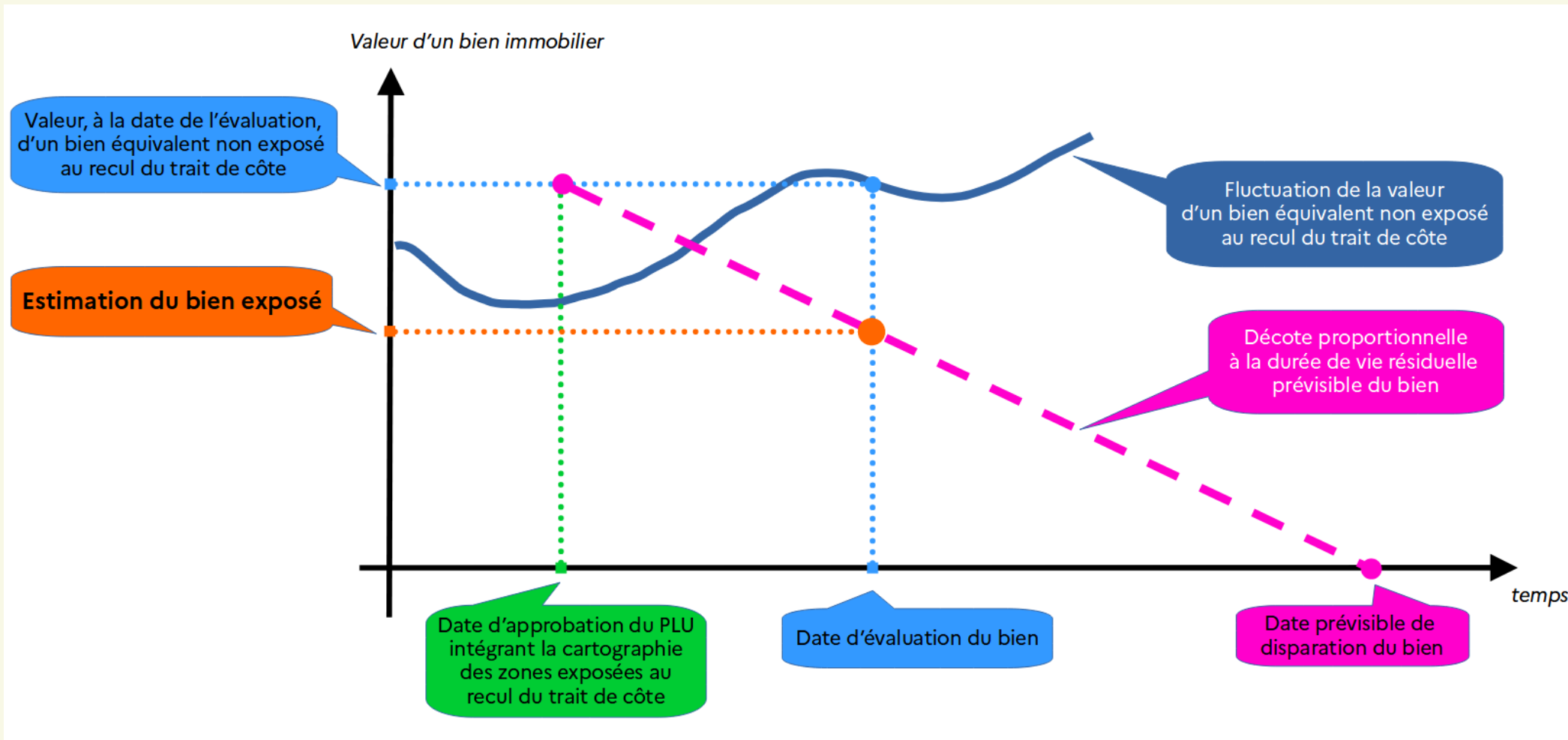


Méthode d'évaluation des biens exposés



*Schéma de principe de la méthode applicable
en l'absence de références du marché immobilier local sur des biens similaires exposés au recul du trait de côte*

Qu'est ce que c'est ?

Issu de la loi Climat-Résilience et plus précisément de l'ordonnance du 6 avril 2022, la méthode d'évaluation des biens est la méthode d'évaluation à utiliser **lors de l'acquisition par la puissance publique** des biens immobiliers les plus exposés à l'érosion.

Cette méthode s'applique aux biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte à court/moyen terme (horizon 30 ans), définies par la cartographie locale d'évolution du trait de côte intégrée dans le document d'urbanisme.

Comment ça fonctionne ?

La valeur du bien est déterminée prioritairement en fonction de références locales sur des biens similaires (même qualification, même exposition au recul du trait de côte, dans le même secteur)

En l'absence de telles références, une décote proportionnelle à la durée de vie résiduelle prévisible du bien peut être appliquée à la valeur d'un bien similaire non exposé au recul du trait de côte.

A quoi ça sert ?

Il s'agit de la méthode retenue par les services des domaines pour l'évaluation d'un bien dans le cadre du droit de préemption, et par le juge de l'expropriation.

Cette méthode vise à sécuriser, encadrer les conditions dans lesquelles la puissance publique peut acquérir les biens exposés au recul du trait de côte.

Elle facilite ainsi la mobilisation des autres outils de maîtrise foncière publique (DPU, réserve foncière, BRAEC...)

Intérêts

- ⇒ Plus grande transparence de l'action publique
 - ⇒ Meilleure maîtrise de la dépense publique
 - ⇒ Egalité de traitement
- ⇒ Maîtrise foncière des terrains concernés par des collectivités ou autres acteurs (para)publics

Limites

- ⇒ Dispositif ne concernant que les communes incluses dans le régime spécifique au recul du trait de côte créé par la loi Climat-Résilience.

Conditions de mise en œuvre

Quand ?

L'estimation des immeubles et droits réels immobiliers nécessite de prendre en compte leur usage effectif à une date donnée (la date de référence). Il s'agit de la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale et délimitant la zone exposée au recul du trait de côte dans laquelle se situe le bien.

Comment ?

L'ordonnance du 2022 définit la méthode d'évaluation de la valeur des biens exposés au recul du trait de côte, à horizon de 30 ans.

Cette méthode s'appliquera dans le cadre de la procédure du nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte (cf fiche action relative à ce droit de préemption spécifique) ainsi qu' à l'occasion de la détermination des indemnités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle s'applique également pour l'acquisition amiable de biens exposés au recul du trait de côte lorsque le fonds Barnier peut être mobilisé.

Combien ?

Détermination de la valeur du bien :

La valeur d'un bien immobilier sera en priorité déterminée par comparaison, au regard des références locales entre biens de même qualification et situés dans la même zone d'exposition à l'érosion (0-30 ans)

Qui ?

A défaut de disposer de références suffisantes, une décôte proportionnelle à la durée de vie résiduelle estimée pourra être appliquée à la valeur du bien estimée hors zone d'exposition au recul du trait de côte.

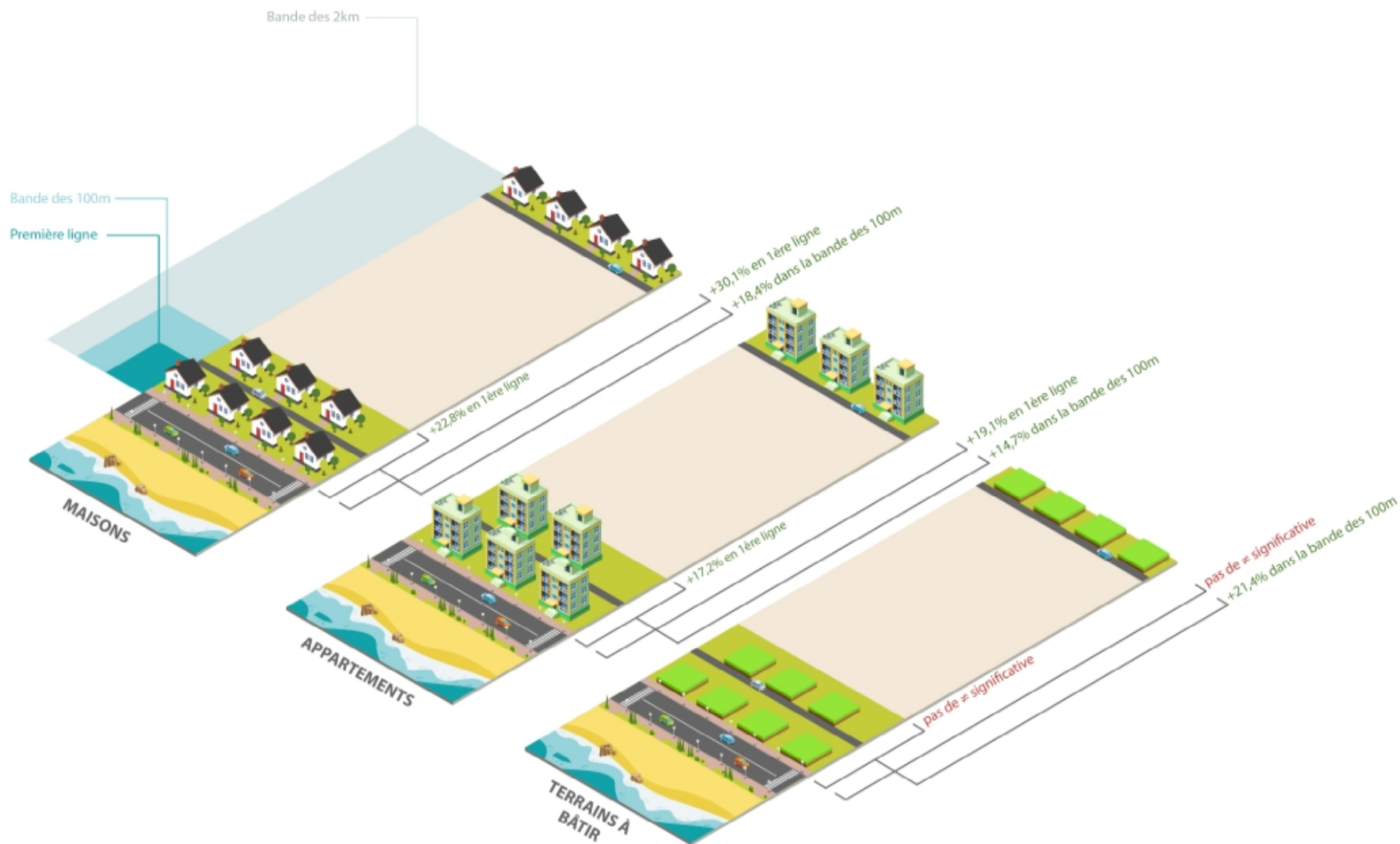
- Etat
- Collectivités et leurs groupements
- Juge de l'expropriation

Où ?

Communes incluses dans le régime spécifique au recul du trait de côte créé par la loi Climat-Résilience

Indicateurs et Illustrations

Figure 19. Écart de prix constatés entre les différents secteurs de la bande côtière des deux kilomètres, pour chaque type de bien à vocation résidentielle



Mise en évidence de l'influence de la proximité immédiate du littoral sur les valeurs immobilières en dépit de l'exposition à l'érosion et à la submersion

(Source : Thèse de doctorat de Eugénie Cazaux, 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, 2022)