

Coulée de boue – Une étude de cas

Lorsque les estimations se retrouvent prises dans le tourbillon des événements et deviennent l'élément déclencheur de quelque chose de plus important, un regard critique s'impose. C'est le cas pour la «coulée de boue». Ernst Reich, expert en estimation immobilière et membre du conseil d'administration de la SIV, analyse ce cas délicat sous différents angles et dresse un bilan peu surprenant, mais décisif.

Les phénomènes naturels tels que les éboulements, les inondations ou les coulées de boue peuvent constituer des événements décisifs pouvant entraîner d'importants dégâts. La menace d'un événement du siècle suffit pour prévoir des mesures de prévention. Des ouvrages de protection sont réclamés, construits ou du moins discutés. Les stratégies défensives se traduisent par des interdictions de construction ou des restrictions d'utilisation qui peuvent avoir des conséquences décisives pour les propriétaires fonciers comme le montre un cas récent. En 2005, lors d'un gros tempête, un torrent a charrié une grande quantité de matériaux jusqu'au fond d'une vallée. Cet événement fut l'occasion de remanier la carte des dangers naturels. Avec une nouveauté : la zone rouge. Interdiction de construction. Carton rouge pour les propriétaires fonciers ?

Un propriétaire foncier qui n'a pas accepté cette décision s'est adressé au conseil d'administration de la SIV pour lui demander d'examiner l'estimation d'un membre de la SIV. Ce cas a soulevé des questions. Examinons plus précisément le déroulement de la mission d'estimation jusqu'à son exécution.

Objectif de l'estimation

En 2005, la commune, située à l'embouchure du torrent, disposait d'un arrêt de planification afin de lancer un projet de protection contre les inondations. Entre-temps, la carte des dangers naturels a été dressée, et la zone concernée se trouve dans une zone plus menacée. Plusieurs terrains dans la zone industrielle étaient touchés. L'un de ces terrains appartient au propriétaire foncier qui s'est adressé au conseil d'administration de la SIV. La commune a fait estimer les terrains selon différents paramètres afin de disposer d'une base pour établir un prix d'achat.



shutterstock.com

Déroulement des estimations

La visite des terrains par l'estimateur et le représentant communal a eu lieu en automne 2011. L'estimation réalisée peu après présente deux variantes de valeur de terrain : une valeur qui tient compte ou non de la carte des dangers. Si la carte des dangers est prise en compte, la valeur du terrain est nulle. Lors d'une deuxième expertise, le calcul du droit de superficie a été pris en considération ultérieurement. Mais celle-ci n'a évidemment pas révélé de différence significative par rapport à la première valeur d'estimation, ce au vu de la longue durée de traitement. Les valeurs fortement divergentes résultent donc de la définition des paramètres.

La position des pouvoirs publics

En fait, l'estimation – si l'on considère l'ensemble de son déroulement – constitue un élément relativement insignifiant. Tout est parti de la tempête de l'été 2005, ce qui indique que les hypothèses de danger définies ont été dépassées. Il était évident que des mesures de protection devaient être appliquées pour sécuriser les habitations au fond de la vallée. Deux variantes ont

ensuite été élaborées, à savoir un ouvrage de protection sur une pente escarpée en hauteur, et un ouvrage de protection situé dans la zone du terrain mentionné, privilégié pour des raisons techniques.

La commune a proposé une expertise neutre aux propriétaires concernés, qui a été refusée. La commune a alors procédé aux estimations des différents terrains dans le périmètre des mesures.

Depuis plusieurs années, les dangers naturels sont au centre des débats. On observe une recrudescence de dommages graves dus aux intempéries ; il a été prouvé que les montants des dégâts avaient augmenté ; la sensibilisation est proportionnellement élevée. Cela a déjà un impact sur la jurisprudence. La planification de mesures de protection contre les dangers naturels et leur mise en œuvre constituent une tâche exigeante.

La position du propriétaire foncier

Le propriétaire foncier n'a pas été directement impliqué dans l'estimation. Comme il n'était pas d'accord avec le

processus et l'énoncé de l'estimation, il a remis cette dernière en question. Les points critiqués furent les suivants: non-respect des règles professionnelles et du devoir de diligence – plus précisément annexes manquantes ou mal interprétées. Le propriétaire avait par ailleurs des doutes quant au prix du terrain et du taux d'intérêt du droit de superficie. Bref, de l'artillerie lourde!

En réalité, pour le propriétaire foncier, il s'agit bien plus que d'une estimation correcte, alors qu'il a constitué un droit de superficie sur le terrain juste avant l'entrée en vigueur de la zone rouge. Autrement dit, il a réalisé avec un tiers une opération immobilière qui pourrait être affectée par la nouvelle situation. Il craint que les résultats de l'estimation influencent le choix de la variante.

La fonction de l'expertise d'estimation

L'estimation a en quelque sorte été prise dans le tourbillon des événements. La question est de savoir dans quelle mesure elle constitue une cible dans la querelle qui oppose le propriétaire foncier et les pouvoirs publics.

Rappelons qu'il s'agit, conformément au mandat, de l'estimation de scénarios qui servira de base aux décisions de la commune. Autrement dit, les estimations servent de boîte à outils pour la commune. Ce point est précisé dans l'estimation qui est élaborée dans ce sens. Pour des raisons difficilement compréhensibles, dans le cas de la parcelle faisant l'objet de contestations, la situation du droit de superficie a uniquement été déterminée dans une estimation additionnelle.

L'estimation a été commandée après l'élaboration des variantes pour les mesures de protection – ce qui n'est pas sans importance dans la chronologie des événements. Les conditions matérielles et légales étaient connues. La

validité de la carte des dangers à la date de l'estimation reste la question centrale – l'estimation n'énonce toutefois encore rien de précis à ce sujet.

Les critiques sont-elles justifiées?

En ce qui concerne le processus d'estimation, les critiques suivantes ont été émises:

- Absence de confirmation de commande
- Absence d'extrait du registre foncier
- Interprétation incorrecte des données de base (carte des dangers)
- Méconnaissance des prix des terrains locaux
- Taux d'intérêt incorrect pour le calcul du droit de superficie de la deuxième estimation

Comme le mandat est formulé dans l'expertise d'estimation, cette critique pourrait être injustifiée. Le fait que le mandant et le propriétaire ne soient pas identiques complique la situation de départ. L'absence d'extrait du registre du commerce est incompréhensible. Le droit de superficie du terrain est certes mentionné dans la première estimation, mais n'a pas été pris en compte. Ce point affaiblit l'expertise d'estimation. Toutefois, concrètement, grâce au délai assez long, aucune différence majeure n'est à constater entre les deux expertises.

La question se pose néanmoins de savoir si la première expertise – en raison de faits fondamentaux manquants – n'aurait pas dû être annulée. L'interprétation de la carte des dangers a été réalisée par le mandant; c'est elle qui a permis d'élaborer les deux scénarios. Difficile ici d'incriminer l'estimation.

Le processus d'estimation refait surface dans l'expertise d'estimation. Il aurait été nécessaire d'examiner de plus près le point litigieux élémentaire de la carte des dangers. Et ce, bien que le point li-

Devoir de diligence

La qualité des estimations est essentielle pour la SIV. Il est par conséquent important d'examiner les cas tels que décrits ici. Les estimations doivent être réalisées correctement et dans le respect des règles professionnelles de la SIV → www.siv.ch/downloads. Étant donné que les estimations peuvent faire l'objet de conflits d'intérêts, une formulation soignée et complète de l'expertise d'estimation est essentielle, même en ce qui concerne les aspects apparemment secondaires.

Informations utiles

Dangers naturels

→ www.kgv.oline.ch (assurances immobilières cantonales)

→ www.wsl.ch (Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage)

Formation continue → www.siv.ch/sirea

tigieux entre les parties (en dehors de l'expertise) ait été thématiqué.

La question concernant les hypothèses de valeur et de taux d'intérêt peut donner sujet à discussion. Celles-ci sont suffisamment documentées dans l'expertise, l'estimation n'a donc pas grand-chose à se reprocher; le prix du terrain aurait néanmoins dû être validé. Il est en revanche inexact de prétendre que la valeur du terrain est nulle en cas d'interdiction de construction dans la zone rouge. Il garde dans tous les cas une valeur minimale, ce qui ne contribue pas à résoudre le litige.



Ernst Reich

*1951, Neunkirch, architecte, MAS en Real Estate Management FHO, partenaire du bureau d'architectes Reich & Bächtold, Schaffhouse, responsable de projets, conseils et direction; expert cantonal en estimations, membre du conseil d'administration de la SIV