

Érosion du littoral

Que vaut une maison dont l'usage est compté ?

L'immeuble Le Signal, à Soulac-sur-Mer, a été évacué en 2014 et démoli en février 2023. Ses copropriétaires ont attendu neuf ans qu'un texte soit écrit pour eux, et sept millions d'euros ont été dégagés par une décision politique. Cette réponse a réglé un cas. Elle ne se reproduira pas à l'échelle des centaines de milliers de logements que les projections annoncent menacés d'ici la fin du siècle.

Entre-temps, la question se pose déjà pour des propriétaires ordinaires : que vaut aujourd'hui une maison située dans une zone dont la carte communale indique qu'elle aura disparu dans vingt ans ? La réponse n'est ni la valeur d'une maison saine, ni zéro.

Le marché ne voit pas encore le risque

C'est le fait le plus déroutant du sujet, et il est documenté. Dans les secteurs identifiés comme exposés, les prix observés restent alignés sur ceux des quartiers voisins, parfois supérieurs en raison de la proximité immédiate du rivage. L'agrément littoral l'emporte, dans la formation des prix, sur une échéance que personne ne veut regarder.

Cela a une conséquence directe pour l'évaluation. Si l'expert se contente de comparer le bien à ses voisins, il ne fait que reconduire l'aveuglement collectif : il valide par une méthode réputée objective un marché qui n'a pas encore intégré ce que la carte affirme. Sur ce sujet, la comparaison seule ne mesure rien.

Ce que prévoit le texte, et ce qu'il laisse de côté

Le code de l'urbanisme organise un droit de préemption propre à l'adaptation des territoires au recul du littoral, applicable de plein droit dans la bande dite 0-30 ans et extensible à la bande 30-100 ans par délibération. Ce droit ne vise pas à aménager : il vise à organiser le retrait du bâti, ce qui explique son régime particulier. Il s'étend au-delà de la vente classique, notamment aux cessions de parts de société civile immobilière, afin d'éviter les contournements.

Pour fixer le prix, le texte procède en deux temps : comparer d'abord avec des biens de même nature et d'exposition semblable situés dans la zone ; à défaut de références suffisantes, comparer avec des biens hors zone en appliquant un abattement lié à la durée restant à courir avant la disparition du bien.

Cette construction laisse trois angles morts, et ce sont eux qui font tout l'écart. Les références en zone sont en pratique inexistantes, faute de cartographie généralisée et faute d'un marché qui distingue les biens exposés. L'abattement proportionnel au temps écoulé suppose que la valeur décroît régulièrement, alors qu'elle s'effondre à mesure que l'échéance approche et que l'acquéreur potentiel disparaît. Enfin, le coût de la fin n'est nulle part pris en compte : la collectivité qui préempte devra démolir et renaturer le terrain, et cette dépense est certaine.

Borner l'usage plutôt que déprécier le bien

D'où l'approche défendue aujourd'hui par la doctrine expertale, et désormais inscrite dans la sixième édition de la Charte de l'expertise : évaluer la valeur résiduelle d'utilisation. Le raisonnement est simple à énoncer. On additionne, année après année, ce que le bien rapportera réellement à son occupant jusqu'à ce que son usage cesse — loyers, revenu

locatif saisonnier, ou valeur de la jouissance — en tenant compte de charges qui augmentent à mesure que le risque se rapproche. Puis on soustrait le coût de la sortie : démolition et remise en état du terrain.

La différence avec une évaluation ordinaire tient à un seul point, mais il est décisif. Dans un calcul classique, la dernière année apporte une valeur de revente, donc un gain. Ici, la dernière année apporte une facture. La valeur ne se déprécie pas : elle se borne.

Les ordres de grandeur de cette facture sont désormais connus, une grille tarifaire ayant été publiée pour la consignation des coûts de démolition. Pour une maison individuelle, ils se comptent en dizaines de milliers d'euros ; pour un immeuble collectif, en centaines de milliers.

Sur un cas simulé, l'écart entre la valeur obtenue par comparaison et celle obtenue en bornant l'usage dépasse quarante pour cent. Ce n'est pas une décote de précaution. C'est la différence entre un prix qui suppose implicitement une jouissance sans fin et une valeur qui compte les années qui restent.

Si vous vendez, si vous achetez

Deux obligations méritent d'être connues. L'exposition au recul figure désormais dans l'information sur les risques remise à l'acquéreur ou au locataire, et les ventes situées en zone exposée sont notifiées à la commune. Surtout, le code civil impose de communiquer à son cocontractant toute information déterminante pour son consentement. Le vendeur n'a pas à révéler ce qu'il pense de la valeur de son bien ; il doit en revanche livrer les éléments objectifs qui la déterminent, et l'exposition à l'érosion en fait partie. Une dissimulation intentionnelle peut coûter l'annulation de la vente ou des dommages et intérêts.

Pour l'acquéreur, la question est symétrique : payer aujourd'hui le prix d'un bien perpétuel pour un usage de quinze ou vingt ans est une décision qui se prend en connaissance de cause, pas par défaut d'information.

Ce que doit contenir le rapport

Une évaluation utile sur ce type de bien indique sa date de valeur, la durée résiduelle d'usage retenue et sa source — cartographie communale, étude géotechnique, observations historiques du littoral —, les revenus et les charges projetés, le taux d'actualisation appliqué et son fondement, ainsi que le coût de sortie provisionné. Elle présente enfin une table de sensibilité montrant l'effet d'une variation de la durée et du taux. Sans cette table, le chiffre unique donne une illusion de précision que l'objet ne permet pas.

C'est à cette condition que la valeur se discute utilement, devant un acquéreur, devant une collectivité qui préempte ou devant le juge.

Source : cet article s'appuie sur le livre blanc Recul du trait de côte et considérations méthodologiques de l'évaluation immobilière — la valeur résiduelle d'utilisation, de Quentin Lagallarde, publié par le Syndicat National des Professionnels Immobiliers en juin 2026. Les analyses et les formulations sont propres au Cabinet des Quinconces.

Votre bien est situé en zone exposée ?

Cabinet des Quinconces Jean-François Vincent, expert indépendant, certifié TEGoVA REV et REVresi, membre du Collège des Experts Evaluateurs Immobiliers du SNPI, membre du Syndicat des Experts Evaluateurs Immobiliers de France. Bordeaux, 30 cours du Maréchal Foch. Paris, 5 rue des Déchargeurs.