations communales comparées aux tendances départementales, nous avons entrepris, toujours à la demande de l'ACNUSA, d'affiner ces données produites, en observant plus en détail : le nombre de mutations, leur taux de rotation, et les nombres et montants de moins et plus values, ceci par commune depuis 1996.

En effet, si toutes les communes observées affichent une croissance plus modeste des prix de l'immobilier, quelles sont les manifestations plus précises de ces différences sur les mutations et montants de transactions ? Qu'en est-il du nombre de mutations et de leur évolution durant la période ? Existe-t-il dans ces communes des cas plus nombreux de ventes « à perte », c'est-à-dire de ventes dont le montant aurait été inférieur à celui d'acquisition, augmenté de l'actualisation ? Si oui, cette tendance connaît-elle une dynamique particulière depuis 2002, période de réaffectation des trajectoires de survol ?

Pour répondre à ces questions, nous avons entrepris de bâtir plusieurs indicateurs synthétiques qui : livrent les informations sur les mutations et valeurs de transaction en les rapportant aux dynamiques des marchés locaux de l'immobilier (ex : évolution de la valeur moyenne des logements depuis 1996) ; et donnent à voir les dynamiques antérieures et postérieures à 2002, date de mise en fonctionnement des nouveaux couloirs aériens (segmentation en deux périodes : 1996 - 2001, 2002 – 2005).

Toutefois, à la différence du premier temps de cette étude (*supra*), le seul moyen de produire de manière pertinente ce type d'informations requerrait de ne pas seulement comparer ces résultats communaux par période avec les données à l'échelle départementale. Travaillant à une échelle plus fine, seulement sur des segments de mutations (moins values), il est apparu nécessaire de retenir quelques communes témoins en vue d'une comparaison plus pertinente.

Or, plusieurs obstacles ont malmené cette optique, et au premier chef : le fait que les espaces d'appartenance des communes sont largement survolées dans leur globalité, au point d'imposer de comparer avec des communes bien plus éloignées de Paris, donc avec des configurations socio-spatiales bien différentes. C'est le cas d'au moins deux départements pour lesquels a priori la comparaison était de ce fait rendue peu pertinente : Val-d'Oise et Seine et Marne. Aussi, après quelques tests peu probants, avons-nous délaissé ces espaces départementaux et communes cibles qui y sont localisées (Gonesse et Montmorency pour le 95 et Bussy et Coulommiers pour le 77). Nous reviendrons sur ces cas en conclusion.

Seules les communes du Pecq et de Conflans dans les Yvelines (78) et de Villeneuve-le-Roi (94) ont ainsi été comparées à d'autres communes du département de localisation, peu éloignées mais néanmoins bien moins survolées. Pour garantir la comparabilité (tissus urbains, compositions sociales, distance à Paris et accessibilité...), les communes du 78 ont été comparées avec St-Germain en Laye et St-Nom la Bretèche, lorsque Villeneuve-le-Roi l'était avec Valenton, Limeil Brévannes et Boissy-St-Léger (94). Précisons que le choix de ces trois communes survolées du Val-de-Marne découle aussi de travaux antérieurs sur la mesure des dépréciations immobilières imputables au bruit des avions dans ce département (Faburel, Maleyre et Peixoto, 2004)⁵.

Sur ce sous-échantillon composé de 8 communes (3 cibles et 5 témoins), seuls les résultats produits sur le 78 livrent selon les indicateurs élaborés des informations intéressantes et tangibles. C'est ce qu'indique le tableau de la page suivante (dernière colonne notamment) :

- lorsque les montants cumulés des moins-values, rapportés à la valeur moyenne des logements sur la commune, restaient globalement stables après 2001 au Pecq et à Conflans (11 % => 10 %), stipulant le maintien du nombre de ventes « à perte » et des montants nets perdus pour les ménages vendeurs,
- ils baissaient considérablement à St-Germain et à St-Nom-la Bretèche (11% => 3,5 %), communes qui ont donc bénéficié les effets plus généraux de la croissance des prix de l'immobilier dans la 1^{ère} et 2^{ème} couronne francilienne.

⁵ Faburel G., Maleyre I., Peixoto F., (2004), *Dépréciation immobilière et ségrégation sociale pour cause de bruit des avions. Mesure économétrique et analyse territoriale dans 8 communes proches de l'aéroport d'Orly*, Rapport du CRETEIL, en collaboration avec le GRATICE, 59 p.

Tab 7. Evolution en % des moins values (ventes à perte) dans les Yvelines : comparaison entre communes survolées et non survolées

Dép	Commune	Période	Plus-value		Moins-value		Nombre total de mutations	% moins-values/ens. Ventes répétées	Montant+Value/ Montant-Value	% Nb. moins-values/ens. Mutations	Valeur moyenne en €	Plus value / valeur moy. %	Moins value / valeur moy. %
			Nombre	Moyenne	Nombre	Moyenne							
78	Conflans-St-Honorine	1996-2001	374	39325	134	-13498	1373	26,4	2,9	9,76	120953	32,5	11,2
		2002-2005 1S	421	73784	20	-18027	1521	4,5	4,1	1,31	170303	43,3	10,6
78	Le Pecq	1996-2001	305	75921	87	-17611	995	22,2	4,3	8,74	159551	47,6	11,0
		2002-2005 1S	252	94467	16	-20663	869	6,0	4,6	1,84	222395	42,5	9,3
78	St-Germain-en-Laye	1996-2001	528	81748	134	-27088	2707	20,2	3,0	4,95	352254	23,2	7,7
		2002-2005 1S	514	110056	39	-20334	2019	7,1	5,4	1,93	422313	26,1	4,8
78	Saint-Nom-la-Bretèche	1996-2001	54	144332	10	-25901	183	15,6	5,6	5,46	197576	73,1	13,1
		2002-2005 1S	51	197670	2	-5991	214	3,8	33,0	0,93	267984	73,8	2,2

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII), traité du CD Biens (CNP), pour l'ACNUSA

Bref, même s'il nous faut rappeler, ce qui peut venir contredire l'intuition de chacun, qu'il existe des ventes à perte dans tous les contextes immobiliers et ce quel que soit les dynamiques de marché ou encore les caractéristiques environnementales des espaces, voilà une autre indication du fait que les zones nouvellement survolées ne capitalisent pas les effets de la reprise immobilière intervenue au début des années 2000 dans ces lieux : les ventes à pertes subsistent, au point de devenir des éléments distinctifs du fonctionnement de ces espaces.

2.2 Montants de pertes nettes en Euros du fait des différences de rythmes de croissance des prix de l'immobilier liées aux survols : le cas des Yvelines

Dès lors, travaillant sur des valeurs monétaires, il nous était possible de convertir les différences identifiées en montants de perte nette à Conflans et au Pecq, comparativement à St-Germain et à St-Nom. C'est l'objet du dernier tableau, celui de la page suivante. Sa dernière colonne présente ces pertes nettes par comparaison des taux de moins value entre d'une part les deux communes cibles et, d'autre part, les deux communes témoins, et ce pour les deux périodes considérées : 1996 – 2001 puis 2002 – 2005.

Il en ressort que, du fait du maintien des moins values depuis 2002 donc en raison des survols nouveaux, chaque vendeur à Conflans-St-Honorine et au Pecq a respectivement perdu en moyenne 6 000 et 5 000 Euros, comparativement à si son logement était situé à St-Germain-en-Laye et à St-Nom-la-Bretèche. Ce qui, en cumul des moins values calculées (et non pas seulement observées), donne 240 000 Euros de perte imputable aux survols pour l'ensemble du parc immobilier de Conflans et 250 000 Euros pour Le Pecq, comparativement aux deux communes témoins.

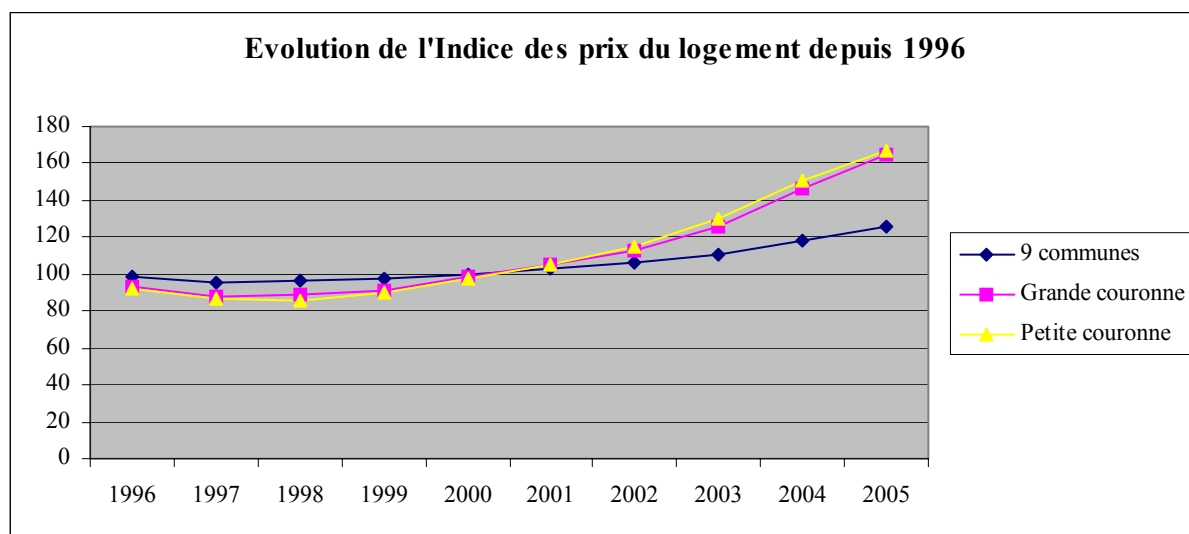
Tab 8. Pertes nettes en Euros au Pecq et à Conflans (78) du fait des nouvelles trajectoires aériennes

Dép	Commune	Période	Valeurs observées		Moins value totale	Nombre total de mutations	Valeur moyenne en €	Moins value / valeur moy. %	Valeurs calculées (1)		Pertes nettes par rapport aux communes témoin (3)
			Moins-value unitaire						Moins value unitaire	Moins value totale (2)	
			Nombre	Moyenne							
78	Conflans-Ste-Honorine	1996-2001	134	-13498	-1 808 714	1373	120953	11,2	-12 579	-1 685 562	-123 152
		2002-2005 1S	20	-18027	-360 541	1521	170303	10,6	-6 004	-120 073	-240 468
78	Le Pecq	1996-2001	87	-17611	-1 532 186	995	159551	11,0	-20 916	-1 819 724	287 538
		2002-2005 1S	16	-20663	-330 604	869	222395	9,3	-4 972	-79 552	-251 051
	Ensemble 2 communes	1996-2001			-3 340 900					-3 505 286	164 386
		2002-2005 1S			-691 145					-199 625	-491 519
		1996-2005 S1			-4 032 045					-3 704 911	-327 133
78	St-Germain-en-Laye	1996-2001	134	-27088		2707	352254	7,7	(1) en considérant un taux de décote égal au taux moyen observé sur Saint Germain et Saint Nom (2) moins value unitaire rapportée au nombre de mutations identifiées comme ayant subi une décote (3) écart entre décote observée et décote calculée		
		2002-2005 1S	39	-20334		2019	422313	4,8			
78	Saint-Nom-la-Bretèche	1996-2001	10	-25901		183	197576	13,1			
		2002-2005 1S	2	-5991		214	267984	2,2			
78	Ensemble	1996-2001	6358	-18706		70215	158930	11,8			
		2002-2005 1S	1060	-24428		56612	210381	11,6			

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII), traité du CD Biens (CNP), pour l'ACNUSA

3. Conclusion générale : une moindre croissance immobilière comme singularité des communes nouvellement survolées

Sur la base de l'échantillon de communes défini par l'ACNUSA à partir de nouveaux survols intervenus depuis 2002 suite à la réaffectation des couloirs aériens en Ile-de-France, soit 11 500 transactions immobilières réparties de 1991 ou 1996 à 2005 (source : CD Biens de la Chambre des Notaires de Paris)⁶, la première démarche d'analyse a conclu qu'il existait des différences assez notables d'évolution entre l'indice des prix du logement dans les 7 communes finalement retenues⁷, en comparaison de l'indice des départements d'appartenance.



Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

Or, même si ces différences semblent impliquer des dynamiques immobilières diverses, en lien notamment à la forte reprise qui s'est produite depuis le début des années 2000 sur le front d'urbanisation de l'agglomération, toutes les communes de l'échantillon, retenues selon le critère de survol, affichent une croissance souvent sensiblement moindre que les départements qui, quant à eux, comprennent majoritairement des communes non concernées par le phénomène.

En fait, lorsque cet indice augmentait en moyenne de près de 70 % dans les quatre départements concernés depuis 1996, il ne croissait que de 25,5 % dans les communes de l'échantillon, avec ici toutefois quelques différences notables (de seulement 5 à 6 % au Pecq ou à Conflans-St-Honorine, contre + de 60 % à Villeneuve-le-Roi). Cf. tableau 8.

⁶ Seine et Marne (77) : Boutigny, Bussy-Saint-Georges, Coulommiers et Juilly ; Yvelines (78) : Conflans-Sainte-Honorine et Le Pecq ; Val d'Oise (95) : Gonesse et Montmorency ; Val-de-Marne (94) : Villeneuve-le-Roi.

⁷ Boutigny et Juilly dans le 77 n'offrant pas suffisamment de transactions annuelles pour permettre de calculer l'indice des prix de l'immobilier de manière fiable sur toute la période.

Tab 8. Synthèse des évolution de l'indice des prix du logements - IPL - depuis 2000 (%)

	Variation de l'IPL par commune	Variation de l'IPL par département
Bussy-St-Georges	13,1 (2004)	Seine et Marne : 68,5 (2005)
Coulommiers	47,4 (2005)	Seine et Marne : 68,5 (2005)
Conflans-St- Honorine	6 (2004)	Yvelines : 63,5 (2005)
Le Pecq	5 (2005)	Yvelines : 63,5 (2005)
Gonesse	44 (2005)	Val-d'Oise : 75 (2005)
Montmorency	4,1 (2005)	Val-d'Oise : 75 (2005)
Villeneuve-le-Roi	60,1 (2005)	Val-de-Marne : 75 (2005)
Moyenne	25,5	69

Source : CRETEIL/ERUDITE (Université Paris XII)

Surtout, toutes ces différences apparaissent essentiellement à partir de l'année 2001, c'est-à-dire justement à partir de la mise en place des nouveaux couloirs aériens. Ce qui indique clairement que les parcs immobiliers de ces communes n'ont capitalisé qu'une partie, souvent très modeste, de la forte croissance constatée depuis cette période dans l'ensemble de l'agglomération, après le tassement des années 1990.

Et, l'analyse plus fine des mutations ainsi que des +/- values engendrées sur les 10 dernières années dans ces contextes confirme ce fait. Par exemple, pour notre échantillon de communes survolées appartenant au département des Yvelines (Conflans-St-Honorine et Le Pecq), cette spécificité se traduit par une stabilité des ventes à pertes⁸ depuis la mise en place des nouveaux couloirs aériens en 2002 (de l'ordre de 10 % en moyenne), lorsque les communes proches, aux tissus socio-spatiaux voisins mais moins survolées (St-Germain-en-Laye ; St-Nom-la-Bretèche), connaissaient une baisse substantielle de leur nombre de ventes à perte du fait de la reprise de l'immobilier - division de 2 à 6 des moins values rapportées à la valeur moyenne des prix de vente.

Il en ressort que, en raison notamment des nouveaux survols, chaque vendeur à Conflans-St-Honorine et au Pecq a respectivement perdu en moyenne 6 000 et 5 000 Euros, comparativement à si son logement était situé à St-Germain-en-Laye et à St-Nom-la-Bretèche. Ce qui, en cumul des moins values calculées (et non pas seulement observées), indique une perte de 240 000 Euros pour l'ensemble du parc immobilier de Conflans et 250 000 Euros pour Le Pecq, comparativement aux deux communes témoins.

Voici ici validée l'hypothèse selon laquelle la présence de survols et les nuisances provoquées peuvent avoir des effets tangibles sur les marchés immobiliers, ce qui a déjà été montré par plus de 35 études menées sur la question à l'étranger (Faburel, 2003)⁹, et bien plus rarement en France (Faburel, Maleyre et Peixoto, op. cit.). Voici surtout autant d'informations monétaires qui pourraient venir alimenter la réflexion actuelle sur la création de fonds de garantie des ménages, peut-être dans le cadre de la création des communautés aéroportuaires.

⁸ Rappelons ici, même cela peut contredire l'intuition de chacun, que dans tous les contextes immobiliers et à toutes les périodes, il existe des ventes à perte, découlant le plus souvent de raisons familiales (ex : décès) ou matrimoniales (ex : divorce).

⁹ Faburel G., 2003b, « Qualité de l'environnement, valeurs immobilières, et coût du bruit des avions. Où sont les évaluations ? », *CAUE du Val-d'Oise*, 24 avril 2003, 23 p.

Toutefois, la démarche double présentée ici comporte certaines limites, et notamment la difficile identification puis neutralisation de plusieurs facteurs qui peuvent interagir avec les tendances pointées. Cet écueil est celui qu'ont pu aussi rencontrer les travaux qui se sont bornés à une analyse strictement macro-spatiale, dont l'échelle la plus fine était seulement celle des départements, sans caractérisation et distinction fine des contextes communaux.

Cependant, compte tenu des signaux multiples et convergents accumulés ici, il conviendrait de lever ces limites dans le cadre d'un travail comparatif plus systématique, appuyée sur une approche économétrique à partir la méthode des prix hédoniques. Cette dernière est une démarche de monétarisation maintes fois appliquées, permettant, par la comparaison de contextes sociaux, spatiaux et environnementaux différents, d'imputer notamment d'éventuelles décotes immobilières à l'exposition sonore induite par les trafics aériens (Faburel et Maleyre, 2002a et 2002b)¹⁰.

Mais, pour ce faire, il est nécessaire de reproduire l'approche par comparaison avec des communes témoins, à l'exemple de ce qui a été entrepris ici pour le cas des Yvelines. En fait, seule cette approche permet selon nous de travailler précisément sur l'imputabilité des singularités constatées aux survols observés, et alors de répondre plus exhaustivement et avec fiabilité à la question sur d'éventuels manques à gagner pour les vendeurs du fait des contextes d'exposition sonore.

Il s'agirait alors, en collaboration avec l'ACNUSA, d'effectuer un travail de caractérisation minutieuse des situations de survols et d'exposition sonore qui en découlent (ex : à l'échelle de zones voire de quartiers pour retrancher les cas de multi-exposition sonore de la base), puis de sélectionner quelques lieux non seulement cibles, par exemple selon un critère de demande locale pour ce type d'informations, mais aussi témoins, en tout une vingtaine. Après nettoyage plus fin de la base des valeurs proposée pour ces lieux par le CD Biens de la Chambre des Notaires de Paris, base comportant quelques approximations principalement dans l'adressage, il serait possible :

- d'étendre par la multiplication des cas d'étude la procédure d'analyse engagée ici, et surtout de la territorialiser,
- puis, comme cela a pu être fait dans un passé récent (cf. références *supra*), de recourir aux modèles hédoniques afin de garantir la robustesse statistique des résultats sur l'imputabilité les effets sur les valeurs immobilières.

Bref, comme relayé par nombre d'études et d'avis, et comme proposé dès 2001 au Ministère en charge de ces questions, il conviendrait, par cette démarche double, d'entrer plus avant dans les contextes territoriaux. Or, si ceci requiert un travail de plus grande envergure, les savoirs et savoir-faire sont arrivés à maturité, les données de valeur sont disponibles, les modèles d'analyse statistique sont calés... et surtout la connaissance précise des contextes est réunie, au premier chef grâce aux compétences développées par l'ACNUSA.

¹⁰ Faburel G., Maleyre I., 2002a, « Les impacts territoriaux du bruit des avions », *Etudes Foncières*, 98 : 33-38 ; Faburel G., Maleyre I., 2002b, « Méthode d'évaluation des impacts immobiliers. Le bruit des avions », *Etudes Foncières*, 99 : 22-28.