

# ESTIMATION IMMOBILIERE DES SITES IMPACTES

Les sols Industriels

## Il s'agit principalement des sols

L'estimation des sites industriels impactés, revient principalement à estimer le sol industriel

Combien coûte réellement le foncier utilisé à des fins industrielles? Les professionnels de l'estimation sont confrontés à une difficulté de base, celle du prix apparent, qui n'a aucune mesure avec le prix réel.

- Quand estimer

C' est en cas de cession de l' entreprise industrielle que la question se pose lorsqu' il s' agit de valoriser et de réaliser ses actifs, que ce soit pour une vente ou pour un dépôt de bilan

A ce stade, les mauvaises surprises sont légion, car il arrive souvent que la valeur du terrain soit négative



Les nouvelles normes imposent désormais une dépollution du sol en cas de fermeture d'entreprise ou d'activité nouvelles

Quelques dates importantes :

- Décret du 21 Septembre 1977
- Directive Européenne du 24/09/96
- Loi du 30 Juillet 2003
- Plan National Santé Environnement 2004
- Circulaire du 30 Mai 2006 gestion sanitaire
- Circulaire Nelly Olin du 8 février 2007
- Applicabilité le 1 Juillet 2007

Tout d'abord, il faut identifier le site pollué

- Ensuite, soit
- - Gestion du problème de pollution,
- -ou Gestion et réaménagement du site pollué.

## LES MOYENS

- Pour l'Expert:  
BASOL  
BASIAS
- Pour les Professionnels :  
Le Schéma conceptuel  
L'état des Milieux  
Plan de gestion  
Contrôle des mesures de Gestion



## Conclusions pour l'Expert

- Consultation des bases de données

- Basol
- Basias

### Sur le Site

- Demander encore l'Etude Simplifiée des Risques
- Demander encore l'Etude DÉTAILLÉE DES RISQUES
- Demander le coût de dépollution

### Mais désormais, demander :

- L'interprétation de l'état des milieux IEM
- Le plan de gestion

### Surveiller SEVESO 111

Respecter le principe de précaution.

# EXPERTISE ESTIMATIVE D' UN SITE POLLUE

- PREAMBULE
- METHODES
- CONCLUSION



# METHODES

- Méthode par comparaison
- Méthode par capitalisation du revenu
- Méthode par sol et construction
  - Sol m2 terrain industriel
  - M2 bâtiments
    - Hangars
    - Ateliers
    - Bureaux

Dépréciation Immédiate

Vétusté

# DEPOLLUTIONS

- Dépollution routiniere (prévention)

- Etanchéité zone de stockage
- Reprises de drains
- Rétention de produits chimiques
- Station d' épuration
- .....

## Dépollution Définitive (réhabilitation)

- Pollution grave à dépolluer
- Pollution à surveiller

# Coût des dépollutions

- Prévention des pollutions
- Étanchéité zone de stockage : 100 K€
- Reprise drainage 50 K€
- Rétention produits chimiques 10 K€
- Déchets
- Transformation à PCB: 75 K€
- Filtré à presse 70 K€



# DEPOLLUTION LOURDE

- LAND FILL Classe 1: 150 € / tonne
- Dépollution thermique : 171 € / tonne
- Bio venting 100 € / tonne

## COUT TOTAL DE LA DE POLLUTION ESTIMATION

- En fonction des polluants, de la superficie polluée, de la profondeur de la pollution et des technologies il est possible d'établir un coût approximatif de la dépollution lourde.
- Dans l'exemple pris, on arrive à un coût de 4 780 K€.
- On procède ensuite à l'estimation éléments par éléments immobiliers. La valeur des bâtiments étant prise en compte comme valeur d'usage, intégrant leur vétusté.
- La valeur retenue est de 7 500 K€
- Déduction du coût de la dépollution - 4 780 K€
- Valeur résiduelle : 2 720 K€