



PARCOURS 5

Faire face à la dévalorisation des patrimoines

Rapporteure : Sophie Buhnik – Docteure en géographie et aménagement, enseignante-chercheuse, ESPI

Débat A

Quand le cadre législatif sort les passoires énergétiques du marché ?

Débat B

Submersion et recul du trait de côte, quelle vulnérabilité des marchés et stratégies à venir ?

Débat C

Dévalorisation et revalorisation des patrimoines dans les territoires décroissants

La France est l'un des pays où le patrimoine foncier et immobilier relève d'une valeur refuge. Investir dans la terre, devenir propriétaire de son logement voire d'autres biens sont autant d'objectifs permettant à la fois de s'inscrire dans des dynamiques d'investissement ou de transmission. Si cette logique de placement voire de rente peut être questionnée, ce parcours vise surtout à mettre en lumière une autre tendance, celle où ces actifs font l'objet d'une dévalorisation – actuelle ou probable, susceptibles de les faire sortir des marchés. Cette tendance à la dévalorisation pose la question de la prise de conscience du processus par les propriétaires et acheteurs, les stratégies de revalorisation mises en place, les conséquences en matière de cohésion territoriale, le rôle et la place de l'acteur public notamment en matière de solidarité voire d'indemnisation. Trois situations seront ici analysées : le cas des passoires climatiques identifiées par la loi Climat et Résilience, celui des biens soumis au recul du trait de côte et au risque de submersion et enfin celui des territoires décroissants aux marchés dits détendus.



QUAND LE CADRE LÉGISLATIF SORT LES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DU MARCHÉ ?

Animatrice : Isabelle Chesneau – Maîtresse de conférences HDR, ENSA Malaquais

Isabelle Chesneau ouvre cette table ronde en plaçant la réflexion sous l'angle de la dévalorisation des patrimoines provoquée par les nouvelles contraintes législatives. Elle rappelle que la loi Climat et Résilience a initié une phase décisive : depuis le 1^{er} janvier, les logements classés G sont interdits à la location pour tous les nouveaux baux. L'animatrice souligne le caractère évolutif et graduel de cette politique, dont l'objectif final est la neutralité carbone en 2050, conformément à l'Accord de Paris. Le calendrier prévoit ainsi des paliers de plus en plus restrictifs : après les étiquettes G, l'interdiction de louer concernera les logements classés F en 2028, puis les logements E en 2034.

Le débat proposé s'articule autour de trois axes principaux :

- Une clarification nécessaire de cette politique publique, jugée complexe en raison de sa technicité et de son instabilité politique.
- L'analyse de l'impact sur la valeur immobilière : la France se dirige-t-elle vers une dévalorisation massive d'une partie de son parc de logements ?
- La question de la qualité architecturale : comment ces rénovations énergétiques massives transforment-elles le paysage de nos villes et de nos campagnes ?

Intervenants

Jessica Brouard-Masson

Directrice de l'expertise et des politiques publiques, ANAH

Coralie Robert

Docteure en sociologie, urbaniste

Sébastien Descours

Expert stratégie et financement de la transition – rénovation de l'habitat, FILAO LABS

UNE DÉVALORISATION GÉNÉRALE À NUANCER EN FONCTION DES BIENS, TERRITOIRES ET TYPES DE PROPRIÉTAIRES

Intervention de Coralie Robert
Docteure en sociologie et urbaniste

Coralie Robert entame son propos en déconstruisant l'image d'Épinal du petit propriétaire qui ne posséderait qu'un ou deux biens. Selon les données de l'INSEE de 2021, 50 % du parc locatif privé est désormais détenu par seulement 3,5 % des ménages. Cette concentration foncière est un élément déterminant pour comprendre les capacités d'investissement et les stratégies de rénovation, car les leviers financiers et les motivations ne sont pas les mêmes pour un grand investisseur que pour un ménage possédant un patrimoine limité.

L'intervenante souligne que le parc locatif privé regroupe une part importante de passoires énergétiques et de locataires en situation de précarité. L'enjeu de la loi Climat et Résilience est donc à la fois environnemental et social. Elle rappelle que la réglementation prévoit non seulement l'interdiction progressive de louer les passoires, mais aussi le gel des loyers pour ces logements. Cette mesure est destinée à protéger le pouvoir d'achat des occupants, bien qu'elle soit parfois difficile à contrôler concrètement sans une démarche active du locataire.

Coralie Robert explique que le DPE a connu une évolution structurelle. Il est désormais fondé sur les caractéristiques physiques du bâti (isolation, système de chauffage, menuiseries) et non plus sur les factures de consommation, qui dépendaient trop de l'usage des habitants. Devenu opposable en 2021, le DPE engage désormais la responsabilité juridique du diagnostiqueur, du vendeur ou du notaire. Cette mesure vise à sécuriser le marché et à éradiquer les notes de complaisance – ces évaluations biaisées visant à masquer la réalité thermique d'un bien – qui fragilisaient la confiance des acquéreurs.

Plusieurs points d'alerte sont soulevés par la chercheuse concernant l'impact de ces nouvelles contraintes.

- Le risque de « rénovation ». Certains locataires pourraient être exclus des logements rénovés suite à une augmentation des loyers visant à compenser l'investissement, ou à un changement de profil de locataire souhaité par le bailleur.
- La vacance locative. Dans certains territoires, les propriétaires – et singulièrement les petits multipropriétaires possédant jusqu'à deux biens hors résidence principale – préfèrent retirer leurs biens du marché locatif, faute de moyens ou de volonté pour engager des travaux de rénovation complexes et coûteux.
- Le développement d'un marché informel. La location sans bail ou le non-respect des critères de décence thermique pourraient s'accroître, privant les locataires de toute protection juridique et de l'accès aux aides au logement (APL).

La rentabilité des travaux varie fortement selon le contexte local. Dans les zones tendues, l'amélioration de la note énergétique génère une valeur verte qui se traduit par une plus-value à la revente et une plus grande facilité de relocation. En revanche, dans les zones détendues, le coût d'une rénovation globale peut s'avérer supérieur à la valeur vénale du bien immobilier, ce qui rend le modèle économique de la rénovation particulièrement fragile pour les propriétaires privés.

Coralie Robert nuance donc l'idée d'une dévalorisation globale de ces biens, recontextualisant la complexité et diversité des trajectoires en fonction de la typologie des biens, des territoires et du profil des propriétaires.

L'ANAH : UN SOUTIEN MAJEUR AUX PARTICULIERS POUR UNE RÉNOVATION GLOBALE

Intervention de Jessica Brouard-Masson

Directrice de l'expertise et des politiques publiques, ANAH

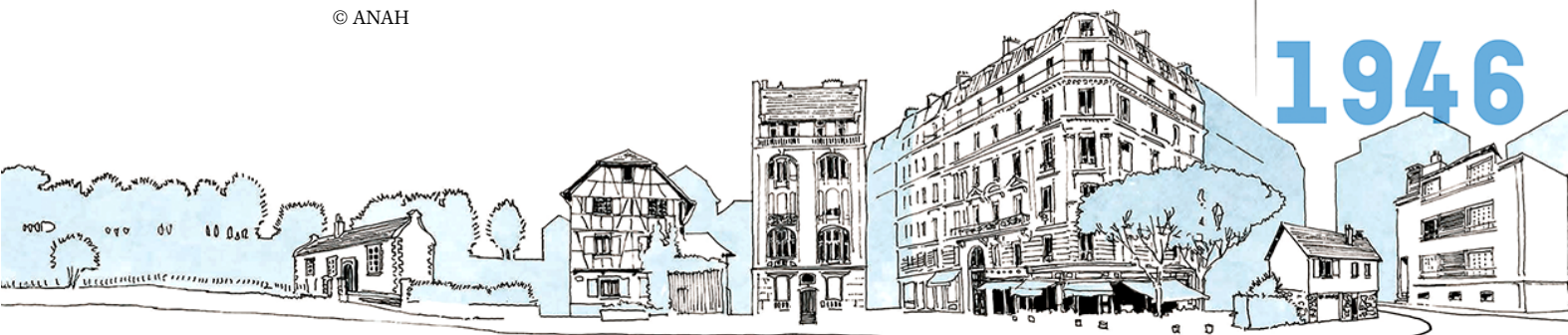
Jessica Brouard-Masson tient à rectifier d'emblée une idée reçue sur la baisse des financements publics. Elle précise que les aides allouées par l'ANAH à la rénovation énergétique n'ont cessé de progresser. En 2017, le budget consacré au programme Habiter mieux s'élevait à 500 millions d'euros. Avec la création et l'ouverture successive de MaPrimeRénov' à toutes les catégories de revenus et aux copropriétés, ce budget a atteint environ 3,3 milliards d'euros en 2024. Elle explique que ces ressources ne proviennent pas seulement du budget de l'État, mais aussi des bénéfices de la taxe carbone et de la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE). Cette diversification permet à l'ANAH de proposer un guichet unique simplifié pour les ménages. Concernant 2025, elle confirme que le soutien politique du gouvernement est réaffirmé avec un budget stabilisé au même niveau que celui de 2024.

Au-delà de ces leviers financiers, le débat a révélé que le frein principal à la massification reste profondément humain. La rénovation est une intrusion dans l'intimité, ce qui impose de gérer le facteur émotionnel du chantier en milieu occupé (logistique, animaux, mémoire des lieux). Par ailleurs, la réussite de la transition architecturale impose un dialogue plus fluide avec les Architectes des Bâtiments de France et une mutation nécessaire du métier d'architecte vers une ingénierie de la maintenance et de la réparation, valorisée au temps passé plutôt qu'au pourcentage de travaux.

Diversité du parc bâti
et enjeu de rénovation énergétique
© ANAH

AVANT 1945

1946



ÉVOLUTIONS
ARCHITECTURALES

UTILISATION DE MATÉRIAUX TRADITIONNELS

MAISON À PAN DE BOIS

CONSTRUCTION EN PIERRE DE TAILLE

HAUSSMANN

CONSTRUCTION INDUSTRIELLE

CENTRE ANCIEN VERNACULAIRE

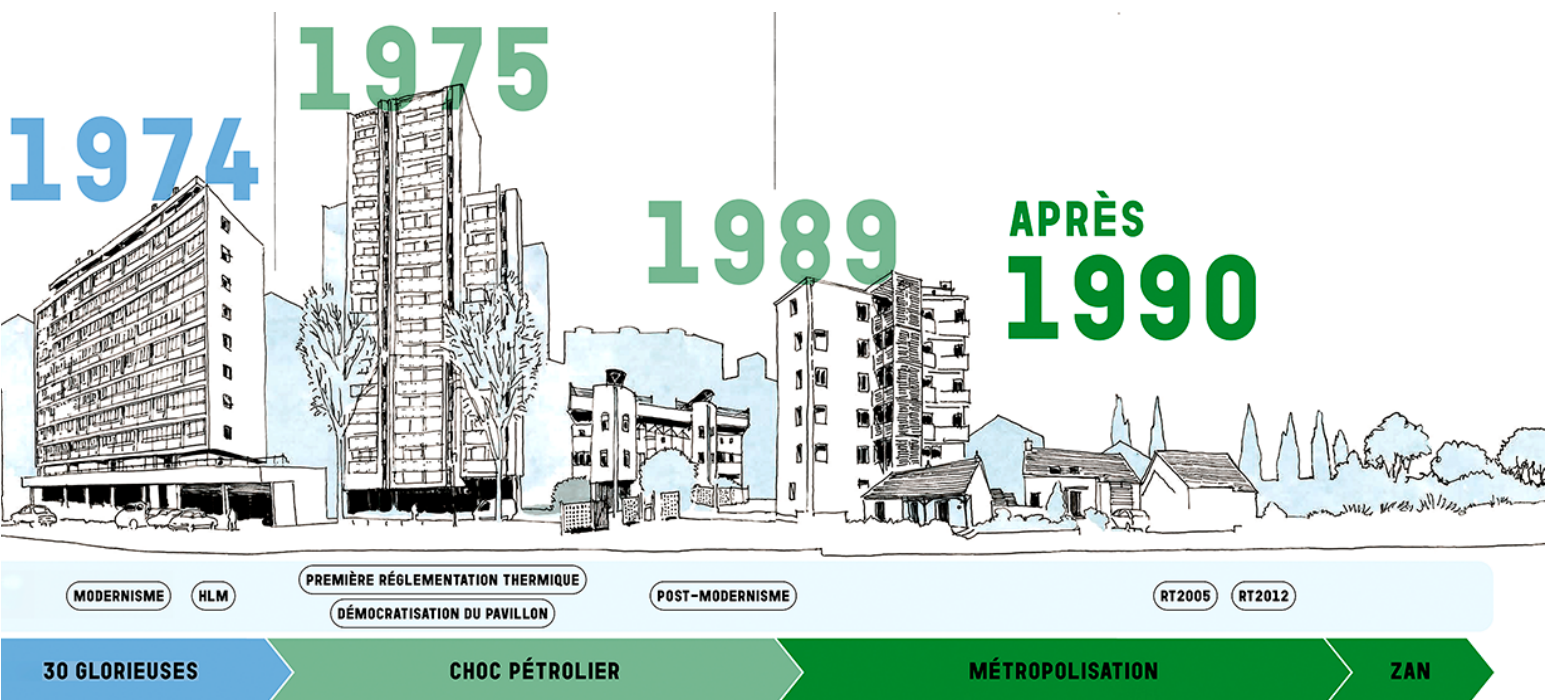
XIX^e SIÈCLE

EXTENSION URBAINE

L'intervenante souligne un changement de stratégie majeur dans la politique publique : la bascule des gestes isolés, comme le simple changement de chaudière, vers les rénovations d'ampleur. En 2024, environ 91 000 logements ont bénéficié de ce type d'accompagnement pour des travaux globaux. Cette évolution est jugée nécessaire pour atteindre une performance énergétique réelle. Elle s'accompagne d'une diminution progressive du nombre de gestes aidés, signe que le marché arrive à maturité sur l'équipement de base et se tourne désormais vers l'isolation et le traitement complet du bâti.

Au-delà des financements, Jessica Brouard-Masson identifie la capacité de l'écosystème d'entreprises comme le principal défi. La demande est forte, mais il faut que les professionnels du bâtiment puissent suivre cette cadence et monter en compétence sur la rénovation globale.

Elle rappelle que le modèle de l'ANAH est un modèle accompagné. Un propriétaire particulier ne peut que rarement se lancer seul dans une rénovation d'ampleur, par peur de la technicité des travaux en milieu occupé ou de la complexité administrative. Le rôle des conseillers France Rénov' et des accompagnateurs agréés est donc déterminant pour sécuriser le parcours des ménages, optimiser les choix techniques et veiller à ce que la rénovation traite aussi, si besoin, les questions d'indignité du logement ou d'adaptation au vieillissement.



UNE APPROCHE PLUS GLOBALE ET UN ACCÈS PLUS MASSIF À LA RÉNOVATION

Intervention de Sébastien Descours – Expert en stratégie et financement de la transition – rénovation de l’habitat Filao Labs

Sébastien Descours porte un regard critique sur les trente dernières années du marché immobilier français. Il explique que la baisse continue des taux d’intérêt a créé une situation de jackpot où les investisseurs gagnaient de l’argent sans avoir besoin d’entretenir ou de rénover leurs biens. Pour lui, l’introduction du DPE et des contraintes de location marque un retour salutaire à la normale. La propriété doit redevenir une responsabilité. L’expert salue l’électrochoc provoqué par le DPE, qui a remis de la logique dans l’échelle des valeurs. Un bien correctement placé, entretenu et économe doit intrinsèquement valoir plus cher qu’un logement énergivore situé en fond de cour.

LE DÉFI DU FINANCEMENT POUR LES MÉNAGES EXCLUS DU CRÉDIT

Il insiste sur l’accès au financement ; il indique qu’environ deux tiers des propriétaires occupants de passoires énergétiques (étiquettes F et G) n’ont pas accès au crédit bancaire classique. Ces ménages sont souvent trop âgés, trop modestes, déjà endettés ou en situation de santé fragile. Pour lever ce verrou, il prône des méthodes de financement alternatives basées sur le microcrédit et l’analyse du reste à vivre. Cette approche prend en compte les économies d’énergie futures générées par les travaux pour solvabiliser le projet. Il présente le projet Fideo, une banque de la rénovation énergétique, qui vise à fluidifier ce marché en s’adressant précisément à ces publics délaissés par les circuits bancaires traditionnels.



LE BESOIN DE FORMATION ET D'ÉVOLUTION DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

Il rejoint les propos de Jessica Brouard-Masson et souligne l'existence d'un déficit de 250 000 professionnels, un chiffre qui pourrait doubler d'ici 2030. Il critique l'immobilisme de certaines fédérations professionnelles et de grands industriels qui, selon lui, protègent leur rente sur des matériaux classiques comme la laine de verre au détriment de l'innovation dans les biomatériaux comme le chanvre ou la paille). Il propose de sortir des circuits de formation initiale, qui ne fonctionnent plus, pour privilégier la reconversion d'adultes. Il cite l'exemple de l'auto-rénovation accompagnée (ARA) : des artisans en fin de carrière transmettent leur savoir-faire à des propriétaires qui réalisent eux-mêmes une partie des travaux. Ce modèle permet de réduire les coûts, d'assurer le droit aux assurances et aux subventions, tout en créant un lien fort entre l'habitant et son logement.

LES CO-BÉNÉFICES SOCIAUX DE LA RÉNOVATION

Enfin, il insiste sur le fait que la rénovation est un acte de raccommodage du tissu social. Au-delà des économies de kilowattheures, elle génère des bénéfices massifs pour la société.

- Santé publique. Le maintien à domicile des personnes âgées dans un logement décent coûte moins cher à l'État qu'un placement en EHPAD.
- Éducation. Un logement sain et correctement chauffé réduit la déscolarisation des enfants issus de milieux précaires.
- Géopolitique. Chaque kilowattheure économisé réduit la dépendance de la France aux énergies fossiles importées et diminue le déficit commercial.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA COMPLEXITÉ DE LA DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ

Zoé Chaloin, de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, interroge les intervenants sur le blocage spécifique des copropriétés. Même si un bailleur individuel souhaite rénover son bien, il dépend d'un vote collectif pour isoler la structure du bâtiment. Jessica Brouard-Masson répond que si la décision est complexe, le cadre législatif a été ajusté pour faciliter les votes. Elle note cependant que l'équilibre entre propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que l'âge des résidents, pèsent lourdement. Coralie Robert précise une nuance juridique importante : un propriétaire bailleur est exempté de l'interdiction de louer s'il peut prouver qu'il a voté en faveur des travaux lors de l'assemblée générale, même si la copropriété a refusé de les engager.

LE CAS PARTICULIER DES CENTRES ANCIENS ET DU PATRIMOINE

Isabelle Maquin, de l'agence d'urbanisme de Besançon, souligne le dilemme des centres historiques. L'isolation par l'extérieur y est interdite par les architectes des bâtiments de France (ABF), tandis que l'isolation par l'intérieur réduit des surfaces déjà exiguës, rendant les logements peu attractifs. Jessica Brouard-Masson explique que l'ANAH travaille étroitement avec l'association nationale des ABF pour sensibiliser ces derniers. Des exemples comme Cahors ou Bayonne montrent que des solutions respectueuses du patrimoine existent dès lors que l'ABF est associé en amont. Sébastien Descours ajoute que ce marché manque cruellement d'architectes, qui délaissent souvent la rénovation au profit de la construction neuve, alors qu'il s'agit d'un véritable terrain d'expérimentation créative.

LES TERRITOIRES EN DÉPRISE ET LA DÉVALORISATION IMMOBILIÈRE

Cécile Bonnet-Moreau (vice-présidente de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Fensch) témoigne des difficultés des anciens territoires industriels de Lorraine. Avec un patrimoine en moellons empêchant l'isolation par l'extérieur et des copropriétés sans budget, le risque est de voir les logements basculer dans la vacance ou l'illégalité. Sébastien Descours estime qu'un changement de marché est en cours. Les propriétaires n'ayant pas investi depuis trente ans vendent leurs biens, souvent rachetés par des entrepreneurs qui rénovent et revendent. Il voit là une forme de justice naturelle du marché. Coralie Robert nuance ce propos en expliquant que dans les territoires très détendus, le coût des matériaux et des travaux peut être supérieur au prix de revente final, condamnant certains immeubles à l'abandon pur et simple.

FORMATION ET NOUVEAUX MODÈLES DE TRAVAIL

La question du manque de main-d'œuvre est à nouveau soulevée par les auditeurs. Jessica Brouard-Masson rappelle l'existence de programmes de formation spécifiques et d'échanges avec les fédérations du bâtiment. Sébastien Descours préconise de privilégier la reconversion d'adultes plutôt que la formation initiale. Il cite les coopératives d'artisans et l'auto-rénovation accompagnée comme des pistes fertiles. Selon lui, le propriétaire devient l'apprenti de l'artisan, ce qui réduit les coûts tout en garantissant la qualité technique et l'accès aux subventions.

LE DÉFI HUMAIN DU CHANTIER EN MILIEU OCCUPÉ

Enfin, les échanges abordent la logistique des travaux dans des logements habités. Sébastien Descours souligne que l'habitant est la clé de la réussite. Il illustre son propos par des anecdotes montrant que les aspects émotionnels, comme la gestion des animaux domestiques ou de l'intimité, sont souvent plus bloquants que les aspects techniques. Des solutions innovantes comme l'installation temporaire de *tiny houses* ou de roulottes dans la rue durant le chantier permettent parfois de lever ces freins psychologiques et de rendre la rénovation désirable pour les familles.

Ce débat a marqué la fin du dogme de la pierre comme rente passive : la propriété redevient une responsabilité. Sous l'impulsion du DPE, le marché immobilier opère un retour au réel où la valeur d'un bien est désormais dictée par sa performance thermique et sa capacité à offrir un confort durable. L'enjeu dépasse la simple technique ; il est éminemment social. Si l'ANAH confirme un soutien budgétaire massif pour les rénovations d'ampleur, le succès de cette transition repose sur l'humain. Il s'agit d'accompagner les propriétaires précaires et de former 250 000 artisans pour éviter que la lutte contre les passoires énergétiques ne se transforme en vecteur d'exclusion. En accompagnant autant l'habitant que la rénovation de l'enveloppe, la rénovation devient un vecteur de santé publique et de cohésion sociale.



B

SUBMERSION ET REcul DU TRAIT DE CÔTE, QUELLE VULNÉRABILITÉ DES MARCHÉS ET STRATÉGIES À VENIR ?

Animateur : Thomas Welsch – Directeur général, EPF Vendée

Thomas Welsch ouvre ce second débat consacré aux risques littoraux par une précision : l'imbrication des questions d'aménagement et de foncier avec celles, centrales, d'évaluations des biens. Comprendre la valeur de ce patrimoine exposé est en effet un préalable indispensable pour envisager la transformation ou le devenir de ces espaces menacés par la montée des eaux et l'érosion.

Pour poser le cadre de la discussion, l'animateur s'appuie sur les travaux du CEREMA et de l'Observatoire régional des risques côtiers. Les chiffres sont éloquentes : rien qu'en Vendée, environ 320 logements seront directement concernés d'ici vingt-cinq ans, représentant une valeur vénale estimée à 50 millions d'euros. À l'horizon 2100, ces projections grimpent à 40000 logements pour des milliards d'euros de valorisation patrimoniale. Thomas Welsch illustre ce phénomène par l'exemple de Saint-Hilaire-de-Riez, où des immeubles entiers sont condamnés par les modélisations numériques, qu'il y ait ou non maintien des ouvrages de protection. Le cadre législatif, et particulièrement la loi Climat et Résilience de 2021, apporte désormais des outils pour gérer cette transition : cartographie du recul à 30 et 100 ans, droit de préemption spécifique et création du Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC). L'enjeu est de préparer aujourd'hui la recomposition spatiale des littoraux face à un marché immobilier qui, paradoxalement, n'a jamais été aussi élevé sur les côtes.

Intervenants

Clara Perez

Experte en évaluation immobilière
certifiée CEIF, CABINET IPFEC

Frédéric Laurent

Responsable du pôle évaluations,
DNID France Domaine

LE CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE EN TENANT COMPTE DU RISQUE

Intervention de Frédéric Laurent

Responsable du pôle évaluations, DNID France Domaine

Frédéric Laurent débute son analyse par un constat paradoxal. Malgré la connaissance de plus en plus fine des risques de submersion et d'érosion, les prix de l'immobilier sur le littoral ne baissent pas. Il explique ce phénomène par une pression démographique constante – notamment celle des futurs retraités – et par le profil des acquéreurs sur ces secteurs. Ces derniers sont souvent peu sensibles aux taux d'intérêt et achètent en toute connaissance de cause pour profiter du bien sur une durée limitée, par exemple quinze ou vingt ans. Il souligne également un biais psychologique et historique lié à l'assurance. Les propriétaires français ont été habitués à l'idée que l'État assurerait leurs arrières, comme ce fut le cas lors des catastrophes naturelles via le Fonds Barnier. Or, il rappelle une distinction juridique fondamentale : l'érosion côtière sur les côtes sableuses est exclue du régime des catastrophes naturelles et du Fonds Barnier. Cette différence de régime crée une insécurité financière que le marché n'a pas encore totalement intégrée.

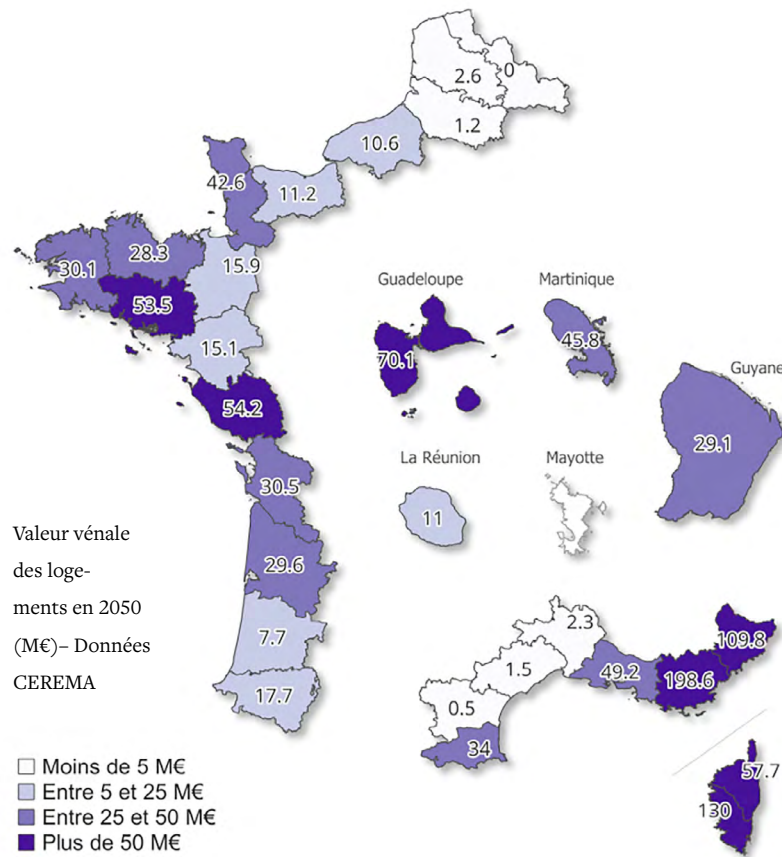
Frédéric Laurent apporte des indications concernant la méthode d'évaluation des biens situés dans la zone de recul du trait de côte (0-30 ans). Il précise d'emblée que le service des Domaines n'a pas inventé une nouvelle valeur, mais a adapté les outils existants pour imposer au juge de tenir compte du risque.

La méthode préconisée est celle de l'évaluation par comparaison, mais avec une adaptation spécifique. Si des transactions comparables existent dans la même zone de risque, ils les utilisent directement. Si le marché est trop atone ou ne reflète pas le risque, ils se basent sur des biens hors zone de risque auxquels on applique un abattement linéaire.

Cet abattement, qu'il qualifie de 30° par an, consiste à réduire la valeur du bien proportionnellement à son espérance de vie résiduelle. Frédéric Laurent admet les limites de cette approche. Le Conseil d'État a lon-

guement hésité car évaluer un bien à 30 ans revient à travailler sur l'incertain. Il précise que l'abattement ne sera pas forcément de zéro au bout de 30 ans si la mer n'est pas encore là, car le juge reste libre de son interprétation. Toutefois, au-delà de ces outils juridiques, le véritable basculement du marché ne viendra probablement pas des documents d'urbanisme, mais des assureurs. Le jour où les compagnies augmenteront massivement les primes ou refuseront de couvrir les biens en première ligne, le marché connaîtra un retournement brutal, faisant basculer la valeur immobilière du fantasme balnéaire vers la réalité du risque climatique.

Frédéric Laurent insiste sur une clarification indispensable. La valeur vénale fixée par les Domaines ou le juge n'est pas une indemnisation. Le rôle du service des Domaines est d'observer le marché, pas de compenser un préjudice social ou politique. Il prend l'exemple de l'immeuble Le Signal à Soulac-sur-Mer, où la pression politique a mené à une indemnisation à hauteur de 70 % de la valeur, mais il rappelle que ce cas ne doit pas faire jurisprudence. Selon lui, la loi Climat et Résilience a précisément été créée pour encadrer les dérives financières et éviter que l'État ne doive indemniser systématiquement les résidences secondaires ou les biens achetés après la publication des cartographies de risques. On peut donc estimer qu'une partie des biens littoraux pourraient subir de réelles dévalorisations dans les prochaines décennies, en lien avec un repositionnement de certains acteurs majeurs.



UN NOUVEAU RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ – LE DROIT D'USAGE TEMPORAIRE

Intervention de Clara Perez

Experte en évaluation immobilière certifiée CEIF, Cabinet IPFEC

Clara Perez soutient qu'à l'heure du changement climatique, il est nécessaire de transformer notre rapport à la propriété immobilière, particulièrement sur les littoraux. Elle propose de substituer le droit de propriété, traditionnellement perçu comme immuable en France, par un droit d'usage temporaire. Le BRAEC est l'outil juridique conçu pour cette transition. Il s'agit d'un droit réel, cessible et transmissible, mais dont la finitude est inscrite dès le départ en fonction de l'avancée de la mer. Elle précise que ce bail intervient après que la collectivité a acquis le bien, par exemple via le droit de préemption. Au lieu de vider immédiatement les lieux, la collectivité permet à l'occupant (ancien propriétaire ou nouvel exploitant) de rester dans les murs pour une durée déterminée, comprise entre 12 et 99 ans.

Clara Perez détaille les modalités de calcul de la redevance que doit payer le preneur du bail. Cette redevance n'est pas un simple loyer; elle doit couvrir plusieurs postes de dépenses pour la collectivité afin que l'opération soit soutenable financièrement :

1. Le prix d'acquisition initial du bien par la collectivité.

2. Le coût de la démolition future et de la renaturation du site. Ces coûts sont actualisés sur la durée du bail car les montants mis sur la table aujourd'hui n'auront pas la même valeur dans vingt ou trente ans.
3. Les frais de gestion du contrat.
4. Un éventuel taux de rendement ou de remboursement pour la collectivité, bien que ce dernier puisse être modulé selon des choix politiques.

Elle illustre son propos par un exemple théorique. Pour un bien acquis au prix de 200 000 € avec une durée de vie résiduelle de 25 ans, la redevance annuelle pourrait s'élever à environ 13 600 €. Ce montant permet à la collectivité de ne pas porter seule le coût de l'érosion tout en offrant à l'occupant une solution de maintien dans les lieux.

Clara Perez présente deux approches pour fixer cette redevance, selon la nature du bien :

- La méthode de l'apport ou part nette. Elle est utilisée pour les résidences. On part de la valeur capitale du bien augmentée des frais annexes, que l'on divise par la durée du bail pour obtenir une annuité.
- La méthode des flux financiers ou *Cash Flow*. Elle est privilégiée pour les biens fructifères comme les commerces ou les restaurants de plage. On calcule la différence actualisée entre les recettes et les dépenses prévisionnelles sur la durée du bail. Cette méthode est particulièrement pertinente pour les activités touristiques qui souhaitent rester en bord de mer tant que l'exploitation est possible, malgré le péril à venir.

Clara Perez souligne que le BRAEC est un outil sous tension. Il faut trouver un équilibre entre la justesse du prix pour ne pas spolier le propriétaire et l'urgence climatique pour ne pas ruiner la collectivité. Elle note que si la redevance calculée est supérieure aux prix du marché locatif local, le dispositif risque de ne pas trouver de preneur. Elle conclut en insistant sur le fait que le BRAEC offre une certitude juridique là où le propriétaire ne voyait qu'une inconnue géographique. En fixant une date de fin et un coût clair, le législateur permet une déconstruction ordonnée et planifiée, évitant ainsi les situations de crise aiguë où les gens se retrouvent tout d'un coup face à une interdiction d'habiter sans aucune solution financière.



Le coût du foncier pèse lourd dans la gestion des zones exposées. Exemple : Réaménagement du quartier de la Parée – Brétignolles sur Mer
3 ha de maîtrise foncière ; 53 parcelles ; 200 m de front de mer ; Engagement financier EPF de 10 M€
Projet de ZAC de 15 M€ d'engagements. 10 M€ de subvention d'équilibre

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LE DÉNI DU MARCHÉ ET LE RÔLE PIVOT DES ASSUREURS

Valérie Nouvel, vice-présidente du département de la Manche partage ses observations sur le comportement des acquéreurs. Elle cite l'exemple de Saint-Malo où, malgré des vidéos de drones montrant les vagues passer par-dessus les toits et des documents d'urbanisme explicites, les biens se vendent toujours aussi cher et les locations Airbnb sont prises d'assaut les jours de grande marée. Selon elle, la prise de conscience ne viendra pas de la pédagogie des élus, mais des assureurs. Céline Lains, de la Banque des Territoires, confirme que les investisseurs institutionnels commencent à projeter les risques sur leurs portefeuilles à long terme, mais note l'absence actuelle de dialogue structuré entre l'État et les compagnies d'assurance sur ces projections.

ARBITRER FINANCIÈREMENT ENTRE LA DÉFENSE CONTRE LA MER ET LA RELOCALISATION

Valérie Nouvel souligne que la taxe Gemapi¹ ne permet pas de financer l'ensemble des besoins. Pour les élus, l'évaluation du bien doit être mise en regard du coût d'entretien des ouvrages de protection. Elle explique qu'il est parfois plus rationnel pour une collectivité de racheter une maison plutôt que de dépenser deux millions d'euros par an pour reformer une digue. Elle regrette également que les ASA (Associations syndicales autorisées), qui sont souvent le bras armé de la défense littorale sur le terrain, soient les grandes oubliées du cadre législatif de la Gemapi.

PRÉCISIONS JURIDIQUES SUR LE DROIT DE PRÉEMPTION ET LE BRAEC

Nicolas Olszak, avocat, interroge la nature du droit de préemption. Contrairement au droit de préemption urbain classique, il ne s'agit pas ici de réaliser un équipement public immédiat, mais de gérer une zone de danger. Frédéric Laurent précise que le droit de délaissement est la contrepartie nécessaire de ce droit de préemption : un propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien dès lors qu'il est situé dans la zone de recul. Concernant le BRAEC, Léonie Lefebvre (EPF Normandie) pose la question de la durée. Si le bien résiste finalement plus longtemps que prévu, une prolongation du bail est possible via un avenant, mais la redevance doit alors être recalculée selon les conditions du marché de l'époque.

L'URGENCE SPÉCIFIQUE DES TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Audrey Pastel, géographe, rappelle que les territoires ultramarins font face à des défis démultipliés par la pauvreté et l'informalité des titres de propriété. Dans ces zones, une grande partie de la population vit sur des terrains qui ne lui appartiennent pas juridiquement, ce qui rend les outils classiques de préemption ou de bail réel inopérants. Valérie Nouvel insiste sur la nécessité de la solidarité nationale, rappelant que 90 % de la biodiversité française se situe en outre-mer. Elle plaide pour que les friches de submersion soient intégrées aux dispositifs de financement nationaux comme le Fonds friches.

1. Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations, instaurée par la loi Maptam en 2014.

Ce débat a mis en lumière l'émergence d'un urbanisme de la finitude : sur le littoral, la propriété n'est plus un droit éternel, mais un droit d'usage lié à une durée de vie résiduelle. Face à un marché immobilier qui reste pour l'instant dans le déni de l'érosion, la loi Climat et Résilience impose aux collectivités de passer d'une gestion de crise comme celle de l'immeuble Signal à une planification tactique.

La mise en place du droit de préemption spécifique et du Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC) permet d'organiser cette transition sans l'illusion d'une protection infinie. En intégrant un abattement linéaire basé sur l'échéance des 30 ans, l'outil foncier cherche un équilibre fragile entre le respect du droit de propriété, la réalité physique du recul du trait de côte et les ressources financières et techniques des acteurs publics. La réussite de ce modèle dépendra désormais de la capacité des territoires à mobiliser une solidarité financière et à faire accepter aux propriétaires que la valeur d'un bien est, elle aussi, devenue limitée dans le temps.





DÉVALORISATION ET REVALORISATION DES PATRIMOINES DANS LES TERRITOIRES DÉCROISSANTS

Animateur : Louis Michel – Urbaniste, OPTEOS

Louis Michel, urbaniste au sein d'OPTEOS, ouvre cette dernière table ronde du parcours 5 en orientant la réflexion vers les problématiques spécifiques des territoires décroissants. Après avoir abordé les cas des passoires énergétiques et du recul du trait de côte, l'objectif est ici de décortiquer les mécanismes de perte et de reconquête de valeur au sein de patrimoines marqués par le déclin démographique ou économique.

Intervenants

Sylvain Brillet

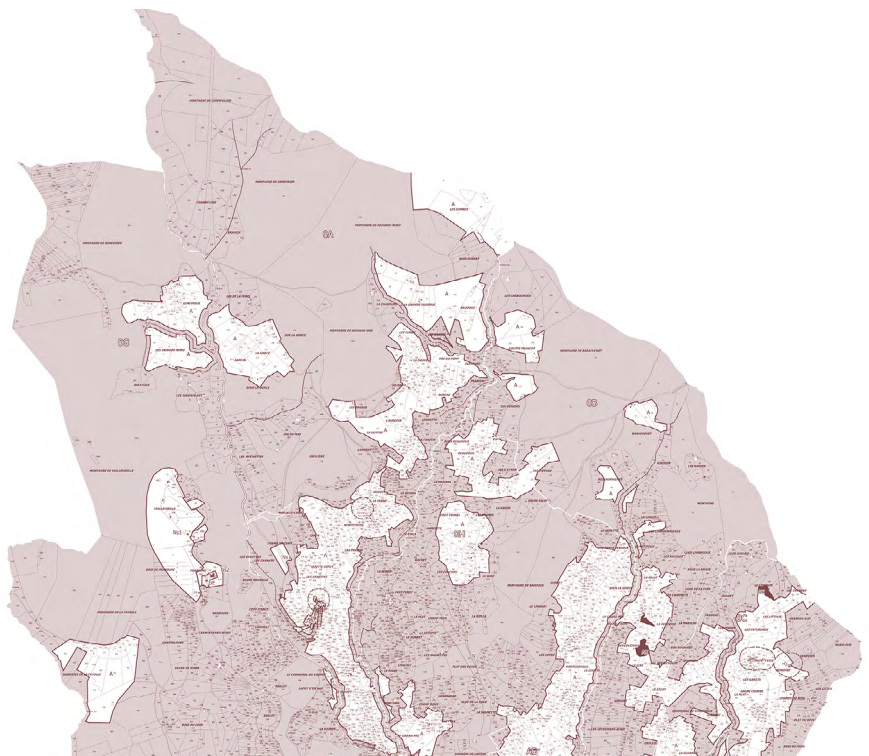
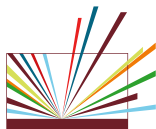
Directeur général, EPF Nouvelle Aquitaine

Lise Fourdrignier

Doctorante en aménagement et urbanisme, Université Gustave Eiffel, LATTs UMR 8134

Samuel Soriano

Directeur général, SOLOREM



VALEUR MARCHANDE ET VALEUR D'USAGE DES BIENS VACANTS SITUÉS DANS LES TERRITOIRES EN DÉCROISSANCE

Intervention de Lise Fourdrignier

Doctorante en aménagement et urbanisme, Université Gustave Eiffel, LATTIS UMR 8134

Pour incarner la notion de dévalorisation, Lise Fourdrignier présente le cas de Philippe, un ouvrier de 61 ans résidant dans le Puy-de-Dôme. Philippe est multipropriétaire, mais loin des standards des ménages aisés. Il possède quatre biens issus d'héritages ou d'achats à très bas prix (comme une grange achetée 5700 €). Ces biens sont souvent en indivision ou dégradés. Pour Philippe, ce patrimoine ne représente pas une valeur d'échange marchande, mais une valeur d'usage vitale. C'est un lieu pour ses poules, son potager, son bois, et surtout un ancrage mémoriel pour sa famille présente dans le hameau depuis cinq générations. Cette multipropriété populaire montre que la vacance n'est pas toujours un choix délibéré, mais le résultat d'un attachement social couplé à une absence de moyens financiers pour rénover.

DÉFINIR LA DÉVALORISATION ET LA DÉCROISSANCE

Lise Fourdrignier définit la dévalorisation comme un rapport socio-spatial inégalitaire. Dans un développement urbain conçu comme un jeu à somme nulle, certains territoires gagnent des capitaux pendant que d'autres, les territoires décroissants, en perdent de façon structurelle.

La décroissance urbaine se manifeste par quatre symptômes corrélés :

1. La perte de population.
2. Le ralentissement économique.
3. Le déclin de l'emploi.
4. L'émergence de problèmes sociaux.

Dans ce contexte, la vacance résidentielle n'est plus frictionnelle (le temps d'un changement de locataire) mais devient structurelle (supérieure à deux ans). En France, 74 % du parc vacant de longue durée se situe dans ces marchés dits détendus.

LES BIENS NÉGABILIER

La chercheuse introduit le terme de négabilier, formalisé en français par le juriste Koyanagi Shun.ichirô et la géographe Sophie Buhnik à partir d'un néologisme créé par le monde de la recherche urbaine et immobilière japonais, pour décrire ces biens qui coûtent plus cher qu'ils ne rapportent (taxes foncières, entretien, risques de péril). Pour les propriétaires fragiles, souvent des femmes âgées ou des ménages aux revenus modestes, ces logements deviennent des héritages empoisonnés.

Cette dévalorisation marchande occulte pourtant une valeur d'usage fondamentale. Pour ces propriétaires modestes, le bien vacant reste une ressource (potager, stockage, ancrage familial). L'action publique doit donc privilégier un urbanisme de dentelle et de soin (*Care*) pour accompagner ces trajectoires de vie fragiles plutôt que de se limiter à une vision de recyclage foncier pur.

Pourtant, mobiliser ces propriétaires est complexe car l'action publique perçoit souvent ces logements comme un gisement foncier ou un levier contre l'artificialisation (ZAN), tandis que les propriétaires les voient comme une extension de leur foyer. Lise Fourdrignier souligne que la lutte contre la vacance est un travail fin qui nécessite de comprendre l'historicité de chaque bien pour éviter des politiques d'éviction trop violentes.

L'AMÉNAGEUR FACE AUX FRICHES RÉSIDENTIELLES

Intervention de Samuel Soriano – Directeur général, SOLOREM

Samuel Soriano explique que le métier d'aménageur subit une mutation profonde dans les territoires décroissants. Auparavant, le modèle reposait sur l'extension urbaine (économie de flux) : on achetait des terrains agricoles peu chers pour y construire des lotissements dont la vente finançait les équipements publics. Aujourd'hui, avec le Zéro artificialisation nette (ZAN), l'aménageur doit intervenir sur le stock (le bâti existant, souvent dégradé), ce qui inverse totalement l'équilibre économique des projets. Il précise que dans ces zones, le prix de revient d'une réhabilitation dépasse presque systématiquement la valeur de marché du bien fini. Cela génère des déficits d'opération massifs que seule la puissance publique peut compenser, transformant l'aménageur en un gestionnaire de subventions et de restes à charge.

L'intervenant prône une posture d'intervention très mesurée qu'il nomme l'économie du très peu. Dans des villes comme Longwy ou d'anciennes cités minières de Lorraine, l'aménageur ne peut plus arriver avec de grands plans d'ensemble. Il doit agir par petites touches :

- Réparer un toit plutôt que de raser un immeuble.
- Créer une petite place sur une dent creuse plutôt qu'un grand parc.
- Accepter la vacance là où elle est inévitable pour concentrer les efforts sur les axes structurants.



Cette approche demande beaucoup plus d'ingénierie et de temps que la construction neuve. Il s'agit d'un travail de couture urbaine où l'on doit convaincre chaque propriétaire, un par un, de l'intérêt d'une rénovation ou d'une cession.

Samuel Soriano estime que si les friches industrielles sont désormais bien traitées grâce à des fonds spécifiques (Fonds friches), les friches résidentielles, c'est-à-dire les îlots de logements insalubres ou vacants, restent un angle mort des politiques publiques. Il appelle à une simplification des procédures juridiques d'expropriation pour les biens en état de dégradation manifeste. Pour lui, l'aménageur doit aujourd'hui être capable de porter du foncier sur le très long terme, parfois sans projet immédiat, simplement pour sortir le bien du marché spéculatif ou de la spirale de la dégradation, en attendant que le territoire retrouve une attractivité.

Des biens vacants entrant dans une spirale de dégradation, Livardois (63), 2023 – Y.Miot

VERS UNE VALEUR D'UTILITÉ SOCIALE DANS LES TERRITOIRES EN DÉCROISSANCE

Intervention de Sylvain Brillet – Directeur général, EPF Nouvelle-Aquitaine

Sylvain Brillet commence par définir le rôle de l'Établissement public foncier dans les zones en décroissance. Contrairement aux zones tendues où l'EPF lutte contre la spéculation, il intervient ici pour stopper la spirale de la dévalorisation. Dans ces territoires, l'EPF accepte de porter des biens sans perspective de revente rapide, jouant ainsi un rôle de banque de foncier pour les collectivités qui n'ont pas les reins assez solides pour assumer seules ces passifs immobiliers. Il souligne que l'intervention foncière ne doit plus être vue comme une simple transaction, mais comme un outil politique. En achetant un îlot dégradé, l'EPF permet à la commune de reprendre la main sur son destin urbain et d'éviter que des marchands de sommeil ne s'emparent de biens à bas prix pour y loger des populations précaires dans des conditions indignes.

L'intervenant propose de décentrer le regard sur la notion de valeur. Si un immeuble n'a plus de valeur marchande – le prix de vente est inférieur au coût de rénovation –, il peut conserver, voire gagner, une valeur d'utilité sociale.

Sylvain Brillet explique que l'EPF accompagne les élus pour transformer ces passifs en actifs pour la communauté :

- La démolition d'un immeuble condamné pour créer un îlot de fraîcheur ou un jardin partagé.
- La transformation d'une ancienne boutique vacante en tiers-lieu ou en local associatif.
- Le recyclage de foncier pour de l'habitat inclusif ou des services de proximité.

Sylvain Brillet insiste sur le fait que le manque de moyens financiers des petites communes est souvent doublé d'un manque d'ingénierie technique et juridique. L'EPF apporte cette expertise pour monter des dossiers complexes d'expropriation, de traitement d'insalubrité ou de recherche de subventions. Il conclut en rappelant que la revitalisation des territoires décroissants s'inscrit dans le temps long. Il faut parfois accepter de ne rien faire sur un terrain pendant dix ans, le temps que le projet mûrisse ou que le marché se stabilise. Pour lui, la réussite d'une politique foncière dans ces territoires ne se mesure pas au nombre de mètres carrés construits, mais à la capacité du projet à redonner de la fierté et de la qualité de vie aux habitants restés sur place.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

LA QUESTION DU PRIX DE SORTIE ET DU RÉALISME ÉCONOMIQUE

Arnaud Portier (Directeur, EPFL Pays basque) interroge les intervenants sur la difficulté de fixer un prix de revente après une intervention publique. Samuel Soriano explique que la SOLOREM doit souvent revendre les biens à un prix cassé pour attirer des repreneurs privés ou des bailleurs sociaux, même si la collectivité a investi massivement dans la dépollution ou la démolition. Sylvain Brillet complète en précisant que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine intègre désormais des clauses de retour à meilleure fortune dans certains contrats : si le marché repart brutalement à la hausse dans les dix ans, la collectivité peut récupérer une partie de la plus-value réalisée par l'investisseur.

LA VACANCE COMME OPPORTUNITÉ ÉCOLOGIQUE

Une question porte sur le lien entre décroissance et biodiversité. Lise Fourdrignier souligne que dans certains quartiers de villes comme Saint-Étienne ou Roubaix, la démolition d'immeubles vacants permet de recréer de la pleine terre en cœur de ville. Elle explique que cette nature de l'abandon est parfois perçue comme un signe de déclin par les élus, mais comme une respiration nécessaire par les habitants. Sylvain Brillet ajoute que le Fonds friches et les mesures liées au Zéro artificialisation nette (ZAN) commencent enfin à valoriser financièrement ces opérations de renaturation, qui n'étaient auparavant considérées que comme des pertes sèches.

LE DÉFI DES PROPRIÉTAIRES INVISIBLES ET DE L'INDIVISION

Nicolas Simonnet, élu à la Communauté de communes Creuse Grand Sud, soulève le problème des biens en état d'abandon manifeste ou bloqués par des indivisions successorales qui durent depuis des décennies. Lise Fourdrignier rappelle que le cas de « Philippe » n'est qu'un exemple parmi d'autres : beaucoup de propriétaires de biens vacants sont en réalité dans une impasse juridique totale, incapables de vendre sans l'accord de cousins éloignés ou de payer les frais de notaire. Elle préconise un renforcement des moyens d'action des collectivités pour simplifier la saisie des biens à l'abandon manifeste, tout en respectant un droit à l'erreur pour les familles les plus précaires.

LE RÔLE DES ARCHITECTES DANS L'ÉCONOMIE DU DÉJÀ-LÀ

Benoît Goulard (architecte-urbaniste) demande comment la profession peut survivre dans une économie du très peu. Samuel Soriano répond que le métier doit évoluer. Il ne s'agit plus de dessiner des plans grandioses, mais de faire du diagnostic de la maintenance et du réemploi de matériaux. Il regrette que les honoraires des maîtres d'œuvre soient encore trop souvent basés sur un pourcentage du montant des travaux, ce qui n'incite pas à la sobriété. Il plaide pour une rémunération au temps passé pour encourager l'ingénierie de la réparation. Dans les territoires en décroissance, la dévalorisation n'est pas qu'une perte financière, c'est une impasse sociale. Le défi pour l'aménageur est de passer d'une économie de flux à une économie du très peu, où l'on répare plutôt que l'on ne rase. En transformant les héritages empoisonnés et les friches résidentielles en actifs d'utilité sociale (îlots de fraîcheur, tiers-lieux), les collectivités et les EPF ne cherchent plus la rentabilité, mais la restauration d'une qualité de vie et d'une fierté territoriale.

En conclusion de ce débat, les intervenants s'accordent sur un point central : la valeur immobilière n'est plus une donnée stable et ascendante. Dans les territoires en décroissance, les métiers se transforment substantiellement pour gérer la perte de valeur monétaire. La valeur d'usage devient dès lors indispensable à remettre au cœur du débat pour contrer les processus de dévalorisation sociale. Dès lors, les biens vacants s'analysent à l'aune des situations de précarité, de blocages financiers et juridiques mais aussi d'économie de subsistance et d'attachements patrimoniaux.

À l'issue des débats et interventions du parcours 5 portant sur la dévalorisation des patrimoines, les participants ont conclu à l'existence d'un phénomène profond et protéiforme induisant une transformation des interventions, métiers et approches territoriales. La valeur d'usage a ainsi été remise au cœur des préoccupations avec toutefois une réelle interrogation sur les retournements possibles à venir de certains marchés, en particulier des littoraux. Les témoignages ont confirmé les rôles déterminants des assureurs et des banques qui commencent à se transformer avec des répercussions probablement importantes à venir. Se pose alors la question de la solidarité nationale et du rôle des acteurs publics pour préserver ou non la propriété privée. Par ailleurs, dans un contexte où les travaux nécessaires sur les biens sont plus élevés que leur valeur monétaire, le modèle économique de ces patrimoines et des métiers comme ceux d'aménageurs ou d'architectes interroge. Dans un contexte où la propriété pourrait devenir paupérisante se pose la question d'un droit futur au délaissement et de ses répercussions notamment sur l'acteur public.



REMERCIEMENTS

EN COULISSES

Équipe du Centre Prouvé : Mathieu Klein (président-maire de Nancy), François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen, Jérôme Aubricé, Nathalie Brunot, David Jacques, Laurent Oberhausser, Cristinael Murariu, Mélanie Schmitz, Rémi Willaume.

Photographie : Martin Locret

Dessins : Mathieu Letellier

Musiciens : Laurent Gautier, Yannick Notheber, Christophe Mougenot

Régie : Sophie Distel, Chloé Martin

Décor : Louise Lefranc, Caroline Liard, Elsa Magistrali, Simran Singh

Conception et réalisation : Sarah Dubeaux

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.

