

EURO 2016. L'implantation d'un stade de football diminue-t-elle la valeur des immeubles avoisinants ?



Jean-Jacques Martel

Professeur à l'ICH et l'ICEU de l'Université de Lille 2
Expert en estimations immobilières près la Cour d'appel et la Cour administrative d'appel de DOUAI

Résumé

Les troubles de jouissance et/ou de voisinage qui accompagnent la construction ou la rénovation d'un stade de football entraînent-ils à long, moyen ou court terme une décote de la valeur patrimoniale des biens immobiliers implantés à proximité ? Du point de vue d'un professionnel en estimations immobilières, l'article répond à cette problématique.

Summary - Euro 2016. Does the building of a football stadium diminish the value of surrounding buildings?

Does the loss of enjoyment and/or disruption to the neighbourhood that results from the construction or renovation of a football stadium lead to a long, medium or short-term decrease in the capital value of nearby real estate? This article contains a response to this question from the point of view of a professional real estate valuer.

INTRODUCTION

La 15^e édition du Championnat d'Europe de football, compétition organisée par l'UEFA (Union des associations européennes de football) et rassemblant les 24 meilleures équipes nationales masculines européennes, se déroulera en France pour la troisième fois de son histoire. Pour la compétition, 12 stades seront retenus, 4 seront construits, les autres rénovés. Les instances du football s'accordent sur le fait que les clubs français sont sous équipés en infrastructures sportives ce qui les pénalise fortement dans les résultats européens. Le Championnat d'Europe à venir est donc une opportunité pour le football français et plus largement pour le sport ou les grands événements qui peuvent y être associés.

Des projets ont vu le jour récemment en dehors même de cet événement et d'autres sont en gestation mais, il faut bien recon-

Comment traduire économiquement les troubles de voisinage (...) à l'annonce de la construction ou de la rénovation d'un stade ?

naître que tout projet d'urbanisme d'envergure (usine, centre commercial, éolienne, autoroute, TGV, etc.), même s'il est édifié pour le bien du plus grand nombre, entraîne des réactions individuelles d'incompréhension et de rejet. L'évolution des mœurs, des droits acquis, du principe de précaution, le développement des recours systématiques et autres principes normatifs de société sont autant de facteurs qui expliquent les nombreux contentieux administratifs très lourds auxquels nous assistons.



Stade grenoblois dit "le stade des alpes" © J.J. Martel

La difficulté est la suivante : comment traduire économiquement les troubles de voisinage que pensent subir les riverains à l'annonce de la construction ou de la rénovation d'un stade ? En dehors d'indemnités spécifiques techniques (double vitrage, mur anti-bruit ou autres artifices techniques) se pose souvent, avec une certitude affichée, la question qui se résume ainsi : « *Les troubles de jouissance et/ou de voisinage qui accompagnent la construction ou la rénovation d'un stade de football entraînent-ils à long, moyen*



Stade en construction © J.J. Maréchal

ou court terme une décote de la valeur patrimoniale des biens immobiliers implantés à proximité ? ». Entre la passion du football et la motivation des associations de riverains, la raison a beaucoup de mal à s'établir... La présente étude s'appuie sur les expériences qu'a pu avoir un cabinet d'estimations immobilières à l'occasion de plusieurs missions de stratégie et d'expertise concernant des projets footballistiques de ligue 1 (stades, centre de formation, foncier, contentieux, modification PLU etc...) et de deux projets de stade « enlisés » dans de lourds contentieux administratifs.

1. RAPPEL DES ÉTAPES ADMINISTRATIVES PRÉALABLES AU PERMIS DE CONSTRUIRE

1.1. Etude d'impact

Une étude d'impact vise à apprécier les conséquences environnementales d'un projet pour en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs. Elle est aujourd'hui réglementée par le Code de l'environnement aux articles L.122-1 à L.122-3. Elle a pour objectif de mettre en évidence les impacts du projet et les mesures d'intégration prises en

faveur de l'environnement. Pour cela plusieurs études techniques, paysagères, architecturales et environnementales doivent être réalisées.

« Trafic routier les soirs de match, allons-nous être cloîtrés chez nous, vivre au rythme des matchs pour avoir une vie sociale (invitations, sorties) ? »

1.2. Enquête publique

L'enquête publique a pour but d'informer le public, lui permettre de faire connaître ses observations, informer et renseigner la collectivité chargée de prendre la décision. Elle doit au minimum durer un mois. Elle s'appuie notamment sur l'étude d'impact. Le rapport d'enquête publique est rendu par la commission d'enquête composée d'au moins un commissaire enquêteur et de deux assesseurs. Le rapport

émet un avis favorable ou défavorable. Un avis défavorable peut être assorti de souhaits, de recommandations ou de réserves. Suite au rapport, l'autorité compétente rend une délibération délivrant ou non le permis de construire.

2. LE RESSENTI DE LA POPULATION RIVERAINE DU PROJET

Comment l'exprimer autrement qu'en reproduisant les réflexions figurant dans les registres d'enquête publique concernant la réalisation d'un projet de stade ?

« Dans ce deuxième permis, il n'y a toujours aucun équipement prévu pour réaliser des parkings suffisants à réceptionner 25 000 spectateurs. Des milliers de voitures stationnent déjà les jours de match sur les trottoirs environnants empêchant tout accès aux riverains à leur domicile ainsi qu'à toutes les professions médicales, de secours et de sécurité (pompiers, police). »

« Trafic routier les soirs de match, allons-nous être cloîtrés chez nous, vivre au rythme des matchs pour avoir une vie sociale (invitations, sorties) ? »

« Avec les derniers événements tragiques de violence lors des derniers matchs de championnat, pourquoi l'enquête de sécurité n'est pas rendue visible ? Est-ce que toutes les garanties sont prises pour garantir la sécurité des riverains et des spectateurs ? »

« La qualité de l'air étant déjà pas fameuse mais avec le projet de liaison inter quartier, l'affluence les jours de match, l'air va devenir de plus en plus pollué. Quelle protection pour la santé ? »

« A nous deux, il a fallu 80 ans pour obtenir notre maison qu'on devait transmettre à nos enfants. Nous ne sommes même plus sûrs de pouvoir la revendre un jour sans perte de valeur avant les travaux de l'ouvrage. »

« En plus de la destruction de notre cadre de vie, s'ajoute la perte irréversible de la valeur de notre maison, seul bien en notre possession. Nous rappelons que la notion de propriété privée est un principe fondamental de notre société. »

Ces remarques sont sincères et illustrent parfaitement la problématique. Elles méritent de retenir l'attention des porteurs de projet.

3. LA TRADUCTION « JURIDIQUE » DU RESSENTI DES RIVERAINS

3.1. Le trouble anormal de voisinage

La responsabilité du propriétaire d'une construction nouvelle peut être engagée par un voisin devant les juridictions civiles sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage. Il faut apporter la preuve qu'il existe un trouble anormal, qu'il existe un préjudice et un lien de causalité entre le préjudice et la construction édifiée.



NB : l'existence du trouble s'apprécie indépendamment du problème de la régularité de la construction au regard des règles d'urbanisme et de droit privé. Le juge du fond apprécie le caractère anormal du trouble (perte d'ensoleillement, perte d'une vue) et son lien direct avec le préjudice qui peut être économique, moral, esthétique (dépréciation du bien).

3.2. Le préjudice

Le préjudice est le dommage qui est causé à autrui d'une manière volontaire ou involontaire. Le préjudice peut être causé par le fait d'une personne, d'un animal ou d'une chose, ou encore par la survenance d'un événement naturel. Le préjudice peut affecter la victime dans son patrimoine. Dans ce cas, il consiste soit en une perte, soit en des dommages causés aux biens, soit encore en la suppression ou la diminution des revenus.

3.3. La perte de chance

Le préjudice résulte de la disparition du fait d'un tiers, de la probabilité d'un événement favorable. Il donne lieu à une réparation partielle, mesurée sur la valeur de la chance perdue déterminée par un calcul de probabilités. Pour que la perte de chance soit caractérisée il faut un dommage certain. Sans dommage, il n'y a pas de droit à réparation (civ 19 avril 1965). Le dommage peut être soit actuel, soit futur.

4. LES QUESTIONS QUI PEUVENT ÊTRE POSÉES

Y a-t-il un trouble anormal de jouissance suite à la réalisation ou la rénovation d'un stade ?

Quelle est la nature de ce trouble, sa durabilité et son originalité par rapport à la situation antérieure ?

Ce trouble, s'il existe, entraîne-t-il une traduction sur la valorisation du patrimoine immobilier des riverains ?

Y a-t-il lieu de distinguer le préjudice (direct matériel et certain) de la perte de chance (plus aléatoire) de pouvoir revendre le bien à terme au meilleur prix ?

L'ensemble des biens immobiliers sont-ils concernés et dans quel périmètre ?

Quelle décote doit-on éventuellement retenir ?

5. SI DÉCOTE IL Y A, DOIT-ELLE ÊTRE FORFAITAIRE, COLLECTIVE OU INDIVIDUELLE ?

Souvent les associations pensent qu'une même décote globale forfaitaire s'impose pour tous ; cependant cette vision « solidaire » n'a pas de justification technique. Une vision individualisée et une modulation des pourcentages doivent s'appliquer au regard des pratiques expertales.

« Avec les derniers événements tragiques de violence lors des derniers matchs de championnat, pourquoi l'enquête de sécurité n'est pas rendue visible ? »

Sur un sujet comparable, les éoliennes, le Tribunal de Grande Instance de Montpellier a accordé une conséquence du trouble de la jouissance impactant la valeur vénale d'un im-

meuble à hauteur de 20%. Ce trouble est évidemment nouveau, car le site était intégralement naturel (l'impact des éoliennes était donc d'autant plus fort). Enfin le préjudice est surtout continu 24h/24, 7 jours/7, 365 jours/an... On peut donc supposer que le juge du fond a appréhendé globalement la décote pour deux raisons. D'abord il n'y avait qu'une seule propriété concernée par ce trouble de jouissance. Il n'y avait donc pas de raison « d'éclater » les critères. Ensuite le trouble de jouissance n'existait pas auparavant, il se situe d'un point fixe à un point fixe et il est permanent.

Il s'agit là d'une première difficulté car le contentieux est souvent porté collectivement, alors que la réponse doit être délivrée individuellement.

6. QUELLES ÉTUDES PRÉALABLES POUR UN PROJET D'UNE TELLE ENVERGURE ?

- Une étude relative au marché immobilier actuel dans la zone concernée, en faisant abstraction des conséquences économiques qu'a pu engendrer l'annonce de l'arrivée du nouveau stade et le commencement des travaux.
- Une étude globale à long terme de l'impact du nouveau stade sur la valeur vénale et sur l'évolution du marché immobilier. En d'autres termes, en fine le stade



plus value ou une moins value au quartier concerné ?

- Une approche micro ; distinguant la nature et la fréquence des troubles (troubles occasionnels, permanents, visuels, sonores...), les qualifiant comme préjudice ou perte de chance et identifiant les immeubles susceptibles d'être impactés par une dévalorisation éventuelle.

7. LES APPROCHES POSSIBLES POUR L'APPRÉHENSION OBJECTIVE D'UNE ÉVENTUELLE DÉCOTE

7.1. Une approche technique

Compte tenu du contexte particulier de la mission, nous proposons de procéder de la manière suivante en deux étapes : détermination de la valeur vénale de l'immeuble, puis chiffrage de l'abattement à pratiquer sur la valeur vénale.

7.1.1. Détermination de la valeur vénale sans tenir compte du stade

Pour définir les éventuels abattements, il faut avant tout procéder à la détermination de la valeur vénale du bien sans tenir compte du projet du stade de manière à déterminer librement le marché par le jeu de l'offre et de la demande.

On compte trois définitions de la valeur vénale :

Le contentieux est souvent porté collectivement, alors que la réponse doit être délivrée individuellement.

• La Direction Générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens » donne la définition suivante : « La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Évaluer un bien quel qu'il soit

consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

- La charte de l'expertise en estimations immobilières donne la définition suivante de la valeur vénale : « La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :
 - La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,

- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle. »
- La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que : « La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation... et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

7.1.2. Les abattements envisagés

L'abattement se définit comme une déduction forfaitaire réalisée sur une somme à payer ou sur une valeur. Ainsi, il existe différents types d'abattements utilisés lors d'expertises immobilières par l'expert averti : l'abattement fiscal, l'abattement pour occupation, l'abattement technique, l'abattement de marché, l'abattement pour encombrement, l'abattement pour spécificité de l'immeuble ou encore tout abattement justifié et exposé comme tel par l'expert en considération de l'immeuble expertisé... Cependant, au-delà de cette liste non exhaustive, peut-on considérer qu'un stade de football puisse conditionner la naissance d'un abattement affectant la valeur vénale d'un immeuble ? Le TGI de Montpellier vient de consacrer récemment la traduction d'un trouble de jouissance et de voisinage sur la valeur vénale d'un immeuble situé à proximité d'un parc éolien. Les arguments et moyens visaient le bruit, l'impact visuel et l'éclairage lumineux.

On peut donc :

- considérer qu'un stade de football est susceptible « d'impacter » son environnement immédiat même s'il n'est que la continuité d'un stade déjà implanté sur la même zone ;
- définir un nouvel abattement pour « proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son

environnement immédiat » ;

- Subsidiairement affecter la valeur vénale des immeubles identifiés à proximité en fonction de critères qui restent à définir.

Plus spécifiquement cet abattement pour « proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son environnement immédiat » peut être décomposé en 7 postes comprenant chacun plusieurs critères objectifs :

Pour définir les éventuels abattements, il faut avant tout procéder à la détermination de la valeur vénale du bien sans tenir compte du projet du stade de manière à déterminer librement le marché par le jeu de l'offre et de la demande.

• L'exposition au bruit. Le rapport au bruit est lié à la distance d'implantation par rapport à l'ouvrage proprement dit et au nombre de rangs de maisons séparant l'ouvrage (puisque chaque rang constitue un « mur anti bruit » pour les constructions suivantes... Il faut signaler un paradoxe concernant les points relevés les plus proches du stade, qui sont souvent les moins bruyants les soirs de match. Finalement l'explication donnée semble convaincante puisque le périmètre étant bouclé aux voitures, le bruit est moindre...

Cette situation illustre bien la difficulté de la mission puisqu'elle ébranle les « a priori » où chacun se serait volontiers accordé sur l'inverse du résultat de la démonstration, pour admettre que l'implantation la plus proche du stade était la plus bruyante les soirs de match (en ce qui concerne la circulation automobile) ! On a d'ailleurs pu voir notamment à la télévision lors du récent sacre du club de Marseille qu'un événement sportif exceptionnel ne limite pas les nuisances au seul périmètre immédiat de l'ouvrage.

- La privation éventuelle et nouvelle de jouissance. Elle résulte d'une éventuelle difficulté temporaire de stationnement, d'une éventuelle inutilisation du jardin pendant la belle saison les soirs de match et d'une difficulté très aléatoire de circula-

la situation existante.

- Le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public. Depuis 1984 et la tragédie du HEYSEL, le hooliganisme s'est introduit dans les stades et parfois même à l'extérieur du stade comme on a pu le voir récemment à Paris et à Nice. On comprend donc bien la mise en danger éventuelle des personnes et des biens lors de matchs considérés « à risques ». Il appartiendra à l'expert d'apprécier le taux de risque des biens et des personnes. Ce risque n'est à priori limité qu'aux abords très proches des accès principaux.
- L'exposition spécifique aux éclairages intempestifs. La comparaison s'effectuera par une analyse objective à partir du relevé « lux » du nouveau projet et l'exposition directe ou non à la vision du stade. Enfin on ne peut nier que l'éclairage des nouveaux stades, par l'intégration des sources lumineuses dans le bandeau de la toiture, est évidemment moins « perturbant » que l'éclairage par des « mats » beaucoup plus visibles...
- L'illiquidité du capital. La proximité d'un ouvrage important peut entraîner une identification plus ou moins forte du « risque » par le marché immobilier qui entrainerait un « rejet » parfois « infondé » d'acquéreurs potentiels lors d'une mise en vente entraînant ainsi souvent une durée plus longue de mise en vente. C'est souvent le cas pour la proximité directe d'une voie de chemin de fer, une autoroute, un cimetière, une usine, un supermarché etc. Il conviendra également à l'expert d'apprécier cette situation liée à une durée de mise en vente excessive par rapport à des délais normalement admissibles... C'est aussi un poste qui pourrait être plus subjectif puisqu'il doit « anticiper » une situation future évolutive et il doit faire référence au marché.
- La privation spécifique d'ensoleillement. D'une certaine façon, on peut facilement comprendre qu'un immeuble privé, plus

L'abattement pour « proximité d'un ouvrage d'intérêt communautaire susceptible d'impacter son environnement immédiat » peut être décomposé en 7 postes comprenant chacun plusieurs critères objectifs (..) : l'exposition au bruit, la privation nouvelle de jouissance, le risque lié aux troubles à l'ordre public, l'exposition aux éclairages intempestifs, l'illiquidité du capital, la privation spécifique d'ensoleillement, la catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché.



ou moins partiellement d'ensoleillement, doit subir une décote selon l'exposition, la configuration des lieux et sa catégorie sur le marché... Une maison sans jardin ou « primo accédant » exposée au nord sera proportionnellement moins affectée qu'une maison de standing avec jardin et terrasse à l'ouest... De la même façon, l'exposition sud n'est pas l'exposition la plus dépréciée puisque le soleil au zénith est moins supportable et plus haut que l'exposition ouest. Enfin la privation d'ensoleillement de façade reste une privation de jouissance, mais n'a pas la même traduction sur la valeur vénale que la privation d'ensoleillement d'une terrasse ou d'un jardin... Ce critère peut différer des autres puisqu'il peut entraîner une privation permanente et non occasionnelle.

- **La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché.** Chacun peut facilement admettre qu'une maison « primo accédant » est évidemment moins sujette à la dépréciation pour des problèmes de voisinage car les amateurs les plus jeunes (nous l'avons tous été) ont parfois des critères de sélection différents des biens plus « haut de gamme »... Justement là où les prix sont les plus accessibles, les amateurs sont souvent plus nombreux et donc cela contribue à limiter l'abattement... En fait cet abattement prend en compte une pénalisation plus importante en pourcentage pour les immeubles de standing, individuels ou particulièrement équipés.

Chacun des sept critères peut être affecté d'une fourchette en pourcentage selon que le trouble de jouissance soit permanent ou occasionnel :

1. **L'exposition au bruit : 0 à 5 %**
2. **La privation éventuelle et nouvelle de jouissance : 0 à 5 %**
3. **Le risque lié à d'éventuels troubles à l'ordre public : 0 à 5 %**
4. **L'exposition aux éclairages intempestifs : 0 à 5 %**
5. **L'illiquidité du capital : 0 à 5 %**
6. **La privation spécifique d'ensoleillement : 0 à 10 %**
7. **La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché.**

7.2. Une approche comparative

Après une analyse technique « valeur vénale et abattements » on peut aussi aborder l'opportunité d'une décote par une étude objective, en cinq étapes, sur un projet comparable : recherche et présentation du projet à comparer au cas expertisé, détermination de la valeur immobilière avant l'annonce du projet, actualisation de la valeur immobilière d'avant projet sans tenir compte du projet, détermination de la valeur immobilière de marché après la réalisation du projet, comparaison de la valeur de marché « après projet » avec la valeur immobilière d'avant projet « actualisée »...

8. CONCLUSIONS

Malgré un ressenti légitime de certains habitants et les nombreuses raisons qui justifient leur souhait de voir établir le stade en dehors de la ville ou tout du moins le plus loin possible de leurs habitations respectives, on peut à l'appui du cas étudié avoir deux appréciations :

- L'une « macro », c'est-à-dire au sens large du secteur concerné où le risque d'une décote collective semble écarté, et parfois au contraire la construction bénéficierait au développement « immobilier » du quartier et donc « engendrerait » une plus

value notamment pour les immeubles d'activités et les terrains mais aussi dans une moindre mesure pour les logements d'habitation.

- L'autre « micro », c'est-à-dire au sens « individuel » du terme. La réponse est plus nuancée car on ne peut exclure quelques problématiques individuelles d'ensoleillement, d'isolation acoustique, de proximité ou de sécurité pour les immeubles d'habitation.

Mais ces cas sont peu nombreux et facilement identifiables. Evidemment, la question n'est pas de répondre à la sincérité ou à la légitimité des observations qui sont exprimées ni de contester le ressenti des uns et des autres.  Simplement l'ex-

pertise immobilière est une approche objective et technique qui n'a pas pour but de réparer un sentiment d'injustice.

Parfois et de façon moins avouable, les projets d'envergure peuvent aussi générer l'espoir d'une indemnisation financière sans rapport avec le préjudice réel tel qu'il est défini au début de notre étude et le football en particulier « aiguisé les appétits »...

Il est vraisemblable que la perte de chance pour le riverain va s'atténuer et même disparaître dans le temps. Paradoxalement les nombreux recours administratifs accentuent la durée et l'ampleur de la décote !

Il faut distinguer le préjudice d'une simple perte de chance qu'il est plus difficile d'apprécier. Par ailleurs, le facteur temps est essentiel. Certes la phase des travaux et l'année d'inauguration provoqueront peut-être

quelques réticences du marché mais un délai de 2 à 3 ans intégrera définitivement l'édifice dans son environnement.

Il est vraisemblable également que la perte de chance pour le riverain va se modifier, s'atténuer et même disparaître dans le temps. Paradoxalement les nombreux recours administratifs accentuent la durée et l'ampleur de la décote !

Il est concevable pour tout un chacun de chercher une traduction économique pour un événement qu'il pense subir et qu'il ne souhaite voir réaliser. Dès lors il semble logique de vouloir « s'accrocher » à une dévalorisation générale et systématique du quartier. Cette approche économique est inopportune et infondée d'un point de vue strictement immobilier, même si quelques cas isolés et particuliers semblent justifiés.

C'est pour ces situations particulières qu'a pu être imaginée, dans certaines situations, une commission d'indemnisation indépendante composée de magistrats et d'experts prête à effectuer contradictoirement des expertises individuelles.

Prudemment il serait donc utile d'intégrer, dès l'étude d'impact, une étude foncière et immobilière afin d'informer sereinement et préventivement les riverains d'un projet d'envergure. Cette expertise économique et immobilière pourrait informer les habitants qui craignent légitimement de voir réduire la valeur de leur patrimoine. Cela contribuerait ainsi à limiter les recours administratifs. ■