

# RECU DU TRAIT DE CÔTE

ET CONSIDÉRATIONS MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE  
LA VALEUR RÉSIDUELLE D'UTILISATION

QUENTIN LAGALLARDE



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER

DEPUIS 1963

# **RECU DU TRAIT DE CÔTE**

---

**ET CONSIDÉRATIONS MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

**LA VALEUR RÉSIDUELLE D'UTILISATION**

## MENTIONS LÉGALES

Auteur : Quentin Lagallarde

Éditeur : Syndicat National des Professionnels Immobiliers — 26 avenue Victor Hugo 75116 Paris.

Illustration : Dmitrii Rustamov

ISBN : 9791098674600

Dépôt légal : juin 2026.

Imprimé par : Opéra Print — 28 Rue Notre Dame des Victoires, 75002 Paris.

Achevé d'imprimer en juin 2026.

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, du texte, des illustrations, des schémas et des tableaux contenus dans le présent ouvrage, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre, conformément aux articles L. 122-4 et L. 122-5 du même Code.

## AVERTISSEMENT

Le présent ouvrage expose une méthodologie d'évaluation immobilière et reflète l'analyse personnelle de l'auteur à la date de sa rédaction. Il ne saurait se substituer à une expertise individualisée tenant compte des circonstances propres à chaque bien et à chaque situation. Les opinions exprimées n'engagent que leur auteur et ne reflètent pas nécessairement les positions des institutions auxquelles il est affilié. L'auteur et l'éditeur ne sauraient être tenus pour responsables des conséquences d'une application directe des éléments présentés sans le concours d'un professionnel qualifié.

# RECU DU TRAIT DE CÔTE

et considérations méthodologiques  
de l'évaluation immobilière

LA VALEUR RÉSIDUELLE D'UTILISATION

**Quentin Lagallarde**

*Expert en évaluation immobilière près la Cour d'Appel de Caen  
Vice-président du Collège des Experts du Syndicat National des Professionnels  
Immobiliers (SNPI)*

*Recognised European Valuer (REV) - TEGOVA*

*Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*

*Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI)*

# Table des matières

<b>Préface d’Alain Duffoux</b>	<b>1</b>
<b>Préface d’Alexandre Ciaudo</b>	<b>3</b>
<b>Propos liminaires de l’auteur</b>	<b>8</b>
<b>Avant-propos. Le Signal - Soulac-sur-Mer, 2014-2023</b>	<b>9</b>
I. L’évacuation	9
II. Le combat	10
III. La démolition	11
<b><i>Partie I</i> — Comprendre le recul du trait de côte</b>	
<b>Chapitre 1. Le phénomène et ses ordres de grandeur</b>	
1.1. La réalité physique	15
1.2. Les projections actualisées	16
1.3. La concentration territoriale	19
1.4. Le chiffrage économique global	23
<b>Chapitre 2. Le cadre juridique consolidé</b>	
2.1. Architecture générale du dispositif	25
2.2. Les ZERTC et le régime urbanistique	28
2.3. Le droit de préemption (DPRTC) et le bail réel d’adaptation (BRAEC)	31
2.4. La consignation des coûts de démolition	34
<b>Chapitre 3. La cartographie locale et ses limites</b>	
3.1. Méthodes de projection du trait de côte	38
3.2. L’état d’avancement de l’intégration aux documents d’urbanisme	41
3.3. Études territoriales représentatives	43

## **Partie II — L’impasse évaluative**

### **Chapitre 4. Le paradoxe du marché actuel**

4.1. La démonstration empirique d’Eugénie Cazaux	49
4.2. Les confirmations récentes	52
4.3. L’échec successif des trois méthodes classiques	55
4.4. Une crise méthodologique, pas une exception sectorielle	58

### **Chapitre 5. Les trois limites de l’article L.219-7**

5.1. La hiérarchie posée par l’article et son intention	62
5.2. Première limite : l’irréalisme du marché intra-zone	64
5.3. Deuxième limite : la décote linéaire	66
5.4. Troisième limite : l’absence de coûts de sortie	70

### **Chapitre 6. Dénier de marché et asymétrie d’information**

6.1. Mécanismes du dénier de marché	73
6.2. Asymétrie entre vendeurs informés et acquéreurs profanes	76
6.3. Les limites du dispositif d’information acquéreurs-locataires	78
6.4. Vers une responsabilisation par l’évaluation	81

## **Partie III — La valeur résiduelle d’utilisation**

### **Chapitre 7. Fondements théoriques et inscription doctrinale**

7.1. Filiation méthodologique	85
7.2. La spécificité distinctive : le terme terminal négatif	87
7.3. Intégration dans la Charte V6	90
7.4. Définition globale de la VRU	91

### **Chapitre 8. La formule et le calage des paramètres**

8.1. Formulation mathématique	93
8.2. La durée résiduelle (n)	94
8.3. Les revenus nets dégressifs (Rt)	96
8.4. Les coûts spécifiques croissants (Ct)	98
8.5. Le taux d’actualisation (a)	100
8.6. Les coûts de sortie nets actualisés (D)	102

## **Chapitre 9. Le décret de consignation comme paramètre objectif**

9.1. Économie générale du dispositif	104
9.2. La formule binaire de l'arrêté du 15 avril 2026	105
9.3. Apport pour le calage du paramètre D	108
9.4. Les deux angles morts subsistants	110

## **Chapitre 10. Simulation d'évaluation d'une villa en bande 0-30 ans**

10.1. Présentation du bien et du contexte d'expertise	112
10.2. Choix méthodologique	113
10.3. Détermination des flux d'usage	114
10.4. Construction du taux d'actualisation	117
10.5. Détermination du terme terminal négatif	117
10.6. Calcul de la VRU	119
10.7. Confrontation aux méthodes alternatives	120
10.8. Lecture de l'écart et conclusion	123

## **Partie IV — Conditions d'admissibilité et recommandations**

### **Chapitre 11. Trois périmètres, un critère unique de fiabilité**

11.1. Le périmètre du contentieux L.219-7	125
11.2. Le périmètre de l'expertise civile hors expropriation	127
11.3. Le périmètre de l'expertise non contentieuse	129
11.4. Lecture transversale de la jurisprudence	130
11.5. Les cinq conditions d'une VRU admissible en contentieux	132

### **Chapitre 12. Recommandations**

Avant-propos du chapitre	135
12.1. Recommandation 1 : Compléter l'article L.219-7 du code de l'urbanisme	136
12.2. Recommandation 2 : Indexer le montant consigné	137
12.3. Recommandation 3 : Reconnaissance par les juridictions	138
12.4. Recommandation 4 : Articulation aux SLGITC et au Fonds Érosion Côtière	138
Synthèse	139

## **Conclusion 141**

## Annexes

144

Annexe A. Glossaire	144
Annexe B. Tableau comparatif des trois familles méthodologiques	148
Annexe C. Jurisprudence considérée	150
Annexe D. Bibliographie sélective	152
Textes législatifs et réglementaires	152
Standards professionnels et référentiels d'évaluation	152
Travaux scientifiques académiques	153
Articles doctrinaux et techniques	153
Rapports publics	154

# Préface d'Alain Duffoux

La montée des eaux est un phénomène indéniable, qui va impacter l'habitat de nos concitoyens — non pas demain, mais, selon les lieux, après-demain.

Notre profession se trouve, depuis plusieurs années, confrontée à des défis dont l'ampleur dépasse les seules questions techniques de l'immobilier. La transition climatique, et avec elle le recul du trait de côte, en est l'illustration la plus aiguë : derrière la cartographie des aléas, ce sont des patrimoines, des familles, des communes entières dont la valeur et l'avenir sont en jeu.

L'enjeu n'est pas marginal. Près de 900 km de littoral français — environ 20 % de nos côtes — sont aujourd'hui en recul, selon le Cerema. Le décret du 13 février 2026 a porté à plus de 370 le nombre de communes inscrites, en métropole comme en outre-mer. Un millier de bâtiments seront concernés dès 2028 ; à défaut d'adaptation, près de 450 000 logements pourraient l'être à l'horizon 2100. La bonne gestion des deniers publics commande qu'aucune des sommes engagées — rachats, indemnisations, dédommagements — ne soit fixée à l'aveugle. Évaluer trop bas, c'est priver le citoyen d'une juste compensation ; évaluer trop haut, c'est faire peser sur la collectivité une charge induue. Dans les deux cas, la décision publique perd sa légitimité.

Le SNPI, premier syndicat des professionnels de l'immobilier en France, considère qu'il est de sa responsabilité d'alerter et d'éclairer ce débat. Non par déclaration d'intention, mais par l'apport d'outils concrets, utilisables par les praticiens sur le terrain, opposables aux administrations

comme aux juridictions. C'est la vocation de ce livre blanc.

Ce livre blanc est un travail professionnel mis à la disposition de celles et ceux qui ont la décision en charge : maires des communes littorales, présidents et conseillers des collectivités territoriales — communes, départements, régions —, magistrats, parlementaires. Vos responsabilités vous placent au cœur des arbitrages que le recul du trait de côte appelle : inscription des biens en zone d'exposition, indemnisation des propriétaires, contentieux du déclassement, élaboration du droit. Aucune de ces décisions ne peut être prise sans une évaluation rigoureuse et défendable de ce qui est en jeu. Encore fallait-il que la méthode existe.

Les travaux conduits par Quentin Lagallarde, vice-président de notre Collège des Experts SNPI, fournissent à la profession — et à ceux qui la sollicitent — cette méthode : la Valeur Résiduelle d'Utilisation. Désormais codifiée dans la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et reconnue au niveau européen, elle permet à l'expert, au notaire, au magistrat et au décideur public de se prononcer sur la valeur de biens dont la durée d'usage est bornée par un aléa connu, là où les méthodes classiques restaient muettes.

Je salue ce travail. Il honore notre profession et la place où elle doit être : au service de la décision juste, au plus près des réalités vécues par nos concitoyens.

Bonne lecture.

**Alain Duffoux**

*Président du Syndicat National des Professionnels Immobiliers*

# Préface d'Alexandre Ciaudo

Il est des sujets dont la technicité apparente dissimule une profondeur existentielle. Le recul du trait de côte en est un. Lorsque Quentin Lagallarde soumet à notre réflexion la méthode qu'il a conçue — la Valeur Résiduelle d'Utilisation — il ne propose pas seulement une innovation dans les outils de l'évaluation immobilière. Il engage une interrogation plus ancienne et plus grave : qu'est-ce que posséder, lorsque la propriété est appelée, physiquement et inexorablement, à disparaître ?

La question n'est pas nouvelle. Le droit de propriété, consacré à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen comme un droit « inviolable et sacré », a toujours été limité, en pratique, par les nécessités du bien commun. Expropriation, préemption, servitudes d'utilité publique : autant d'instruments par lesquels la puissance publique a, de longue date, mis en balance l'intérêt particulier et l'intérêt général. Ce que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets — dite loi Climat et Résilience — introduit de fondamentalement nouveau, c'est l'idée que cette mise en balance n'est plus le fait de la volonté humaine mais de la nature elle-même. Le droit de propriété n'est pas ici exproprié au moyen de l'édiction d'un acte administratif ; il est progressivement dissous par la mer.

L'ambition du présent livre blanc est de répondre à cette mutation par une instrumentation intellectuelle à la mesure de l'enjeu. Quentin Lagallarde démontre, avec une rigueur dont le juriste ne peut que louer la tenue, que les trois familles méthodologiques de l'évaluation immobilière classique — comparaison, capitalisation, coût de remplacement — échouent

simultanément face à ce type d'actif. Le marché ne voit pas le risque, ainsi que l'a établi empiriquement la géographe Eugénie Cazaux dans ses travaux soutenus en 2022 à l'Université de Bretagne Occidentale. Les revenus à capitaliser s'évanouissent avec l'échéance. Et l'on ne reconstruit pas sur une dune en recul. L'impasse n'est pas conjoncturelle ; elle est structurelle, et c'est précisément ce caractère structurel qui appelle une refondation méthodologique et non un simple correctif.

Le juriste de droit public sera particulièrement sensible à la façon dont l'auteur inscrit sa méthode dans le droit positif issu de la loi Climat et Résilience. Le dispositif construit par le législateur est d'une rare cohérence architecturale : cartographie locale des zones exposées au recul du trait de côte, droit de préemption pour l'adaptation des territoires (DPRTC, articles L. 219-1 et suivants du code de l'urbanisme), hiérarchie des méthodes d'évaluation fixée à l'article L. 219-7, III, obligation de démolition et consignation préalable des coûts (article L. 121-22-5), gestion transitoire par bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC, article L. 321-15 du code de l'environnement). On ne peut que souscrire à l'analyse de l'auteur selon laquelle, en choisissant délibérément l'expression « en priorité » plutôt qu'un adjectif d'exclusivité, le législateur a ouvert la hiérarchie de l'article L. 219-7, III à une méthode subsidiaire de troisième rang, lorsque les deux premiers niveaux de la hiérarchie s'avèrent simultanément insuffisants ou inopérants ; ce qui constitue, compte tenu de l'état actuel de l'intégration des cartographies locales dans les documents d'urbanisme, la situation quasi générale.

Le Conseil national d'évaluation des normes le constate lui-même dans ses avis successifs des 6 mars 2025, 3 avril 2025 et 2 avril 2026 : plus de quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi, aucun document

d'urbanisme n'intègre encore la cartographie des zones situées sur la bande 30-100 ans. La méthode comparative légalement prioritaire est, en pratique, lettre morte par défaut d'opérationnalisation. Ce constat, que le juriste pressé pourrait tenir pour une simple observation transitoire, révèle en réalité une tension profonde entre l'ambition normative de la loi et les résistances — financières, juridiques, politiques — que rencontre sa mise en œuvre territoriale. Comme l'a relevé la Cour des comptes dans son rapport de 2024 sur la gestion du trait de côte, seules trois régions françaises disposent à ce jour d'une véritable stratégie consacrée à la gestion du trait de côte. Le décalage entre le texte et le territoire n'est pas anodin ; il conditionne directement l'opérationnalité de tout l'édifice.

Que le praticien du droit ne se laisse pas décourager par les formules actuarielles. La Valeur Résiduelle d'Utilisation —  $VRU = \sum_{t=1 \rightarrow n} [(R_t - C_t) / (1+a)^t] - D$  — est, dans son principe, d'une limpidité remarquable : elle calcule la valeur actuelle nette des revenus économiques nets que le bien peut produire sur sa durée résiduelle d'utilisation, diminuée des coûts actualisés de démolition et de remise en état du terrain. Sa spécificité distinctive, et son apport doctrinal, réside dans le signe et la nature du terme terminal  $D$  : là où l'évaluation classique retient une valeur de sortie positive, la VRU prend acte d'un coût certain, soustractif. Un actif à durée de vie limitée par un aléa physique connu ne peut, en bonne rigueur économique, être évalué comme s'il allait durer indéfiniment. C'est cette rupture de paradigme, modeste en apparence, profonde dans ses effets, que la sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (novembre 2025) a consacrée à sa section 1.22, et que le décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 sur la consignation des coûts de

démolition a, en quelque sorte, validée en droit positif, en organisant le préfinancement obligatoire d'un paramètre que la VRU intégrait depuis l'origine.

Le juriste contentieux trouvera dans la Partie IV de ce livre blanc une analyse jurisprudentielle rigoureuse, dont la lecture transversale délivre un enseignement constant : la méthode d'évaluation est admissible non en raison de sa nature, mais de la fiabilité de ses paramètres. Le Tribunal judiciaire de Nice, dans une décision du 22 janvier 2026 méritant d'être signalée, a formulé cette doctrine avec une clarté qui fait autorité : le juge choisit souverainement la méthode appropriée, sous la seule réserve qu'elle présente un degré de fiabilité suffisant. La Cour de cassation avait posé le même principe dès son arrêt du 8 octobre 2013 (n° 12-24.995). Aucune décision jurisprudentielle n'érige, en principe, une interdiction de recourir à la méthode par capitalisation appliquée à un bien sans revenu effectif ; toutes sanctionnent une insuffisance probatoire des paramètres. La responsabilité expertale se déplace donc du choix de la méthode vers la rigueur de son calage. C'est là une conclusion que les avocats, notaires et experts judiciaires confrontés au contentieux de la préemption en zone littorale auront intérêt à méditer.

Au-delà du technique, ce livre blanc est traversé d'une inquiétude que le juriste partage. Le réchauffement climatique produit sur nos espaces juridiques des effets que ni le législateur de la loi Littoral de 1986 ni les rédacteurs de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains n'avaient anticipés. Le droit de propriété, l'indemnisation des expropriés, la fiscalité locale, les garanties assurantielles : autant de régimes conçus pour un monde stable, dans lequel le foncier dure, que le recul du trait de côte contraint à

reformuler. Le cas du Signal — cet immeuble de Soulac-sur-Mer évacué en 2014, démoli en 2023, pour lequel il a fallu une loi spéciale et neuf années de procédures — est le révélateur d'une inadaptation systémique. Quentin Lagallarde a raison d'écrire que le législateur n'écrira pas une loi par immeuble. C'est pourquoi une méthode reproductible, traçable et juridiquement défendable est indispensable. La VRU est cette méthode.

Comme Gaston Jèze l'enseignait il y a plus d'un siècle à la *Revue du droit public* : « Les mots ont une puissance. Ils évoquent des idées. [...] Pour réaliser de nouveaux progrès dans la science du droit, il importe de trouver des termes précis, ne prêtant pas à l'équivoque » (G. Jèze, « De l'utilité pratique des études théoriques de jurisprudence pour l'élaboration et le développement de la science du droit public. Rôle du théoricien dans l'examen des arrêts des tribunaux », *RD publ.* 1914, p. 321). La Valeur Résiduelle d'Utilisation est précisément cela : un terme précis, une idée opérationnelle, une réponse à la mesure d'un défi qui dépasse les rives de la France littorale pour toucher à la question fondamentale de l'adaptation du droit aux mutations bioclimatiques contemporaines. En signant cette préface, on ne préface pas seulement un livre blanc ; on salue un travail qui ouvre un chantier.

## Alexandre Ciaudo

*Professeur agrégé de droit public*

*Avocat à la Cour*

## Propos liminaires de l'auteur

Je travaille sur l'évaluation des biens exposés au recul du trait de côte depuis 2019. À cette époque, le sujet ne faisait l'objet d'aucun cadre méthodologique stabilisé en France ; mes premières recherches ont suscité des interrogations de praticiens confrontés à cette problématique. C'est de ce dialogue qu'est née la méthode VRU, Valeur Résiduelle d'Utilisation, intégrée à la section 1.22 de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (V6, 2025). En tant qu' élu local en Normandie, je ne pouvais rester indifférent à cette problématique majeure, intégrée dans notre SRADDET, tant en raison de ses conséquences pour les citoyens que de ses implications pour l'impératif de bonne gestion des deniers publics pour les collectivités territoriales. Ce livre blanc en présente l'explication consolidée et l'application aux situations concrètes auxquelles la profession expertale et les différents acteurs seront désormais confrontés.

# Avant-propos.

## Le Signal - Soulac-sur-Mer, 2014-2023

### I. L'évacuation

Au milieu des années 1960, sur la côte médocaine, on construit en première ligne. Le Signal (quatre étages, soixante-dix-huit appartements, soixante-quinze copropriétaires) s'élève à près de deux cents mètres du rivage atlantique, dans une commune balnéaire qui mise sur le développement touristique. Pendant un demi-siècle, l'immeuble fonctionne. On y achète à la retraite, on y loue à la semaine, on y fait des successions. Le risque d'érosion, connu localement depuis toujours, n'apparaît dans aucun acte notarié, dans aucune transaction, dans aucune valeur d'expertise. Le marché ne le voit pas.

Le 27 février 2010, la tempête Xynthia ravage le littoral atlantique. À Soulac, elle accélère un recul du trait de côte qui était déjà l'un des plus rapides de France métropolitaine. En janvier 2014, le rivage n'est plus qu'à quelques mètres du pied de l'immeuble. Le préfet de la Gironde ordonne l'évacuation et l'interdiction définitive d'occupation. Soixante-quinze copropriétaires perdent, du jour au lendemain, l'usage d'un bien qu'ils croyaient posséder éternellement. Le bien existe encore, physiquement. Sa valeur économique a disparu.

## II. Le combat

S'ouvre alors ce que la presse appellera plus tard un « feuilleton juridico-administratif ». Les copropriétaires se constituent en association, attaquent l'État pour avoir autorisé la construction, sollicitent le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit Fonds Barnier. Tous les recours sont rejetés. La responsabilité de l'État n'est pas reconnue. Surtout, le Fonds Barnier, conçu pour indemniser les sinistres soudains, ne couvre pas l'érosion côtière, qui s'inscrit dans le temps long. L'arsenal classique du droit de l'expropriation et de l'indemnisation des risques naturels est mis en échec par la nature même du phénomène.

Le drame, pour l'évaluateur, se joue alors sur un autre terrain : aucune des méthodes classiques d'évaluation immobilière ne permet de chiffrer ce qui doit être indemnisé. La méthode comparative se heurte à l'absence de marché : il n'existe pas de transactions sur des appartements frappés d'arrêté de péril en bord de dune. La méthode par capitalisation s'effondre avec l'interdiction définitive d'occupation : il n'y a plus de revenu à capitaliser. La méthode par le coût de remplacement perd son objet : on ne reconstruit pas sur une dune mouvante. Plus profondément encore, comme l'a établi la géographe Eugénie Cazaux dans ses travaux soutenus en 2022, les marchés littoraux français n'ont jamais intégré le risque côtier dans leurs prix : ils ne fournissent donc, par construction, aucun comparable réellement utilisable.

Six années passent. Il faudra un article de loi, l'article 64 de la loi de finances rectificative du 30 juillet 2020, pour créer un dispositif d'indemnisation ad hoc. Le 6 novembre 2020, l'État, la mairie de Soulac-sur-Mer et la communauté de communes Médoc-Atlantique signent un

protocole : sept millions d'euros mis à disposition pour indemniser les soixante-quinze copropriétaires à hauteur de 70 % de la valeur vénale d'origine du bien. Autrement dit, on indemnise sur la base de la valeur d'avant le risque, comme si le risque n'avait pas existé. Le bien est ensuite cédé à l'euro symbolique à la communauté de communes, à charge pour celle-ci de le démolir et de renaturer le terrain.

### III. La démolition

Le 6 février 2023, neuf ans après l'évacuation, les bulldozers entrent en action. L'immeuble est abattu en quelques semaines. Le 3 février, lors du lancement symbolique du chantier, la secrétaire d'État chargée de l'Écologie annonce l'ouverture, le 7 mars suivant, d'une concertation nationale d'un an sur la « recomposition du littoral et son financement ». Le Signal devient officiellement le premier immeuble victime de l'érosion côtière en France ; la presse en fait le symbole d'un phénomène appelé à se reproduire.

L'enseignement, pour la profession expertale, est sans équivoque. Le dossier du Signal n'a pu être réglé ni par les méthodes ordinaires d'évaluation, ni par les dispositifs ordinaires d'indemnisation. Il a fallu une loi spécifique, un protocole administratif sur mesure, et une indemnisation politique, fondée sur une valeur fictive d'avant le risque, pour faire sortir soixante-quinze copropriétaires d'une impasse de neuf ans. Cette solution n'est ni juste, ni reproductible. Elle ne sera pas reproduite à l'échelle des 449 000 logements que les projections du Cerema annoncent menacés à l'horizon 2100. Le législateur n'écrira pas une loi par immeuble.

C'est précisément ici que se situe le point d'application du présent livre blanc. La Valeur Résiduelle d'Utilisation propose une méthode d'évaluation qui aurait permis, dès 2014, de chiffrer ce que valait Le Signal : non pas la valeur d'un bien fictivement sain, ni la valeur nulle d'un bien condamné, mais la valeur économique nette de l'usage résiduel possible, diminuée du coût certain de la sortie programmée. Une méthode reproductible, traçable, juridiquement défendable, et applicable indifféremment à un immeuble girondin, à une copropriété normande ou à une villa du Pays basque. Une méthode pour les neuf années qui séparent l'évacuation de la démolition, et pour les milliers d'immeubles qui suivront.



# *Partie I*

---

## **Comprendre le recul du trait de côte**

# Chapitre 1.

## Le phénomène et ses ordres de grandeur

---

### 1.1. La réalité physique

Le recul du trait de côte désigne le retrait progressif et durable de la limite séparant le domaine terrestre du domaine maritime. Phénomène ancien, géologique avant d'être climatique, il résulte du grignotage continu du rivage par l'action conjuguée des vagues, des courants et de la marée. Selon les données les plus récentes du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), environ 900 kilomètres de côtes françaises sont actuellement en recul actif, soit près d'un cinquième du linéaire littoral métropolitain.

L'érosion doit être distinguée, sans être dissociée, de la submersion marine. La submersion désigne l'invasion temporaire d'un territoire par la mer lors d'événements météo-marins extrêmes : tempêtes en phase avec les marées hautes, ondes de tempête, débordements estuariens. Elle est, par nature, soudaine, ponctuelle et réversible. L'érosion, à l'inverse, est lente, continue et irréversible. Cette distinction de tempo est aussi une distinction juridique : la submersion est éligible au régime des catastrophes naturelles et au Fonds Barnier ; l'érosion ne l'est pas. Elle n'a pas, à ce jour, de dispositif d'indemnisation général.

Les deux aléas, néanmoins, s'alimentent l'un l'autre. La submersion fragilise la dune, accélère le recul. Le recul rapproche le bâti de l'eau, augmente la vulnérabilité à la submersion. Sur certains littoraux (la côte du Pays bigouden dans le Finistère sud, la pointe du Médoc en Gironde, le Sud Manche autour de Granville) les deux phénomènes se cumulent et se renforcent. La dichotomie posée par la loi Climat et Résilience entre les deux aléas, justifiée pour des raisons budgétaires, ne reflète qu'imparfaitement leur intrication physique. Le cloisonnement des aléas est en partie de nature administrative.

Le réchauffement climatique amplifie l'un et l'autre. Selon le sixième rapport du GIEC, le niveau de la mer pourrait s'élever de 0,28 à 1,02 mètre à l'horizon 2100 selon les scénarios d'émissions retenus. Cette élévation joue à double titre : par la submersion permanente des zones les plus basses, et par l'augmentation de l'énergie des vagues à la côte, qui accélère l'érosion. Les projections nationales conduites par le Cerema en 2024 retiennent ainsi deux horizons réglementaires, trente ans et cent ans, qui structurent désormais l'ensemble du dispositif d'adaptation.

## **1.2. Les projections actualisées**

Les ordres de grandeur sont désormais établis avec une fiabilité méthodologique inédite. Trois corpus de données concordants doivent être mobilisés.

Le rapport du Cerema de 2024 sur les enjeux exposés au recul du trait de côte estime à 5 200 logements et 1 400 locaux d'activité les biens directement menacés par l'érosion à l'horizon 2050, pour une valeur vénale agrégée d'environ 1,2 milliard d'euros. À l'horizon 2100, sous un

scénario défavorable combinant disparition des ouvrages de protection et élévation marine de l'ordre d'un mètre, ces chiffres atteignent 449 457 résidences principales (dont 156 040 occupées par leur propriétaire, 132 640 résidences locatives et 100 785 résidences secondaires) pour un montant cumulé de 86 milliards d'euros. L'addition des locaux d'activité, voies ferrées et routes structurantes porte le coût économique total au-delà de 90 milliards d'euros sur le territoire national, outre-mer compris.

Le rapport conjoint de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et de l'Inspection générale de l'administration, publié en novembre 2023 sous le titre *Financement des conséquences du recul du trait de côte*, complète ce diagnostic d'une analyse stratégique. Près de mille biens sont exposés à très court terme. À l'horizon 2050, les espaces directement menacés représentent une superficie modeste mais concentrent leur impact sur un nombre restreint de communes (environ trois cents) où les enjeux humains et économiques deviennent critiques. Au-delà, à l'horizon 2100, c'est l'ordre de grandeur même du parc qui change : ce ne sont plus quelques milliers, mais plusieurs centaines de milliers de logements qui sont concernés.

Le rapport publié en septembre 2025 par l'association Conséquences et la société Callendar, intitulé *Risque littoral, érosion ou submersion marine. Quelle adaptation pour une façade littorale sous pression immobilière ?* étend l'analyse à l'ensemble du risque littoral — submersion temporaire, submersion permanente à marée haute et érosion côtière — et porte la base de calcul à 28,6 millions de parcelles examinées. Sa conclusion est sans équivalent : à l'horizon 2050, près d'un million de parcelles sont susceptibles d'être exposées à au moins un de ces aléas, dont 606 000

environ submergées en permanence à marée haute et 936 000 exposées à la submersion temporaire (les périmètres se chevauchent). À l'horizon 2100, la barre du million et demi de parcelles est franchie. Sur la seule période 2020-2024, 33 360 logements déjà vendus se trouvent dans le périmètre d'exposition à l'érosion ou à la submersion en 2050, pour une valeur agrégée de 8,3 milliards d'euros. À l'horizon 2100, ce chiffre s'élève à 39 657 logements et 9,7 milliards d'euros. À ces logements s'ajoutent 3 358 locaux commerciaux et industriels exposés en 2050, pour 1,6 milliard d'euros, et 4 543 à l'horizon 2100, pour 2,1 milliards d'euros.

La pression d'urbanisation ne s'est pas relâchée. Sur la même période 2020-2024, 3 146 permis de construire ont été délivrés sur des parcelles identifiées comme exposées à au moins un aléa côtier en 2050. La concentration géographique de ces permis suit celle des risques : Vendée (1 045 permis en zone exposée), Pas-de-Calais (406), Nord (231), Calvados (231), Gironde (231), Manche (193). Six cent cinquante-huit de ces permis concernent des communes inscrites au décret-liste — c'est-à-dire des communes officiellement reconnues comme « particulièrement vulnérables au recul du trait de côte » qui continuent néanmoins, à ce jour, à autoriser la construction sur leurs parcelles à risque, faute de cartographie locale opposable. Le Conseil national d'évaluation des normes l'a explicitement constaté en mars 2025 : aucun document d'urbanisme local n'intègre à cette date la cartographie des zones de la bande 30-100 ans.

L'écart de méthodologie entre ces trois corpus n'est pas neutre. Le Cerema retient une approche centrée sur le seul recul du trait de côte stricto sensu et ne comptabilise que les biens situés dans la bande d'aléa identifiée. L'IGEDD-IGA, partant de la même base, étend l'analyse à l'écosystème

budgétaire et fiscal. Le rapport Conséquences-Callendar agrège les trois aléas (érosion, submersion temporaire, submersion permanente) sur l'ensemble des parcelles exposées, selon le scénario d'émissions le plus pessimiste du GIEC (SSP5-8.5). Les chiffres ne sont donc pas substituables ; ils sont complémentaires. La base Cerema fonde le droit positif (article L.121-22-1 et suivants du code de l'urbanisme) ; la base Conséquences-Callendar fonde la perception économique du risque par le marché et par les pouvoirs publics. Pour l'évaluateur, les deux sources doivent être mobilisées de façon distincte selon que la mission se rattache au contentieux du droit de préemption ou à l'expertise civile hors cadre réglementaire.

### **1.3. La concentration territoriale**

L'exposition au recul du trait de côte présente une géographie marquée. Quelques territoires concentrent l'essentiel des enjeux ; à l'autre extrême, certaines portions du littoral métropolitain n'enregistrent qu'un risque marginal. La cartographie de l'aléa, croisée avec celle de la pression immobilière, dessine quatre grands ensembles territoriaux dont les profils méritent d'être distingués.

Le littoral de la Manche et de la mer du Nord (Nord, Pas-de-Calais, Somme, Manche, Calvados, Seine-Maritime) concentre la combinaison la plus critique du territoire métropolitain. L'altimétrie y est souvent faible, l'aléa de submersion y atteint les valeurs les plus élevées, et la densité bâtie en bande littorale demeure forte. Sur la période 2020-2024, 62 % des logements vendus dans les communes littorales du département du Nord concernaient des parcelles exposées à au moins un aléa côtier

en 2050. La Somme suit avec 40 %, le Pas-de-Calais et le Calvados avec 30 % chacun. Cette zone est aussi celle où l'érosion progresse le plus rapidement sur les côtes basses meubles. La Manche, prise dans son ensemble, présente une situation plus contrastée : 48 communes inscrites au décret-liste, soit le premier rang national en proportion, mais une exposition moyenne du marché immobilier de l'ordre de 12 %.

La façade atlantique (Bretagne, Pays de la Loire, Charente-Maritime, Aquitaine) porte la part la plus visible et la plus médiatisée du phénomène. En valeur absolue, le Finistère (2 329 parcelles exposées à l'érosion en 2050) et le Morbihan (2 109) suivent immédiatement la Manche au rang national, en raison de la longueur de leur linéaire côtier. La Vendée, marquée à vif par le drame de Xynthia en 2010, concentre l'effort national de protection : depuis quinze ans, le département a reconstruit, renforcé et rehaussé un linéaire considérable de digues, principalement autour de Noirmoutier au nord et de La Faute-sur-Mer au sud. Le risque y est aujourd'hui partiellement contenu, sans avoir disparu. La Charente-Maritime, avec ses estuaires et ses îles, présente les reculs les plus rapides observés sur la façade, au sud de l'île d'Oléron notamment, où le rythme local atteint plusieurs mètres par an. Quant à l'Aquitaine, c'est sur sa pointe nord que se trouve le cas inaugural du Signal de Soulac-sur-Mer, traité dans l'avant-propos du présent livre blanc.

La façade méditerranéenne (Pyrénées-Orientales, Aude, Hérault, Gard, Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, Corse) combine forte pression immobilière et action publique en retrait. Les prix médians de transaction y figurent parmi les plus élevés de France métropolitaine, plus de 5 000 euros le mètre carré dans les Alpes-Maritimes ou les

Pyrénées-Atlantiques, sans que la perception du risque ne corrige cette tendance. La Cour des comptes a relevé, dans son rapport sur la gestion du trait de côte de 2024, une « *faible structuration des actions locales en Méditerranée malgré des enjeux comparables à ceux des façades ouest et nord* » ; seules trois régions (Nouvelle-Aquitaine, Normandie et Occitanie) disposent à ce jour d'une véritable stratégie consacrée à la gestion du trait de côte. La presqu'île de Giens, le tombolo qui relie Hyères à Giens, la Camargue, Port-Camargue au Grau-du-Roi, le centre-ville d'Ajaccio dont les digues nécessitent un investissement de 50 millions d'euros, illustrent la diversité méditerranéenne du risque.

Les départements et régions d'outre-mer occupent les premières places en proportion de littoral exposé. Mayotte, Martinique, Guadeloupe, Guyane, La Réunion enregistrent des taux de recul du trait de côte sans équivalent en métropole : à Mayotte, l'Observatoire local du littoral mesure des reculs locaux de 30 centimètres à 2 mètres par an, accentués par la déforestation de la frange continentale. La Guadeloupe compte à elle seule plus de quatre mille sites archéologiques à moins de 100 mètres du rivage, dont 160 directement menacés par le recul du trait de côte selon le conservatoire régional d'archéologie. La spécificité ultramarine (vulnérabilité écologique, faiblesse relative des moyens administratifs, exposition cyclonique) appelle des outils méthodologiques adaptés que la VRU peut, sous réserve de calage, fournir.

Trois cas concrets, chacun rattaché à une façade différente, illustrent la diversité des réponses publiques aujourd'hui mises en œuvre.

À Treffiogat, dans le Finistère sud, la commune a engagé en juin 2025 la démolition de sept maisons situées sur le front de mer, après acquisition

à l'amiable. L'opération, d'un coût total de 3 millions d'euros, a bénéficié d'un financement croisé de l'État, du département, du Fonds vert et du Fonds Barnier ; ce dernier ayant pu être mobilisé en raison de l'exposition simultanée à la submersion. Treffiagat est le premier exemple français de stratégie de repli urbain concertée à l'initiative d'une commune.

À Caen, en Normandie, la société publique locale d'aménagement Caen Presqu'île a renoncé en 2024 à un projet de construction de 2 300 logements et 35 000 mètres carrés de surface commerciale sur une friche industrielle proche du port, après que les projections actualisées du Cerema ont conclu qu'à l'horizon d'un siècle, le quartier projeté serait submergé hebdomadairement. La municipalité étudie désormais un mode de construction temporaire à 50 ans, intégrant la budgétisation et le provisionnement de la démolition dès la conception du projet. Cette approche, novatrice en droit français de l'urbanisme, anticipe précisément la logique économique de la Valeur Résiduelle d'Utilisation.

À Soulac-sur-Mer, en Gironde, la démolition du Signal en février 2023, neuf ans après son évacuation, a clos une séquence inaugurale dont la portée politique a été soulignée par l'intervention de la secrétaire d'État chargée de l'Écologie lors du lancement symbolique du chantier. Le Signal demeure le précédent jurisprudentiel et budgétaire de l'indemnisation des biens condamnés par l'érosion, traité par voie législative spéciale faute de méthode adaptée.

Ces trois cas : un repli concerté, une renonciation préventive, une indemnisation post-évacuation, ne sont pas substituables. Chacun met en lumière une fonction distincte que doit pouvoir remplir la méthode d'évaluation : chiffrer l'acquisition à l'amiable d'un bien encore utilisable

mais à terme menacé ; chiffrer la valeur d'un actif construit pour une durée délibérément finie ; chiffrer la juste indemnisation d'un bien rendu impropre à l'occupation par la dynamique du trait de côte. La VRU, par construction, peut traiter les trois.

#### **1.4. Le chiffrage économique global**

La somme des données précédentes permet de dresser le bilan économique macroscopique du recul du trait de côte sur le parc immobilier français.

À l'horizon 2050, sur la base des projections les plus prudentes, celles du Cerema, ce sont environ 1,2 milliard d'euros de valeur vénale qui sont directement menacés au titre du seul recul du trait de côte stricto sensu. Sur la base élargie aux trois aléas du rapport Conséquences-Callendar, ce sont 8,3 milliards d'euros qui correspondent aux seuls biens vendus entre 2020 et 2024 et qui se trouveront exposés à un aléa côtier à l'horizon de vingt-cinq ans. La valeur du parc total exposé est nécessairement supérieure d'un ordre de grandeur, puisque les transactions 2020-2024 ne représentent qu'une fraction du parc.

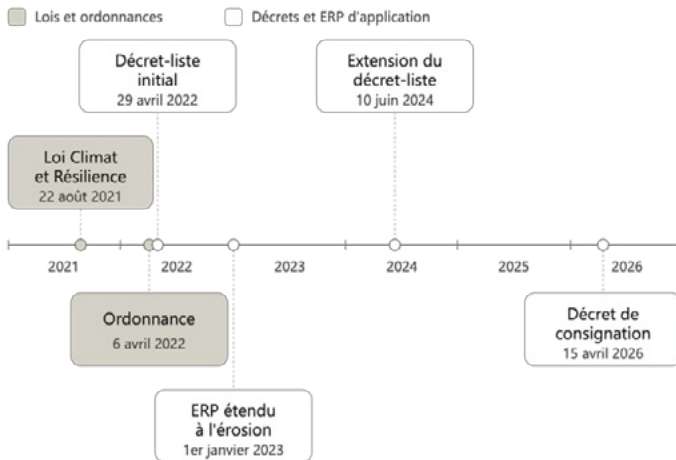
À l'horizon 2100, les chiffres atteignent une dimension macroéconomique. Le Cerema projette une exposition cumulée des seules résidences principales à 86 milliards d'euros. Le rapport Conséquences-Callendar identifie 9,7 milliards d'euros pour les seules transactions 2020-2024 ainsi que 2,1 milliards d'euros pour les locaux commerciaux des mêmes années. L'addition des résidences secondaires, des locaux professionnels, des infrastructures publiques, des voies ferrées et des routes structurantes porte le coût total bien au-delà des 100 milliards d'euros pour

le seul territoire national.

Ces ordres de grandeur appellent deux observations qui structureront les chapitres suivants. D'abord, le risque économique du recul du trait de côte n'est pas marginal : ramené à la valeur du parc immobilier français, il représente plusieurs points de richesse nationale, comparable à un choc économique de moyenne ampleur. Ensuite, le mode de répartition de ce coût entre les propriétaires, les collectivités et l'État reste très largement à définir, c'est précisément là que se joue la nécessité d'une méthode d'évaluation fiable et reproductible, capable de chiffrer équitablement la perte d'usage avant qu'elle ne devienne perte totale. Faute de méthode, la solution juridique adoptée jusqu'à présent, l'indemnisation par voie législative spéciale, comme dans le cas du Signal, n'est ni soutenable budgétairement à l'échelle des centaines de milliers de biens menacés, ni conforme au principe d'égalité des citoyens devant la loi. Le présent livre blanc se donne pour objet de proposer cette méthode avec une approche économique.

# Chapitre 2.

## Le cadre juridique consolidé



### 2.1. Architecture générale du dispositif

Le législateur français a fait, en cinq ans, le choix d'un dispositif d'adaptation graduée au recul du trait de côte. Là où d'autres juridictions privilégient la protection systématique du bâti (Pays-Bas, Belgique, certaines portions du Royaume-Uni) ou la relocalisation imposée (modèle néo-zélandais), la France a retenu une voie médiane : permettre aux territoires

concernés d'anticiper, sur la base d'une cartographie scientifique objective, le retrait progressif du bâti exposé, en mobilisant à cette fin des outils de droit public structurés autour d'une chaîne juridique cohérente.

Cette architecture trouve son origine dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, dont les articles 236 à 250 consacrent un chapitre dédié à l'adaptation des territoires littoraux. Le texte pose un changement de paradigme : la submersion marine était traitée depuis 2003 comme un risque éligible au régime des catastrophes naturelles ; le recul du trait de côte est, à compter de 2021, traité comme un phénomène d'aménagement à anticiper et non comme un sinistre à indemniser.

L'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte vient compléter ce socle législatif en précisant les modalités d'évaluation, de préemption et de gestion des biens situés en zone exposée. Plusieurs décrets d'application ont ensuite échelonné l'entrée en vigueur du dispositif : le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022, qui a établi la liste initiale des communes concernées (126 communes), complété par le décret du 31 juillet 2023 (+ 116 communes), le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 (+ 76 communes) et le décret n° 2026-95 du 13 février 2026 (+ 54 communes), portant le total à 372 communes inscrites au décret-liste à la date du présent livre blanc. Le décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 sur la consignation des coûts de démolition, dernier maillon réglementaire, parachève ce corpus.

L'économie générale du dispositif s'articule en cinq maillons

que l'évaluateur immobilier doit maîtriser dans leur enchaînement. Le premier maillon est la connaissance scientifique du phénomène, portée à l'échelle nationale par le Cerema et déclinée localement par la cartographie communale prévue à l'article L.121-22-1 du code de l'urbanisme. Le deuxième maillon est le zonage urbanistique opposable : la délimitation des zones exposées au recul du trait de côte (ZERTC) à deux horizons distincts (0 à 30 ans et 30 à 100 ans) intégrée au document local d'urbanisme (article L.121-22-2). Le troisième maillon est le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC), institué aux articles L.219-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet à la commune ou à l'intercommunalité d'acquérir, à titre prioritaire, les biens situés en zone exposée lors de leur mise en vente. Le quatrième maillon est l'évaluation économique du bien préempté, codifiée à l'article L.219-7 du code de l'urbanisme, dont la portée et les limites font l'objet du chapitre 5 du présent livre blanc. Le cinquième maillon est la gestion transitoire du bien acquis, soit par renaturation directe, soit par voie de bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC), prévu à l'article L.321-15 du code de l'environnement.

À cette chaîne s'ajoute une gouvernance transversale : le Comité national du trait de côte (CNTC), instance consultative ; la Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (SNGITC), dont la troisième édition couvre la période 2025-2030 ; et les Stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte (SLGITC), à la main des collectivités. Ces trois échelons articulent la planification de l'adaptation, sans en assurer toutefois le financement, dont le mode pérenne reste à instituer (chapitre 12 ci-après).

L'évaluation est, dans cette architecture, le maillon central du dispositif. Sans méthode fiable, ni la préemption ni l'expropriation ne peuvent

fonctionner de manière équitable ; sans méthode, le BRAEC ne peut être tarifé ; sans méthode, la consignation prévue par le décret du 15 avril 2026 ne peut être correctement articulée à la valeur résiduelle du bien. Le présent chapitre expose les quatre maillons non évaluatifs de la chaîne ; les chapitres 4 à 9 traiteront, séparément, le maillon évaluatif et la méthode qui en répond.



## 2.2. Les ZERTC et le régime urbanistique

L'article L.121-22-2 du code de l'urbanisme impose aux communes inscrites au décret-liste de délimiter, dans leurs documents d'urbanisme, deux catégories de zones exposées au recul du trait de côte : une zone à l'horizon de 30 ans, dite bande 0-30 ans, et une zone à l'horizon de 30 à 100 ans, dite bande 30-100 ans. Cette dualité d'horizons traduit une distinction proportionnée entre un risque imminent, pour lequel des mesures de protection humaine s'imposent, et un risque planifiable, pour lequel l'anticipation économique et budgétaire est prioritaire.

Dans la bande 0-30 ans, le régime est restrictif. Les constructions nouvelles doivent être démontables et ne peuvent augmenter la capacité d'habitation existante. Cette restriction vise à éviter l'aggravation de la vulnérabilité humaine et patrimoniale dans des zones dont la disparition à horizon d'une génération est statistiquement établie. L'objectif n'est pas d'interdire toute activité, les services et activités économiques exigeant la proximité de l'eau demeurent autorisés, mais d'écarter le développement de nouveaux usages durables.

Dans la bande 30-100 ans, le régime est plus souple, mais innovant. Toute construction nouvelle ou extension existante est soumise, à terme, à une obligation de démolition. C'est ici qu'intervient l'article L.121-22-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance du 6 avril 2022 : le pétitionnaire doit, dès la délivrance de son permis de construire ou d'aménager, anticiper financièrement les coûts de démolition et de remise en état du terrain à l'échéance prévisible. Cette obligation, longtemps restée formelle faute de modalités d'application, a été opérationnalisée par le décret du 15 avril 2026 (cf. infra, 2.4).

Le décret-liste, qui détermine les communes assujetties à cette double obligation, n'est pas figé : il s'enrichit par voie réglementaire à mesure que les communes littorales se portent volontaires, ou que les services de l'État identifient de nouveaux territoires en risque. Le passage de 242 communes en 2023 à 372 en 2026 traduit cette dynamique d'extension. La Cour des comptes, dans son rapport de 2024 sur la gestion du trait de côte, a néanmoins relevé l'existence de 23 communes objectivement menacées par l'érosion mais non inscrites au décret-liste et non couvertes par un plan de prévention des risques littoraux ; ces angles morts territoriaux constituent un enjeu de complétude que les futurs décrets devront résorber.

L'élaboration de la carte locale d'exposition incombe à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ; commune ou établissement public de coopération intercommunale. Elle s'appuie sur une approche méthodologique nationale fournie par le Cerema, déclinée localement par les bureaux d'études. La carte est ensuite transposée dans le PLU par l'indication des zones concernées : les secteurs U (urbanisés), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturels) pourraient recevoir un suffixe spécifiant l'exposition, par exemple U(tc30) pour la bande 0-30 ans, A(tc100) pour la bande 30-100 ans, accompagné le cas échéant de règles spécifiques inscrites au règlement.

L'état d'avancement de cette cartographie locale appelle un constat sévère. Le Conseil national d'évaluation des normes a relevé, dans ses avis successifs des 6 mars 2025, 3 avril 2025 et 2 avril 2026, qu'à ce jour aucun document d'urbanisme n'intègre la cartographie des zones situées sur la bande 30-100 ans. Plus de quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, le dispositif demeure ainsi en grande partie virtuel : les communes inscrites au décret-liste ne disposent pas encore des cartes opposables qui leur permettraient d'appliquer le régime restrictif dans la bande 0-30 ans ou de subordonner les permis à consignation dans la bande 30-100 ans. Cette inertie cartographique a une conséquence directe pour l'évaluateur : elle prive, à ce stade, la méthode comparative imposée par l'article L.219-7 III du code de l'urbanisme de tout substrat de comparables intra-zone effectifs.

Au-delà de l'urbanisme, deux obligations d'information complètent le dispositif. Premièrement, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'article 236 de la loi Climat et Résilience impose au vendeur ou au bailleur d'un bien immobilier situé en ZERTC d'informer l'acquéreur ou le locataire,

dès l'annonce de la vente ou la première visite, de l'exposition au recul du trait de côte et de l'horizon temporel concerné. Cette information est intégrée à l'état des risques et pollutions, désormais étendu à l'érosion. Deuxièmement, les ventes de biens en ZERTC sont notifiées à la commune ou à l'EPCI compétent par déclaration d'intention d'aliéner, à peine de nullité.

### **2.3. Le droit de préemption (DPRTC) et le bail réel d'adaptation (BRAEC)**

Le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (DPRTC), codifié aux articles L.219-1 à L.219-13 du code de l'urbanisme, constitue un instrument *sui generis* dans le paysage des droits de préemption français. Il poursuit un objectif spécifique, non pas l'aménagement positif du territoire, ni la préservation d'un patrimoine, mais le retrait organisé du bâti, qui justifie son régime dérogatoire.

Le DPRTC s'applique de plein droit dans la bande 0-30 ans et peut être étendu, par délibération expresse de l'autorité compétente, à la bande 30-100 ans. Il bénéficie à la commune ou, par délégation, à l'établissement public de coopération intercommunale, ainsi qu'aux établissements publics fonciers le cas échéant. Son champ d'application matériel est large : sont susceptibles de préemption les immeubles aliénés à titre onéreux, mais aussi les cessions de droits indivis, les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière, les donations entre vifs hors cercle familial et les apports en nature à une SCI (articles L.219-2 à L.219-4). Cette extension au-delà de la simple vente vise à éviter les contournements du dispositif par voie de structuration patrimoniale.

Sur le plan des règles de priorité, le DPRTC se substitue à plusieurs droits de préemption concurrents. Il peut primer sur le droit de préemption des SAFER, tout en organisant une coopération avec celles-ci pour les biens à vocation agricole. Il ne peut, en revanche, primer le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles, qui demeure prioritaire pour les biens situés en zone classée ENS.

La procédure suit pour l'essentiel les modalités du droit commun de la préemption. La déclaration d'intention d'aliéner est transmise à la commune et au directeur départemental des finances publiques ; le silence de l'autorité pendant deux mois vaut renonciation à préempter ; en cas de préemption, l'estimation des services fiscaux est mentionnée dans la décision. Le propriétaire dispose, par dérogation, d'un droit d'initiative lui permettant de proposer la préemption sans attendre une mise en vente effective ; il peut également exiger l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière en cas de préemption partielle. Ces deux dispositions équilibrent l'asymétrie d'information et de pouvoir entre la collectivité préemptrice et le propriétaire individuel.

L'estimation du prix d'acquisition obéit à la méthode hiérarchisée prévue à l'article L.219-7 III du code de l'urbanisme : comparaison avec des biens intra-zone d'exposition similaire en priorité, à défaut comparaison avec des biens extra-zone affectée d'un abattement temporel. Cette méthode et ses limites font l'objet du chapitre 5 du présent livre blanc ; il suffit ici de rappeler qu'elle constitue, pour le préempteur public comme pour le propriétaire privé, le cadre légal d'évaluation directement opposable. Le présent livre blanc soutient la nécessité de compléter, si besoin, cette hiérarchie d'un troisième niveau, fondé sur la Valeur Résiduelle d'Utilisation, lorsque les références comparatives

s'avèrent insuffisantes ou inopérantes (chapitre 12, recommandation 1) ; ce qui sera de plus en plus fréquent dans le futur.

Une fois le bien acquis, la personne publique en assure la gestion transitoire dans l'attente de sa renaturation. Cette gestion peut prendre la forme d'une démolition-renaturation immédiate ; ou, et c'est l'apport novateur de la loi Climat et Résilience, celle d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC), codifié à l'article L.321-15 du code de l'environnement.

Le BRAEC est un bail de longue durée, d'une période de 12 à 99 ans, calibrée selon l'état des connaissances scientifiques sur le rythme du recul à la date de sa conclusion. Il est conclu entre la personne publique propriétaire et un preneur privé, qui se voit conférer un droit réel temporaire sur le bien, à charge pour lui d'en assumer l'entretien et, à l'échéance, de procéder à la renaturation contractuellement définie. Le bail est résilié de plein droit lorsque la sécurité des personnes ne peut plus être assurée, clause résolutoire qui distingue le BRAEC des baux emphytéotiques classiques.

L'évaluation économique du BRAEC pose des défis méthodologiques distincts de ceux de la préemption stricto sensu. La valeur du droit du preneur, fondée sur l'usage économique sur la durée résiduelle, ne se confond pas avec celle du droit du bailleur, qui correspond à la valeur résiduelle de l'assiette foncière, in fine nulle ou négative en raison des coûts de renaturation. La VRU, par sa structure formelle même, est l'outil qui permet de chiffrer ces deux composantes de façon cohérente. Cette application particulière fait l'objet du chapitre 8.6 ci-après.

## 2.4. La consignation des coûts de démolition

Le décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 et l'arrêté du même jour publiés au Journal officiel du 16 avril 2026 parachèvent le corpus réglementaire issu de la loi Climat et Résilience. Présentés en Conseil des ministres comme le dernier décret d'application de la loi, ces deux textes opérationnalisent un mécanisme inédit en droit français de l'urbanisme : la consignation préalable, par le titulaire d'une autorisation d'urbanisme, des fonds nécessaires à la future démolition de l'ouvrage projeté et à la remise en état du terrain.

Le mécanisme repose sur l'article L.121-22-5 du code de l'urbanisme et s'applique de manière strictement encadrée. Quatre conditions cumulatives doivent être réunies pour qu'une autorisation soit subordonnée à consignation. Premièrement, la commune doit figurer sur le décret-liste. Deuxièmement, la cartographie locale d'exposition doit être intégrée au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, condition aujourd'hui non remplie sur la quasi-totalité du territoire, comme l'a constaté le Conseil national d'évaluation des normes. Troisièmement, le projet doit porter sur une construction nouvelle ou une extension d'une construction existante. Quatrièmement, le projet doit être situé spécifiquement dans la bande 30-100 ans : la bande 0-30 ans, de régime restrictif, n'autorise pas en principe de constructions nouvelles non démontables.

Le champ d'application réel du dispositif est donc plus étroit que sa présentation médiatique ne l'a parfois laissé entendre. Tant que les communes-listes n'auront pas adopté leur cartographie locale, aucune consignation ne peut être exigée. À l'évaluateur immobilier de mesurer

cette distinction entre obligation théorique et obligation effective : à la date du présent livre blanc, le mécanisme est juridiquement opérationnel mais pratiquement inactif.

Sur le plan procédural, le décret introduit deux dérogations notables au régime commun des autorisations d'urbanisme. D'abord, le silence de l'administration sur une demande d'autorisation soumise à consignation vaut décision implicite de rejet, règle inversée par rapport au principe « silence vaut accord ». Cette inversion, suggérée par le Conseil d'État et saluée par le Conseil national d'évaluation des normes, sécurise tant l'administration, qui peut prendre le temps de calculer le montant à consigner, que le pétitionnaire qui obtient une décision expresse opposable plutôt qu'une autorisation tacite incertaine. Ensuite, l'autorisation d'urbanisme mentionne expressément le montant à consigner, calculé selon une formule dont la maîtrise par l'évaluateur devient nécessaire.

La formule de calcul, fixée par l'arrêté du 15 avril 2026, est composée de deux blocs additifs : le coût prévisionnel de démolition et le coût prévisionnel de remise en état du terrain. Pour le coût de démolition, la formule retenue est :  $\text{Coût Démolition} = \text{SDP} \times \text{PM} \times (1 + \text{SAD} + \text{MC} + \text{LOC})$ , où SDP désigne la surface de plancher au sens de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme ; PM, le prix moyen unitaire fonction de la typologie de bâtiment, compris entre 70 euros par mètre carré pour une exploitation agricole et 100 euros pour une maison individuelle ou un autre hébergement touristique ; SAD, le facteur de variabilité selon la surface à démolir, compris entre -0,1 et +0,1 ; MC, le facteur de variabilité selon le mode constructif, compris entre -0,5 pour les structures modulaires ou démontables et +0,3 pour le béton armé ; LOC, le facteur de localisation

régionale, compris entre -0,3 (pour les Hauts-de-France, la Normandie et la Bretagne) et +0,45 (pour La Réunion et Mayotte). Pour le coût de remise en état, la formule miroir est :  $\text{Coût Remise en État} = \text{SES} \times \text{PM} \times (1 + \text{NGT} + \text{INF} + \text{LOC})$ , où SES désigne la surface d'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, et où NGT et INF traduisent respectivement la nature géotechnique du terrain et la qualité de sa desserte. Le PM unitaire varie selon la typologie de bâtiment, dans une fourchette de 33 à 50 euros par mètre carré.

L'apport pour la pratique expertale est considérable. La consignation transforme un paramètre dont la valeur était jusqu'alors livrée à la seule appréciation contradictoire : le coût de sortie, ou paramètre D dans la formule de la VRU, en grille tarifaire opposable, traçable et homogène à l'échelle nationale. L'évaluateur dispose désormais, pour la première fois, d'un référentiel chiffré du coût de sortie, qu'il peut intégrer directement à son calcul actuariel. Le législateur a, par voie réglementaire, posé l'un des paramètres-clés de la VRU.

Deux angles morts subsistent néanmoins. Premièrement, le décret ne prévoit pas une indexation en corrélation avec l'évolution d'un indice lié au bâtiment (par exemple BT01) du montant consigné. La somme consignée est, à ce jour, rémunérée à un taux de 0,3 %, bien loin de l'augmentation moyenne annuelle de l'indice BT01. Entre la date de la consignation, qui peut intervenir dès le permis de construire, soit potentiellement plusieurs décennies avant la démolition effective, et la date d'exécution des travaux, l'inflation des coûts de construction et de démolition aura nécessairement érodé la valeur réelle de la somme. Faute d'indexation, la consignation, qui ne produit que des intérêts modestes, pourrait ne couvrir qu'une fraction du coût de démolition à

l'échéance ; le différentiel pèserait alors sur le budget de la collectivité, précisément ce que le législateur entendait éviter. Le présent livre blanc recommande, au chapitre 12, l'institution d'une indexation explicite sur un indice représentatif des coûts de démolition et de renaturation.

Deuxièmement, la responsabilité résiduelle du maire n'est pas explicitement traitée par le dispositif. En cas de défaillance du propriétaire au moment de la démolition (défaillance financière, succession contestée, refus d'exécution), qui assumera la maîtrise d'ouvrage de la démolition ? La consignation constitue une garantie financière, non une garantie d'exécution. Le maire de la commune-liste demeure, sauf transfert exprès, l'autorité de police compétente en matière de sécurité publique sur le territoire communal. En cas de bâti devenu dangereux et de propriétaire défaillant, la responsabilité de la mise en œuvre matérielle de la démolition pourrait être transférée de facto à la commune, qui n'aurait à sa disposition que les fonds consignés, éventuellement insuffisants. Cette zone grise juridique appelle une clarification que ni le décret ni l'arrêté du 15 avril 2026 ne fournissent.

À ces deux réserves près, le décret du 15 avril 2026 constitue un point d'inflexion dans le traitement français du recul du trait de côte. Pour la première fois, le législateur reconnaît, par voie réglementaire, l'existence d'un coût de sortie certain et substantiel attaché aux constructions situées en zone exposée, et organise son préfinancement. Cette reconnaissance valide, en droit positif, la logique économique fondatrice de la Valeur Résiduelle d'Utilisation : un bien à durée de vie limitée par un aléa physique connu se chiffre en intégrant, dès le départ, le coût certain de sa fin programmée. La méthode VRU, exposée en Partie III, n'est pas une innovation doctrinale isolée ; elle s'inscrit dans le prolongement direct du droit positif.

# Chapitre 3.

## La cartographie locale et ses limites

---

### 3.1. Méthodes de projection du trait de côte

Le défi scientifique posé par la projection du trait de côte tient à la nature composite du phénomène. Le recul résulte de deux dynamiques distinctes : la géomorphologie passée du littoral, qui peut être documentée et mesurée, et la trajectoire climatique future, qui ne peut être qu'estimée selon des scénarios. La projection à trente ans ou cent ans suppose donc une extrapolation des tendances observées, corrigée des effets attendus du changement climatique, et bornée par les incertitudes propres à chacune de ces deux composantes.

Quatre acteurs scientifiques structurent la production des données utilisées par le dispositif français. Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) est responsable de l'évaluation de l'aléa d'érosion stricto sensu et porte l'Indicateur national de l'érosion côtière, qui constitue la base réglementaire des projections opposables. Le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) traite l'aléa de submersion marine et l'analyse des houles cycloniques. Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) fournit, dans son sixième rapport

d'évaluation publié en 2021, les scénarios d'élévation du niveau marin utilisés en projection. Enfin, des acteurs privés spécialisés, au premier rang desquels la société Callendar, produisent des modélisations parcellaires fines à usage des collectivités et des assureurs, en complément des données publiques.

La méthodologie portée par l'Indicateur national de l'érosion côtière repose sur une approche directe : l'observation, sur des segments de 200 mètres de linéaire côtier, de la position historique du trait de côte, relevée généralement entre 1920 et 1955, et de sa position contemporaine. La différence mesurée donne un rythme de recul, exprimé en mètres par an, qui est ensuite extrapolé linéairement à l'horizon 2050 puis 2100. Cette approche linéaire est revendiquée pour sa robustesse statistique sur les longues séries, mais elle présente trois limites méthodologiques que l'évaluateur doit connaître. Premièrement, elle suppose la stationnarité du rythme de recul, c'est-à-dire l'hypothèse que les tendances passées se prolongeront sans accélération ni rupture, alors même que les modèles climatiques prévoient une intensification probable du phénomène à la fin du siècle. Deuxièmement, elle ne tient pas compte des ouvrages de protection existants ou à venir, dont l'effet local peut être substantiel. Troisièmement, elle ne traite pas les crises érosives ponctuelles (épisodes tempétueux exceptionnels, comme la succession de tempêtes de l'hiver 2013-2014) dont l'impact ponctuel peut représenter plusieurs années de recul moyen accumulées en quelques semaines.

Aux projections d'érosion s'ajoutent celles de l'élévation du niveau marin. Les valeurs retenues par les rapports français récents proviennent du sixième rapport du GIEC publié en 2021. La fourchette officielle

d'élévation à l'horizon 2100, s'établit entre 0,28 et 1,02 mètre, avec une médiane autour de 0,55 mètre. Cette élévation joue par deux canaux distincts : par la submersion permanente des zones les plus basses, dont la cartographie repose sur l'altimétrie absolue de la parcelle, et par l'augmentation de l'énergie des vagues à la côte, qui accélère mécaniquement le rythme de l'érosion. Les rapports privés récents, au premier rang desquels celui de Conséquences et Callendar de septembre 2025, retiennent en règle générale le scénario le plus pessimiste, conformément à la pratique prudentielle du secteur des risques.

La distinction entre les deux horizons réglementaires, 0 à 30 ans et 30 à 100 ans, n'est pas neutre. Le premier horizon traduit un risque dont l'occurrence est statistiquement prévisible à l'échelle d'une génération humaine ; il appelle des mesures de protection des personnes et de restriction d'usage. Le second horizon traduit un risque dont l'occurrence dépasse la durée de vie d'un bâti ordinaire ; il appelle une planification économique et budgétaire de longue période. Cette dualité se retrouve dans les obligations urbanistiques attachées à chacune des bandes (cf. supra, chapitre 2.2) et dans les calibrages possibles de la durée du bail réel d'adaptation à l'érosion côtière, dont la fourchette de 12 à 99 ans recoupe précisément cet écart d'horizons.

L'évaluateur doit, dans sa pratique, garder à l'esprit que les cartographies disponibles sont des projections probabilistes et non des certitudes physiques. Le document cartographique opposable, produit par le bureau d'études et validé par l'autorité compétente, constitue un référentiel juridique, il est opposable au titre de l'article L.121-22-2 du code de l'urbanisme. Il ne dispense pas l'expert d'une analyse de sensibilité tenant compte des incertitudes scientifiques et d'une triangulation avec

les autres sources disponibles. La méthodologie de la VRU, présentée en Partie III, intègre explicitement cette analyse de sensibilité au calage du paramètre  $n$  (durée résiduelle).

### **3.2. L'état d'avancement de l'intégration aux documents d'urbanisme**

La chaîne juridique qui conduit de la donnée scientifique à l'opposabilité urbanistique est connue : inscription de la commune au décret-liste, élaboration de la carte locale d'exposition, transposition de la carte au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, opposabilité aux tiers. Quatre étapes, dont la dernière conditionne l'application effective de l'ensemble du dispositif.

Le constat du Conseil national d'évaluation des normes, formulé dans ses avis successifs des 6 mars 2025, 3 avril 2025 et 2 avril 2026, est sans appel : à ce jour, aucun document d'urbanisme n'intègre la cartographie des zones situées sur la bande 30-100 ans. Plus de quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, le dispositif demeure ainsi en grande partie virtuel sur l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin. Cette inertie cartographique a été soulignée par la Cour des comptes dans son rapport sur la gestion du trait de côte de 2024, qui pointe notamment l'absence de stratégies régionales structurées sur certaines façades, la Méditerranée en particulier, et l'écart entre les ambitions de la loi et leur traduction territoriale.

Plusieurs causes expliquent ce retard structurel. La première est financière : l'élaboration d'une carte locale d'exposition rigoureuse mobilise un bureau d'études spécialisé sur plusieurs mois et représente un coût

de l'ordre de plusieurs dizaines à plusieurs centaines de milliers d'euros par commune, selon la longueur du linéaire côtier et la complexité géomorphologique. Pour des communes littorales de petite taille, dont le budget annuel se compte en millions d'euros, cette charge est dissuasive en l'absence de financement public dédié. La deuxième cause est juridique : les communes sont conscientes que l'inscription d'une zone d'exposition au PLU produit immédiatement une dépréciation des biens situés dans le périmètre, susceptible de générer un contentieux indemnitaire. La troisième cause est politique : aucun élu local n'a intérêt à porter politiquement une décision dont l'effet immédiat est de stigmatiser une partie de son territoire, surtout en l'absence de financement de l'adaptation. La quatrième cause, enfin, est technique : la coordination entre les bureaux d'études privés, les services déconcentrés de l'État, le Cerema et les EPCI compétents en matière de planification est un exercice complexe, qui suppose des compétences rares à mobiliser localement.

Le législateur a institué, dès la loi ELAN du 23 novembre 2018, un instrument destiné à débloquer cette situation : le projet partenarial d'aménagement (PPA), déclinaison contractuelle entre l'État et les collectivités territoriales applicable au trait de côte. Le PPA permet de contractualiser des objectifs entre l'État et les collectivités, de mobiliser des financements croisés, et d'accélérer la réalisation des cartographies et des projets de réaménagement. À la date du présent livre blanc, sept PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) « trait de côte » ont été contractualisés : six en Nouvelle-Aquitaine (Saint-Jean-de-Luz, Bidart, Guéthary, Lacanau, Arcachon, Vendays-Montalivet) et un en Normandie (Coutances), pour un soutien financier de l'État de l'ordre de cinq millions d'euros par an.

Ces sept opérations, bien que symboliquement importantes, ne couvrent qu'une fraction infime des 372 communes inscrites au décret-liste.

Pour l'évaluateur, le constat d'inertie cartographique a une conséquence opérationnelle directe et durable. La hiérarchie de l'article L.219-7 III du code de l'urbanisme (qui place en priorité la comparaison avec des biens intra-zone d'exposition similaire) se trouve, en pratique, privée de tout substrat de comparables effectivement situés en ZERTC opposable, puisque ces zones n'existent pas encore. Tant que les cartographies locales ne seront pas généralisées, la méthode comparative légale ne sera matériellement applicable que de manière marginale. Ce constat justifie, à lui seul, la nécessité d'une méthode subsidiaire fiable, au premier rang desquelles la VRU exposée en Partie III. Il justifie également la recommandation, formulée au chapitre 12, de compléter expressément la hiérarchie de l'article L.219-7 par un troisième niveau autorisant le recours aux méthodes prospectives en l'absence de comparables opposables.

### 3.3. Études territoriales représentatives

Pour illustrer la diversité des situations cartographiques et géomorphologiques que l'évaluateur rencontre, cinq panneaux représentatifs de chaque grande façade littorale française méritent d'être brièvement caractérisés. Loin d'épuiser la typologie des littoraux nationaux, ces cas constituent un échantillon stratégiquement choisi : chacun illustre un régime physique, un état d'avancement cartographique et une réponse publique distincts.

La pointe du Médoc (Aquitaine). La pointe nord de la Gironde, autour

de Soulac-sur-Mer, présente le profil archétypal d'une côte sableuse en érosion accélérée. Le rythme moyen de recul y atteint plusieurs mètres par an, soutenu par une dynamique sédimentaire défailante depuis la construction du barrage de la Gironde et amplifié par les épisodes tempétueux. C'est ici qu'a été évacué en janvier 2014, puis démoli en février 2023, l'immeuble Le Signal, sur la base duquel a été inaugurée la séquence française d'indemnisation par voie législative spéciale. La cartographie locale est avancée, la commune de Soulac-sur-Mer figure parmi les territoires les plus précocement engagés dans la démarche, et un projet partenarial d'aménagement structure l'action publique sur la commune voisine de Vendays-Montalivet. Le Médoc constitue, à ce titre, le territoire où la chaîne juridique est la plus complète à ce jour, et où les enseignements de bonne pratique pour les autres façades sont les plus aboutis.

Le Sud-Manche (Normandie). Le tronçon Carolles-Jullouville-Saint-Pair-sur-Mer-Granville présente une combinaison rare en métropole : la conjonction d'une exposition marquée à l'érosion côtière et d'une exposition simultanée à la submersion marine, du fait des fortes amplitudes de marée du golfe normand-breton. Cette double exposition autorise, à la différence d'une exposition à l'érosion seule, la mobilisation du Fonds Barnier (éligibilité qui a permis le financement des opérations récentes). Le projet de PPRL de Carolles, Jullouville, Saint-Pair-sur-Mer et Granville (rive droite de la Saigue et Saint-Nicolas-Plage), prescrit par arrêté préfectoral du 15 juillet 2024, identifie comme particulièrement exposés le bassin du Thar, le front de mer de Carolles-Jullouville et le secteur de Saint-Nicolas-Plage à Granville. Le zonage réglementaire a été présenté en réunion publique le 24 juillet 2025 à Saint-Pair-sur-Mer ;

l'enquête publique s'est tenue du 26 novembre au 30 décembre 2025. L'approbation du plan, attendue au cours de l'année 2026, vaudra servitude d'utilité publique annexée au PLUi de Granville Terre & Mer (lui-même exécutoire depuis le 18 février 2026). Le Sud-Manche constitue ainsi un terrain d'expérimentation française pour la VRU appliquée à un risque littoral conjugué, où le calage du paramètre  $n$  suppose une pondération entre les deux aléas et où le calage du paramètre  $D$  doit intégrer les coûts spécifiques aux côtes basses meubles à fort marnage.

La côte vendéenne (Pays de la Loire). La Vendée littorale a été le théâtre, en février 2010, de la tempête Xynthia, dont les conséquences humaines (53 victimes) ont marqué un tournant dans la prise de conscience nationale du risque littoral. Quinze ans plus tard, le département présente un profil singulier : c'est l'une des seules portions du littoral français où une politique systématique de protection a été conduite, à travers la reconstruction, le renforcement et le rehaussement du linéaire de digues, principalement autour de Noirmoutier au nord et de La Faute-sur-Mer au sud. Le risque y est aujourd'hui partiellement contenu, sans avoir disparu. Pour l'évaluateur, le cas vendéen illustre une question méthodologique spécifique : comment évaluer un bien situé en ZERTC mais bénéficiant, à la date d'évaluation, d'une protection effective dont la pérennité est, à long terme, incertaine ? La VRU, par la modulation possible de la durée résiduelle (paramètre  $n$ ) selon des scénarios contradictoires de protection ou de défaillance, constitue ici un outil d'analyse de sensibilité particulièrement pertinent.

La presqu'île de Giens et la Camargue (Méditerranée). La façade méditerranéenne combine forte attractivité immobilière, prix au mètre carré parmi les plus élevés de France métropolitaine, plus de 5 000 euros le

mètre carré en moyenne dans les Alpes-Maritimes et les Pyrénées-Atlantiques, et action publique en retrait, comme l'a relevé la Cour des comptes. Deux situations méritent d'être distinguées. Le tombolo qui relie la commune d'Hyères à la presqu'île de Giens, dans le Var, est annuellement mis à mal par les tempêtes méditerranéennes ; sa dégradation entraînerait l'isolement insulaire de la presqu'île et la perte de plusieurs équipements publics structurants. La Camargue, à l'embouchure du Rhône, présente un profil distinct : zones basses agricoles et touristiques exposées à la submersion permanente, dont la modélisation du SYMADREM estime que les coûts dépasseront, sans aménagement nouveau, plusieurs dizaines de millions d'euros par décennie d'ici 2050. Sur cette façade, la cartographie locale est embryonnaire ; aucun PPA « trait de côte » n'est à ce jour contractualisé. La méthode VRU, en l'absence de comparables intra-zone et en présence d'un déni de marché particulièrement marqué, les prix méditerranéens n'intègrent en aucune mesure le risque côtier, y trouvera son champ d'application le plus immédiat.

Mayotte et les autres territoires ultramarins. Les départements et régions d'outre-mer présentent un profil de risque sans équivalent métropolitain. À Mayotte, l'Observatoire local du littoral mesure des reculs de 30 centimètres à 2 mètres par an, accentués par la déforestation continentale et la dégradation des récifs coralliens. La Guadeloupe compte plus de quatre mille sites archéologiques à moins de 100 mètres du rivage, dont 160 directement menacés par le recul du trait de côte selon le conservatoire régional d'archéologie. La Martinique, la Guyane et La Réunion présentent chacune leurs spécificités : exposition cyclonique, vulnérabilité écosystémique, faiblesse relative des moyens administratifs

locaux. Pour l'évaluateur ultramarin, le calage de la VRU appelle des adaptations locales spécifiques : intégration des coûts de remise en état majorés (jusqu'à +0,45 dans la formule de l'arrêté du 15 avril 2026 pour La Réunion et Mayotte), prise en compte de la fréquence cyclonique dans la dégradation des revenus, et triangulation avec des données de marché souvent moins denses qu'en métropole. La VRU est, par sa structure formelle même, applicable aux territoires ultramarins ; son calage demeure, en revanche, une responsabilité locale et un champ de recherche professionnelle à développer.

Ces cinq panneaux territoriaux n'épuisent pas la diversité du littoral français ; la côte rocheuse de Bretagne, les estuaires picards, le delta du Rhône, les tombolos de Méditerranée appellent chacun des analyses spécifiques. Mais ils suffisent à établir qu'une approche scientifique de la valeur n'est pas une méthode marginale. La VRU est, par construction, une méthode applicable à l'ensemble du territoire national, sous réserve d'un calage approprié de ses paramètres aux conditions locales. C'est précisément cette transposabilité qui en fait un outil de réflexion pour l'évaluateur immobilier français, indépendamment de la façade littorale d'exercice.

# *Partie II*



## **L'impasse évaluative**

# Chapitre 4.

## Le paradoxe du marché actuel

---

### 4.1. La démonstration empirique d'Eugénie Cazaux

Les travaux, particulièrement éclairants en la matière, sont ceux d'Eugénie Cazaux, soutenus en 2022 à l'Université de Bretagne Occidentale sous la direction de Catherine Meur-Ferec et le coencadrement d'Iwan Le Berre, dans le cadre du laboratoire Géographie et aménagement, environnement, ressources et risques du LETG Brest, UMR 6554 du CNRS. Sa thèse, intitulée *La prise en compte des risques côtiers par les marchés fonciers et immobiliers du littoral français métropolitain : ambivalence de la mer et tentatives de régulation publique du désir de rivage à l'aube du changement climatique*, formule et teste empiriquement une hypothèse centrale dont la portée doctrinale dépasse de loin le seul recul du trait de côte. Cette hypothèse, qu'il convient de reproduire textuellement tant elle fonde l'argumentation des chapitres qui suivent, est la suivante : « *Les prix des transactions foncières et immobilières à vocation résidentielle du littoral français métropolitain ne semblent pas être affectés de manière significative par les risques côtiers.* »

La force de la démonstration tient à la rigueur de la méthode mixte mobilisée. Sur le plan quantitatif, l'auteure exploite la base de données

DV3F, fichier d'origine fiscale géolocalisé qui agrège l'ensemble des mutations immobilières en France, sur une période de huit années allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2017. Cette base, qui comprend environ deux millions de transactions exploitables, est croisée avec les couches géographiques officielles relatives aux risques côtiers (couche des zones basses, indicateur national de l'érosion côtière, cartographie des ouvrages et aménagements littoraux, base des arrêtés CatNat). Les traitements statistiques bivariés visent à identifier d'éventuelles corrélations entre l'exposition aux aléas et les prix de transaction. Sur le plan qualitatif, l'auteure conduit vingt-cinq entretiens semi-directifs auprès de onze professionnels de l'immobilier et de quatorze acteurs publics, choisis sur trois terrains d'étude représentatifs présentant des profils contrastés en termes d'aléa, d'événement météo-marin récent, de plan de prévention des risques littoraux et de stratégie locale.

L'enquête est organisée autour de six questions de recherche dont la formulation mérite d'être restituée. Quelle influence de l'exposition aux aléas côtiers (submersions marines et érosion côtière) sur les valeurs foncières et immobilières ? Quelle influence d'un événement météo-marin récent ? Quelle influence des plans de prévention des risques littoraux ? Quelle influence des ouvrages côtiers de protection ? Quelle influence de la sinistralité reconnue au titre du régime des catastrophes naturelles ? Et, enfin, quelle influence de la localisation en première ligne du trait de côte ? Ces six questions construisent un test multidimensionnel de l'hypothèse centrale, en distinguant l'aléa de sa connaissance institutionnelle, sa traduction réglementaire, sa matérialisation par sinistre et sa proximité physique.

Les résultats convergent. La phase quantitative ne fait apparaître ni tendance générale, ni effet univoque des risques côtiers sur les prix : il n'est pas possible d'isoler statistiquement une décote attribuable à l'exposition. La phase qualitative, loin de contredire ce constat, l'affine : les professionnels de l'immobilier comme les acteurs publics interrogés confirment que le marché ne pèse pas significativement les aléas côtiers, et identifient les déterminants alternatifs qui structurent la formation des prix : désir de rivage, attractivité touristique, déséquilibre offre-demande, effet d'identité territoriale. Les trois faits saillants présentés par l'auteure dans la communication publique de ses résultats confirment l'hypothèse centrale sans remettre en cause sa portée générale. La méthode mixte produit ainsi une démonstration robuste : ce que la statistique seule n'aurait pas permis de trancher, le qualitatif le confirme par triangulation ; ce que les entretiens auraient pu être suspectés de biaiser, la quantitative l'objective.

L'enseignement, pour la profession expertale, est sans équivoque. Le marché immobilier français, sur l'ensemble de ses littoraux et indépendamment des spécificités locales, n'intègre pas significativement les risques côtiers dans les prix de transaction. La rationalité présumée du marché, celle qui fonde, en théorie, la pertinence de la méthode comparative, se trouve empiriquement réfutée pour ce segment particulier d'actifs. Toute évaluation qui s'appuie sur des comparables littoraux pour fixer la valeur d'un bien littoral reproduit, par construction, l'erreur d'évaluation collective dont les comparables sont eux-mêmes porteurs. Le paradoxe développé par Eugénie Cazaux n'est pas une curiosité académique : il pourrait constituer une mise en cause directe de la méthode à laquelle l'article L.219-7 III du code de l'urbanisme accorde la priorité.

## 4.2. Les confirmations récentes

Trois ans après la soutenance de la thèse d'Eugénie Cazaux, le rapport publié en septembre 2025 par l'association Conséquences et la société Callendar étend et confirme la démonstration sur des données plus récentes et un périmètre d'analyse élargi. Sa contribution est triple.

Premièrement, l'extension de la base statistique. Là où Eugénie Cazaux travaillait sur deux millions de transactions sur une période de huit ans, le rapport de 2025 mobilise les fichiers DVF cumulés sur cinq années (2020 à 2024) et croise systématiquement chaque parcelle vendue avec sa projection d'exposition aux trois aléas littoraux à l'horizon 2050 et 2100. La base d'analyse atteint 28,6 millions de parcelles. Sur les seules transactions, 33 360 logements vendus durant cette période ont été identifiés comme situés en zone d'exposition à l'érosion ou à la submersion en 2050, pour une valeur agrégée de 8,3 milliards d'euros. La période d'observation, postérieure à la prise de conscience publique provoquée par la démolition du Signal en février 2023, aurait pu théoriquement révéler une amorce de prise en compte du risque par les marchés. Tel n'est pas le cas.

Deuxièmement, la mise en évidence d'un surcoût paradoxal. La donnée la plus saisissante du rapport tient en deux chiffres convergents. Parmi les logements vendus en 2024 en commune littorale, ceux qui sont identifiés comme exposés à l'érosion ou à la submersion à l'horizon 2050 affichent un prix médian au mètre carré supérieur de 26 % au prix médian des biens non exposés de la même commune. Dans 78 communes littorales recensées, l'écart dépasse 50 %. Le marché ne se contente donc pas d'ignorer le risque côtier : il survalorise paradoxalement les

emplacements les plus exposés. Cette inversion attendue de la logique économique (un risque devrait diminuer la valeur, et non l'augmenter) s'explique par la corrélation positive entre exposition au risque et qualités d'agrément du site (vue sur mer, proximité immédiate du rivage, première ligne). L'effet positif des aménités l'emporte sur l'effet négatif du risque, et l'élimine non seulement statistiquement mais avec une marge significative.

Troisièmement, la confirmation par la pression d'urbanisation. Sur la même période 2020-2024, ce sont 3 146 permis de construire qui ont été délivrés sur des parcelles identifiées comme exposées à au moins un aléa côtier en 2050. Il ne s'agit pas seulement d'un aveuglement de marché : la décision publique de délivrance d'un permis traduit l'inscription du même biais au cœur de l'action des autorités locales d'urbanisme. La cause en est, pour partie, l'absence de cartographie locale opposable (chapitre 3.2 supra) ; mais la cause en est aussi, fondamentalement, la même que celle qui structure le marché : un effet d'attractivité résiduelle qui domine les considérations prudentielles.

Les témoignages professionnels recueillis par l'étude de l'association Conséquences et la société Callendar confirment la portée empirique de ce constat. Un agent immobilier exerçant sur la côte de granit rose dans les Côtes-d'Armor observait qu'il existe encore une véritable prime et un surcoût associés aux maisons avec vue sur mer, même s'il identifiait un changement progressif au cours des trois dernières années dans les questions posées par les acquéreurs. Le maire du Grau-du-Roi dans le Gard et premier président délégué de l'Association nationale des élus des littoraux confirmait qu'à l'échelle de sa commune, où le prix médian s'établit à 5 000 euros le mètre carré et où 30 % des logements vendus

entre 2020 et 2024 étaient exposés à un aléa côtier en 2050, l'influence des risques sur les prix demeure imperceptible.

Les travaux de recherche en psychologie environnementale, conduits notamment par Catherine Meur-Ferec et Élisabeth Guillou, identifient les mécanismes cognitifs par lesquels les habitants des zones exposées résolvent la dissonance entre risque connu et choix maintenu. Trois discours de rationalisation s'observent. La comparaison sociale, par laquelle on souligne qu'une autre région est plus exposée : les habitants du sud renvoient à la Bretagne, ceux de Fréjus à la Camargue. La comparaison des risques, par laquelle on hiérarchise les aléas en mettant en avant la pollution ou d'autres dangers. Le fatalisme, enfin, qui présente le risque comme inéluctable et donc déchargé de toute exigence prudentielle individuelle. Ces discours, qui circulent autant chez les habitants que chez les professionnels qui les conseillent, expliquent la persistance du phénomène empirique objectivé par Eugénie Cazaux.

Eugénie Cazaux a, dans ses propres travaux, identifié trois profils d'acquéreurs prêts à se positionner sur des biens exposés à un terme rapproché. Les investisseurs locatifs, dont l'horizon de rentabilité, quelques années de location saisonnière, est par construction plus court que celui du risque. Les retraités, dont l'horizon personnel d'usage du bien rejoint l'horizon temporel du risque, et qui acceptent l'idée que le bien ne sera pas transmis. Les acquéreurs aisés au coup de cœur, pour lesquels l'achat n'est pas rationalisé en termes de rendement ou de durabilité patrimoniale, mais en termes d'agrément immédiat. Ces trois profils, à eux seuls, suffisent à maintenir la liquidité du marché des biens exposés et à valider, par la transaction, l'absence de décote.

Trois années après la soutenance d'Eugénie Cazaux, et trois ans après la démolition emblématique du Signal, la conclusion empirique demeure inchangée. Le paradoxe développé par Eugénie Cazaux n'est pas un effet conjoncturel : c'est un trait structurel des marchés littoraux français.

### 4.3. L'échec successif des trois méthodes classiques

L'évaluation immobilière professionnelle française, telle que formalisée par la sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (novembre 2025) et harmonisée à l'échelle européenne par les European Valuation Standards 2025 de TEGOVA ou le Red Book 2025 de la RICS, repose sur trois familles méthodologiques principales : la méthode par comparaison, dite *market approach* ; la méthode par capitalisation des revenus, ou *income approach* ; et la méthode par le coût de remplacement, ou *cost approach*. À ces trois familles s'ajoutent des méthodes dérivées : méthode du bilan promoteur, méthodes hôtelières, méthodes spécifiques aux baux longs, qui en sont, pour l'essentiel, des combinaisons ou des spécialisations. Le présent livre blanc soutient que, face aux biens exposés au recul du trait de côte, ces trois méthodes classiques échouent simultanément, chacune pour des raisons distinctes mais convergentes, et que cet échec appelle non pas un correctif marginal des méthodes existantes, mais l'introduction d'une famille méthodologique adaptée.

La méthode par comparaison repose sur le principe que la valeur d'un bien se déduit des prix observés sur des biens comparables, ajustés pour leurs différences caractéristiques. Cette méthode présuppose deux conditions : l'existence d'un marché actif fournissant un nombre

suffisant de comparables intrinsèquement similaires, et la rationalité de ce marché ; c'est-à-dire l'hypothèse que les prix observés intègrent l'ensemble des facteurs économiquement pertinents. Or, face au recul du trait de côte, ces deux conditions sont défailtantes. La première l'est par construction : les zones d'exposition au recul du trait de côte (ZERTC) viennent d'être instituées, leur intégration aux documents d'urbanisme demeure embryonnaire, et les transactions intra-zone sont, par nature, rares et souvent contraintes (ventes en détresse, successions forcées, transactions familiales...). La seconde, plus fondamentalement, est invalidée par le paradoxe d'Eugénie Cazaux : le marché de référence ignore le risque, et les comparables intègrent eux-mêmes une erreur d'évaluation systémique. L'évaluateur qui applique la méthode comparative à un bien littoral exposé reproduit, par construction, l'erreur collective. Il ne corrige pas l'asymétrie d'information : il la consolide. L'article L.219-7 III du code de l'urbanisme, qui érige cette méthode en référence prioritaire, repose sur un présupposé épistémologique que la recherche académique a empiriquement réfuté.

La méthode par capitalisation des revenus repose sur le principe que la valeur d'un bien est issue de revenus qui sont fiables, stables et pérennes dans le temps. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La capitalisation classique conduit donc à une surévaluation systématique : elle prolonge mathématiquement des revenus qui, économiquement, ne se produiront pas. Une variante pourrait être envisagée : la capitalisation tronquée à l'horizon résiduel, mais elle suppose alors que l'on dispose d'une valeur terminale ; or cette valeur terminale est, dans le cas du recul du trait de côte, négative, c'est-à-dire qu'elle correspond non pas à un produit de revente mais à un coût de démolition. La méthode par

capitalisation classique ne sait pas traiter cette inversion.

La méthode par le coût de remplacement repose sur le principe que la valeur d'un bien est dérivée du coût qu'il faudrait engager pour le reconstruire à neuf, diminué de la vétusté physique, fonctionnelle et économique. Cette méthode présuppose la substituabilité du bien : la valeur résiduelle est la valeur d'un substitut équivalent. Or, face à un bien situé sur une dune en recul, la substituabilité est doublement défailante. D'une part, le terrain lui-même est à terme englouti : il n'y a pas de substitut foncier disponible. D'autre part, la reconstruction à l'identique est juridiquement interdite par le régime de la bande 0-30 ans et économiquement dépourvue de sens dans la bande 30-100 ans, où l'obligation de démolition est désormais inscrite dans le permis lui-même par voie de consignation. La logique du remplacement n'a aucune prise sur un bien dont la disparition est programmée. Pire, cette méthode produit une inversion paradoxale : elle conduit à valoriser un bien à hauteur de son coût de reconstruction, alors même que ce coût ne sera jamais engagé puisque la reconstruction n'aura pas lieu. La méthode par le coût n'est pas seulement inadaptée : elle est analytiquement contre-productive.

Cette défaillance simultanée des trois méthodes classiques n'est pas le résultat d'une difficulté technique ponctuelle qu'un correctif méthodologique pourrait résoudre. Elle traduit une inadéquation structurelle entre les hypothèses fondatrices de l'évaluation immobilière classique et les caractéristiques du bien à durée de vie limitée. La comparaison présuppose une rationalité du marché que le paradoxe d'Eugénie Cazaux invalide. La capitalisation présuppose une continuité des revenus que la disparition programmée invalide. Le coût présuppose une substituabilité du bien que la condamnation foncière invalide. Les trois méthodes

ne sont pas seulement insuffisantes ; elles sont mal calibrées sur leurs prémisses. Elles ne traitent pas le problème : elles le reformulent dans un cadre conceptuel qui le neutralise.

C'est précisément à ce constat que répond la Valeur Résiduelle d'Utilisation. Elle n'est pas un correctif des méthodes existantes, mais une refondation méthodologique pour une catégorie d'actifs spécifique. En intégrant, dès la formule, un horizon fini, une dégressivité des revenus, une croissance des coûts spécifiques et un terme terminal négatif, la VRU déplace les hypothèses fondatrices et les ajuste à la réalité économique du bien à durée de vie limitée. La Partie III du présent livre blanc en expose les fondements, le calage et les applications.

#### **4.4. Une crise méthodologique, pas une exception sectorielle**

L'argumentation conduite dans les sections précédentes s'est concentrée sur les biens exposés au recul du trait de côte. Mais la portée du paradoxe d'Eugénie Cazaux et de l'échec méthodologique qu'il met au jour dépasse ce seul périmètre. Une lecture systémique permet d'identifier une catégorie plus large d'actifs immobiliers présentant la même structure logique : un risque physique connu, documenté, mais non internalisé par les prix de marché, et une durée de vie résiduelle inférieure à celle qu'autorisent les méthodes classiques d'évaluation.

Les zones inondables, soumises aux plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), constituent le premier exemple. Comme l'a démontré Jean-Jacques Martel, expert agréé par la Cour de cassation, dans une étude de référence publiée aux Actes pratiques et ingénierie immobilière en 2015, l'inscription d'un bien au PPRI ne se traduit dans

les prix qu'avec une intensité très atténuée par rapport à la gravité réelle du risque, et seulement dans les zones rouges les plus restrictives. La submersion fluviale partage avec l'érosion côtière la caractéristique d'être un risque connu, cartographié, mais empiriquement sous-estimé par les acquéreurs.

Les sites pollués, qu'ils relèvent de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou de la classification Seveso, constituent un deuxième exemple. La présence d'une activité polluante avérée ou d'une pollution résiduelle ne produit qu'une décote modérée, qui ne reflète pas la probabilité d'incident industriel, le coût potentiel de dépollution, ni les restrictions d'usage durables qui peuvent affecter le foncier. Comme l'auteur du présent livre blanc a eu l'occasion de le développer dans une présentation dédiée aux pollutions, le marché traite la pollution comme un facteur d'environnement plutôt que comme un facteur de durée de vie limitée, alors même que, dans certains cas, c'est bien d'une limitation économique de la durée d'usage qu'il s'agit.

Les zones de cavités souterraines (anciennes carrières, mines effondrables, formations gypseuses sujettes à dissolution) constituent un troisième exemple. L'exposition à l'effondrement, pourtant documentée par les services compétents, n'est pas significativement intégrée dans les prix de transaction.

Les zones sismiques, dans certaines régions françaises métropolitaines comme les Pyrénées ou le sud-est, ne portent aucune décote significative, contrairement à ce qu'on observe dans des pays comparativement exposés comme l'Italie ou le Japon, où les marchés ont historiquement intégré le risque dans les prix.

Les risques émergents enfin, pollution diffuse aux substances per- et polyfluoroalkylées (PFAS), exposition aux ondes électromagnétiques, effondrement de cavités, retrait-gonflement des argiles, constituent une catégorie en formation, dont l'évaluation expertale est aujourd'hui entièrement à construire.

Le point commun à ces situations hétérogènes est triple. Premièrement, un risque physique connu, documenté par les services scientifiques et inscrit dans des dispositifs réglementaires d'information. Deuxièmement, une non-internalisation de ce risque par le marché, qui maintient des prix calés sur les seuls facteurs d'agrément ou de rendement courant. Troisièmement, une limitation économique de la durée d'usage du bien, qui fait diverger sa valeur réelle de la valeur attribuée par les méthodes classiques calibrées sur l'hypothèse de pérennité.

Cette structure logique commune justifie la généralité de la Valeur Résiduelle d'Utilisation. La méthode n'est pas une réponse contingentée au seul recul du trait de côte ; elle est, plus fondamentalement, une proposition de méthode d'évaluation des biens immobiliers dont la durée d'usage est bornée par un aléa physique connu, indépendamment de la nature spécifique de cet aléa. Cette généralité n'est pas un *post hoc* opportuniste : elle est inscrite dans la définition adoptée pour la VRU dans la sixième édition de la Charte de l'Expertise (chapitre 7.4 infra), elle est cohérente avec le périmètre théorique de l'*income approach* tel que défini par les European Valuation Standards 2025, et elle correspond à la pratique professionnelle des évaluateurs confrontés depuis longtemps à des biens à horizon fini : droits au bail expirables, baux longs résolutoires, biens en concession publique de durée limitée.

Cette ouverture méthodologique appelle des conséquences pratiques que le présent livre blanc inscrit dans ses recommandations finales. La VRU peut être calibrée pour d'autres aléas que le recul du trait de côte : inondation récurrente, pollution durable, exposition environnementale, obsolescence réglementaire. Le calage des paramètres (durée résiduelle, taux d'actualisation, coûts de sortie) devient alors une question technique spécifique, mais la structure méthodologique demeure invariante. La crise méthodologique révélée par le paradoxe d'Eugénie Cazaux est, vue sous cet angle, l'occasion d'une refondation doctrinale dont la portée européenne dépasse la seule contingence française du recul du trait de côte.

# Chapitre 5.

## Les trois limites de l'article L.219-7

---

### 5.1. La hiérarchie posée par l'article et son intention

L'article L.219-7 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022, constitue à ce jour le seul texte légal qui régit directement l'évaluation des biens situés en zone exposée au recul du trait de côte dans le cadre du droit de préemption institué pour leur acquisition. Son paragraphe III pose une hiérarchie de méthodes en deux temps qu'il convient de reproduire dans son économie générale. En priorité, le prix d'acquisition est fixé par comparaison avec d'autres biens « *de même qualification* » et présentant un « *niveau d'exposition similaire* » dans la même zone. À défaut de références suffisantes en zone, le prix est fixé par comparaison avec des biens situés hors de la zone exposée, affecté d'un abattement « *tenant compte de la durée restant à courir avant disparition du bien* », ce dernier abattement pouvant notamment être déterminé par une décote calculée linéairement en fonction du temps écoulé depuis la première délimitation, rapporté à la durée totale prévisionnelle.

Cette construction législative procède d'une intention parfaitement claire : doter les autorités préemptrices et les propriétaires concernés

d'un cadre méthodologique unifié, prévisible et opposable, qui éviterait a priori un contentieux récurrent sur la méthode. La hiérarchie répond à un principe de subsidiarité : on retient d'abord ce qui peut l'être par observation directe, puis, à défaut, on fait jouer une formule correctrice sur des références distantes. La logique est analogue à celle qui structure, depuis 1959, la fixation de l'indemnité d'expropriation : priorité à la comparaison sur des transactions « réelles et sincères », recours subsidiaire à des méthodes alternatives en cas d'insuffisance probatoire.

L'expression « *en priorité* » figurant dans l'article L.219-7 du code de l'urbanisme mérite une analyse linguistique précise, car elle conditionne l'extension légitime de la méthode subsidiaire et, point important du présent livre blanc, la possibilité de mobiliser une méthode tierce lorsque les deux niveaux explicites de la hiérarchie s'avèrent eux-mêmes insuffisants. Le législateur dispose, dans la langue juridique française, d'un vocabulaire précis pour exprimer une exclusivité méthodologique : « *uniquement* », « *exclusivement* », « *à la seule référence* ». S'il avait souhaité fermer la hiérarchie sur les deux seuls niveaux énoncés, il aurait retenu l'une de ces formulations. En lui préférant l'expression « *en priorité* », il institue une hiérarchie qui admet, par sa logique même, l'existence de méthodes complémentaires lorsque les deux méthodes explicitement nommées atteignent leurs limites. L'alinéa 2 de l'article déploie d'ailleurs explicitement ce mécanisme de subsidiarité, en autorisant le recours à la deuxième méthode « *lorsque les références mentionnées au précédent alinéa ne sont pas suffisantes* ». Rien dans le texte n'interdit qu'un troisième niveau de méthode, fondé sur l'actualisation prospective des flux résiduels diminués des coûts de sortie, soit mobilisé lorsque la méthode subsidiaire est elle-même insuffisante. Comme le

conforte d'ailleurs la maxime juridique « *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* », là où la loi a délibérément retenu un terme non exclusif, l'interprète ne peut le transformer en interdiction.

Cette lecture, conforme tant à la lettre du texte qu'à la pratique préto-rienne du juge de l'expropriation qui a, à plusieurs reprises, admis le recours à des méthodes complémentaires en présence d'imperfections de la méthode prioritaire, fonde une légitimité à la Valeur Résiduelle d'Utilisation comme méthode subsidiaire de troisième rang. La recommandation 1 du présent livre blanc, formulée au chapitre 12, propose de codifier explicitement cette ouverture par voie législative, afin de lever toute ambiguïté résiduelle sur l'admissibilité de la méthode prospective. Mais l'argument de la présente section vise à établir que l'ouverture est juridiquement déjà permise dans le texte tel qu'il est en vigueur ; et qu'elle est, comme nous allons le voir dans les trois sections suivantes, économiquement nécessaire.

## 5.2. Première limite : l'irréalisme du marché intra-zone

La méthode prioritaire de l'article L.219-7 III repose sur l'hypothèse que le marché immobilier produit, pour des biens « *de même qualification* » et présentant un « *niveau d'exposition similaire* » au sein de la zone exposée, des transactions en nombre et en représentativité suffisants pour fonder une comparaison pertinente. Cette hypothèse est doublement irréaliste, et sa défaillance est structurelle, non transitoire.

Sur le plan matériel, le périmètre des comparables intra-zone est aujourd'hui pratiquement vide. Les zones d'exposition au recul du trait de côte ont été instituées par la loi du 22 août 2021 ; leur intégration aux

documents d'urbanisme communaux conditionne leur opposabilité ; cette intégration, comme l'a constaté à plusieurs reprises le Conseil national d'évaluation des normes (chapitres 2.2 et 3.2 supra), n'est pas encore engagée à ce jour sur la quasi-totalité du territoire. Tant que cette cartographie n'est pas généralisée, il n'existe pas, juridiquement, de zone d'exposition au sens de l'article L.219-7, et donc pas de comparables intra-zone constitutifs d'une référence légale opposable. Le préempteur public et l'évaluateur sont, dans l'immense majorité des cas, contraints de basculer immédiatement vers la méthode subsidiaire de l'alinéa 2 ; ce qui rappelle que la hiérarchie posée par le texte est, dans son premier étage, lettre morte par défaut d'opérationnalisation.

Sur le plan épistémologique, la limite est plus profonde encore. À supposer que les cartographies locales soient adoptées et que des transactions intra-zone deviennent statistiquement disponibles, la méthode comparative bute sur la défaillance épistémologique mise au jour au chapitre 4 : le marché de référence n'intègre pas significativement les risques côtiers. Les comparables intra-zone, lorsqu'ils existent, reflètent les mêmes biais d'évaluation collective que l'ensemble du marché littoral, ils survalorisent paradoxalement les emplacements les plus exposés (+ 26 % en moyenne, jusqu'à + 50 % dans 78 communes). L'évaluateur qui s'en sert pour fixer le prix d'acquisition d'un bien préempté reproduit l'erreur d'évaluation collective ; il n'apporte pas la correction prudentielle dont la collectivité publique aurait besoin pour ne pas indemniser un risque tout en l'acquérant.

L'illustration la plus parlante de cette double limite se trouve dans les territoires où la cartographie est en cours d'élaboration mais non encore opposable. Le diagnostic du plan de prévention des risques littoraux du

Sud-Manche, présenté en réunion publique le 24 juillet 2025 à Saint-Pair-sur-Mer, identifie comme particulièrement vulnérables le secteur du Thar, plusieurs portions de Carolles-Jullouville et la frange nord de Granville. Sur l'ensemble de ces secteurs, les transactions immobilières des cinq dernières années n'ont pas reflété l'exposition au recul ; les prix médians y sont alignés sur ceux des secteurs adjacents, voire majorés en raison de la proximité immédiate du rivage. Si l'on devait, le lendemain de l'adoption de la cartographie, mobiliser ces transactions comme comparables intra-zone, on validerait par voie expertale la même évaluation collective dont la cartographie acte la défaillance.

Cette première limite a une conséquence directe pour la pratique expertale : la méthode prioritaire de l'article L.219-7 III est, dans son premier étage, inopérante par défaut de cartographie ; et, dans l'hypothèse où la cartographie serait généralisée, elle resterait inopérante par défaillance épistémologique du marché. Elle ne peut, à l'aune de ces deux insuffisances, fonder à elle seule une évaluation rigoureuse.

### 5.3. Deuxième limite : la décote linéaire

La méthode subsidiaire prévue à l'alinéa 2 de l'article L.219-7 III pose le principe d'un abattement « *tenant compte de la durée restant à courir avant disparition du bien* », et illustre ce principe par une formule de décote linéaire calculée en fonction du temps écoulé depuis la première délimitation rapportée à la durée totale prévisionnelle. Si, sur le plan méthodologique, l'illustration n'a pas valeur impérative, elle risque, en pratique, d'être retenue par les évaluateurs comme la formulation par défaut. Or cette décote linéaire ne reflète pas la réalité

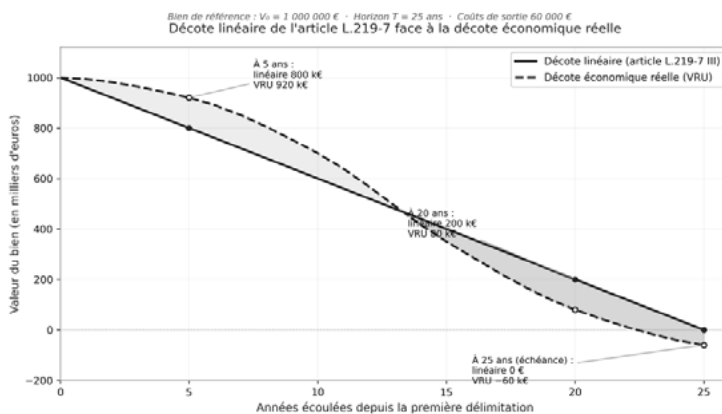
économique de la dégradation de valeur d'un bien à durée de vie limitée ; et n'intègre surtout pas la notion de risque. Le présent livre blanc soutient que la décote économique réelle est convexe, et que la formule linéaire produit, par construction, des évaluations biaisées dans des sens opposés selon la position dans le cycle de vie du bien.

La démonstration peut être conduite à partir d'un raisonnement simple. La valeur économique d'un bien à durée de vie limitée se compose de trois éléments : la valeur actualisée des revenus nets attendus sur la durée résiduelle, la valeur actualisée des coûts spécifiques attendus sur cette même durée (assurance, vacance locative, entretien renforcé), et la valeur actualisée des coûts de sortie à l'échéance. Au cours du temps, ces trois composantes évoluent de manière non linéaire. Les revenus nets se dégradent à un rythme accéléré à mesure que l'échéance approche : la vacance locative croît avec la perception du risque par les locataires potentiels ; les revenus de marché s'érodent à mesure que l'horizon contractuel se raccourcit ; l'assurance devient progressivement plus coûteuse, voire indisponible. Symétriquement, les coûts spécifiques croissent à un rythme accéléré : entretien renforcé pour parer à la dégradation accélérée des structures exposées, primes d'assurance croissantes, charges de copropriété alourdies par les travaux de protection ou de stabilisation. Le coût de sortie, enfin, est concentré à l'échéance et n'est pas annualisé.

La résultante de ces trois dynamiques est une courbe de décote convexe : la valeur diminue lentement dans les premières années, où le bien continue d'être pleinement utilisable et où le risque demeure perçu comme abstrait, puis s'effondre rapidement à l'approche de l'échéance, lorsque les revenus tarissent, les coûts explosent et la perspective de la

démolition devient économiquement saillante. Cette convexité est cohérente avec la logique de l'actualisation : un flux dégressif actualisé produit, par construction, une valeur résiduelle non linéaire dans le temps.

Une illustration numérique simple permet de mesurer l'ampleur du biais introduit par la formule linéaire. Considérons un bien de valeur initiale  $V_0 = 1\,000\,000$  euros, situé dans une zone dont la durée totale prévisionnelle avant disparition est de  $T = 25$  ans. Selon la décote linéaire, la valeur du bien à l'année  $t$  est  $V(t) = V_0 \times (1 - t/T)$ . À l'année 5,  $V(5) = 800\,000$  euros, soit un abattement de 20 %. À l'année 20,  $V(20) = 200\,000$  euros, soit un abattement de 80 %. Selon une décote convexe calibrée sur des paramètres économiques réalistes : revenus dégressifs au taux annuel de 3 %, coûts spécifiques croissants au taux annuel de 5 %, taux d'actualisation de 8 %, coût de sortie de 60 000 euros, la valeur à l'année 5 s'établirait autour de 920 000 euros, soit un abattement de 8 % seulement. À l'année 20, la valeur s'établirait autour de 80 000 euros, soit un abattement de 92 %. À l'année 25, la valeur économique serait négative à hauteur du coût de sortie, soit -60 000 euros.



L'écart entre les deux trajectoires est éloquent. Dans les premières années, la décote linéaire sous-évalue systématiquement le bien ; elle est trop sévère au regard de la réalité économique, et lèse le propriétaire préempté qui reçoit une indemnité inférieure à la valeur de marché. Dans les dernières années, la décote linéaire surévalue systématiquement le bien ; elle est trop clémente au regard de la réalité économique, et lèse la collectivité publique qui acquiert un bien dont la valeur réelle est presque nulle, voire négative en raison des coûts de sortie. À l'échéance même, la décote linéaire atteint zéro, alors que la valeur économique réelle est négative. Le biais est donc à la fois temporellement variable et budgétairement transférable : il avantage le propriétaire dans les premières années et la collectivité dans les dernières, avec, au total, une iniquité partagée entre les deux parties.

Cette deuxième limite a une portée spécifique. Elle n'est pas, comme la première, une question de marché et d'épistémologie ; elle est une question de calibrage mathématique. La formule linéaire pourrait être remplacée, dans l'esprit même de la subsidiarité de l'alinéa 2, par une formule actuarielle convexe sans modifier l'architecture générale du dispositif, à condition de reconnaître explicitement que l'abattement temporel doit intégrer une dégressivité non linéaire des revenus et une croissance non linéaire des coûts. C'est précisément ce que fait la Valeur Résiduelle d'Utilisation par sa structure formelle même, présentée au chapitre 8.

#### 5.4. Troisième limite : l'absence de coûts de sortie

La troisième limite de l'article L.219-7 III, et la plus immédiatement quantifiable, tient à l'absence de toute prise en compte explicite des coûts de sortie dans la formule de décote prévue par le texte. Or ces coûts présentent trois caractéristiques convergentes qui les rendent économiquement et juridiquement indispensables à toute évaluation rigoureuse.

Premièrement, ils sont certains. L'article L.121-22-2 du code de l'urbanisme et l'article L.321-15 du code de l'environnement obligent l'autorité publique acquéreuse à procéder, à l'échéance, à la renaturation du terrain. Cette obligation n'est pas conditionnelle ; elle s'impose dès lors que la commune ou l'établissement public préempte un bien situé dans la zone exposée. Elle s'inscrit dans une logique de gestion publique : la collectivité ne peut se contenter d'acquérir et d'attendre la disparition physique du bien ; elle doit organiser sa démolition et la remise en état naturel du foncier.

Deuxièmement, ils sont substantiels. Les ordres de grandeur, désormais documentés par l'arrêté du 15 avril 2026 portant grille tarifaire de la consignation des coûts de démolition pour les constructions nouvelles en bande 30-100 ans, situent ces coûts par bien selon ses caractéristiques. Pour une maison individuelle de 150 mètres carrés en région normande, la grille de l'arrêté donne un coût de démolition de l'ordre de 15 000 euros et un coût de remise en état d'environ 3 500 euros, soit environ 18 500 euros au total. Pour un immeuble collectif de 1 500 mètres carrés en région méridionale, le total dépasse 147 000 euros. Ces ordres de grandeur, désormais opposables pour les constructions

nouvelles, fournissent un référentiel chiffré pour le calage des coûts de sortie applicables aux biens existants ; référentiel que l'évaluateur peut mobiliser même en l'absence de couverture formelle de l'arrêté pour les biens préemptés au titre de l'article L.219-7.

Troisièmement, ils sont transférables. En l'absence de prise en compte dans la formule de décote, ces coûts ne disparaissent pas ; ils sont simplement transférés sur le budget de la collectivité préemptrice, qui devra les engager à l'échéance sur ses ressources propres. Le préempteur public se trouve alors dans la situation paradoxale d'acquérir un bien dont il sait qu'il devra, à terme, en assumer la démolition, sans que cet engagement futur ne soit déduit du prix d'acquisition. Le différentiel constitue, économiquement, un transfert net du propriétaire privé vers la collectivité publique. Ce transfert n'est ni explicité, ni budgétisé, ni opposable au contrôle citoyen. Il est, à l'échelle des centaines de milliers de biens menacés à long terme par le recul du trait de côte, d'une ampleur macroéconomique que la puissance publique ne saurait soutenir sans abandonner soit le principe d'équité fiscale, soit l'objectif d'adaptation littorale.

Le décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 et son arrêté constituent, dans cette perspective, une reconnaissance partielle mais décisive de la nécessité d'intégrer les coûts de sortie au régime juridique du recul du trait de côte. En subordonnant la délivrance des permis de construire en bande 30-100 ans à la consignation préalable des coûts de démolition, le décret prend acte du fait que ces coûts sont certains, substantiels et qu'ils ne doivent pas être implicitement transférés sur la collectivité. Mais cette reconnaissance demeure partielle : elle ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, postérieures à l'intégration de la cartographie

locale au plan local d'urbanisme. Pour les biens existants, qui constituent l'écrasante majorité du parc menacé, l'article L.219-7 III demeure silencieux sur les coûts de sortie, et la collectivité préemptrice continue de les supporter par défaut.

Cette troisième limite met au jour une contradiction interne au corpus législatif. L'exécutif réglementaire de 2026 reconnaît l'existence et la nécessité de chiffrer les coûts de sortie pour les constructions nouvelles ; le législateur de 2022, dans le même corpus, ne les avait pas envisagés pour les biens existants. La cohérence du dispositif appelle une harmonisation : soit l'article L.219-7 III est complété pour intégrer explicitement les coûts de sortie dans la formule d'abattement applicable aux biens existants ; soit la pratique expertale s'autorise, par voie subsidiaire, à les intégrer en mobilisant la grille tarifaire de l'arrêté du 15 avril 2026 comme paramètre de référence. Le présent livre blanc soutient la seconde option en pratique courante, et la première en perspective normative ; recommandation 1 du chapitre 12.

À l'aune de ces trois limites cumulées (défaillance épistémologique du marché de référence, biais de la formule linéaire, absence des coûts de sortie), la méthode imposée par l'article L.219-7 III ne peut, dans sa rédaction actuelle et sans correctifs interprétatifs, fonder une évaluation économique rigoureuse et équitable des biens exposés au recul du trait de côte. L'évaluateur professionnel rigoureux est conduit à mobiliser, en complément ou en substitution selon les cas, une méthode subsidiaire qui corrige ces trois biais simultanément. Cette méthode est la Valeur Résiduelle d'Utilisation, dont la Partie III du présent livre blanc expose les fondements théoriques, la formule mathématique, le calage des paramètres et les conditions d'application contradictoirement opposables.

# Chapitre 6.

## Déni de marché et asymétrie d'information

---

### 6.1. Mécanismes du déni de marché

Le paradoxe d'Eugénie Cazaux établi au chapitre 4 fait apparaître un fait empirique sans préjuger de ses causes. Pourquoi le marché immobilier français, sur l'ensemble de ses littoraux et malgré la disponibilité publique de l'information sur les risques côtiers, n'intègre-t-il pas significativement ces risques dans ses prix ? Plusieurs ordres de mécanismes, économiques, comportementaux et institutionnels, concourent à produire ce résultat. Leur identification est essentielle, non pour exonérer l'évaluateur de son devoir prudentiel, mais pour justifier que la responsabilité de la quantification du risque lui revienne, à défaut de pouvoir attendre du marché qu'il l'opère lui-même.

Sur le plan économique, la non-intériorisation du risque par les prix s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs structurels. Le premier tient à la nature même de l'agrément littoral : la proximité de la mer constitue un bien de luxe positionnel, dont la rareté se combine avec une élasticité-prix particulièrement faible. Selon les données du ministère de la Transition écologique, les communes littorales métropolitaines concentrent près de 12 % de la population française, soit cinq millions

de foyers, sur une fraction infime du territoire ; la densité de population y atteint 280 habitants au kilomètre carré, soit le double de la moyenne nationale, et l'artificialisation des sols dans la bande des 500 mètres du rivage atteint 30 %, soit cinq fois la moyenne nationale. Sur ce marché doublement contraint par l'offre et tendu par la demande, les prix se forment principalement par confrontation entre acquéreurs aux capacités contributives élevées, dont la disposition à payer pour l'agrément l'emporte largement sur leur aversion au risque de long terme. Le prix médian au mètre carré dans les communes littorales s'établissait en 2024 à environ 3 700 euros, contre une moyenne nationale significativement inférieure. Dans les Alpes-Maritimes et les Pyrénées-Atlantiques, le prix médian dépasse 5 000 euros, sans que les communes les plus exposées au risque côtier se distinguent de leurs voisines mieux protégées.

Sur le plan comportemental, la recherche en psychologie environnementale identifie plusieurs biais cognitifs qui contribuent au déni. L'escompte hyperbolique conduit les acquéreurs à dévaloriser massivement les pertes futures lointaines au profit des bénéfices d'usage immédiats. L'illusion de contrôle conduit à surestimer la possibilité d'éviter ou de retarder la matérialisation du risque, par des protections privées ou par anticipation. Le biais d'optimisme conduit à supposer que le sinistre, s'il survient, frappera ailleurs. Le biais d'ancrage, enfin, conduit à fixer la valeur perçue du bien sur les prix observés des transactions voisines, lesquels intègrent eux-mêmes les biais précédents : un mécanisme circulaire qui se renforce. Ces biais ne sont pas spécifiques à l'immobilier littoral ; ils opèrent dans l'ensemble des décisions économiques où s'oppose un bénéfice immédiat à un risque différé. Mais ils s'expriment ici avec une

intensité particulière en raison de la nature affective et identitaire de l'attachement au littoral.

Sur le plan institutionnel, enfin, plusieurs défaillances des vecteurs publics d'information amplifient l'effet de ces biais. La cartographie locale opposable n'est pas généralisée (chapitre 3.2). Le dispositif d'information des acquéreurs et locataires, présenté ci-après en 6.3, demeure formel et ne se traduit pas en correction prudentielle. Les diagnostics réglementaires obligatoires lors d'une vente (diagnostic de performance énergétique, état des risques et pollutions, diagnostic technique global en copropriété, etc.) agrègent une masse documentaire considérable au sein de laquelle l'information sur l'exposition côtière se dilue. La presse spécialisée et les acteurs immobiliers privés peinent à mettre en avant un risque qui contredit leur intérêt commercial immédiat. Les outils de pédagogie publique, comme le site *Errial* ou *Géorisques*, du ministère de la Transition écologique ou l'application *littoral.callendar.tech* développée à titre privé, demeurent peu connus du grand public et inégalement utilisés par les professionnels.

Cette triple défaillance (économique, comportementale, institutionnelle) produit un résultat agrégé que la recherche académique a empiriquement validé. Pour l'évaluateur, le constat n'est pas une donnée neutre. Il constitue une obligation déontologique : à défaut d'une rationalité suffisante du marché de référence, il revient à l'expert de mobiliser une méthodologie qui rétablisse, par voie d'analyse, la prise en compte du risque que les prix observés ne reflètent pas. La méthode comparative classique ne peut, à elle seule, satisfaire cette exigence. Une méthode prospective, calibrée sur les paramètres économiques réels du bien et de son horizon, est indispensable. Cette méthode est la VRU.

## 6.2. Asymétrie entre vendeurs informés et acquéreurs profanes

Au déni collectif s'ajoute, dans la pratique des transactions individuelles, une asymétrie d'information potentielle entre le vendeur, souvent professionnel ou conseillé par un professionnel, et l'acquéreur, fréquemment profane, attiré par les qualités d'agrément du bien et peu averti des risques physiques attachés à sa localisation. Cette asymétrie aura des conséquences contentieuses concrètes.

Le devoir précontractuel d'information est codifié, depuis l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, à l'article 1112-1 du code civil. Cet article énonce que la partie qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer, dès lors que cette dernière ignore légitimement l'information ou fait confiance à son cocontractant. Le texte précise également que ce devoir ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation ; distinction essentielle pour la pratique expertale : le vendeur n'est pas tenu d'informer l'acquéreur de la valeur du bien, mais il l'est sur tout élément objectif susceptible de déterminer cette valeur, parmi lesquels l'exposition aux risques physiques figure au premier rang.

La réticence dolosive, quant à elle, est traitée aux articles 1137 et 1138 du code civil. La dissimulation intentionnelle, par l'un des cocontractants, d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre constitue un dol : vice du consentement de nature à entraîner la nullité du contrat ou l'allocation de dommages et intérêts. La jurisprudence a appliqué cette qualification à plusieurs hypothèses immobilières : dissimulation de la présence d'amiante, omission de la situation en zone inondable, non-mention d'un plan de prévention des risques

technologiques limitrophe, présence d'une pollution résiduelle non révélée. Les juridictions du fond admettent désormais que la simple connaissance, par le vendeur, d'un risque physique objectif doit donner lieu à information explicite, au-delà de la remise des seuls diagnostics réglementaires.

Pour les biens situés en zone exposée au recul du trait de côte, le législateur a renforcé ce dispositif général par une obligation spécifique d'information. L'article 236 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, codifié à l'article L.121-22-2 du code de l'urbanisme et complété par le décret d'application du 1<sup>er</sup> octobre 2022, impose au vendeur ou au bailleur d'un bien situé en ZERTC d'informer l'acquéreur ou le locataire de cette exposition dès l'annonce de la vente ou la première visite ; et non plus seulement, comme c'était le cas auparavant, lors de la signature de l'avant-contrat. Cette information précise l'horizon temporel concerné (bande 0-30 ans ou bande 30-100 ans) ainsi que les éventuels sinistres antérieurs et indemnités versées. Elle s'inscrit dans l'état des risques et pollutions, dont le périmètre s'est ainsi étendu à l'érosion côtière depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Pour les juridictions, cette obligation renforcée crée une présomption simple de connaissance du risque par le vendeur, ce qui renverse en pratique la charge de la preuve en cas de contentieux ultérieur.

Le rôle du notaire mérite une mention particulière. L'officier ministériel est tenu, au titre de son devoir de conseil, d'attirer l'attention des parties sur les risques juridiques et économiques attachés à la transaction. La Cour de cassation a, à plusieurs reprises, sanctionné le manquement à ce devoir lorsque le notaire avait connaissance d'un élément déterminant qu'il n'avait pas porté à la connaissance de l'acquéreur.

Pour les biens en ZERTC, ce devoir prend une dimension particulière : la durée résiduelle d'usage devient un élément objectif central de la transaction, dont le notaire ne pourra prétendre l'avoir ignoré dès lors que la commune figure au décret-liste. La pratique notariale s'oriente, en conséquence, vers une information formelle systématique, qui devrait être accompagnée d'une recommandation de consultation d'un évaluateur professionnel.

Pour l'évaluateur, ces évolutions juridiques ont une conséquence opérationnelle directe. Lorsqu'il intervient dans une transaction de bien en ZERTC, son rapport ne peut se contenter de fournir une valeur de marché tirée des comparables disponibles : il devrait explicitement chiffrer l'impact de l'exposition sur la durée résiduelle d'usage, et indiquer en quoi cette exposition affecte la valeur suivant l'hypothèse d'évaluation demandée ; ou a minima son rapport devrait comporter des observations expresses sur ce point.

### **6.3. Les limites du dispositif d'information acquéreurs-locataires**

Le dispositif français d'information des acquéreurs et locataires sur les risques affectant un bien immobilier est l'un des plus complets d'Europe. Il s'est constitué par sédimentation, depuis la loi Bachelot du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, qui a introduit l'état des risques et pollutions (ERP) en réponse aux conséquences de la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse en 2001 et des inondations de la même période. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a étendu son périmètre, en y intégrant l'érosion côtière à

compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, et en avançant l'exigence d'information du compromis de vente à l'annonce ou à la première visite.

L'ERP, codifié à l'article L.125-5 du code de l'environnement, est un document que le vendeur ou le bailleur doit fournir à l'acquéreur ou au locataire dès lors que le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, par un plan de prévention des risques technologiques, dans une zone de sismicité, dans une zone à potentiel radon, ou, depuis 2023, dans une zone exposée au recul du trait de côte. Il mentionne les arrêtés préfectoraux ayant porté reconnaissance de catastrophe naturelle ou technologique, les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation, ainsi que les obligations de travaux ou de comportement applicables.

Cette architecture documentaire produit un résultat formellement complet mais pratiquement défaillant. Plusieurs limites convergent pour priver l'ERP de l'effet pédagogique et préventif que le législateur en attendait.

La première limite est la dilution informationnelle. L'acquéreur d'un bien immobilier reçoit, à la signature du compromis, un dossier qui peut compter plusieurs centaines de pages de documents techniques, dans lequel l'ERP figure comme une pièce parmi d'autres. La hiérarchisation des risques, du plus immédiat au plus différé, du plus probable au moins probable, du plus coûteux au moins coûteux, n'est pas opérée par le document ; elle est laissée à la sagacité du lecteur. L'exposition à un recul du trait de côte à l'horizon de cinquante ans se trouve, dans la même liasse, à côté de la mention d'un arrêté de catastrophe naturelle de sécheresse ou d'une obligation de raccordement à l'égout. La perception

du risque est ainsi noyée dans le bruit administratif.

La deuxième limite est l'absence de quantification économique. L'ERP indique une exposition factuelle ; il n'indique pas son impact sur la valeur du bien. Or, comme le rappelle l'article 1112-1 du code civil, le devoir d'information ne porte pas sur la valeur de la prestation. L'acquéreur reçoit une information qualitative : « vous êtes en zone exposée » ; mais pas l'information quantitative qui lui permettrait d'arbitrer en connaissance de cause : combien valait ce bien il y a vingt ans, combien vaut-il aujourd'hui, combien vaudra-t-il dans dix ans, quel est l'écart de valeur par rapport à un bien équivalent hors zone ? Ces questions, qui sont précisément celles auxquelles la VRU répond, ne sont traitées par aucun document obligatoire.

La troisième limite est la multiplicité des dispositifs d'information sans organe centralisateur. Le site Errial, géré par les services du ministère de la Transition écologique, fournit un état des risques pour une adresse donnée. L'application *littoral.callendar.tech*, développée par la société privée Callendar, propose une évaluation parcellaire des risques côtiers à horizon 2050. La base ouverte Géorisques agrège l'ensemble des données de risques. Le service public DV3F restitue les transactions immobilières. Aucun de ces outils, individuellement, ne fournit à l'acquéreur potentiel une réponse intégrée à la question économique fondamentale : quelle est la valeur résiduelle de ce bien compte tenu de son exposition ? L'information existe, mais elle est dispersée, hétérogène et non synthétisée.

La quatrième limite, plus fondamentale, tient à ce que l'information ne corrige pas le biais comportemental. Comme l'ont montré les travaux

en la matière, même les habitants pleinement informés du risque maintiennent des perceptions paradoxales : comparaison sociale, comparaison des risques, fatalisme. L'information factuelle, loin de corriger le déni, est le plus souvent absorbée par les mécanismes de rationalisation déjà à l'œuvre. Pour produire un effet pédagogique réel, l'information doit être traduite en signal économique, c'est-à-dire en variation de prix.

Le rapport conjoint de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et de l'Inspection générale de l'administration publié en novembre 2023 résumait cette défaillance par une formule : « *un marché foncier qui n'enregistre pas du tout la menace* ». Les contournements observés (minimisation, mise à distance, comparaison favorable) confirment que l'information formelle n'a pas vocation, à elle seule, à produire l'internalisation économique du risque. Cette internalisation suppose un travail de médiation que l'évaluateur professionnel est, en l'état du droit, le seul à pouvoir conduire de manière systématique et opposable.

#### **6.4. Vers une responsabilisation par l'évaluation**

Le constat des sections précédentes est convergent. Le marché ne corrige pas spontanément l'absence d'internalisation du risque. Le droit de l'information, malgré ses progrès récents, ne fournit pas une information économique quantifiée et synthétique. Les biais comportementaux résistent à l'information factuelle. Dans cette triple défaillance, l'évaluateur professionnel occupe une position structurellement décisive. Lui seul a la capacité d'opérer la traduction de l'information factuelle disponible (exposition à l'aléa, durée résiduelle estimée, coûts de sortie

objectivés) en information économique synthétique : la valeur résiduelle d'utilisation.

Cette traduction n'est pas un service auxiliaire ; elle est, dans le cadre des biens à durée de vie limitée, la fonction expertale par excellence. Le rapport d'expertise qui mobilise la VRU produit, par construction, l'information manquante : il indique la valeur économique réelle du bien à la date d'évaluation, en intégrant explicitement la dégressivité des revenus, la croissance des coûts spécifiques et le coût certain de la sortie programmée. Cette information, lorsqu'elle est portée à la connaissance de l'acquéreur, du vendeur, du juge ou de l'autorité préemptrice, transforme un risque abstrait en signal économique opposable. Elle se substitue, en pratique, au signal-prix défaillant que le marché aurait dû produire et qu'il ne produit pas.

L'effet de cette substitution est triple. Pour l'acquéreur, la VRU fournit l'information quantitative qui lui permet d'arbitrer en connaissance de cause : il sait combien il paie, et combien la collectivité estime que vaudra ce bien dans cinq, quinze ou trente ans. Cette information ne contraint pas son choix, il peut, en conscience, accepter de payer un prix supérieur à la valeur économique pour des motifs d'agrément ou de préférence personnelle, mais elle l'éclaire. Elle dissout l'asymétrie informationnelle qui, en l'état des dispositifs réglementaires, le pénalise. Pour le propriétaire qui se voit préempté ou exproprié, la VRU fournit le référentiel d'une indemnisation équitable, calibrée sur la durée d'usage que la collectivité acquiert effectivement, et non sur des comparables défaillants ou une formule linéaire arbitraire. Pour la collectivité, enfin, la VRU constitue l'outil de pilotage budgétaire qui lui permet de planifier l'effort financier de l'adaptation littorale sur des hypothèses

transparentes, partagées et opposables au contrôle citoyen.

Cette fonction expertale de responsabilisation par l'évaluation fait écho à une dynamique plus large de transformation du métier d'évaluateur. L'expert n'est plus seulement le tiers qui fixe une valeur sur la base de comparables observés ; il devient, dans les zones exposées à des risques physiques connus mais non pris en compte, le médiateur informationnel par lequel la rationalité économique entre dans la transaction. Cette mutation, déjà perceptible dans les standards européens avec l'introduction de la *prudent value* dans les EVS 2025, l'évolution de l'EVS 6 sur la performance énergétique, prend, avec la VRU, une consécration française particulière. Elle inscrit l'évaluation immobilière dans le champ des outils d'adaptation au changement climatique, à côté de l'urbanisme, de l'assurance et de la planification budgétaire publique.

La Partie III du présent livre blanc expose les fondements théoriques, la formule mathématique, le calage des paramètres et les conditions d'application de la Valeur Résiduelle d'Utilisation. Elle s'ouvre, au chapitre 7, par l'inscription doctrinale de la méthode dans la sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière et dans la famille des approches par revenu codifiées par les European Valuation Standards. Le passage de l'analyse critique à la proposition méthodologique opère ici : les six premiers chapitres ont établi que la VRU est nécessaire ; les cinq suivants établissent qu'elle est cohérente.

# *Partie III*

---

## **La valeur résiduelle d'utilisation**

# Chapitre 7.

## Fondements théoriques et inscription doctrinale

---

### 7.1. Filiation méthodologique

La Valeur Résiduelle d'Utilisation s'inscrit dans la famille des approches par le revenu (*income approach*), telles qu'elles sont définies par la sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (chapitre 2.2 du titre III) et harmonisées à l'échelle européenne par les European Valuation Standards 2025 et le RICS Red Book 2025. Cette filiation n'est pas accessoire : elle conditionne tant l'admissibilité méthodologique de la VRU dans la pratique expertale que sa transposabilité aux dispositifs juridiques et juridictionnels qui mobilisent l'évaluation immobilière.

L'approche par le revenu repose sur un principe fondateur unique. La valeur d'un bien immobilier est l'actualisation des flux économiques nets que le bien est susceptible de produire pendant sa durée d'utilisation. Sous ce principe unique s'organisent deux grandes familles de modèles que la Charte 2025 distingue avec rigueur. La première famille, dite des modèles traditionnels ou par capitalisation, intègre implicitement la croissance des revenus dans le taux retenu. La seconde famille, dite des modèles explicites,

mobilise le mécanisme des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow - DCF) sur un horizon temporel défini, généralement compris entre cinq et dix ans, avec projection détaillée des revenus et des charges et estimation explicite d'une valeur de sortie à l'échéance.

La Valeur Résiduelle d'Utilisation s'apparente à la seconde famille, par sa structure mathématique d'actualisation explicite, mais elle s'en distingue par trois caractéristiques structurelles que la présente partie expose. Premièrement, l'horizon temporel n'est pas fixé par la durée conventionnelle de détention de l'investisseur (cinq, dix ou quinze ans) mais imposé par la durée résiduelle d'utilisation effective du bien, déterminée par la cartographie de l'aléa physique (chapitre 8.2). Deuxièmement, les flux économiques retenus ne sont pas les revenus nets d'un investissement ordinaire mais des revenus dégressifs ( $Rt$ ) diminués de coûts spécifiques croissants ( $Ct$ ) qui traduisent l'accélération de la dégradation économique à l'approche de l'échéance (chapitres 8.3 et 8.4). Troisièmement et surtout, la valeur terminale n'est pas une valeur de revente positive mais un terme soustractif, correspondant aux coûts certains de démolition et de remise en état du terrain (chapitres 8.6 et 9). Cette troisième caractéristique fait l'objet de la section suivante, qui en démontre la portée.

La Valeur Résiduelle d'Utilisation prolonge ainsi, sans le contredire, le cadre méthodologique des standards européens et internationaux. Elle constitue, dans la typologie des EVS 2025 comme dans celle du RICS Red Book, une déclinaison de *l'income approach* adaptée aux actifs à durée de vie limitée par un aléa physique connu. Sa reconnaissance française par la Charte 2025 vient enrichir ce cadre d'une méthode dont la portée déborde l'érosion côtière pour s'appliquer, *mutatis mutandis*, à l'ensemble des biens dont la durée d'usage est

bornée : biens en zone inondable, biens sur cavités, biens sur sites pollués sous obligation de dépollution programmée. Cette généralité, démontrée au chapitre 4.4, justifie l'inscription de la méthode au sein des concepts de valeur de la Charte plutôt que dans le seul registre des méthodes spécifiques.

## 7.2. La spécificité distinctive : le terme terminal négatif

Le terme terminal d'une formule d'actualisation détermine la nature même de l'actif évalué. Dans la pratique classique de l'évaluation immobilière, ce terme est par construction positif. Il représente, à l'échéance de la période de projection, soit la valeur de revente du bien sur le marché, soit la valeur capitalisée à l'infini de la rente perpétuelle restante.

Dans la formulation classique du DCF :

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+a)^t} + \frac{V_n}{(1+a)^n}$$

Ici, le terme  $V_n$  (valeur terminale) traduit la conviction implicite que le bien continuera, au-delà de la période de projection, à produire des flux ou à être cédé à un prix positif. La capitalisation directe perpétuelle,  $V = R / a$ , en constitue le cas limite, où la période de projection s'étend à l'infini sous hypothèse d'un revenu pérenne.

La Valeur Résiduelle d'Utilisation inverse cette structure. La formule, telle qu'inscrite à la section 1.22 de la Charte V6, s'écrit :

$$VRU = \sum_{t=1}^n \frac{R_t - C_t}{(1+a)^t} - D$$

Dans cette formule :  $R_t$  désigne les revenus nets de l'année  $t$ ,  $C_t$  les coûts spécifiques de cette même année,  $a$  le taux d'actualisation, et  $D$  les coûts actualisés de démolition et de remise en état du terrain à l'échéance. La spécificité tient au signe et à la nature de ce dernier terme. La VRU ne suppose pas qu'à l'échéance, le bien sera vendu à un prix positif. Elle prend acte, au contraire, du fait qu'à l'échéance, le bien aura cessé d'exister physiquement et devra être démolé, son terrain rendu à l'état naturel. Le terme terminal n'est donc plus une valeur de sortie positive ; c'est un coût certain, soustractif, qui vient diminuer la valeur actuelle nette des flux.

Cette inversion n'est pas une variante mineure d'un calibrage paramétrique. Elle constitue, sur le plan théorique, une rupture de paradigme au sein de l'approche par le revenu. Trois conséquences en résultent.

D'abord, l'horizon est fini par construction. La VRU ne peut être appliquée à un actif sans durée déterminée. La détermination de la durée résiduelle (paramètre  $n$  dans la formule) précède la mobilisation de la méthode et conditionne sa pertinence. Sans horizon fini connu, c'est-à-dire sans aléa physique avéré bornant la durée d'usage, la VRU n'est pas applicable. C'est pour cette raison que la Charte V6 précise, dans les conditions d'usage de la section 1.22, que la méthode s'applique aux biens dont la durée d'utilisation prévisible est inférieure à trente ans, et aux contextes où le risque est croissant et quantifiable dans le temps.

Ensuite, la valeur de l'actif peut être négative. Lorsque les coûts actualisés de sortie excèdent la valeur actuelle des flux résiduels, cas fréquent à l'approche de l'échéance, lorsque les revenus se sont taris et que les coûts de démolition demeurent, la VRU produit un résultat négatif. Cette éventualité, contre-intuitive pour un évaluateur formé aux méthodes

classiques, n'est pas une anomalie : c'est une conséquence rigoureuse de la structure de la formule. Elle traduit une réalité économique objective : la collectivité qui acquiert un bien condamné à l'échéance proche acquiert, en réalité, une charge nette et non un actif. Le concept de valeur de la Charte V6 admet d'ailleurs explicitement, dans son chapitre 1.1 sur la valeur vénale, que l'expert puisse annoncer une valeur négative lorsque les inconvénients du bien excèdent ses avantages, citant à cet égard les sites industriels à dépolluer ou les bâtiments protégés en très mauvais état. La VRU s'inscrit dans cette logique et la systématisé pour la classe d'actifs spécifique dont elle relève.

Enfin, la méthode rejoint, par son architecture, des dispositifs comparables développés dans d'autres secteurs économiques. L'industrie minière internationale provisionne, depuis les années 1990, les coûts de réhabilitation des sites d'extraction selon une logique d'actualisation rétrograde fondée sur les obligations légales de remise en état. L'industrie nucléaire civile applique des dispositifs équivalents pour le démantèlement des centrales en fin de vie, codifiés en France par la loi de 2006 sur la gestion durable des matières et déchets radioactifs. La provision pour démolition d'installations classées soumises à arrêté préfectoral suit la même logique. Ces dispositifs partagent une architecture commune : un horizon fini imposé par une obligation légale de retrait, une actualisation des coûts certains de sortie, et une valeur d'actif intégrant cette charge prévisible. La VRU constitue le pendant immobilier de ces dispositifs sectoriels, avec lesquels elle partage la logique économique fondamentale : un actif à durée de vie limitée par une obligation physique ou réglementaire de retrait se chiffre en intégrant, dès le départ, le coût certain de cette sortie programmée.

### 7.3. Intégration dans la Charte V6

La sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, publiée en novembre 2025, codifie la Valeur Résiduelle d'Utilisation à la section 1.22 du titre III, parmi les concepts de valeur que l'expert français est habilité à mobiliser dans ses missions. Cette insertion a été présentée comme l'une des innovations de l'édition dans le préambule, qui souligne sa contribution à l'adaptation du référentiel professionnel aux mutations bioclimatiques contemporaines.

En inscrivant la Valeur Résiduelle d'Utilisation dans le premier chapitre, le Comité d'Application de la Charte signale qu'il s'agit d'une proposition de méthode applicable à un cas particulier désignant une catégorie spécifique d'actifs économiquement définis dans une problématique particulière.

La section 1.22 elle-même est structurée en cinq sous-sections. Une première précise le contexte et l'application de la méthode, en énonçant qu'elle s'applique dans le cadre de l'article L.219-7 du code de l'urbanisme et qu'elle répond à l'inadéquation potentielle des méthodes classiques aux biens à durée de vie limitée ; notamment lorsque la comparaison s'avère insuffisante. Une deuxième détaille les composantes essentielles : durée d'utilisation restante, revenus et utilité économique, charges spécifiques et décotes, valeur terminale. Une troisième présente la formule de calcul dans la rédaction reproduite à la section 7.2 ci-dessus. Une quatrième expose la mise en œuvre pratique en trois étapes : diagnostic du risque, évaluation économique, calcul actuariel. Une cinquième identifie les limites et bonnes pratiques, notamment l'incertitude des prévisions, l'évolution possible des politiques publiques, la nécessité d'analyses de

sensibilité systématiques.

Les conditions d'usage de la VRU, telles qu'énoncées à la section 1.22, sont quatre. Premièrement, le bien doit être localisé en zone littorale identifiée comme exposée à un risque d'érosion. Deuxièmement, sa durée d'utilisation prévisible doit être inférieure à trente ans. Troisièmement, le contexte de l'expertise doit relever soit de la préemption publique au sens de l'article L.219-7, soit d'une transaction privée pour laquelle les références de marché sont insuffisantes. Quatrièmement, le risque doit être croissant et quantifiable dans le temps, c'est-à-dire documenté par une cartographie publique opposable ou par des études scientifiques fiables. Ces quatre conditions, cumulatives dans la rédaction de la Charte, définissent le champ d'application strict de la méthode dans sa version codifiée. Mais la portée méthodologique de la VRU peut dépasser ce strict cadre littoral et pourrait trouver à s'appliquer, sous réserve d'un calage approprié, à toutes les classes d'actifs partageant la structure logique d'un risque physique connu mais non internalisé par le marché.

#### **7.4. Définition globale de la VRU**

La présente partie III du livre blanc adopte, comme définition de référence pour l'ensemble de ses développements ultérieurs, la formulation suivante. Cette définition synthétise les éléments exposés aux sections précédentes et constitue la formulation citable et opposable que la profession est invitée à reprendre dans ses rapports et ses communications.

La Valeur Résiduelle d'Utilisation (VRU) est la méthode d'évaluation des biens immobiliers dont la durée d'usage est bornée par un aléa

physique connu, au premier rang desquels les biens exposés au recul du trait de côte. Elle calcule la valeur actuelle nette des revenus économiques que le bien peut produire sur sa durée résiduelle d'utilisation, diminuée des coûts actualisés de démolition et de remise en état du terrain. Sa spécificité distinctive tient à l'intégration d'un terme terminal négatif : là où les méthodes par actualisation classiques retiennent une valeur de sortie positive, la VRU prend acte d'un coût certain. Cette caractéristique la rend opérante là où la comparaison, la capitalisation et le coût de remplacement atteignent leurs limites.

Cette définition s'articule en trois propositions cumulatives. La première identifie le champ d'application : les biens immobiliers à durée d'usage bornée par un aléa physique connu. La seconde énonce la structure méthodologique : actualisation des revenus économiques diminuée des coûts de sortie. La troisième précise la distinctivité : le terme terminal négatif comme marqueur de la rupture par rapport aux méthodes classiques. Chacune de ces trois propositions est développée et formalisée dans les chapitres 8 et 9 qui suivent : calage des paramètres, formule mathématique détaillée, articulation au cadre réglementaire de la consignation, conditions d'admissibilité expertale.

# Chapitre 8.

## La formule et le calage des paramètres

---

### 8.1. Formulation mathématique

La Valeur Résiduelle d'Utilisation s'exprime, dans la formulation codifiée à la section 1.22 de la sixième édition de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, par la relation suivante :

$$VRU = \sum_{t=1}^n \frac{R_t - C_t}{(1 + a)^t} - D$$

où  $n$  désigne la durée résiduelle d'utilisation du bien, exprimée en années ;  $R_t$  désigne les revenus nets attendus de l'année  $t$  ;  $C_t$  désigne les coûts spécifiques attendus de l'année  $t$  ;  $a$  désigne le taux d'actualisation ; et  $D$  désigne les coûts actualisés de démolition et de remise en état du terrain à l'échéance, diminués d'une éventuelle valeur de récupération. Les cinq paramètres ainsi définis structurent, pour l'évaluateur, la totalité du raisonnement actuariel sous-jacent à la méthode. Leur calage rigoureux conditionne la pertinence du résultat et son admissibilité contradictoire devant le juge ou la juridiction d'appel.

Le présent chapitre expose, paramètre par paramètre, les sources

documentaires admissibles, les ordres de grandeur observables sur le marché français, les méthodes de modélisation acceptables, et les conditions de fiabilité que l'expert doit satisfaire. Il s'achève par la présentation du paramètre  $D$ , dont le calage fait l'objet d'un développement spécifique au chapitre 9 en raison de l'apport décisif de l'arrêté du 15 avril 2026.

## 8.2. La durée résiduelle ( $n$ )

La durée résiduelle d'utilisation est le paramètre chronologiquement et logiquement premier dans le calage de la VRU. C'est elle qui borne l'horizon de l'actualisation, et c'est sur elle que pèsent les incertitudes scientifiques les plus importantes. Sa détermination conditionne l'ensemble du calcul, et son calibrage doit être tracé avec une rigueur particulière.

Cinq sources publiques alimentent, à des degrés divers d'opposabilité, la détermination du paramètre  $n$ . La première et la plus solide est l'Indicateur national de l'érosion côtière publié par le Cerema, qui fournit, sur des segments de 200 mètres de linéaire côtier, le rythme d'érosion observé sur la longue période, extrapolé linéairement aux horizons 2050 et 2100. La deuxième est la Mission Risques Naturels (MRN), association loi de 1901 réunissant les principaux assureurs français, qui publie depuis 2018 des cartographies fines à usage assurantiel. La troisième est le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), compétent pour les aspects hydro-sédimentaires et l'analyse des houles cycloniques. La quatrième est le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) lorsqu'il existe pour la commune concernée, ce qui est le cas des trois cent soixante-douze communes du décret-liste mais dont

l'opposabilité juridique précède la cartographie ZERTC. La cinquième, lorsqu'elle existe, est la carte locale d'exposition au recul du trait de côte intégrée au plan local d'urbanisme au titre de l'article L.121-22-1 du code de l'urbanisme, source la plus opposable, mais comme l'a relevé le Conseil national d'évaluation des normes, encore quasi inexistante à la date du présent livre blanc.

L'évaluateur professionnel hiérarchise ces sources selon leur opposabilité juridique et leur précision scientifique. Lorsque la carte locale ZERTC existe, elle prime ; c'est le référentiel de l'article L.219-7 III du code de l'urbanisme. À défaut, l'évaluateur devrait mobiliser en priorité l'Indicateur national de l'érosion côtière du Cerema, complété par les données BRGM pour les aspects hydrosédimentaires. La triangulation par les données privées (Callendar, MRN) constitue un complément utile, notamment pour les analyses de sensibilité. La traçabilité documentaire de chacune de ces sources, date de publication, méthode d'élaboration, périmètre couvert, devra figurer explicitement dans le rapport d'expertise.

Le traitement de l'incertitude propre au paramètre  $n$  constitue une responsabilité expertale particulière. Les méthodologies scientifiques de projection reposent sur des hypothèses contestables : extrapolation linéaire de tendances historiques sans intégration de l'accélération climatique probable, choix d'un scénario d'émissions parmi les scénarios du GIEC, omission des effets locaux de protection ou de défaillance d'ouvrages. L'évaluateur ne peut se contenter de retenir une valeur unique. La pratique recommandée, conforme aux exigences de fiabilité posées par la jurisprudence et reprises par la Charte V6 dans ses recommandations sur les analyses de sensibilité, consiste à retenir trois

scénarios contradictoires : un scénario médian fondé sur les projections officielles, un scénario haut intégrant l'accélération possible des aléas, un scénario bas intégrant l'effet potentiel de protections nouvelles. Pour chacun, la VRU est calculée séparément, et le rapport présente la fourchette de valeur correspondante. Cette analyse de sensibilité n'est pas un raffinement méthodologique optionnel : elle constitue, pour l'expert, la condition même de la solidité contradictoire de son rapport.

### 8.3. Les revenus nets dégressifs ( $R_t$ )

Le second paramètre fondamental de la VRU est la projection annuelle des revenus économiques nets que le bien est susceptible de produire pendant sa durée résiduelle. Trois cas distincts doivent être traités avec des méthodologies différenciées : le bien donné en location effective, le bien occupé par son propriétaire, et le bien vacant ou alternativement utilisable.

Pour le bien donné en location effective, le revenu  $R_t$  se déduit du loyer perçu, ajusté année après année par une dégressivité explicite. Cette dégressivité repose sur quatre dynamiques distinctes que l'expert doit identifier et chiffrer. Premièrement, la vacance locative croissante : à mesure que l'échéance approche, les locataires potentiels deviennent plus exigeants sur les conditions du bail, plus rapides à partir, et moins nombreux à se positionner ; le taux de vacance, qui pourrait être de l'ordre de 5 à 8 % en début de période, pourrait atteindre 30 à 50 % dans les cinq dernières années. Deuxièmement, le décrochage du loyer de marché : les loyers que le marché accepte de payer pour un bien en zone exposée s'érodent à mesure que la durée contractuelle

théorique se raccourcit ; les baux de longue durée deviennent impossibles à conclure, ce qui pèse sur les loyers eux-mêmes. Troisièmement, l'indisponibilité progressive de l'assurance : lorsque les compagnies refusent de renouveler les polices, le bien devient économiquement difficile à louer, le locataire potentiel devant assumer un risque non assurable. Quatrièmement, la stigmatisation progressive du bien et de son environnement, qui éloigne durablement les profils d'occupants stables.

Pour le bien occupé par son propriétaire, le revenu  $Rt$  est l'équivalent du loyer économique imputé que la science économique anglo-saxonne désigne par l'expression *user cost of housing*. Il correspond au loyer que le propriétaire éviterait de payer s'il devait louer un bien équivalent. Sa détermination repose sur la mobilisation de comparables locatifs documentés pour des biens de qualité, surface et localisation similaires, hors zone d'exposition, ajustés des éléments propres au bien évalué. Cette objectivation est essentielle : c'est elle qui distingue, dans le contentieux, une VRU contradictoirement opposable d'une simple valorisation théorique. La jurisprudence du juge de l'expropriation, comme le démontre son analyse, ne récuse pas par principe la méthode par capitalisation appliquée à un bien sans revenu effectif ; elle exige seulement que les paramètres mobilisés soient documentés et fiables. Plusieurs décisions admettent expressément ou implicitement l'usage du loyer imputé sous réserve d'une triangulation rigoureuse avec un panel de comparables locatifs (Cour d'appel de Rennes, 29 mai 2009 ; Tribunal judiciaire de Nice, 22 janvier 2026). À l'inverse, les décisions qui écartent la méthode le font systématiquement pour défaut probatoire, loyer fixé unilatéralement par le propriétaire, taux non démontré, dispersion excessive des références, et non par interdiction de principe (Cour d'appel de Nancy, 17 avril 2018 ; Cour d'appel de Bordeaux, 27 novembre 2013).

Pour le bien vacant ou alternativement utilisable, notamment les biens qui ne sont ni loués ni occupés à la date d'évaluation, l'expert procède par comparaison locative externe et applique les mêmes principes de dégressivité. Le critère de fiabilité reste invariant : panel suffisant de comparables, justification chiffrée des ajustements, traçabilité documentaire de chaque source.

Le profil temporel de  $Rt$  est, dans la quasi-totalité des cas, décroissant et convexe. Une modélisation acceptable consiste à appliquer un taux de dégressivité annuel compris entre 2 et 5 % en début de période, croissant progressivement jusqu'à 10 ou 15 % dans les dernières années. Cette modélisation, calibrée cas par cas, doit être justifiée par les indicateurs locaux observables et par les données du marché locatif de référence. Cette fourchette opérationnelle traduit numériquement la convexité. Un taux de dégressivité annuel de 2 à 5 % en début de période correspond à l'érosion « normale » d'un bien dont l'horizon d'usage reste lointain, proche du décrochage observé sur des marchés locatifs simplement vieillissants. La montée à 10-15 % dans les dernières années capture la phase de décrochage accéléré, où le marché intègre brutalement la finitude du bien. La progression entre les deux bornes n'est pas linéaire non plus : elle s'accélère, idéalement selon une fonction exponentielle ou logistique calibrée sur la durée résiduelle.

#### **8.4. Les coûts spécifiques croissants (Ct)**

Le troisième paramètre de la VRU intègre l'ensemble des coûts que l'occupant ou le propriétaire d'un bien à durée de vie limitée supporte annuellement, en sus des charges normales d'un bien équivalent hors

zone d'exposition. Quatre composantes principales sont à retenir.

L'assurance constitue la composante la plus volatile et la plus critique. Les compagnies d'assurance, confrontées à un risque progressivement avéré, appliquent des surprimes croissantes, envisagées de 20 à 50 % au-dessus du tarif standard pour un bien équivalent hors zone, dans les premières années de la zone exposée, et jusqu'à 100 ou 200 % à l'approche de l'échéance. Au-delà d'un certain seuil, plusieurs compagnies refuseront de renouveler les contrats, obligeant le propriétaire à se tourner vers le marché du Bureau central de tarification, qui n'assure que les garanties obligatoires et à des conditions fortement majorées. À mesure de l'approche de l'échéance, certaines garanties, notamment la garantie catastrophe naturelle pour la submersion conjuguée et la garantie d'incendie pour les biens à proximité immédiate de la dune, peuvent devenir totalement indisponibles. L'évaluateur doit anticiper cette dégradation progressive et la chiffrer dans *Ct*.

L'entretien renforcé est la deuxième composante. Un bien littoral exposé subit une dégradation accélérée de ses structures, notamment par corrosion saline, exposition mécanique aux tempêtes, et tassement différentiel des fondations sur sols meubles. La maintenance préventive doit être plus fréquente et plus coûteuse qu'un entretien standard. À titre indicatif, une maison individuelle exposée nécessite typiquement une majoration de 30 à 50 % du budget d'entretien courant ; un immeuble collectif en zone exposée peut connaître des charges de copropriété supérieures de 50 à 100 % aux charges des immeubles équivalents en zone protégée.

Les charges de copropriété spécifiques constituent la troisième

composante, particulièrement importante pour les biens en copropriété verticale ou horizontale. Elles intègrent les surcoûts liés aux travaux de protection commune (rehaussement de digues, enrochement des fondations, systèmes de drainage), à la surveillance des structures (suivi piézométrique, suivi des fissurations), et aux frais d'études géotechniques périodiques. Pour les copropriétés en première ligne, ces charges peuvent croître de 5 à 10 % par an dans les années précédant l'échéance, traduisant un effort collectif de retardement de la dégradation.

La fiscalité spécifique (taxe foncière, taxe d'habitation pour les résidences secondaires, fiscalité locale d'aménagement) constitue la quatrième composante, généralement moins évolutive mais non négligeable. Lorsque la commune préempte le bien, la cessation de la propriété met fin à ces charges ; mais tant que le bien est privé, elles continuent à peser même si les revenus se sont taris.

La modélisation de  $Ct$  suit, par symétrie inverse à celle de  $Rt$ , une croissance convexe. Une approche acceptable consiste à appliquer un taux de croissance annuel compris entre 5 et 10 % en début de période, croissant progressivement jusqu'à 20 % ou plus dans les dernières années à l'approche de l'échéance.

## **8.5. Le taux d'actualisation ( $a$ )**

Le quatrième paramètre, le taux d'actualisation, est probablement celui dont la justification appelle la rigueur méthodologique la plus exigeante. Il incarne la rémunération attendue du capital investi sur la durée résiduelle, intégrant tant la valeur-temps de l'argent que les primes de risque propres à l'actif évalué. Sa fourchette pratique, dans le contexte

français à la date du présent livre blanc, serait typiquement comprise entre 6 % et 13 %, selon la combinaison du segment de marché, de la nature de l'aléa et de la durée résiduelle.

La Charte consacre des développements spécifiques à la décomposition explicite du taux, dans la perspective d'en faciliter la justification expertale. Le taux retenu se décompose en trois composantes additives. La première est le taux sans risque, généralement aligné sur le rendement de l'OAT française à dix ans à la date d'évaluation, soit, à la date du présent livre blanc, environ 3 %. La deuxième est la prime de risque immobilière du segment, qui intègre le risque général attaché à la classe d'actifs et au marché local, que l'on peut globalement situer entre 2 et 4 % pour le résidentiel littoral, de 3 à 5 % pour le résidentiel touristique, et de 4 à 6 % pour les locaux commerciaux exposés. La troisième est la prime spécifique à l'aléa, qui rémunère le risque propre à la durée d'usage limitée et à l'incertitude sur sa réalisation, typiquement de 1 à 3 % pour un horizon résiduel supérieur à vingt ans, jusqu'à 4 à 6 % pour un horizon résiduel inférieur à cinq ans.

La sixième édition de la Charte de l'Expertise propose, dans la sous-section 1.22.3 sur la formule de calcul, une grille d'ajustement du taux selon la durée résiduelle dont la pertinence pratique mérite d'être soulignée. Pour une durée supérieure à vingt ans, le taux est appliqué au niveau de base. Pour une durée comprise entre dix et vingt ans, une majoration de un à deux points est recommandée. Pour une durée comprise entre cinq et dix ans, la majoration s'élève à deux à quatre points. Pour une durée inférieure à cinq ans, la majoration atteint quatre à six points. Cette grille traduit la réalité économique selon laquelle le risque s'accroît à mesure que l'échéance se rapproche : la probabilité que les revenus

attendus se réalisent effectivement diminue, la volatilité des coûts spécifiques augmente, et l'horizon de retour sur investissement se raccourcit. L'évaluateur professionnel mobilisant la VRU pourrait appliquer cette grille comme cadre de référence et justifier explicitement tout écart par les conditions propres au bien évalué.

La triangulation avec les transactions observables constitue, lorsqu'elle est possible, le contrôle de cohérence le plus convaincant du taux retenu. Si des transactions ont été conclues sur des biens comparables dans le segment d'exposition similaire, l'évaluateur peut, en remontant des prix de transaction aux flux résiduels actualisés, déduire un taux d'actualisation implicite que le marché a accepté. La comparaison entre ce taux implicite et le taux retenu par décomposition explicite fournit un test de cohérence précieux, même si, comme l'a démontré le chapitre 4, les transactions observées sont elles-mêmes affectées par le déni de marché et doivent être interprétées avec précaution.

L'analyse de sensibilité sur le taux d'actualisation constitue, comme pour la durée résiduelle, une exigence méthodologique de premier rang. Une variation de un à deux points du taux peut modifier la VRU de plusieurs points selon la durée résiduelle. Cette sensibilité doit être chiffrée dans le rapport, sous forme d'une fourchette de valeurs accompagnant la valeur centrale.

## **8.6. Les coûts de sortie nets actualisés (D)**

Le cinquième et dernier paramètre, les coûts actualisés de sortie, fait l'objet d'un chapitre spécifique en raison de son traitement par l'arrêté du 15 avril 2026 sur la consignation des coûts de démolition. Le présent

paragraphe se borne à en rappeler la nature et la place dans la formule.

Le paramètre  $D$  désigne la valeur actuelle des coûts certains de démolition de l'ouvrage et de remise en état du terrain à l'échéance, diminuée le cas échéant d'une valeur de récupération éventuelle (matériaux récupérables, équipements démontables réutilisables). Ces coûts sont presque toujours strictement positifs et donc soustractifs dans la formule. Ils constituent le terme terminal négatif qui distingue la VRU des méthodes par actualisation classiques.

L'arrêté du 15 avril 2026, applicable formellement aux constructions nouvelles en bande 30-100 ans, fournit une grille tarifaire opposable que l'évaluateur peut mobiliser, par analogie, pour les biens existants soumis à préemption au titre de l'article L.219-7 du code de l'urbanisme. Le chapitre 9 expose le détail de cette articulation, les conditions d'application directe ou par analogie, et les ordres de grandeur attendus selon les typologies de bâti et les régions. Il y développe également les deux angles morts que l'arrêté laisse subsister : l'absence d'indexation et la responsabilité résiduelle du maire en cas de défaillance du propriétaire dont l'évaluateur devrait tirer les conséquences dans son rapport.

# Chapitre 9.

## Le décret de consignation comme paramètre objectif

---

### 9.1. Économie générale du dispositif

Le décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 et l'arrêté du même jour, publiés au Journal officiel du 16 avril 2026, parachèvent le corpus réglementaire issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Pour l'évaluateur professionnel, leur portée déborde largement leur strict champ d'application juridique. En posant, par voie réglementaire, une grille tarifaire opposable des coûts de démolition et de remise en état des constructions situées en zone exposée, ces deux textes transforment ce qui constituait jusqu'alors un paramètre livré à l'appréciation contradictoire de l'expert en référentiel chiffré, traçable et homogène à l'échelle nationale. L'apport méthodologique est considérable : c'est la première fois, en droit français de l'évaluation immobilière, qu'un paramètre d'actualisation expertale se trouve calibré par voie réglementaire.

Le mécanisme retenu est celui de la consignation préalable. Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme portant sur une construction nouvelle ou une extension dans la bande 30-100 ans d'une commune-liste ayant

intégré la cartographie ZERTC à son document d'urbanisme doit consigner, auprès de la Caisse des dépôts et consignations, une somme correspondant au coût prévisionnel de la démolition de l'ouvrage et de la remise en état du terrain à l'échéance. Cette consignation, libérable par tranches au fur et à mesure de l'exécution effective des travaux de démolition, garantit *ab initio* le financement de la sortie programmée. Elle évite que le coût de la démolition ne pèse, *in fine*, sur le budget de la collectivité en cas de défaillance du propriétaire.

Pour l'évaluateur, le mécanisme prend une signification doctrinale supplémentaire. Le législateur, en imposant la consignation, reconnaît juridiquement trois éléments qui constituent le fondement même de la VRU. Premièrement, la certitude du coût de sortie : la démolition n'est plus une éventualité, c'est une obligation programmée. Deuxièmement, la substantialité du coût : la grille de l'arrêté en chiffre les ordres de grandeur, lesquels excèdent largement le seuil de matérialité sous lequel ils pourraient être négligés. Troisièmement, la nécessité du préfinancement : le coût n'est pas reporté sur le budget public futur, il est mobilisé immédiatement. Ces trois reconnaissances, prises ensemble, valident la logique économique de la VRU.

## 9.2. La formule binaire de l'arrêté du 15 avril 2026

L'arrêté du 15 avril 2026 fixe, dans une nouvelle section A.424-20 du code de l'urbanisme, une formule binaire de calcul du montant à consigner. Cette formule, additive, se compose d'un coût de démolition et d'un coût de remise en état du terrain.

Le coût de démolition s'écrit :  $\text{Coût Démolition} = \text{SDP} \times (\text{PM} \times (1 + \text{SAD} + \text{MC} + \text{LOC}))$ , où SDP désigne la surface de plancher au sens de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme ; PM est le prix moyen unitaire dépendant de la typologie de bâtiment ; SAD un facteur de variabilité selon la surface à démolir ; MC un facteur de variabilité selon le mode constructif ; et LOC un facteur de localisation régionale.

Le PM unitaire de démolition s'établit à 70 euros par mètre carré pour une exploitation agricole, 80 euros pour un commerce et activités de service ou un équipement d'intérêt collectif, 85 euros pour un bâtiment d'habitation collectif et les hôtels, 90 euros pour les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et 100 euros pour les maisons individuelles et les autres hébergements touristiques. Le facteur SAD prend la valeur  $-0,1$  pour les grandes surfaces,  $0$  pour les surfaces moyennes,  $+0,1$  pour les petites — la définition des seuils variant selon la typologie. Le facteur MC s'échelonne de  $-0,5$  pour les structures modulaires ou démontables, à  $-0,2$  pour le bois,  $-0,15$  pour le métal,  $0$  pour la maçonnerie,  $+0,3$  pour le béton armé. Le facteur LOC oscille de  $-0,3$  pour les Hauts-de-France, la Normandie et la Bretagne, à  $+0,45$  pour La Réunion et Mayotte, en passant par  $-0,25$  pour les Pays de la Loire et la Nouvelle-Aquitaine,  $-0,1$  pour l'Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur,  $+0,2$  pour la Corse,  $+0,3$  pour la Guadeloupe, la Guyane et la Martinique.

Le coût de remise en état suit une formule miroir :  $\text{Coût Remise en État} = \text{SES} \times (\text{PM} \times (1 + \text{NGT} + \text{INF} + \text{LOC}))$ , où SES désigne la surface d'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme ; PM est le prix moyen unitaire de remise en état, dépendant lui aussi de la typologie ; NGT un facteur traduisant la nature géotechnique

du terrain ; INF un facteur traduisant la qualité de desserte ; et LOC le même facteur de localisation régionale. Le PM unitaire de remise en état est compris dans une fourchette de 33 à 50 euros par mètre carré selon la typologie de bâtiment.

Pour rendre cette formule tangible, il est utile de la décliner sur quatre cas représentatifs des principaux profils de biens littoraux français.

Premier cas, maison individuelle de 150 mètres carrés en Normandie, fondations en béton armé, surface moyenne, terrain géotechniquement standard, desserte normale. Le coût de démolition s'établit à  $150 \times 100 \times (1 + 0 + 0,3 - 0,3) = 15\ 000$  euros. Le coût de remise en état, sur une emprise au sol estimée à 100 mètres carrés et un PM de 50 euros par mètre carré (pour cette typologie), s'établit à  $100 \times 50 \times (1 + 0 + 0 - 0,3) = 3\ 500$  euros. Le coût total à consigner est donc de l'ordre de 18 500 euros.

Deuxième cas, immeuble collectif de 1 500 mètres carrés en Provence-Alpes-Côte d'Azur, structure en béton armé, grande surface, terrain géotechniquement défavorable, desserte standard. Le coût de démolition s'établit à  $1\ 500 \times 85 \times (1 - 0,1 + 0,3 - 0,1) = 140\ 250$  euros. Le coût de remise en état, sur une emprise au sol de 200 mètres carrés et un PM de 36 euros par mètre carré, s'établit à  $200 \times 36 \times (1 + 0,1 + 0 - 0,1) = 7\ 200$  euros. Le coût total dépasse 147 000 euros.

Troisième cas, hôtel de 800 mètres carrés en Nouvelle-Aquitaine, structure métallique, grande surface, desserte difficile. Le coût de démolition s'établit à  $800 \times 85 \times (1 - 0,1 - 0,15 - 0,25) = 34\ 000$  euros. Le coût de remise en état, sur une emprise au sol de 250 mètres carrés, s'établit à  $250 \times 36 \times (1 + 0 + 0,1 - 0,25) = 7\ 650$  euros. Le total avoisine 41 650 euros.

Quatrième cas, maison individuelle ultra-marine de 120 mètres carrés à Mayotte, structure modulaire ou démontable. L'effet du mode constructif (-0,5) compense largement le surcoût de localisation (+0,45), de sorte que le coût de démolition s'établit à  $120 \times 100 \times (1 + 0 - 0,5 + 0,45) = 11\ 400$  euros. Le coût de remise en état, sur une emprise de 100 mètres carrés et un PM de 50 euros, atteint  $100 \times 50 \times (1 + 0 + 0 + 0,45) = 7\ 250$  euros. Le total avoisine 18 650 euros, soit un ordre de grandeur comparable au premier cas métropolitain.

Ces quatre exemples, chiffrés sur la base stricte de la grille de l'arrêté, illustrent la fourchette des ordres de grandeur attendus en pratique : de l'ordre de 15 000 à 20 000 euros pour les maisons individuelles ordinaires, de 40 000 à 50 000 euros pour les hôtels et établissements moyens, et plusieurs centaines de milliers d'euros pour les immeubles collectifs structurés en béton.

### 9.3. Apport pour le calage du paramètre D

Pour l'évaluateur professionnel mobilisant la VRU, l'arrêté du 15 avril 2026 ouvre deux cas d'usage distincts du paramètre *D*, qu'il convient de hiérarchiser selon leur degré d'opposabilité.

Le premier cas d'usage, le plus simple, est l'application directe. Lorsque le bien évalué est une construction nouvelle ou une extension située dans la bande 30-100 ans d'une commune-liste ayant intégré la cartographie à son PLU, le décret est juridiquement opposable et la consignation a été effectivement constituée à la délivrance du permis de construire. Le paramètre *D* de la VRU correspond, dans ce cas, à la valeur actualisée du montant consigné, augmentée le cas échéant du

complément que l'évaluateur juge nécessaire pour couvrir les coûts effectifs au-delà de la stricte grille tarifaire. L'évaluateur peut consulter directement la décision de l'autorité d'urbanisme, dans laquelle figure expressément le montant consigné.

Le deuxième cas d'usage, qui sera le plus fréquent en pratique expertale, est l'application par analogie aux biens existants. Le décret ne s'applique pas formellement aux constructions antérieures à l'intégration de la cartographie au PLU. Pourtant, lorsqu'une commune préempte un bien existant au titre de l'article L.219-7 du code de l'urbanisme, ou lorsqu'une succession ou un partage appelle à évaluer un tel bien, l'évaluateur devrait néanmoins déterminer un montant de coûts de sortie. La grille de l'arrêté du 15 avril 2026 constitue alors le référentiel le plus solide pour caler ce paramètre. Sa transposition par analogie aux biens existants se justifie par trois raisons. Premièrement, la grille a été conçue par voie réglementaire au terme de consultations approfondies (Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, commission de surveillance de la Caisse des dépôts, Conseil national d'évaluation des normes) et bénéficie ainsi d'une légitimité technique et institutionnelle particulière. Deuxièmement, les coûts physiques de démolition et de remise en état ne diffèrent pas substantiellement selon que la construction est nouvelle ou ancienne ; les principaux déterminants demeurent la surface, la typologie de bâtiment, le mode constructif et la localisation géographique. Troisièmement, retenir des ordres de grandeur substantiellement différents de ceux validés par voie réglementaire exposerait l'évaluateur à un grief de non-cohérence avec le droit positif, susceptible d'être soulevé en contradictoire devant le juge. La grille tarifaire de l'arrêté constitue ainsi, pour l'évaluation des

biens existants, un référentiel doctrinal opposable par analogie, dont l'évaluateur ne peut s'écarter sans justification chiffrée explicite.

Cette double ouverture confère à l'arrêté du 15 avril 2026 une portée doctrinale qui dépasse son strict champ d'application. Pour l'évaluateur français, il deviendrait un référentiel tangible de calage du paramètre  $D$  dans toute application de la VRU, sous réserve d'ajustements documentés.

#### 9.4. Les deux angles morts subsistants

Le décret du 15 avril 2026 et son arrêté constituent un progrès considérable, mais ils laissent subsister deux angles morts dont l'évaluateur professionnel doit tirer les conséquences dans la rédaction de son rapport.

Le premier angle mort est l'absence d'indexation du montant consigné. Entre la date de la consignation, qui peut intervenir dès la délivrance du permis de construire, soit potentiellement plusieurs décennies avant la démolition effective dans la bande 30-100 ans, et la date d'exécution des travaux, l'inflation des coûts de construction et de démolition aura nécessairement érodé la valeur réelle de la somme consignée. Sur la base d'une inflation annuelle moyenne de 2 % à 2,5 % observée historiquement dans le secteur de la construction, une consignation effectuée à l'année zéro pour une démolition prévue à trente ans aura perdu environ 40 % de sa valeur réelle à l'échéance ; quand bien même elle est rémunérée à 0,3 %. Cette érosion est particulièrement préoccupante dans le contexte récent de tensions inflationnistes sur les matériaux et la main-d'œuvre du secteur. Pour l'évaluateur, deux conséquences pratiques en résultent. D'une part, le paramètre  $D$  dans la formule de la VRU devrait intégrer une majoration de l'inflation projetée, et non se contenter de reprendre

le montant nominal consigné. D'autre part, le rapport doit explicitement signaler ce risque d'érosion, et formuler en réserve expresse que les coûts effectivement engagés à l'échéance pourraient excéder la consignation. La recommandation 2 du chapitre 12 du présent livre blanc propose, en perspective normative, l'institution d'une indexation explicite par voie réglementaire.

Le second angle mort est la responsabilité résiduelle du maire en cas de défaillance du propriétaire. La consignation constitue une garantie financière, non une garantie d'exécution. En cas de défaillance financière du propriétaire à l'échéance, de succession contestée, ou de refus d'exécution des travaux, qui assumera la maîtrise d'ouvrage de la démolition ? La consignation fournit les fonds, mais elle ne désigne pas l'opérateur. Le maire de la commune-liste demeure, sauf transfert exprès, l'autorité de police compétente en matière de sécurité publique sur le territoire communal ; en cas de bâti devenu dangereux et de propriétaire défaillant, sa responsabilité administrative pourrait se trouver engagée de facto, l'obligeant à organiser la démolition avec les seuls fonds consignés, éventuellement insuffisants au regard de l'inflation accumulée.

Au total, l'arrêté du 15 avril 2026 permet d'améliorer l'usage pratique de la VRU en objectivant un paramètre délicat à chiffrer. Mais il ne dispense pas l'évaluateur de la rigueur expertale qui incombe à toute mobilisation d'un référentiel : adaptation au cas d'espèce, anticipation des limites du dispositif, traçabilité documentaire de chaque ajustement. Le référentiel n'éteint pas l'expertise ; il en redéfinit le périmètre.

# Chapitre 10.

## Simulation d'évaluation d'une villa en bande 0-30 ans

---

### 10.1. Présentation du bien et du contexte d'expertise

Supposons un bien soumis à évaluation qui est une villa de 180 mètres carrés de surface de plancher, édifiée sur un terrain de 1 500 mètres carrés, dans une commune littorale. La construction, de qualité, est en bon état d'entretien général ; l'orientation et la vue sur la mer constituent les attributs principaux de la valeur d'usage. Le bien est exploité en location meublée touristique en sus de l'occupation par le propriétaire.

Le plan local d'urbanisme classe le bien en bande 0-30 ans d'exposition au recul du trait de côte. La délimitation initiale a été prononcée il y a six ans ; vingt-quatre années administratives restent donc à courir avant la disparition physique prévisionnelle du tènement foncier. L'étude géotechnique réalisée par un bureau spécialisé en géologie côtière et fondée sur les observations historiques de la falaise et les modélisations du Bureau de recherches géologiques et minières, ainsi que l'emplacement physique de l'immeuble, confirme une durée résiduelle d'usage *sécurisé* du bâti de l'ordre de dix-huit ans. Cette durée est plus courte que

l'horizon administratif résiduel pour une raison structurelle : l'occupation d'un bâti en surplomb de falaise cesse d'être sécurisée bien avant que le pied de falaise n'atteigne les fondations, dès lors qu'est franchie la distance minimale de sécurité fixée par les règles de l'art (de l'ordre de cinq à dix mètres selon le substrat). Dans le cas d'espèce, la position d'origine du bâti, suffisamment retiré du trait de côte initial, permet à cette marge de sécurité de n'être franchie qu'à dix-huit ans ; au-delà de ce terme, l'occupation devra cesser, alors même que le tènement foncier subsistera juridiquement et physiquement durant encore six années.

Le bien se trouve dans la situation qui caractérise l'expertise littorale contemporaine : un marché de référence quasi-gelé en raison de la maturité du zonage, l'absence de transactions intra-zone exploitables sur les cinq dernières années, et la nécessité pour l'expert de mobiliser des références extra-zone dont l'hétérogénéité doit être documentée et assumée.

Cette simulation n'a vocation qu'à illustrer théoriquement le raisonnement du présent livre blanc.

## 10.2. Choix méthodologique

L'expert retient comme méthode la Valeur Résiduelle d'Utilisation (VRU), telle que décrite à la section 1.22 de la sixième édition de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Ce choix se fonde sur trois constats. Premièrement, la durée d'usage du bien est bornée par un aléa physique documenté, ce qui satisfait au critère d'éligibilité matérielle de la méthode. Deuxièmement, la méthode par comparaison directe ne dispose d'aucune référence intra-zone exploitable et conduirait à une

fourchette dont l'amplitude est supérieure de trente pour cent (niveau d'imprécision difficilement compatible avec les exigences techniques expertales). Troisièmement, la décote linéaire de l'article L. 219-7, III du code de l'urbanisme, conçue pour le contentieux de la préemption, ignore par construction la valeur-temps de l'argent et le coût certain de remise en état ; elle n'inclut pas non plus la question des risques croissants localement. Elle ne peut être tenue pour une méthode d'évaluation économiquement fiable et adaptée au sens strict.

Néanmoins, conformément à la pratique recommandée, l'expert produit en parallèle les valorisations résultant de ces deux méthodes alternatives, à fin de confrontation et de transparence du raisonnement. La VRU constitue la valeur de corroboration justifiée économiquement et est d'approche prudente ; les autres méthodes sont communiquées à titre indicatif avec appréciation justifiée de l'expert.

### **10.3. Détermination des flux d'usage**

Le bien étant exploité en location meublée saisonnière, les flux d'usage retenus sont ceux qui résultent du modèle d'exploitation effectif et non d'un loyer annuel hypothétique de marché. La calibration des recettes brutes s'appuie sur les déclarations fiscales du propriétaire sur les trois derniers exercices, recoupées par les statistiques publiques de l'observatoire local du tourisme et par un échantillon de biens comparables référencés sur les principales plateformes de location.

Les recettes brutes annuelles normatives s'établissent comme suit : huit semaines de très haute saison, en juillet et août, à 3 200 € la semaine, soit 25 600 € ; six semaines de haute saison, couvrant juin, septembre

et les vacances scolaires, à 1 800 € la semaine, soit 10 800 € ; cinq semaines de moyenne saison, en mai, octobre et lors des petites vacances scolaires, à 1 100 € la semaine, soit 5 500 € ; quatre semaines équivalentes de week-ends et de ponts en hors saison, à 700 € la semaine, soit 2 800 €. Le total des recettes brutes annuelles s'élève à 44 700 €.

Les charges spécifiques au modèle saisonnier, structurellement plus élevées qu'en location annuelle classique, sont les suivantes : conciergerie et gestion locative facturées à hauteur de vingt pour cent des recettes brutes par l'opérateur spécialisé, soit 8 940 € ; entretien renforcé et provisions pour usure accélérée du mobilier et des équipements, 3 800 € ; assurances multirisques habitation au taux applicable à la location meublée touristique et taxes foncières, 2 500 € ; provisions pour vacance, impayés et frais de plateforme, 1 000 €. Le total des charges annuelles ressort à 16 240 €.

Le revenu net annuel normatif, qui constitue le flux d'usage utilisé dans la modélisation, s'établit donc à 28 460 €.

## MODÈLE VRU — VALEUR RÉSIDUELLE D'UTILISATION

IDENTIFICATION DU BIEN	
Désignation	Villa balnéaire — Normandie
Surface de plancher SDP (m <sup>2</sup> )	180
Surface d'emprise au sol SES (m <sup>2</sup> )	100
Zone PLU	Bande 0-30 ans
Années écoulées depuis première délimitation	6
Durée totale prévisionnelle du zonage (années)	30

PARAMÈTRES ÉCONOMIQUES	
<b>Durée résiduelle d'usage T (années)</b>	<b>18</b>

*(retenue selon étude géotechnique — peut différer du zonage administratif)*

CONSTRUCTION DU TAUX D'ACTUALISATION	
Composante	Valeur
Taux sans risque (OAT 10 ans)	3,20%
Prime de risque immobilier résidentiel	2,00%
Prime d'illiquidité (marché gelé en zone 0-30)	1,30%
Prime de risque climatique spécifique	1,50%
<b>Taux d'actualisation total r</b>	<b>8,00%</b>

REVENUS LOCATIFS SAISONNIERS (modèle d'exploitation)			
Période	Semaines	Tarif/sem.	Recette brute
Très haute saison (juillet-août)	8	3 200 €	25 600 €
Haute saison (juin/sept./vac. scol.)	6	1 800 €	10 800 €
Moyenne saison (mai, oct., petites vac.)	5	1 100 €	5 500 €
Hors saison (week-ends, ponts)	4	700 €	2 800 €
<b>Recettes brutes annuelles</b>			<b>44 700 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION SAISONNIÈRE	
Conciergerie et gestion locative (≈ 20 % brut)	8 940 €
Entretien renforcé / provisions usure	3 800 €
Assurances et taxes foncières	2 500 €
Provisions vacance, impayés, plateformes	1 000 €
<b>Total charges annuelles</b>	<b>16 240 €</b>
<b>REVENU NET ANNUEL (flux normatif)</b>	<b>28 460 €</b>

TERME TERMINAL	
<i>Coûts prévisionnels de démolition et de remise en état du terrain</i>	

VOLET 1 — DÉMOLITION	
PM démolition (€/m <sup>2</sup> SDP) — typologie maison individuelle	100 €
Coef. SAD (taille projet) — petits projets +0,1	+0,10
Coef. MC (matériaux construction) — maçonnerie : 0	0,00
Coef. LOC (localisation) — Normandie : -0,3	-0,30
<b>→ Coût démolition = SDP × (PM × (1 + SAD + MC + LOC))</b>	<b>14 400 €</b>

VOLET 2 — REMISE EN ÉTAT DU TERRAIN	
PM remise en état (€/m <sup>2</sup> SES)	80 €
Coef. NGT (nature géotechnique) — sol normal : 0	0,00
<b>→ Coût remise en état = SES × (PM × (1 + NGT + INF + LOC))</b>	<b>5 600 €</b>

<b>TERME TERMINAL TOTAL (à T)</b>	<b>20 000 €</b>
-----------------------------------	-----------------

## 10.4. Construction du taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est construit par addition transparente de quatre composantes :

Le taux sans risque, calé sur le rendement de l'OAT à dix ans, observé en moyenne sur les douze derniers mois, est arrêté à 3,2 %. La prime de risque immobilier résidentiel, retenue au milieu de la fourchette publiée dans le tableau de référence de la Charte V6, ressort à 2,0 %. La prime d'illiquidité, justifiée par l'état du marché secondaire en bande 0-30 ans (quasi-absence de transactions, allongement notable des délais de commercialisation, défiance des établissements de crédit), est portée à 1,3 %. La prime de risque climatique spécifique, qui compense l'incertitude résiduelle sur la cinétique de l'aléa et sur l'évolution du cadre réglementaire, est arrêtée à 1,5 %.

Le taux d'actualisation total ressort à 8,0 %. Il convient de préciser que ce taux n'incorpore aucune prime pour incertitude sur l'horizon T : cette incertitude est traitée explicitement par le paramètre T issu de l'expertise géotechnique, et fait l'objet d'un test de sensibilité distinct présenté dans le rapport.

## 10.5. Détermination du terme terminal négatif

La signature distinctive de la VRU réside dans son terme terminal négatif, qui actualise à la date d'expertise l'obligation de dépense rendue certaine par l'aléa. Depuis la parution au *Journal officiel* du 16 avril 2026 du décret n° 2026-275 et de l'arrêté de la même date, l'expert dispose d'un référentiel public normalisé pour chiffrer ce terme.

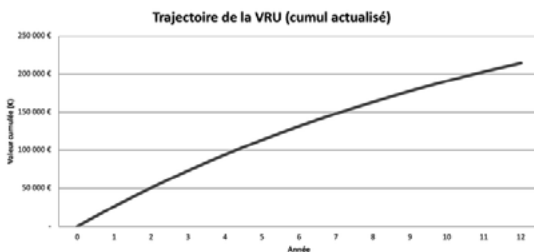
L'arrêté retient une architecture binaire. Le volet démolition s'établit selon la formule :  $\text{Coût Démolition} = \text{SDP} \times (\text{PM} \times (1 + \text{SAD} + \text{MC} + \text{LOC}))$ . Pour le bien considéré, et compte tenu de la typologie « maison individuelle » retenant un prix moyen de 100 €/m<sup>2</sup> SDP, du coefficient SAD majoré pour les projets de petite taille, d'un coefficient MC, et du coefficient LOC réducteur applicable dans cette zone servant d'exemple, le coût prévisionnel de démolition s'élève à 14 400 €.

Le volet remise en état du terrain, calculé sur la surface d'emprise au sol selon une formule analogue figurant dans l'arrêté, ressort à 5 600 €.

Le terme terminal forfaitaire total s'établit à 20 000 € à l'horizon T (valeur nominale issue de l'arrêté), soit 5 005 € en valeur actualisée à la date d'expertise au taux retenu.

## 10.6. Calcul de la VRU

MODÈLE VRU — TABLE D'ACTUALISATION ET TRAJECTOIRE					
Paramètres clés (liens vers feuille Paramètres)					
Flux net annuel					28 460 €
Durée résiduelle T					18
Taux d'actualisation r					8,00%
Terme terminal (forfait)					20 000 €
Table d'actualisation année par année					
Année n	Flux net (€)	Coef. $(1+r)^{-n}$	VA flux (€)	VA terme terminal (€)	Cumul VRU (€)
0	-	1,0000	-	-	-
1	28 460 €	0,9259	26 352 €	-	26 352 €
2	28 460 €	0,8573	24 400 €	-	50 752 €
3	28 460 €	0,7938	22 592 €	-	73 344 €
4	28 460 €	0,7350	20 919 €	-	94 263 €
5	28 460 €	0,6806	19 369 €	-	113 633 €
6	28 460 €	0,6302	17 935 €	-	131 567 €
7	28 460 €	0,5835	16 606 €	-	148 173 €
8	28 460 €	0,5403	15 376 €	-	163 549 €
9	28 460 €	0,5002	14 237 €	-	177 786 €
10	28 460 €	0,4632	13 182 €	-	190 969 €
11	28 460 €	0,4289	12 206 €	-	203 175 €
12	28 460 €	0,3971	11 302 €	-	214 477 €
13	28 460 €	0,3677	10 465 €	-	224 941 €
14	28 460 €	0,3405	9 690 €	-	234 631 €
15	28 460 €	0,3152	8 972 €	-	243 603 €
16	28 460 €	0,2919	8 307 €	-	251 910 €
17	28 460 €	0,2703	7 692 €	-	259 602 €
18	28 460 €	0,2502	7 122 €	(5 005) €	261 719 €
19	-	0,0000	-	-	261 719 €
20	-	0,0000	-	-	261 719 €
21	-	0,0000	-	-	261 719 €
22	-	0,0000	-	-	261 719 €
23	-	0,0000	-	-	261 719 €
24	-	0,0000	-	-	261 719 €
25	-	0,0000	-	-	261 719 €
26	-	0,0000	-	-	261 719 €
27	-	0,0000	-	-	261 719 €
28	-	0,0000	-	-	261 719 €
29	-	0,0000	-	-	261 719 €
30	-	0,0000	-	-	261 719 €
SYNTHÈSE VRU					
Σ Valeurs actualisées des flux d'usage					266 724 €
VA terme terminal négatif (à T)					(5 005) €
VRU = Σ VA flux + VA terme terminal					261 719 €



## 10.7. Confrontation aux méthodes alternatives

À fin de transparence et de complétude méthodologique, l'expert produit en parallèle les valorisations résultant des deux méthodes alternatives.

La méthode par comparaison directe, mobilisant quatre références extra-zone après ajustements pour surface, état, époque et localisation, conduit à une fourchette de 380 000 € à 510 000 €, dont la médiane s'établit à 450 000 €. L'expert souligne l'amplitude particulièrement large de cette fourchette, supérieure à 28 % autour de la médiane, qui traduit l'inadéquation structurelle de la comparaison à un objet dont la rareté supprime, par construction, la possibilité de toute référence rigoureusement comparable.

La décote linéaire de l'article L.219-7, III, appliquée à la médiane de 450 000 €, suppose la détermination du ratio temps écoulé / temps total. Le numérateur (six années écoulées depuis la première délimitation) est administratif et incontestable. Le dénominateur, en revanche, désigne au sens du texte « la durée totale prévisionnelle avant la disparition du bien à compter de cette première délimitation » ; il s'agit, interprétation rigoureuse, de la durée parcellaire spécifique, et non de l'horizon collectif du zonage. Pour la parcelle considérée, cette durée parcellaire est de 18 ans, en raison de la position du bien à l'intérieur de la bande exposée. Le ratio s'établit donc à  $6/24 = 25\%$ , et la valeur post-décote à  $450\,000 \times 0,75 = 337\,500$  €.

Trois observations critiques s'imposent sur cette valeur. Premièrement, le dénominateur retenu (trente ans) tient à la spécificité de la parcelle considérée et ne peut être appliqué mécaniquement à toute parcelle en zone 0-30 ; pour une parcelle plus avancée dans

l'érosion, la durée totale prévisionnelle serait plus courte et la décote correspondante plus forte, à ancienneté de zonage égale. La pratique consistant à appliquer Temps total = 30 par défaut produirait, dans la quasi-totalité des cas, une sous-estimation de la décote et une surévaluation corrélative de l'indemnité. Deuxièmement, la formule traite implicitement les années 18 à 24 comme productives de jouissance économique, alors qu'elles correspondent à un bâti évacué pour raisons de sécurité : la durée d'usage réelle du bien est plus courte que la durée parcellaire qu'utilise le dénominateur. Troisièmement, la formule ignore par construction le coût certain de remise en état, qui sera supporté par la collectivité acquéreuse en l'absence de prise en compte expertale.

La méthode imposée par l'article L.219-7 III combine ainsi trois biais cumulatifs : un horizon parcellaire qui surestime la durée d'usage économique, une linéarité qui ignore la convexité de la dégradation économique, et une omission des coûts de sortie. La VRU corrige les trois simultanément et restitue la valeur économique réelle du bien.

## CONFRONTATION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Synthèse des trois approches méthodologiques pour le bien type – villa cotentinoise en bande 0-30 ans, T = 18 ans (cas de référence recalibré).

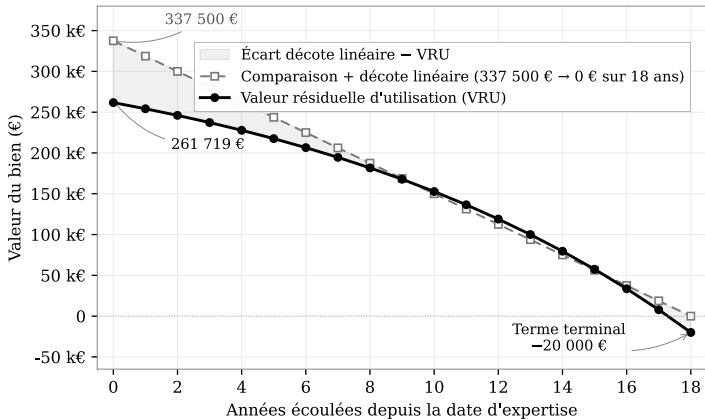
PARAMÈTRES DE LA COMPARAISON	
Valeur de référence extra-zone ajustée (médiane)	450 000 €
Borne basse de la fourchette comparables	380 000 €
Borne haute de la fourchette comparables	510 000 €

TABLEAU DE SYNTHÈSE			
Méthode	Valeur retenue	Ecart vs. médiane	Lecture critique
Comparaison extra-zone (médiane)	450 000 €	référence	Hétérogénéité importante des références ; amplitude de la fourchette > 35 %. Méthode peu robuste en bande 0-30.
Décote linéaire art. L. 219-7, III	337 500 €	-25,0%	Forfait administratif. Ignore valeur-temps de l'argent et coût de remise en état. Utile en contentieux de la préemption.
VRU forfaitaire (présent modèle)	261 719 €	-41,8%	Valeur économique réelle. Terme terminal calibré sur arrêté du 15/04/2026. Méthode à privilégier en expertise contradictoire.

### ARBITRAGE MÉTHODOLOGIQUE RECOMMANDÉ

En zone exposée au recul du trait de côte (bande 0-30 ans), la méthode VRU constitue l'approche économiquement fondée. La méthode par comparaison, faute de références intra-zone, ne peut être mobilisée qu'à titre indicatif. La décote linéaire de l'article L. 219-7, III conserve sa pertinence dans le cadre du contentieux de la préemption, où le juge applique le texte. La VRU restitue la valeur économique réelle du bien et constitue, à ce titre une approche conservatrice de la valeur.

Trajectoires de valeur sur la durée résiduelle d'usage (T = 18 ans)  
Villa en bande 0-30 ans — comparaison VRU / abattement linéaire



## 10.8. Lecture de l'écart et conclusion

L'écart de quarante-deux pour cent entre la valeur de comparaison et la VRU n'est pas le produit d'une décote arbitraire. Il est l'expression chiffrée du différentiel entre une valorisation qui projette implicitement une jouissance perpétuelle du bien (celle de la méthode par comparaison), fût-elle corrigée d'un abattement linéaire et une valorisation qui borne cette jouissance à l'horizon d'aléa documenté en intégrant le coût provisionné de la remise en état. La VRU n'invente pas un escompte ; elle objective et formalise une valeur qui dissocie le terrain, le bâti et la valeur de jouissance restante.

La valeur retenue pour le bien expertisé s'établit donc à 261 719 €, arrondie à 260 000 € hors droits. Cette valeur, calibrée sur les paramètres documentés ci-dessus, est assortie d'une matrice de sensibilité montrant son comportement sous variation des deux paramètres principaux (taux d'actualisation et durée résiduelle). Elle constitue la valeur économique du bien à la date d'expertise.

### TESTS DE SENSIBILITÉ — VRU(r, T)

Matrice de la VRU en fonction du taux d'actualisation  $r$  (lignes) et de la durée résiduelle  $T$  (colonnes), terme terminal forfaitaire constant.

Flux net annuel (lien)	28 460 €
Terme terminal forfaitaire (lien)	20 000 €

$r \downarrow / T \rightarrow$	8	10	12	15	18	20	25
6,0%	164 182 €	198 300 €	228 665 €	268 065 €	301 147 €	320 198 €	359 154 €
7,0%	158 303 €	189 724 €	217 169 €	251 962 €	280 364 €	296 337 €	327 976 €
8,0%	152 744 €	181 705 €	206 535 €	237 298 €	<b>261 719 €</b>	275 134 €	300 884 €
9,0%	147 484 €	174 198 €	196 684 €	223 916 €	244 945 €	256 230 €	277 231 €
10,0%	142 502 €	167 164 €	187 545 €	211 681 €	229 815 €	239 323 €	256 487 €

Cellule mise en évidence : configuration de référence ( $r=8\%$ ,  $T=18$  ans).

# *Partie IV*

---

## **Conditions d'admissibilité et recommandations**

# Chapitre 11.

## Trois périmètres, un critère unique de fiabilité

---

### 11.1. Le périmètre du contentieux L.219-7

Le premier périmètre dans lequel la Valeur Résiduelle d'Utilisation est susceptible d'être mobilisée est celui du contentieux propre à l'article L.219-7 du code de l'urbanisme : fixation du prix de préemption d'un bien situé en zone exposée au recul du trait de côte par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Dans ce périmètre, la hiérarchie des méthodes posée par le paragraphe III du texte s'impose : comparaison avec des biens intra-zone d'exposition similaire en priorité, à défaut comparaison avec des biens extra-zone affectée d'une décote temporelle. La question de l'admissibilité de la VRU dans ce périmètre est donc une question de subsidiarité par rapport à cette hiérarchie textuelle.

La position du présent livre blanc, fondée sur l'analyse linguistique et téléologique du texte conduite au chapitre 5.1, est que la hiérarchie posée par l'expression « *en priorité* » n'est pas exclusive. Le législateur n'a pas retenu, alors qu'il en disposait, des formulations expressément

exclusives : « uniquement », « exclusivement », « à la seule référence ». Il a institué une hiérarchie ouverte, qui admet par sa logique même une méthode subsidiaire de troisième rang lorsque les deux niveaux explicites s'avèrent insuffisants. La VRU n'est pas une méthode autonome appelée à supplanter la comparaison ; elle constitue une méthode d'objectivation économique de l'abattement temporel légal, ainsi qu'une méthode de contrôle lorsque les références disponibles ne permettent pas de traduire correctement la limitation de durée d'usage du bien.

Trois cas d'usage de la VRU dans le périmètre L.219-7 méritent d'être distingués.

Le premier cas est celui où les comparables intra-zone existent en nombre suffisant, sont intrinsèquement similaires. Dans ce cas, la VRU peut être mobilisée comme méthode de corroboration. Mais elle ne sera pas forcément nécessaire, voire pourra être tenue pour superfétatoire.

Le deuxième cas est celui où les comparables intra-zone sont insuffisants ou inexistants, ce qui constituera très probablement la situation majoritaire lors de l'application dudit article. Dans ce cas, la méthode subsidiaire de l'alinéa 2, comparaison extra-zone affectée d'une décote linéaire, devient la référence légale principale. La VRU peut alors être mobilisée pour objectiver l'abattement : les paramètres économiques chiffrés (durée résiduelle, dégressivité des revenus, croissance des coûts spécifiques, coûts de sortie objectivés) constituent un référentiel chiffré qui peut être substitué à la décote linéaire de l'alinéa 2 ou utilisé pour la corriger.

Le troisième cas, plus rare mais d'une portée particulière, est celui où les deux niveaux de la hiérarchie textuelle s'avèrent simultanément

insuffisants : comparables intra-zone inexistants, comparables extra-zone insusceptibles d'une décote linéaire pertinente en raison de la singularité du bien. Dans ce cas, la VRU intervient comme méthode autonome de troisième rang, en complément de la hiérarchie textuelle. Sa mobilisation, bien qu'elle ne soit pas expressément prévue par l'article L.219-7 III, ne lui est pas non plus contraire ; elle s'inscrit dans la marge interprétative que la formulation « en priorité » ouvre. La recommandation 1 du chapitre 12 du présent livre blanc propose la codification expresse de cette ouverture, afin de lever toute ambiguïté résiduelle.

## **11.2. Le périmètre de l'expertise civile hors expropriation**

Le deuxième périmètre est constitué des situations où la VRU est mobilisée pour évaluer un bien immobilier en dehors du strict cadre de la préemption publique de l'article L.219-7. Ce périmètre est, en pratique, beaucoup plus vaste que le précédent et concerne la majorité des missions expertales auxquelles l'évaluateur professionnel sera confronté dans les années à venir.

Le partage successoral est la première situation typique. Lorsqu'un bien situé en zone exposée fait partie d'une succession, sa valorisation pour les besoins du partage entre cohéritiers ne peut ignorer la dégradation économique attachée à la durée résiduelle. Une évaluation à la valeur vénale classique surestimerait la part attribuée au cohéritier qui se voit attribuer le bien, lésant les autres ayants droit. La VRU fournit, dans cette situation, un référentiel équitable d'une attribution au juste prix.

L'indivision et le partage entre époux suite à divorce ou séparation présentent la même problématique. Le bien littoral exposé, souvent

acquis pendant la vie commune sans considération du risque, doit être évalué selon sa valeur économique résiduelle, sous peine de cristalliser une iniquité entre les ex-conjoints.

Le contentieux assurantiel constitue une troisième situation. En cas de litige sur l'indemnisation d'un sinistre affectant un bien à durée de vie limitée, la valeur vénale classique ne reflète pas l'investissement économique réel du propriétaire. La VRU permettrait de chiffrer le préjudice effectivement subi compte tenu de la durée d'usage qu'il restait à parcourir.

Le contentieux entre vendeur et acquéreur sur le fondement de l'obligation précontractuelle d'information ou de la réticence dolosive (chapitre 6.2) appellerait également la mobilisation de la VRU. L'acquéreur qui découvre, après l'acquisition, que le bien acheté était situé en zone exposée et que cette information lui avait été dissimulée, peut prétendre à une réfaction du prix correspondant à l'écart entre la valeur vénale qu'il a payée et la VRU qui aurait dû être retenue.

Dans l'ensemble de ce périmètre, l'admissibilité de la VRU n'est conditionnée par aucune hiérarchie textuelle particulière. Les standards professionnels applicables, Charte 2025, European Valuation Standards 2025, RICS Red Book admettent expressément les approches par revenu pour les actifs à durée de vie limitée. La VRU s'y intègre comme méthode de plein exercice. La seule contrainte est celle de la fiabilité des paramètres mobilisés, contrainte que l'expert satisfait par la rigueur de son calage et la traçabilité documentaire de chacune de ses sources.

### 11.3. Le périmètre de l'expertise non contentieuse

Le troisième périmètre est celui des missions expertales conduites en dehors de tout contentieux. Il concerne le conseil patrimonial : propriétaire qui souhaite évaluer son patrimoine pour optimiser sa stratégie de transmission, de cession ou de réallocation, ainsi que les évaluations fiscales non contentieuses, au premier rang desquelles les déclarations annuelles d'Impôt sur la fortune immobilière, et les évaluations de financement lorsqu'un établissement bancaire s'interroge sur la valeur d'un bien hypothéqué situé en zone exposée. Il intègre également l'expertise contradictoire amiable que les parties à une transaction ou à un partage sollicitent conjointement pour disposer d'un référentiel partagé.

Dans ce périmètre, la liberté méthodologique de l'évaluateur est maximale. Aucune hiérarchie textuelle ne s'impose ; aucune jurisprudence ne contraint l'admissibilité d'une méthode plutôt qu'une autre. La VRU s'y mobilise sous la seule responsabilité professionnelle de l'expert, dans le respect des standards de qualité posés par la Charte V6 et les standards européens. La traçabilité documentaire et l'analyse de sensibilité demeurent les exigences cardinales, mais elles ne prennent pas, dans ce périmètre, une dimension contentieuse particulière.

Il convient de souligner que, dans ce troisième périmètre, la VRU joue souvent un rôle pédagogique et préventif. En chiffrant la valeur économique résiduelle d'un bien, elle informe le propriétaire ou le donataire potentiel des conséquences patrimoniales de la situation, et lui permet de prendre des décisions éclairées : céder le bien tant qu'il conserve une valeur positive, anticiper sa relocalisation, négocier avec les établissements financiers une renégociation des termes du crédit, anticiper

l'évolution de la fiscalité locale. Cette fonction expertale d'éclairage de la décision constitue, en l'état des dispositifs réglementaires d'information de l'acquéreur (chapitre 6.3), l'apport le plus immédiat et le plus utile que l'évaluateur puisse fournir.

#### **11.4. Lecture transversale de la jurisprudence**

L'examen des décisions de jurisprudence pertinentes pour l'admissibilité d'une méthode par le revenu révèle un faisceau convergent que l'évaluateur peut mobiliser à l'appui de sa pratique. Cette analyse identifie une trame doctrinale.

Le principe directeur est posé avec une clarté particulière par le Tribunal judiciaire de Nice dans sa décision du 22 janvier 2026 : le juge choisit souverainement la méthode appropriée, sous la seule réserve qu'elle présente un degré de fiabilité suffisant. Cette formulation, qui synthétise une jurisprudence ancienne du juge de l'expropriation, désigne la fiabilité comme critère unique d'admissibilité méthodologique. La Cour de cassation, dans sa décision du 8 octobre 2013 (n° 12-24.995), confirme ce principe en admettant que la méthode par capitalisation puisse, comme la méthode par comparaison, être utilisée, laissant à la cour d'appel le pouvoir souverain de retenir l'une ou l'autre selon les circonstances.

Le critère opérant n'est pas, contrairement à ce que pourrait laisser penser la lecture de certaines décisions de rejet, l'existence d'un revenu locatif effectif. Plusieurs cours d'appel ont admis le principe d'une évaluation par capitalisation en l'absence de location effective, sous réserve que le loyer économique imputé soit objectivé par un panel suffisant de comparables. La Cour d'appel de Rennes, dans plusieurs décisions du 29 mai

2009, admet expressément la combinaison de la méthode comparative et de la méthode par capitalisation pour produire une moyenne pondérée, combinaison que le Tribunal judiciaire de Nice reprend explicitement dans sa décision précitée du 22 janvier 2026.

L'analyse des motifs de rejet dans les décisions qui écartent la méthode par capitalisation confirme cette lecture. La Cour d'appel de Nancy, le 17 avril 2018, écarte la méthode parce que le loyer avait été fixé unilatéralement par la propriétaire elle-même et parce que le taux d'actualisation retenu n'avait pas été démontré conforme aux pratiques de marché. La Cour d'appel de Bordeaux, le 27 novembre 2013, écarte la méthode parce que la dispersion des taux observés sur le marché de référence était trop forte (entre 10 et 27 %), rendant le calcul non fiable. La Cour d'appel de Douai, le 18 janvier 2010, écarte la méthode pour défaut de données financières suffisantes. La Cour d'appel de Paris, le 11 mai 2023, écarte la méthode pour absence d'objectivation d'un loyer théorique. La Cour d'appel de Pau, le 10 novembre 2011, sanctionne dans le même sens un défaut de justification du taux retenu.

Aucune de ces décisions ne pose d'interdiction de principe de la méthode par capitalisation appliquée à un bien sans revenu effectif. Toutes sanctionnent une insuffisance probatoire des paramètres mobilisés. Le critère est donc unique et constant : la méthode est admissible si et seulement si ses paramètres sont fiables, c'est-à-dire objectivés, traçables et défendables en contradictoire. La VRU, qui mobilise par construction des paramètres documentés (durée résiduelle issue de cartographies publiques, revenus fondés sur comparables locatifs, taux d'actualisation décomposé explicitement, coûts de sortie objectivés par l'arrêté du 15 avril 2026) satisfait cette exigence dès lors que le rapport d'expertise

en assure la traçabilité.

Cette lecture transversale fournit à l'évaluateur, et au juge qui doit apprécier son rapport, une doctrine d'admissibilité. La VRU n'est pas une méthode juridiquement contestable par principe ; elle est une méthode dont l'admissibilité dépend du soin avec lequel ses paramètres sont calibrés. La responsabilité expertale se déplace donc du choix de la méthode vers la rigueur de son calage.

### **11.5. Les cinq conditions d'une VRU admissible en contentieux**

De cette lecture transversale, et de l'expérience pratique consolidée par les chapitres 7 à 9 du présent livre blanc, peuvent être tirées cinq conditions dont la satisfaction cumulative caractérise une VRU contradictoirement opposable. Ces conditions constituent, pour l'évaluateur professionnel, la grille d'auto-contrôle de son rapport, et pour le juge, la grille d'appréciation de son admissibilité.

Première condition. Objectivation des revenus. Les flux  $Rt$  retenus pour l'actualisation doivent être documentés par un panel suffisant de comparables locatifs externes, choisis pour leur similitude de localisation hors zone d'exposition, de surface, de typologie et d'état d'entretien. Le rapport doit énumérer chaque comparable, les identifier, en préciser la source, la date et les caractéristiques, et justifier les ajustements appliqués. L'usage de loyers fixés unilatéralement par le propriétaire ou de loyers sans justification documentaire est strictement à proscrire.

Deuxième condition. Justification du taux d'actualisation. Le taux  $a$  doit

être justifié par décomposition explicite en trois composantes additives : taux sans risque, prime de risque immobilière du segment, prime spécifique à l'aléa. Chacune de ces composantes doit être documentée par référence à des sources publiques (rendement OAT, primes de risque sectorielles publiées par les associations professionnelles, ajustements selon la grille de la Charte V6 section 1.22.3). La triangulation avec les transactions observables, lorsqu'elle est possible, fournit un test de cohérence supplémentaire.

Troisième condition. Traçabilité de la durée résiduelle. Le paramètre  $n$  doit être justifié par référence à des sources scientifiques publiques opposables : cartographie locale ZERTC lorsqu'elle existe, Indicateur national de l'érosion côtière du Cerema à défaut, données BRGM, plan de prévention des risques littoraux. La méthode de détermination, la date de relevé et la périodicité de mise à jour doivent figurer explicitement.

Quatrième condition. Analyse de sensibilité. Le rapport doit présenter, en complément de la valeur centrale, une fourchette de valeurs correspondant à des scénarios contradictoires sur les paramètres les plus incertains : typiquement  $n$  et  $a$ , parfois  $Rt$  et  $Ct$ . Cette analyse de sensibilité, recommandée par la Charte V6 et exigée implicitement par la jurisprudence, démontre la robustesse du résultat et la conscience expertale des incertitudes inhérentes à la méthode.

Cinquième condition. Triangulation pluri-méthodes. Lorsqu'elle est matériellement possible, la VRU doit être confrontée au résultat de la comparaison classique ajustée. Les écarts éventuels doivent être analysés et justifiés. Cette triangulation, expressément admise par la jurisprudence comme moyen de produire une valeur pondérée, conforte la

robustesse du résultat et démontre que la VRU n'est pas mobilisée par défaut mais par choix éclairé.

Ces cinq conditions, prises ensemble, constituent une grille opposable que l'évaluateur peut s'imposer à lui-même et que le juge peut imposer dans l'appréciation des rapports qui lui sont soumis. Leur respect est la garantie d'une VRU admissible en contentieux. Leur non-respect, à l'inverse, expose l'expertise à un grief d'insuffisance probatoire et à un rejet par les juridictions, conformément aux principes posés par les décisions analysées à la section précédente.

# Chapitre 12.

## Recommandations

---

### Avant-propos du chapitre

Les dix premiers chapitres du présent livre blanc ont établi successivement le constat (Partie I), l'impasse évaluative (Partie II) et la proposition méthodologique de la Valeur Résiduelle d'Utilisation (Partie III). La Partie IV s'achève par la formulation de quatre recommandations opérationnelles, classées par destinataire et structurées selon une logique commune : exposé du problème, formulation normative, voies de mise en œuvre, calendrier réaliste, partenaires à mobiliser. Ces recommandations reprennent et développent les quatre propositions énoncées en synthèse en fin de chapitre.

L'intention de ces recommandations n'est pas d'épuiser la transformation du dispositif français de gestion du recul du trait de côte ; elle relève, dans son ensemble, de l'action gouvernementale et législative. Elle est, plus modestement, d'identifier les inflexions méthodologiques, normatives et professionnelles dont l'institution permettrait à la VRU de jouer pleinement son rôle d'outil de référence scientifique. Chacune est calibrée pour être opposable, opérationnelle et raisonnablement réaliste à un horizon de cinq ans.

## 12.1. Recommandation 1 : Compléter l'article L.219-7 du code de l'urbanisme

Compléter l'article L.219-7, III, du code de l'urbanisme par un alinéa autorisant expressément, lorsque les références mentionnées aux deux premiers alinéas s'avèrent insuffisantes ou inopérantes, le recours à une méthode d'évaluation prospective fondée sur l'actualisation des flux résiduels diminués des coûts de sortie.

L'analyse linguistique et téléologique de l'article L.219-7, III, conduite au chapitre 5.1 et au chapitre 11.1 du présent livre blanc, démontre que la hiérarchie posée par l'expression « *en priorité* » est par sa rédaction même ouverte et non exclusive. L'admissibilité d'une méthode subsidiaire de troisième rang, fondée sur l'actualisation prospective des flux résiduels, serait juridiquement permise dès aujourd'hui par le texte tel qu'il est en vigueur. Une codification expresse de cette ouverture lèverait néanmoins une ambiguïté résiduelle qui pèse, en pratique, sur le contradictoire devant le juge de l'expropriation. Certaines collectivités préemptrices, par prudence, hésitent parfois à mobiliser une méthode subsidiaire sans appui textuel formel ; certains experts, par symétrie, s'auto-censureraient dans la mobilisation de la VRU pour les besoins de la fixation du prix de préemption. La codification expresse débloquerait cette double inhibition.

La rédaction proposée pourrait être intégrée à un alinéa supplémentaire ainsi conçu : « Lorsque les références mentionnées au précédent alinéa ne sont pas suffisantes ou s'avèrent inopérantes au regard des spécificités du bien, le prix peut également être déterminé par actualisation des flux économiques nets résiduels, diminués des coûts certains de démolition et de remise en état du terrain à l'échéance. »

## 12.2. Recommandation 2 : Indexer le montant consigné

Indexer le montant consigné au titre du décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 sur un indice représentatif des coûts de démolition et de renaturation, afin de prévenir le report sur la collectivité du différentiel entre la consignation initiale et le coût réellement constaté à l'échéance.

L'absence d'indexation, identifiée comme l'un des deux angles morts subsistants du dispositif de consignation au chapitre 9.4 du présent livre blanc, expose à terme la collectivité à supporter le différentiel inflationniste entre la somme consignée et le coût effectif de la démolition à l'échéance. Sur la base d'une inflation annuelle moyenne de deux pour cent dans le secteur de la construction, une consignation effectuée à l'année zéro pour une démolition prévue à trente ans aura perdu environ quarante pour cent de sa valeur réelle. À l'échelle nationale et sur l'ensemble des constructions futures en zone exposée, ce différentiel atteindra des centaines de millions d'euros, précisément la charge que la consignation entendait éviter de transférer sur le budget public.

La voie de mise en œuvre est, ici, particulièrement accessible : un décret modificatif simple, intervenant en application de l'article L.121-22-5 du code de l'urbanisme, suffit. Le décret pourrait fixer un mécanisme d'indexation annuelle des sommes consignées, par référence à un indice représentatif. Deux indices candidats sont identifiables : l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE ou l'indice national du bâtiment (BT01). La concertation avec la Caisse des dépôts et consignations sera nécessaire pour déterminer les modalités opérationnelles de l'indexation des sommes en dépôt.

### **12.3. Recommandation 3 : Reconnaissance par les juridictions**

Reconnaître davantage, dans l'office du juge de l'expropriation, l'admissibilité de la méthode VRU dès lors qu'elle satisfait l'exigence prétorienne de fiabilité : objectivation des revenus économiques retenus, justification du taux d'actualisation par décomposition explicite, traçabilité documentaire des durées résiduelles mobilisées.

L'analyse jurisprudentielle conduite au chapitre 11.4 démontre que la doctrine d'admissibilité des méthodes par capitalisation est structurée autour du critère de fiabilité.

### **12.4. Recommandation 4 : Articulation aux SLGITC et au Fonds Érosion Côtière**

Articuler les Stratégies Locales de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGITC) à une méthode d'évaluation économique unifiée des biens exposés, condition d'un dimensionnement équitable et soutenable des financements publics, au premier rang desquels le futur Fonds Érosion Côtière appelé de ses vœux par le Comité national du trait de côte.

Les SLGITC, instituées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, constituent l'instrument privilégié de la planification locale de l'adaptation. À ce jour, seules trois régions (Nouvelle-Aquitaine, Normandie, Occitanie) disposent d'une véritable stratégie consacrée à la gestion du trait de côte ; les autres façades demeurent en retrait, comme l'a relevé la Cour des comptes dans son rapport de 2024. L'absence de méthode économique unifiée pour quantifier l'effort d'adaptation (coût de protection, coût de relocalisation, coût d'indemnisation, coût de renaturation)

empêche les SLGITC de chiffrer rigoureusement leurs scénarios et freine, de proche en proche, la mobilisation des financements publics.

La VRU, en fournissant un référentiel chiffré opposable de la valeur économique résiduelle des biens menacés, constitue l’outil de pilotage budgétaire qui manque actuellement aux SLGITC. Son intégration explicite dans la méthodologie des stratégies locales, par voie de circulaire interministérielle ou de guide méthodologique du Cerema, permettrait de fonder le dimensionnement des efforts publics sur des bases économiques transparentes, partagées et opposables au contrôle citoyen. Le futur Fonds Érosion Côtière, dont la création est portée depuis 2018 par la députée Sophie Panonacle et qui devait initialement figurer dans la loi de finances pour 2026 sans avoir pu y être inscrit en l’état, constituerait l’instrument naturel de financement de cette stratégie unifiée.

## Synthèse

Ces quatre recommandations, considérées ensemble, dessinent une stratégie cohérente de consolidation de la place de la Valeur Résiduelle d’Utilisation dans le dispositif français d’adaptation aux risques physiques touchant l’immobilier. L’articulation entre ces recommandations n’est pas hiérarchique mais complémentaire : chacune renforce les autres, et l’absence de l’une affaiblit l’ensemble. Mais aucune n’est, à elle seule, indispensable à l’admissibilité de la VRU dans les rapports d’expertise ; celle-ci est, dès la date du présent livre blanc, possible en vertu des seuls textes existants. Les recommandations visent à consolider, harmoniser et étendre cette admissibilité ; elles n’en conditionnent

pas l'existence.

L'ambition portée par le présent livre blanc dépasse, en ce sens, le strict cadre méthodologique. Elle inscrit la profession expertale française dans une doctrine de l'adaptation dont la portée institutionnelle, juridique et professionnelle s'étend bien au-delà du seul recul du trait de côte. La Valeur Résiduelle d'Utilisation, comme méthode et comme concept, est l'un des instruments par lesquels la profession contribue à l'élaboration collective de la résilience nationale face aux mutations bioclimatiques contemporaines.

# Conclusion

---

Le Signal, démoli en février 2023 après neuf ans d'évacuation, constituait jusque-là une exception sans solution méthodologique. Le législateur a écrit pour lui une loi spécifique, dressé un protocole *ad hoc*, dégagé sept millions d'euros par voie politique. Cette réponse n'était ni juste, ni reproductible, ni budgétairement soutenable à l'échelle des centaines de milliers de biens que les projections du Cerema annoncent désormais menacés à l'horizon 2100. Le présent livre blanc s'est donné pour objet de proposer la méthode qui aurait permis, dès 2014, de chiffrer ce que valait l'immeuble girondin : non pas la valeur fictive d'un bien sain, ni la valeur nulle d'un bien condamné, mais la valeur économique nette de l'usage résiduel possible, diminuée du coût certain de la sortie programmée. La Valeur Résiduelle d'Utilisation est cette méthode.

L'architecture en quatre parties du livre blanc retrace une démonstration cohérente. La profession expertale française dispose donc désormais, par la sixième édition de la Charte de l'Expertise, d'un outil qui peut accompagner la transition de l'ensemble du parc immobilier menacé.

Cette ambition trouve son écho dans la dynamique européenne contemporaine. L'introduction de la *prudent value* dans les European Valuation Standards 2025, l'évolution de l'EVS 6 sur la performance énergétique, les travaux engagés pour préparer l'édition 2028 des standards TEGOVA traduisent une mutation doctrinale parallèle : l'évaluation immobilière

ne peut plus se contenter d'enregistrer les prix observés, elle doit produire l'information économique synthétique que le marché ne fournit pas spontanément. La VRU s'inscrit dans cette trajectoire et y apporte la contribution française d'une méthode reproductible, opposable et professionnellement maîtrisée.

Plusieurs chantiers demeurent ouverts. La codification expresse de la méthode au sein de l'article L.219-7 du code de l'urbanisme, par voie de complément législatif, lèverait une ambiguïté résiduelle qui pèse encore sur le contradictoire devant le juge de l'expropriation. L'indexation du montant consigné au titre du décret du 15 avril 2026 préviendrait l'érosion inflationniste qui menace, à terme, de transférer sur la collectivité le coût qu'elle entendait précisément éviter. L'institution d'un Fonds Érosion Côtière, longtemps porté par le Comité national du trait de côte, fournirait l'instrument financier sans lequel les Stratégies locales de gestion intégrée ne peuvent dimensionner leur action. La généralisation de la cartographie locale d'exposition, dont le Conseil national d'évaluation des normes a constaté la quasi-inexistence à ce jour, conditionne l'opérationnalité même de l'ensemble du dispositif. Ces chantiers ne relèvent pas de la profession expertale seule ; ils appellent une convergence de l'action législative, de la pratique notariale, du contrôle juridictionnel et de la pédagogie publique.

Soixante-quinze copropriétaires ont attendu neuf ans, à Soulac-sur-Mer, qu'une loi soit écrite pour eux seuls. Le législateur n'écrira pas une loi par immeuble. La Valeur Résiduelle d'Utilisation, par la sobriété de son architecture actuarielle, pourra permettre à ceux qui leur succéderont de ne pas attendre.



# Annexes

## Annexe A. Glossaire

Le présent glossaire rassemble les sigles, termes techniques et notions doctrinales mobilisés tout au long du livre blanc.

**ANEL** — Association nationale des élus du littoral. Association regroupant les élus locaux des communes littorales de France métropolitaine et ultramarine.

**BRAEC** — Bail Réel d'Adaptation à l'Érosion Côtière. Bail réel de longue durée (12 à 99 ans) institué à l'article L.321-15 du code de l'environnement, permettant à une personne publique de confier à un preneur privé l'usage d'un bien acquis en zone exposée, à charge de renaturation à l'échéance.

**BRGM** — Bureau de Recherches Géologiques et Minières. Établissement public français de référence pour l'analyse des aléas géologiques, sédimentaires et hydrologiques.

**Carte locale d'exposition** — Document cartographique élaboré par la commune ou l'EPCI compétent au titre de l'article L.121-22-1 du code de l'urbanisme, identifiant les zones d'exposition au recul du trait de côte aux horizons 30 et 100 ans.

**CDC** — Caisse des Dépôts et Consignations. Établissement financier public français, dépositaire des sommes consignées au titre de l'article L.121-22-5 du code de l'urbanisme.

**Cerema** — Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement. Établissement public administratif de l'État, opérateur de référence pour les études relatives au trait de côte et publiant l'Indicateur national de l'érosion côtière.

**Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** — Sixième édition (novembre 2025) de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, référentiel professionnel français des experts en évaluation immobilière, codifiant notamment la VRU à sa section 1.22.

**CNTC** — Comité National du Trait de Côte. Instance consultative présidée par Sophie Panonacle, contribuant à l'élaboration de la Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte.

**DPRTC** — Droit de Préemption pour l'adaptation des territoires au Recul du Trait de Côte. Droit de préemption sui generis institué aux articles L.219-1 à L.219-13 du code de l'urbanisme au bénéfice des communes ou EPCI.

**ERP** — État des Risques et Pollutions. Document obligatoire dans toute transaction immobilière, codifié à l'article L.125-5 du code de l'environnement, devant mentionner notamment l'exposition au recul du trait de côte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**EVS** — European Valuation Standards. Standards d'évaluation immobilière édictés par TEGOVA, en cours de révision pour leur édition 2028.

**Fonds Barnier** — Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs. Fonds public d'indemnisation des sinistres naturels brutaux, ne couvrant pas l'érosion côtière en tant que telle, sauf cumul avec un autre aléa.

**IGEDD** — Inspection Générale de l’Environnement et du Développement Durable. Institution administrative ayant publié, conjointement avec l’IGA, le rapport de référence de novembre 2023 sur le financement du recul du trait de côte.

**L.121-22-2** — Article du code de l’urbanisme imposant aux communes inscrites au décret-liste la délimitation, dans leur PLU, des zones exposées au recul du trait de côte aux deux horizons réglementaires.

**L.121-22-5** — Article du code de l’urbanisme subordonnant la délivrance des autorisations d’urbanisme dans la bande 30-100 ans à la consignation des coûts prévisionnels de démolition et de remise en état.

**L.219-7** — Article du code de l’urbanisme posant la hiérarchie des méthodes d’évaluation applicables au prix de préemption d’un bien situé en zone exposée au recul du trait de côte (comparaison intra-zone, à défaut comparaison extra-zone affectée d’une décote temporelle).

**MRN** — Mission Risques Naturels. Association loi de 1901 réunissant les principaux assureurs français, publiant des cartographies fines à usage assurantiel.

**PPRL** — Plan de Prévention des Risques Littoraux. Document réglementaire élaboré par les services de l’État, identifiant les zones d’aléa littoral et les prescriptions urbanistiques attachées.

**Prudent value** — Notion introduite dans les European Valuation Standards 2025, désignant une valorisation conservatrice excluant les anticipations de hausse de prix et privilégiant la soutenabilité de long terme.

**RICS Red Book** — Référentiel international de l'évaluation immobilière publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors, dans son édition 2025.

**SLGITC** — Stratégies Locales de Gestion Intégrée du Trait de Côte. Stratégies déclinées localement par les collectivités territoriales pour planifier l'adaptation des territoires littoraux exposés.

**SNGITC** — Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte. Cadre national de référence pour la gestion adaptative du littoral, dont la troisième édition couvre la période 2025-2030.

**TEGOVA** — The European Group of Valuers' Associations. Organisation européenne de référence regroupant les associations professionnelles d'évaluateurs immobiliers européens (plus de 70 associations et 70 000 experts) et publiant les European Valuation Standards.

**User cost of housing** — Coût d'usage du logement. Notion économique anglo-saxonne désignant le loyer économique imputé que le propriétaire occupant éviterait de payer s'il devait louer un bien équivalent ; mobilisée dans la VRU pour estimer le revenu  $R_i$  d'un bien occupé par son propriétaire.

**VRU** — Valeur Résiduelle d'Utilisation. Méthode d'évaluation des biens immobiliers à durée de vie limitée par un aléa physique connu, codifiée à la section 1.22 de la Charte V6.

**ZERTC** — Zone d'Exposition au Recul du Trait de Côte. Zone identifiée par la cartographie locale au titre de l'article L.121-22-2 du code de l'urbanisme, distinguée selon deux horizons (0-30 ans, 30-100 ans).

## **Annexe B.**

### **Tableau comparatif des trois familles méthodologiques**

Le tableau ci-dessous synthétise, selon huit critères, les caractéristiques distinctives de la méthode imposée par l'article L.219-7 du code de l'urbanisme (décote linéaire), de la Valeur Résiduelle d'Utilisation (VRU), et des méthodes classiques d'évaluation immobilière (comparaison, capitalisation, coût de remplacement) prises ensemble. Sa fonction est de permettre une lecture rapide des différences fondamentales entre les trois familles méthodologiques pour le lecteur qui aborde la problématique sans avoir lu le développement complet du livre blanc.

Critère	Méthode L.219-7 (décote linéaire)	Valeur Résiduelle d'Utilisation (VRU)	Méthodes classiques (comparaison, capitalisation, coût)
Champ d'application	Préemption d'un bien situé en ZERTC, fixation du prix d'acquisition par la collectivité.	Tout bien immobilier dont la durée d'usage est bornée par un aléa physique connu, en contentieux ou non.	Tous biens immobiliers présumés à durée d'usage indéfinie ou normale.
Paramètres mobilisés	Prix d'un bien comparable (intra ou extra-zone) et durée résiduelle prévisionnelle.	Durée résiduelle (n), revenus dégressifs ( $R_t$ ), coûts spécifiques croissants ( $C_t$ ), taux d'actualisation (a), coûts de sortie (D).	Selon la méthode : comparables, revenus pérennes capitalisés, ou coût de remplacement diminué de la vétusté.
Hypothèses fondatrices	Existence d'un marché de comparables et linéarité de la dégradation économique.	Horizon fini connu, dégressivité des revenus, croissance des coûts, certitude des coûts de sortie.	Rationalité du marché, continuité des revenus, substituabilité du bien.
Traitement de la durée de vie	Décote linéaire en fonction du temps écoulé rapporté à la durée totale prévisionnelle.	Horizon fini explicite par construction, intégré au calcul actuariel.	Implicite ou infinie ; aucun traitement spécifique en règle générale.
Traitement des coûts de sortie	Aucun traitement explicite ; coûts implicitement transférés sur la collectivité.	Terme terminal négatif (D) explicite, calé sur la grille de l'arrêté du 15 avril 2026.	Aucun traitement ; supposés couverts par la valeur de marché ou le coût de remplacement.
Robustesse face au déni de marché	Faible : reproduit l'erreur d'évaluation collective objectivée par les travaux d'Eugénie Cazaux (2022).	Élevée : la dégressivité des revenus et la prime de risque corrigent le biais d'évaluation collective.	Très faible : aucune correction du déni de marché, qui s'incorpore aux comparables.
Admissibilité contradictoire	Imposée par le texte légal pour le contentieux L.219-7.	Admissible sous condition de fiabilité des paramètres (cinq conditions du chapitre 11.5).	Largement admise mais critiquable lorsque les hypothèses fondatrices ne sont pas vérifiées.
Codification ou textes de référence	Article L.219-7 III du code de l'urbanisme ; ordonnance du 6 avril 2022.	Section 1.22 de la Charte V6 (novembre 2025).	Charte V6 chapitres 2.1, 2.2, 2.5 ; EVS 2025 ; RICS Red Book 2025.

## Annexe C. Jurisprudence considérée

Le tableau ci-dessous recense, par ordre chronologique inverse, les dix décisions de jurisprudence dont l'apport est le plus directement pertinent pour l'admissibilité contradictoire de la VRU.

Juridiction et date	Référence	Apport principal	Portée pour la VRU
Tribunal judiciaire de Nice, 22 janvier 2026	n°25/0002	Formule explicitement le test : le juge choisit souverainement la méthode appropriée, sous réserve qu'elle présente un degré de fiabilité suffisant. Admet la combinaison comparaison-capitalisation pour produire une moyenne pondérée.	Décision-clé : pose le critère unique de fiabilité comme condition d'admissibilité. Fonde directement la doctrine d'admissibilité de la VRU.
Tribunal judiciaire de Bordeaux, 9 janvier 2025	n° 24/00094	Reformule le principe du libre choix de la méthode par le juge de l'expropriation, à charge pour celui-ci d'en expliciter le contenu.	Confirme la souveraineté méthodologique du juge : la VRU est admissible si elle est explicitée et justifiée.
Cour d'appel de Paris, 2 mai 2024	n° 22/16820	Rappelle le pouvoir souverain du juge d'adapter la méthode la mieux appropriée à la situation des biens expropriés ; confirme dans l'espèce le choix de la comparaison.	Confirme l'admissibilité de la pluri-méthode et l'absence d'interdiction de principe d'autres méthodes.
Cour d'appel de Paris, 11 mai 2023	n°22/06970	Écarte la méthode par capitalisation pour absence d'objectivation d'un loyer théorique.	Confirme par le motif du rejet que le critère est probatoire, non l'existence d'un revenu effectif.

Juridiction et date	Référence	Apport principal	Portée pour la VRU
Cour d'appel de Nancy, 17 avril 2018	n°16/00002	Écarte la méthode parce que le loyer avait été fixé unilatéralement par la propriétaire et le taux non démontré conforme aux pratiques du marché.	Illustre le critère de fiabilité : l'absence d'objectivation des paramètres entraîne le rejet, non la nature de la méthode.
Cour de cassation, 8 octobre 2013	n° 12-24.995	Admet expressément que la méthode par valorisation du revenu, comme la méthode par comparaison, peut être utilisée. Reconnaît au juge le pouvoir souverain de choisir.	Décision-pilier de la Cour suprême : confirme l'admissibilité de principe des méthodes par capitalisation.
Cour d'appel de Bordeaux, 27 novembre 2013	n°12/06470	Écarte la méthode parce que la dispersion des taux observés sur le marché de référence (entre 10 et 27 %) rendait le calcul non fiable.	Confirme que l'admissibilité dépend de la robustesse du calage des paramètres.
Cour d'appel de Pau, 10 novembre 2011	n° 11/00720	Affaire Société Tapis Saint-Maclou contre Commune de Billère ; sanctionne un défaut de justification du taux d'actualisation retenu.	Confirme la centralité de la justification du taux dans l'admissibilité de la méthode.
Cour d'appel de Douai, 18 janvier 2010	n° 09/01084	Le juge du fond dispose du pouvoir souverain d'adopter la méthode qui lui paraît la plus appropriée, la méthode par comparaison demeurant privilégiée à défaut de texte particulier.	Établit la hiérarchie de fait entre méthodes : comparaison privilégiée mais non exclusive.
Cour d'appel de Rennes, 29 mai 2009	n° 06/06211 (et n° 06/06208, n° 06/06209)	Admet expressément la combinaison de la méthode comparative et de la méthode par capitalisation pour produire une moyenne pondérée lorsque chacune présente des imperfections.	Fonde l'admissibilité de la pluri-méthode et de la triangulation, condition n° 5 de l'admissibilité de la VRU.

## Annexe D. Bibliographie sélective

### *Textes législatifs et réglementaires*

- Arrêté du 15 avril 2026 relatif à la détermination de la somme à consigner prévue à l'article R. 424-6-1 du code de l'urbanisme. Journal officiel de la République française, 16 avril 2026.
- Décret n° 2026-275 du 15 avril 2026 relatif à la détermination des modalités de consignation en cas d'exposition au recul du trait de côte. Journal officiel de la République française, 16 avril 2026.
- Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 (extension de la liste des communes exposées).
- Ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte.
- Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », articles 236 à 250.
- Code de l'urbanisme, articles L.121-22-1, L.121-22-2, L.121-22-5, L.219-1 à L.219-13.
- Code de l'environnement, articles L.125-5 et L.321-15.
- Code civil, article 1112-1 (obligation précontractuelle d'information) ; articles 1137 et 1138 (réticence dolosive).

### *Standards professionnels et référentiels d'évaluation*

- Comité d'application de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (novembre 2025). Charte de l'Expertise en évaluation immobilière, sixième édition, dite « Charte V6 » ; cf. notamment

section 1.22 : Valeur Résiduelle d'Utilisation.

- TEGOVA (janvier 2025). European Valuation Standards 2025, dixième édition.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). RICS Valuation, Global Standards (« Red Book »), édition 2025.

### ***Travaux scientifiques académiques***

- Cazaux Eugénie (2022). La prise en compte des risques côtiers par les marchés fonciers et immobiliers du littoral français métropolitain : ambivalence de la mer et tentatives de régulation publique du désir de rivage à l'aube du changement climatique. Thèse de doctorat en géographie, Université de Bretagne Occidentale, sous la direction de Catherine Meur-Ferec, co-encadrement d'Iwan Le Berre, LETG-Brest, UMR 6554 CNRS.
- Meur-Ferec Catherine, Guillou Élisabeth. Interest of Social Representations Theory to grasp coastal vulnerability and to enhance coastal risk management. Université de Bretagne. Mars 2018.

### ***Articles doctrinaux et techniques***

- Deliancourt Samuel (2024). Modalités particulières d'acquisition de la propriété publique : l'incorporation « naturelle » du fait de la montée des eaux. Annales des Loyers, n° 12-2024.
- Martel Jean-Jacques (2015). L'impact des risques naturels et technologiques sur la valeur vénale ou locative. Actes pratiques et ingénierie immobilière, LexisNexis JurisClasseur, avril-mai-juin 2015.

## ***Rapports publics***

- Conséquences (association) et Callendar (société) (septembre 2025). Risque littoral, érosion ou submersion marine. Quelle adaptation pour une façade littorale sous pression immobilière ?
- Cour des comptes (2024). Rapport public sur la gestion du trait de côte en période de changement climatique.
- Chambre régionale des comptes Provence-Alpes-Côte d’Azur (2024). Rapport relatif à l’aménagement du littoral et aux enjeux environnementaux en Méditerranée.
- Cerema (2024). Évaluation des enjeux exposés au recul du trait de côte à court, moyen et long terme.
- Cerema (2024). Projection du trait de côte et analyse des enjeux au niveau national. Horizons 2050 et 2100.
- IGEDD et IGA (novembre 2023). Financement des conséquences du recul du trait de côte. Comment accompagner la transition des zones littorales menacées ? Rapport conjoint, n° 014917-01 et n° 23047-R.
- Commissariat général au développement durable (2021). Indicateurs SNML — Enjeux humains en zones de submersion marine et dans les secteurs en érosion.
- Conseil national d’évaluation des normes (2025-2026). Avis successifs des 6 mars 2025, 3 avril 2025 et 2 avril 2026 sur le projet de décret relatif à la consignation pour exposition au recul du trait de côte.
- Rapport du 120<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France – 2024 – Le recul du trait de côte.



# RECU DU TRAIT DE CÔTE

## ET CONSIDÉRATIONS MÉTHODOLOGIQUES DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE LA VALEUR RÉSIDUELLE D'UTILISATION

449 000 résidences principales menacées à l'horizon 2100, plus de 86 milliards d'euros de valeur exposée : le précédent du Signal de Soulac-sur-Mer a démontré, par l'absurde, que les méthodes ordinaires de l'évaluation immobilière sont structurellement inopérantes face aux biens dont la durée d'usage est bornée par le retrait de la mer. Comparaison, capitalisation, coût de remplacement : les trois familles classiques échouent simultanément.

La Valeur Résiduelle d'Utilisation (VRU) lève cette impasse. Codifiée à la section 1.22 de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (V6, 2025), elle calcule la valeur actuelle nette des revenus économiques sur la durée résiduelle d'utilisation, diminuée des coûts actualisés de démolition. Sa spécificité, un terme terminal négatif, rompt avec le paradigme du DCF classique. Articulé au cadre issu de la loi Climat et Résilience et au décret du 15 avril 2026 sur la consignation, ce livre blanc s'adresse aux experts, magistrats, avocats, notaires et élus locaux confrontés à un droit de propriété progressivement dissous par la mer.

### QUENTIN LAGALLARDE

Expert en évaluation immobilière près la Cour  
d'Appel de Caen

Vice-président du Collège des Experts du SNPI

Recognised European Valuer - TEGOVA

Fellow of the RICS

Membre de la CNEJI

Préface d'**Alain Duffoux**

Président du SNPI

Préface d'**Alexandre Ciaudo**

Professeur agrégé de droit public

