

cas pratique

Aléas climatiques
et retrait-gonflement des argiles



côté métiers

Benoît LONQUEU
syndicat des irrigants du Loir-et-Cher



éclairages

Présentation d'Euralia, conseil
en affaires publiques franco-européennes

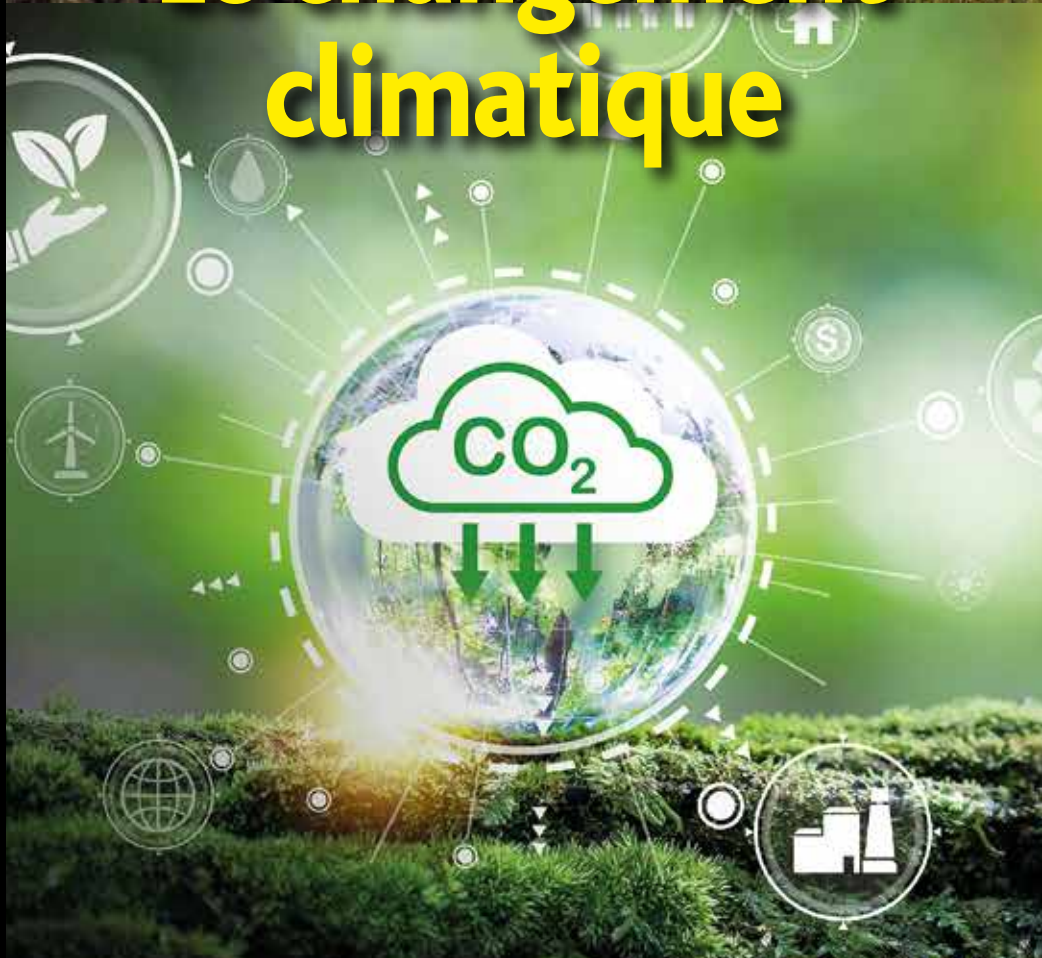


profession

La CEF au coeur de nouvelles synergies



Le changement climatique





www.experts-fonciers.com

Vous êtes propriétaire, locataire, exploitant,
bailleur, entrepreneur ?

L'**Expert Foncier** vous **accompagne** et vous **conseille**
pour chacun de vos **projets** !

Expertise foncière & immobilière

Evaluations du patrimoine - Expropriation - Baux commerciaux - Copropriété

Entreprise agricole

Evaluations - Baux ruraux - Evictions - Dommages & Préjudices

Aménagement des territoires

Urbanisme - Agronomie - Environnement - Biodiversité

Il y a obligatoirement
un **Expert Foncier**
proche de vous !



+ de 700
professionnels dont **200**
membres stagiaires

14 unions régionales

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien | 8 Midi-Pyrénées |
| 2 Nord | 9 Languedoc-Roussillon |
| 3 Est | 10 Provence et Dom-Tom |
| 4 Basse-Normandie Sarthe | 11 Corse |
| 5 Ouest | 12 Rhône-Alpes |
| 6 Loire Moyenne | 13 Auvergne-Velay Corrèze |
| 7 Sud-Ouest Bordeaux | 14 Centre Franche-Comté |





- 4 Cas pratique**
- Aléas climatiques et amplification du phénomène de retrait-gonflement des argiles
- 5 Côté métiers**
- Interview de Benoît LONQUEU président du syndicat des irrigants du Loir-et-Cher
- 6/24 Dossier le changement climatique**
- 7/10** ■ Le climat et l'impact de l'Homme
- 11/14** ■ La réforme de l'assurance récolte 2023
- 15/17** ■ Changement climatique et conséquences sur le bâti
- 18/21** ■ La loi « climat et résilience » : focus sur les volets habitat et occupation des sols
- 22/24** ■ Les Experts Forestiers face au changement climatique

25/27 Éclairages

Juridique, Agricole, Institution, Profession

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Cyril LE TADIC

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : Adobe Stock, Philippe CAMBLIN, CEF, Bertrand FORMERY, Aurélie LAMÉ, Frédéric LEMAITRE, Eléonore POLI

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 20 mars 2023

Éditorial



Si aujourd'hui un sujet fait la une des journaux et reste au centre de tous les débats, c'est bien celui du réchauffement climatique...

A l'heure de la rédaction de cet éditorial, l'anti-cyclone des Açores ne nous quitte plus depuis début janvier, asséchant les sols à un moment où les nappes phréatiques devraient faire le plein...

Parallèlement, les modalités de la nouvelle « assurance récolte » tant attendues pointent leur nez et la loi Climat et Résilience déroule son calendrier de nouvelles contraintes, souvent peu connues du grand public et des professionnels concernés.

Une fois de plus, notre Confédération des Experts Fonciers est au cœur de l'actualité avec ce nouvel exemplaire du Mag et sera un acteur incontournable de la mise en œuvre de ces textes. Son réseau national, régulièrement formé et toujours en lien avec les sujets qui touchent le quotidien, permettra à ses partenaires de s'appuyer sur une base solide de professionnels capables d'appréhender tous les changements en cours.

Les Experts Fonciers sont souvent confrontés au réchauffement climatique dans leurs domaines d'interventions, que ce soit pour évaluer les dommages, tant sur les cultures que sur le bâti, pour déterminer la bonne valeur d'un bien.

Nos amis Experts Forestiers ont eux aussi les mêmes problématiques sur la forêt...

Ces amis Forestiers que nous retrouverons avec joie le 26 mai prochain à l'occasion de notre congrès commun en Avignon pour aborder « La nouvelle valeur des sols », sous l'égide du Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière.

Vous pouvez d'ores et déjà vous inscrire pour participer aux débats sur www.experts-fonciers.com

Nous espérons vous y voir nombreux !

Vincent JOURDIÈRE
Secrétaire général

Aléas climatiques et amplification du phénomène de retrait-gonflement des argiles

Parmi les différentes conséquences des aléas climatiques, le phénomène de retrait-gonflement des argiles s'amplifie. Il génère une instabilité du terrain et peut conduire à des fissures plus ou moins importantes sur les constructions. Mais quel est son impact sur la valeur vénale des biens ?

On parle de « retrait » des argiles lorsque les sols se rétractent suite à la diminution de précipitations ou à de forts épisodes caniculaires. A contrario, on évoque un « gonflement » des argiles lorsque les sols sont hydratés par les pluies. Un tel phénomène peut avoir un impact considérable sur la valeur vénale du bien ou du foncier.

Pour définir la valeur vénale d'une construction ayant subi des dommages liés au retrait-gonflement des argiles, les éléments suivants doivent être appréciés conjointement : coûts de remise en ordre (1), de l'impact psychologique (2), et tension du marché (3).

1) L'Expert Foncier s'appuiera sur les audits techniques réalisés par un expert en bâtiment faisant ressortir la gravité des dommages (fissures, écroulement, etc) et les devis de réparation (micropieux par exemple). Dans ce cas de figure, l'Expert Foncier appréciera un éventuel coût de remise en ordre.

2) D'un point de vue psychologique, un acheteur sera réticent en voyant une fissure sur une maison, synonyme de problèmes à résoudre, de coûts de rénovation, d'absence de tranquillité... bref, une mauvaise affaire.

Ainsi, cette maison sera moins attractive, la cible des acquéreurs potentiels sera réduite et la confiance altérée. L'acquéreur voudra donc négocier au-delà du montant des coûts de réparation.



Cette étude donne des indications de profondeur et le type de fondations à réaliser.

Vous l'aurez compris, l'enjeu lié aux aléas climatiques est aussi financier !...

Bertrand FORMERY
Union Sud Ouest Bordeaux

3) Plus le marché est tendu (rapport entre le nombre d'acheteurs et le nombre de biens à vendre), moins la négociation sera ouverte et plus le prix du foncier sera élevé. De ce fait, plus le foncier est recherché, moins l'impact psychologique d'un bien endommagé se fera ressentir, car c'est avant tout l'emplacement qui est recherché. Aussi plus le marché est tendu, plus l'impact est faible.

L'Expert Foncier prendra en compte l'ensemble de ces facteurs pour déterminer la valeur vénale d'une construction ayant subi des dommages liés au retrait-gonflement des argiles sur une parcelle.

Concernant la valeur vénale d'un terrain à diviser, à lotir ou pouvant accueillir une promotion immobilière, l'Expert Foncier prendra en compte un coût de construction supplémentaire au niveau des fondations dans son évaluation utilisant la méthode du bilan promoteur/lotisseur. Il sera indispensable de demander au vendeur l'étude de sol (G1) qu'il doit à titre d'information à l'acquéreur.

Exemple d'évaluation d'un bien

Lors d'une visite d'expertise dans le cadre d'une vente, une maison présentait des fissures très anciennes anormalement importantes.

Après consultation de la base georisques.gouv.fr sur la commune, il est apparu un risque élevé de retrait-gonflement des argiles. Face à cette situation, il a été conseillé au client de recueillir l'avis d'un expert bâtiment. A la lecture de son rapport, il s'est avéré que les fissures étaient dues au phénomène de retrait-gonflement des argiles et que la pose de micropieux était préconisée pour un coût de 45 000 €.

Nous avons évalué la maison à 455 000 €.

Nous avons déduit de cette évaluation les coûts de remise en ordre.

Le marché immobilier étant légèrement tendu, nous avons appliqué une décote supplémentaire de 10 %.

Soit une valeur vénale globale de :
455 000 € - 45 000 € - 10 % =
369 000 €.



Interview de Benoît LONQUEU

président du syndicat des irrigants du Loir-et-Cher

Investi depuis de nombreuses années au sein du syndicat des irrigants du Loir-et-Cher, Benoît LONQUEU en est le président depuis plus de 10 ans. Il est exploitant agricole en Beauce Val de Loire, à Maves où il cultive du blé dur, des semences potagères, il possède un atelier de fabrication de pâtes et un verger de noyers. Il nous parle de ce bien commun, l'eau, son évolution et son usage...

Prenons exemple sur l'année 2022 : déficit de pluie en hiver, fort gel au printemps, sécheresse en été... Comment appréhendez-vous le changement climatique ?

" Les saisons sont de plus en plus marquées par le réchauffement climatique. Nos hivers deviennent secs et les épisodes pluvieux se déroulent là où on ne les attend pas forcément. Nos nappes phréatiques s'appauvrissent, nos cours d'eau passent régulièrement sous des seuils d'alerte. Cela ne veut pas dire que

L'eau est un bien commun qu'il nous faut tous savoir préserver

nous n'avons plus d'eau, mais que naturellement elle n'est pas suffisante dans nos nappes phréatiques. Cela oblige les exploitants agricoles à adapter leur assolement et à revoir leur mode de cultures. Mais à ce jour toutes les filières ne sont pas organisées en ce sens et n'ont pas toujours de débouchés. L'usage de l'eau n'est plus un sujet d'avenir, mais un sujet d'actualité qui touche tout le monde et pas seulement les agriculteurs. L'eau est un bien commun qu'il nous faut tous apprendre à préserver. "

Il se dit que l'irrigation agricole a une incidence forte sur la gestion de l'eau...

" C'est faux. Dans notre département, une étude réalisée en 2022 indique que les prélèvements agricoles d'eau représentent 1 % du débit annuel, c'est dérisoire. Il n'empêche que le changement climatique impose aux agriculteurs irrigants de faire évoluer leurs équipements avec, par exemple, des systèmes performants et perfectionnés de goutte à goutte ou de micro aspersion, souvent robotisés ou guidés, permettant d'optimiser l'apport en eau. Ces équipements sont couplés à de nouvelles pratiques

culturales pour que les sols aient une meilleure rétention d'eau et limitent leur consommation en eau. "

Que rôle joue votre syndicat auprès des pouvoirs publics ?

" Notre syndicat défend les intérêts d'une profession auprès des pouvoirs publics. Il veille à ce que la réglementation soit appliquée par tous les irrigants, il n'est pas question de défendre par exemple un pompage en rivière quand elle est à sec. C'est aussi un acteur de vulgarisation sociétal auprès du grand public. Enfin il échange et débat avec tous les acteurs concernés (état, industrie, tourisme, agriculture...) pour faire évoluer les règles d'usage de l'eau. "

Quel lien entretenez-vous avec les Experts Fonciers ?

" Dans le cadre d'une vente ou d'une succession, nous faisons appel à ces professionnels pour estimer notre capital. Ils ont les compétences pour intégrer dans leur évaluation le matériel spécifique appartenant à une exploitation irrigante. "

Interview Laurence ROUAN





7/10

Le climat et l'impact de l'Homme



11/14

La réforme de l'assurance récolte 2023



15/17

Changement climatique et conséquences sur le bâti



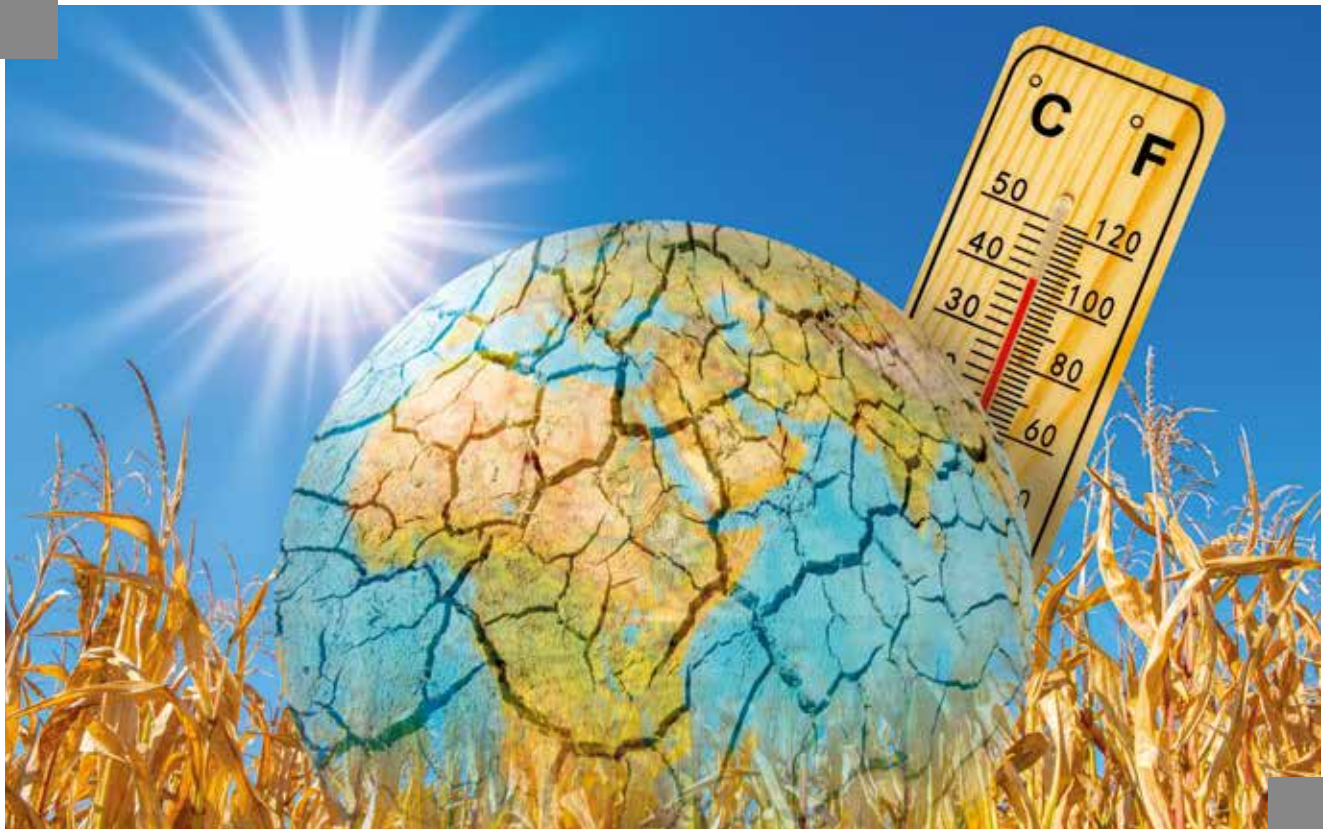
18/21

La loi « climat et résilience » :
focus sur les volets habitat et occupation des sols



22/24

Les Experts Forestiers face au changement climatique



Le climat et l'impact de l'Homme

Le changement climatique est constaté par les scientifiques sur Terre depuis la révolution industrielle. Certaines causes sont naturelles, mais il est majoritairement causé par l'intervention humaine et le gaz émis par l'utilisation des ressources fossiles. Beaucoup de mécanismes sont en jeu et influent sur l'évolution du climat et ses conséquences pour notre planète.

I - Mécanismes naturels du climat

1) Distinguer climat et météo

La météo évalue le temps qu'il fait ou qu'il fera à court terme (mesures locales de température, précipitations, pression, etc...).

Le climat montre une moyenne des phénomènes météorologiques sur une géographie s'appuyant sur des statistiques à long terme. Il évolue avec des phénomènes naturels (reliefs, soleil, circulation atmosphérique) mais est aussi impacté par des facteurs humains.

2) Cycles naturels et anomalies

La Terre connaît des cycles naturels qui

expliquent une partie du réchauffement (volcans, orbite de la Terre, inclinaison, attraction solaire et lunaire) et qui interviennent sur plusieurs milliers d'années.

Les scientifiques constatent une évolution de la température liée à ces cycles depuis des milliers d'années avec une hausse de + 1,2°C depuis 1900 consécutive à l'activité humaine, sachant qu'un changement de 4°C à 7°C caractérise celui d'une ère géologique.

(voir schéma 1 page 8)

3) Mécanismes du climat

La Terre reçoit 99,97 % de son énergie par le rayonnement solaire. L'énergie

reçue est absorbée par les éléments puis relâchée vers l'espace (rayonnements telluriques). En période de stabilité, la Terre reçoit autant d'énergie qu'elle en émet. Un « forçage radiatif » est présent si la planète se réchauffe (plus d'énergie reçue qu'émise, forçage positif) ou se refroidit (moins d'énergie reçue qu'émise, forçage négatif). La Terre présente actuellement un forçage radiatif positif.

Certaines composantes contribuent à réchauffer la Terre quand d'autres la refroidissent. Une fois initiés, certains phénomènes s'autoalimentent et amplifient le réchauffement (ou refroidissement) initial (boucles de rétroaction).

Evolution des températures de surface

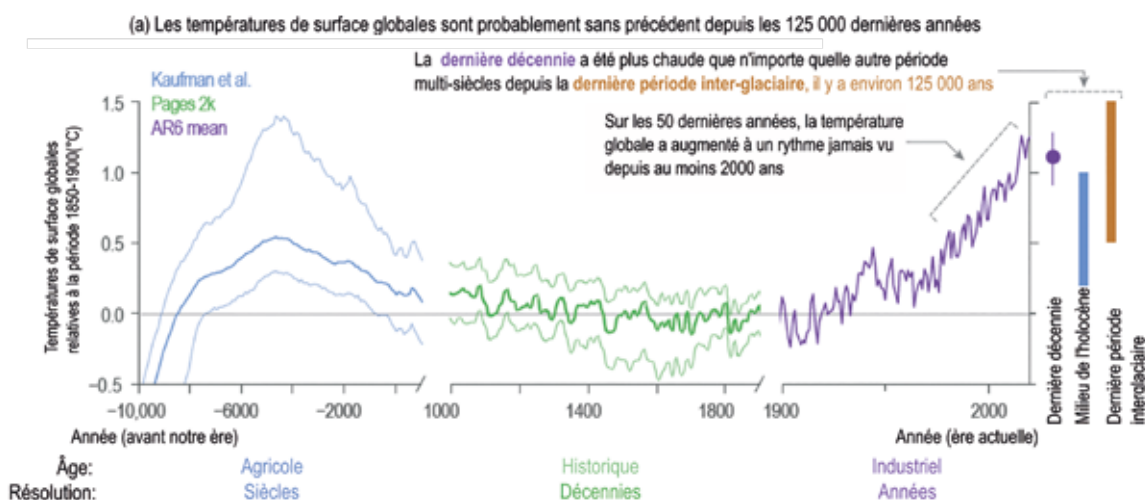


Schéma 1 - Température relative à la surface de la Terre depuis 10 000 ans par rapport à la période 1850 - 1900 (Source : IPCC AR6 WG1 - The Physical Science Basis)

Les gaz à effet de serre sont présents naturellement dans l'atmosphère. Ils laissent entrer les rayonnements du soleil par effet de serre, captent une partie des rayonnements sortants et la réchauffent à + 15°C. On trouve :

✓ La vapeur d'eau (H_2O) qui est à l'origine de 72 % de l'effet de serre naturel. Plus l'atmosphère est chaude, plus elle en accumule. Au-delà d'un certain seuil, la vapeur d'eau se condense en nuages

qui retombent en pluie. L'augmentation de sa concentration dans l'atmosphère est une conséquence du réchauffement.

- ✓ Le dioxyde de carbone (CO_2).
- ✓ Le méthane (CH_4).
- ✓ Le protoxyde d'azote (N_2O).
- ✓ L'ozone (O_3) : ce gaz à effet de serre dans les couches basses de l'atmosphère (entre 8 et 15 km d'altitude) filtre les ultra-violets dans les couches hautes.

Les émissions humaines perturbent ces gaz et leurs cycles naturels, et favorisent l'augmentation des concentrations restées stables pendant plusieurs millions d'années.

L'Homme émet aussi des gaz dans l'atmosphère par ses activités industrielles (halocarbures) qui contribuent à l'effet de serre.

Les gaz à effet de serre s'accumulent dans l'atmosphère pour une durée allant



de quelques jours (vapeur d'eau) à plusieurs années (CO_2 : 100 ans, CH_4 : 12 ans, N_2O : 114 ans).

Leur pouvoir réchauffant varie : 1 kg de méthane réchauffe autant que 27,9 kg de CO_2 , 1 kg d'halocarbure (hexafluorure de soufre) autant que 25 200 kg de CO_2 .

Les aérosols sont des poussières et gouttelettes dans l'air qui réfléchissent une partie du rayonnement solaire (effet refroidissant) et favorisent la création des nuages (effet réchauffant). Ils diminuent globalement les températures.

L'albédo exprime la quantité de lumière solaire réfléchi vers l'espace par une surface. Les surfaces claires (neige, sable) favorisent le refroidissement local, en renvoyant une partie du rayonnement solaire. (voir schéma 2 ci-dessous)

II - Modélisations du climat

Les modèles climatiques (par simulations informatiques) améliorent leur fiabilité depuis 1950 en prenant en compte les phénomènes (aérosols, albédo, cycle du carbone...) mais ils restent faillibles et doivent inclure des marges d'erreurs.

Le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) créé par l'ONU (Organisation des Nations Unies) compile les études scientifiques internationales et génère des rapports sur l'évolution du climat, ses impacts, et des solutions pour y remédier et s'adapter.

Le dernier rapport propose 5 scénarios d'ici 2100. Chaque scénario du GIEC projette une quantité d'émission de gaz à effet de serre s'accumulant dans l'atmosphère selon des hypothèses d'action que lanceront les pays (scénario SSP1-1.9 regroupant les hypothèses les plus favorables et SSP5-8.5 les moins favorables).

III - Un changement induit par l'Homme

Les concentrations en gaz à effet de serre augmentent de façon exponentielle avec les activités industrielles et amplifient le réchauffement de l'atmosphère. Certaines des modifications provoquées par l'Homme conduisent à augmenter indirectement l'effet de serre comme par exemple les déforestations massives libérant du CO_2 stocké dans le sol depuis des centaines d'années.

Les gaz en surplus accumulés depuis des décennies ne peuvent plus être retirés et les actions des Hommes impacteront les quantités futures.

Le climat continuera donc de se modifier pendant des décennies, voire des siècles, sur la base de ce qui a déjà été émis.

IV - Conséquences du changement climatique

Les dérèglements liés au changement climatique sont nombreux et visibles tout autour de la planète :

- ✓ augmentation des températures moyennes (+ 1,2°C depuis 1900),
- ✓ augmentation du taux d'humidité de l'air (pouvant être mortel selon les températures),
- ✓ fonte des surfaces gelées (banquises, calottes glaciaires, glaciers) diminuant l'albédo et amplifiant le réchauffement,
- ✓ acidification des océans ralentissant la formation des coquilles de certaines espèces,
- ✓ hausse du niveau des océans (l'eau chaude occupe un plus grand volume),
- ✓ baisse du pouvoir capturant en CO_2 des océans,

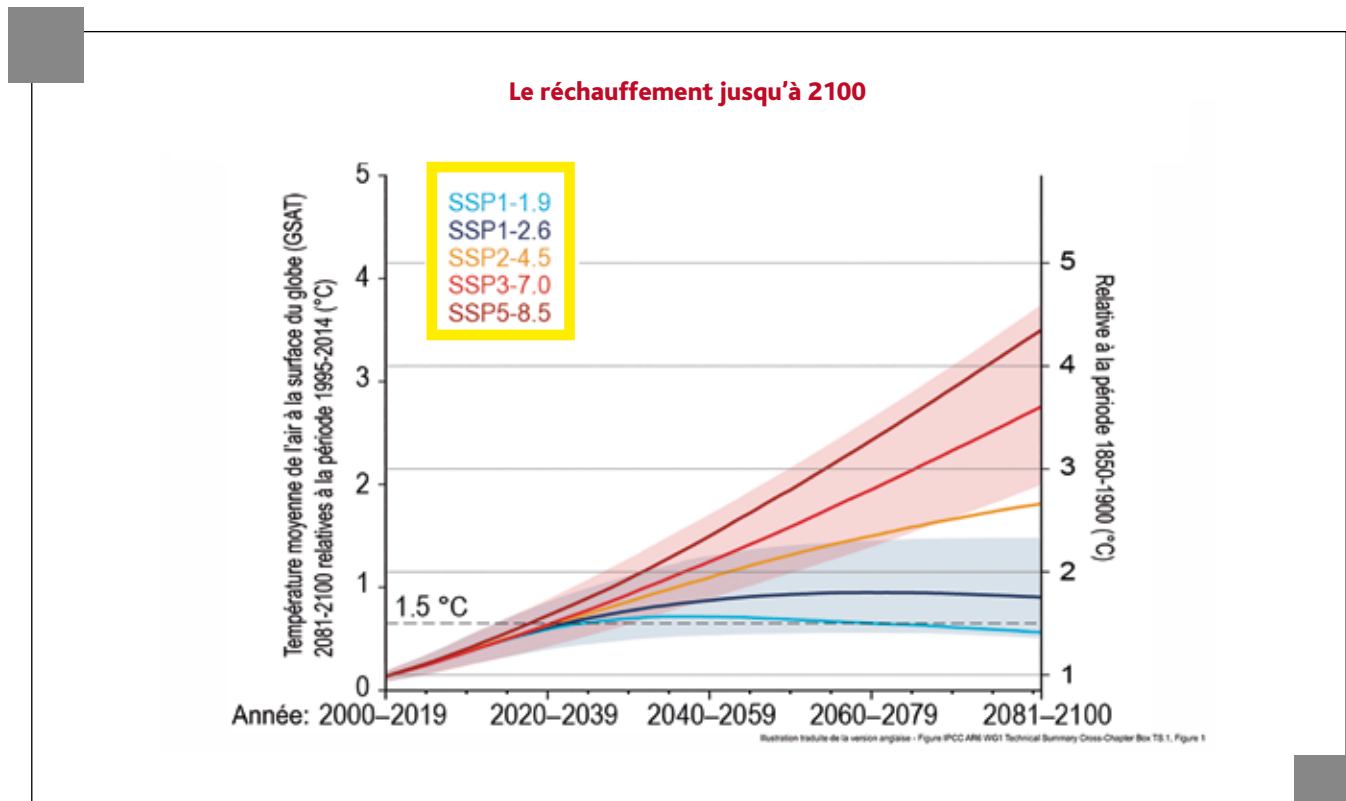


Schéma 2 - Projection de la température de l'air d'ici 2100 selon 5 scénarios
(Source : IPCC - AR6 WG1 The Physical Science Basis)

- ✓ libération de gaz par le dégel des sols gelés (permafrost),
- ✓ modification de circulation des courants marins (différences de température et de densité de l'eau de mer),
- ✓ modification du cycle de l'eau émettant plus de vapeur d'eau dans l'atmosphère et réduisant l'eau disponible à l'état liquide,
- ✓ événements météorologiques extrêmes plus intenses et plus fréquents (canicules, tempêtes, inondations, sécheresses, incendies, etc). Les conséquences des hausses de température pour la vie sur Terre sont importantes avec la disparition d'espèces dont plusieurs à la base de la chaîne alimentaire (ex : coraux, zooplanctons),
- ✓ migration d'espèces marines et terrestres pour quitter des zones rendues inhabitables (inondées, détruites par le feu ou les événements météorologiques),

Un changement inexorable

- ✓ baisse de la disponibilité en eau douce (eau verte pour les végétaux, eau potable pour les humains et animaux),
- ✓ baisse des rendements agricoles et des qualités nutritives des aliments conduisant à des famines,
- ✓ déstabilisations et conflits engendrés par des migrations massives de populations depuis des territoires en pénurie d'eau et nourriture.

V - Conclusion

Le climat de la Terre réagit à des phénomènes complexes liés les uns aux autres,

dont certains sont naturels. Cependant, l'Homme est l'une des principales causes des anomalies observées depuis la révolution industrielle avec les émissions de gaz à effet de serre qui s'accumulent dans l'atmosphère.

Les conséquences en chaîne sont considérables partout sur Terre, impactant les cultures et les infrastructures humaines. Des mesures doivent être prises rapidement pour limiter l'amplification de ces impacts ; le changement déjà enclenché ne pouvant être stoppé. L'Homme doit, au plus vite, adopter un nouveau mode de vie compatible avec une stabilité des mécanismes naturels.

Frédéric LEMAITRE

Correspondant de presse

Animateur Fresque du Climat

Membre de l'association The Shifters (14)





La réforme de l'assurance récolte 2023

La réforme de l'assurance climatique portée par l'état a poussé le groupe de travail de « l'assurance récolte » de la CEF à réfléchir sur le rôle que les Experts Fonciers et la CEF pourraient tenir dans ce nouveau schéma. Cette situation pourrait représenter un développement d'activités pour les Experts CEF.

Elle concerne tous les agriculteurs subissant des aléas climatiques et va donc augmenter le nombre des évaluations pour répondre aux demandes d'expertises des dégâts aux cultures à la suite des aléas climatiques.

I - La réforme de l'assurance récolte 2023

La loi n° 2022-298 d'orientation relative à une meilleure diffusion de l'assurance récolte en agriculture et portant réforme des outils de gestion des risques climatiques en agriculture a été publiée le 2 mars 2022. Elle a pour objectif de réformer le système de l'assurance récolte en établissant une couverture plus accessible contre les risques climatiques et doit :

- ✓ assurer une répartition équilibrée de la prise en charge entre les différents acteurs concernés par la gestion des risques climatiques en agriculture,
- ✓ développer des dispositifs de prévention et de protection adaptés à toutes les cultures,
- ✓ créer et mieux diffuser des produits d'assurance et des mécanismes d'indemnisation efficaces et complémentaires entre eux, en accompagnement de stratégies d'adaptation des filières et des bassins de production,

- ✓ atteindre en 2030 : 60 % de surfaces couvertes en grandes cultures, viticulture et légumes d'industrie et 30 % de surfaces couvertes en prairies et arboriculture. En 2022, seulement 17 % de la surface agricole est assurée,
- ✓ permettre l'intervention de la solidarité nationale en cas de risques climatiques dits catastrophiques.

Les dépenses publiques résultant de la mise en œuvre de ce nouveau système s'inscrivent dans une enveloppe qui pourra atteindre un montant annuel de

600 millions d'euros au cours de la période, au fur et à mesure du développement assurantiel.

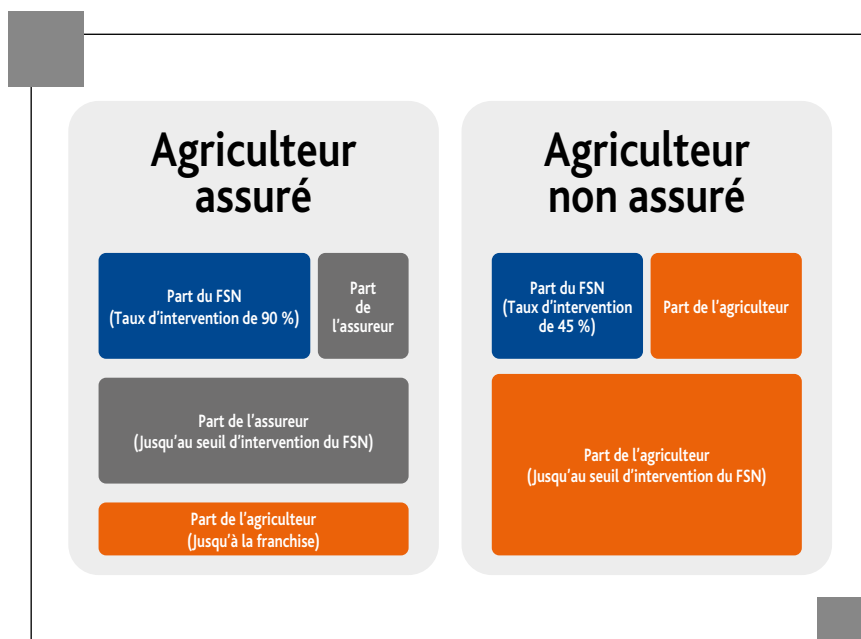
Le principe fondateur de cette réforme est la complémentarité des différents acteurs lors d'une perte causée par un aléa climatique avec :

- ✓ la part supportée par l'agriculteur (franchise),
- ✓ la part relevant de l'assurance (pour les agriculteurs qui ont fait le choix de s'assurer),
- ✓ la part de sinistre « exceptionnel » prise en charge par l'Etat via un Fonds de Solidarité Nationale.

Ce dernier indemnise tous les événements climatiques d'une ampleur exceptionnelle. Cette couverture est gratuite et réduite de moitié pour les cultures qui ne sont pas assurées par un contrat d'assurance récolte.

Ce Fonds de Solidarité Nationale participe à l'indemnisation des pertes de récoltes résultant d'aléas climatiques, lorsque ces pertes sont supérieures à un seuil fixé par décret en fonction de la nature des productions et, s'il y a lieu, du type de contrat d'assurance souscrit.

L'indemnisation peut être versée par l'Etat ou, pour le compte de celui-ci, par un réseau d'interlocuteurs agréés (probablement un assureur spécialisé en assurance récolte).



Cet interlocuteur applique des référentiels identiques, aux assurés et non-assurés, et des méthodologies d'évaluation des pertes et de modalités d'indemnisation similaires à ceux applicables aux contrats d'assurance.

Les aléas pris en charge par le Fonds de Solidarité Nationale sont les suivants : sécheresse, excès de température, coup de chaleur, coup de soleil, températures basses, manque de rayonnement solaire, coup de froid, gel, excès d'eau, pluies

violentes, pluies torrentielles, humidité excessive, grêle, poids de la neige ou du givre, tempête, tourbillon, vent de sable. Pour ceux qui auront fait le choix d'être assurés par un contrat d'assurance récolte, une part des cotisations d'assurance sera subventionnée. Le cumul de l'aide versée à ce titre et de la contribution de l'Union européenne ne peut excéder 70 % de la prime ou de la cotisation d'assurance. (schéma ci-dessus)



II - L'expertise en « assurance récolte » et le rôle de la CEF

La réforme de l'assurance récolte va entraîner des changements au niveau des expertises terrain.

En effet, la volonté politique est d'assurer une parfaite cohérence, continuité et simultanéité dans l'évaluation des pertes. Il convient donc de mettre en place une méthodologie d'estimation des dégâts et des pertes sur la base de guides partagés, de processus de gestion et d'expertise similaires pour les assurés et les non assurés, quels que soient le niveau de pertes selon l'aléa et les assureurs.

Cette réforme portée par l'Etat a poussé le groupe de travail « assurance récolte » de la CEF à réfléchir sur le rôle que les Experts Fonciers pourraient tenir dans ce nouveau schéma.

1) L'expertise assurance récolte et la réglementation

A ce jour, nous n'avons pas connaissance qu'un encadrement réglementaire pour

l'expertise « assurance récolte » soit établi. Le ministère de l'Agriculture poursuit l'étude de propositions. Ainsi, il est proposé qu'une cohérence, voire une harmonisation, soit établie entre les experts des populations assurées et non-assurées. Il est mentionné un règlement pour la mise en œuvre de la contre expertise qui sera établi par décret. Cependant le gouvernement ne se considère pas habilité pour constituer des groupes d'experts de contrôle.

D'autre part, les modalités d'expertise en cas de sinistre d'ampleur sont à préciser dans un cadre réglementaire.

A la date de la rédaction de cet article, la position du ministère était que les intervenants dans les chiffrages d'aléas devaient disposer d'une méthode commune. Cependant aucun calendrier ni aucune méthode n'ont été définis à ce jour.

2) Les membres de la CEF et la pratique de l'assurance récolte

La CEF compte de nombreux membres qui interviennent comme expert en

assurance climatique pour différents assureurs. Une enquête menée par la CEF, durant le 1^{er} trimestre 2022, a confirmé un maillage territorial d'experts CEF « terrains » déjà opérationnels, y compris la volonté de 60 stagiaires « futurs experts » (DOM-TOM inclus) de participer à ces expertises « assurance récolte ». Ce maillage et cette expérience terrain permettent aux Experts Fonciers de s'appuyer sur de réelles connaissances et sur une compétence reconnue.

Les cultures pour lesquelles les représentants de la CEF ont une expertise sont multiples, tant en grandes cultures, qu'en vigne, en arboriculture, en cultures légumières, en production de semences, en horticulture, prairies et autres cultures comme le lavandin, le quinoa, le chia ou le sarrasin.

Les demandes d'expertise « assurance récolte » vont certainement progresser significativement en nombre avec les non-assurés. Ainsi, lors des périodes d'évènements climatiques marquants, la demande d'expertises va fortement augmenter.



La CEF possède donc un vivier d'experts qui pourraient être sollicités à pratiquer ces expertises.

3) La formation et l'habilitation par la CEF des experts d'assurance récolte

La Confédération des Experts Fonciers est habituée à dispenser des formations habilitantes aux futurs experts, supportées par un suivi/apprentissage avec un maître de stage et par la mise en place d'un programme de formation continue pour la poursuite du développement des compétences de ses membres.

Sa démarche serait de proposer un programme annuel de formation axé sur « l'assurance récolte » (salle et terrain), selon un socle et des méthodes à définir avec les partenaires assureurs.

La CEF pourrait alors valider les acquis et vérifier l'habilitation des nouveaux experts. Ces apports permettraient de répondre à la demande d'harmonisation et de mutualisation des pratiques d'expertise en « assurance récolte ».

III - Conclusion

La réforme de l'assurance récolte des aléas climatiques va concerner tous les agriculteurs : assurés, non-assurés.

Le CNEFAF et la CEF souhaitent participer à cette nouvelle dimension de l'expertise des dommages climatiques de demain.

La formation et l'habilitation des Experts Fonciers font partie des compétences et du savoir-faire de la CEF. Elle pourrait ainsi participer à la mise en place de formations « assurance récolte » et également participer à la réflexion sur les approches innovantes d'expertises permettant une meilleure efficacité dans l'évaluation des pertes.

Afin de rendre le système opérationnel, transversal, fiable et durable, cette réflexion d'une formation et l'habilitation d'experts en « assurance récolte » doit être mise en œuvre avec les parties prenantes que sont les assureurs.

Philippe CAMBLIN
Expert Foncier (68)

**Expert Foncier,
acteur
incontournable
de l'assurance
récolte**





Changement climatique et conséquences sur le bâti

Le changement climatique provoque, dans de nombreux cas, une augmentation des catastrophes naturelles affectant les deux tiers des communes françaises. Les différents bâtiments implantés sont donc de plus en plus fréquemment touchés par des inondations, des glissements de terrains ou des mouvements du sol (retrait-gonflement des argiles).

I - Le bâti face aux inondations par débordement

Traditionnellement, les villes françaises sont implantées en bordure des cours d'eau et sont possiblement sujettes à deux types d'inondations par débordement : les crues lentes de plaines et les crues rapides et torrentielles (crues-éclair). Elles sont souvent liées à des pluies importantes et répétées.

Une inondation de plaine par débordement est caractérisée par une augmentation lente du niveau d'un cours d'eau

qui inondera son lit majeur. La décrue est également lente et peut durer plusieurs semaines.

Quant à la crue rapide, elle se produit principalement en zones montagneuses et survient après de fortes précipitations ou en période de fonte des neiges. Ces inondations sont potentiellement très dévastatrices humainement et financièrement.

Ces dernières années, il a été constaté que les pluies sont de plus en plus intenses sur des laps de temps extrêmement courts, avec des sols secs et/ou des

surfaces imperméabilisées, augmentant ainsi le ruissellement. Les inondations par débordement sont donc de plus en plus récurrentes. Il est alors primordial de rendre le bâti résilient face aux inondations et d'adapter le territoire en limitant l'urbanisation des lits majeurs et en augmentant la capacité d'infiltration des sols. Pour cela, il existe de nombreuses préconisations comme par exemple séparer les réseaux électriques, prévoir une zone de refuge, installer des clapets anti-retours...

Chiffres clés des inondations par débordement

27 000 km², 16 000 communes, 300 agglomérations et 17,1 millions de personnes résident dans des territoires inondables par débordement (source : ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires).

Coût annuel des dommages liés aux inondations par débordement pour la Caisse des Dépôts : 681 M€.

(cf. sources en fin d'article)

II - Le bâti face aux submersions marines et au recul du trait de côte

Une submersion marine (figure 1 ci-dessous) correspond à une inondation rapide et de courte durée (quelques heures à quelques jours) de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables (coefficient de marée important et tempête).

Du fait de l'augmentation des événements climatiques extrêmes et de la hausse du niveau de la mer, la fréquence des submersions marines s'est accrue. Ainsi lors de ces 50 dernières années, près de 20 % du trait de côte est en recul, 50 km² de terre ont été perdues et nous comptons aujourd'hui en France 1,4 million d'habitants exposés au risque

de submersion marine. Selon le CEREMA⁽¹⁾, le linéaire français impacté par le recul du trait de côte est de 920 km (779 communes concernées) pour des vitesses d'érosion comprises entre 0,1 m et 3 m par an.

Pour anticiper au mieux le recul du trait de côte, la loi Climat précise que d'ici 2025, chaque commune française devra réaliser des cartes indiquant le recul du trait de côte d'ici 30 ans et d'ici 30 à 100 ans. Ce document sera intégré dans le PLU et communiqué dans l'Etat des Risques et Pollutions (ERP).

Chiffres clés de recul du trait de côte

En 2100 entre 5 000 et 47 300 logements seront atteints par le recul du littoral pour un montant compris entre 0,8 et 8 Milliards d'euros.

(cf. sources en fin d'article)

III - Le bâti face au Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)

Le RGA est un phénomène naturel de retrait et de gonflement du sol argileux suite à des successions de variations des teneurs en eau du substratum (horizon du sol rencontré souvent à 25 cm de profondeur sous la couverture sédimentaire). Ces variations s'effectuent de manières cycliques en fonction des

conditions météorologiques de sécheresse et de précipitation. Durant les périodes humides, le sol se gonfle alors qu'il se rétracte durant les périodes de sécheresse. L'habitation, sous l'effet de ces mouvements de sol tend à se fissurer. Pour se prémunir de ce risque, il existe des dispositions constructives qui consistent principalement à rigidifier la structure, à ancrer des fondations à plus de 1,20 m de profondeur lorsque l'aléa est fort, à éloigner la végétation, à limiter l'évaporation à proximité du bâtiment et à adapter les réseaux d'eau (figure 2 page 17).

Le changement climatique accentue la fréquence des sécheresses extrêmes, ce qui implique que le nombre de bâtiments impactés annuellement augmente. Il est donc important d'appliquer toutes les mesures constructives et d'approfondir l'ancrage du bâti.

Chiffres clés du bâti face au retrait-gonflement des argiles

10,4 millions de maisons individuelles sont potentiellement très exposées au RGA et 48 % des terres métropolitaines sont moyennement à fortement sujettes au phénomène de RGA.

Le coût annuel du retrait-gonflement des argiles pour la période 2017-2018 fut de 800 millions d'euros.

(Source : Cour des comptes - février 2022)

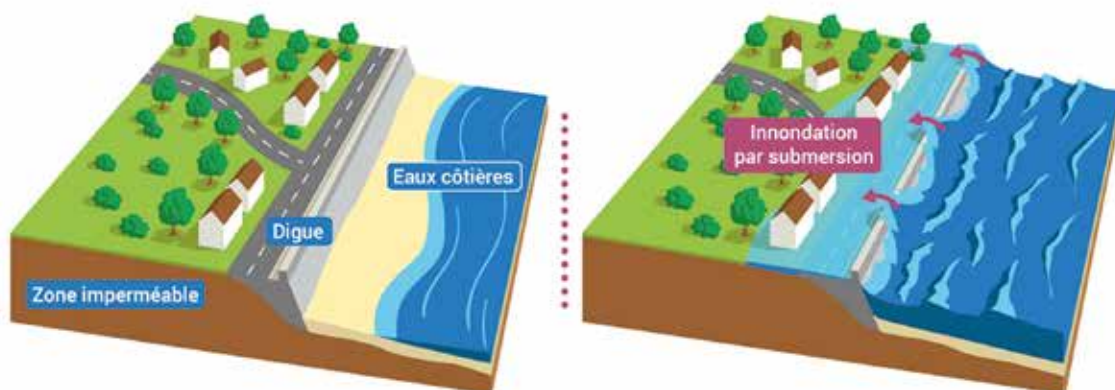


Figure 1 : Submersion marine (Source : Eau France)

⁽¹⁾ Le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM - Marylène Imbault

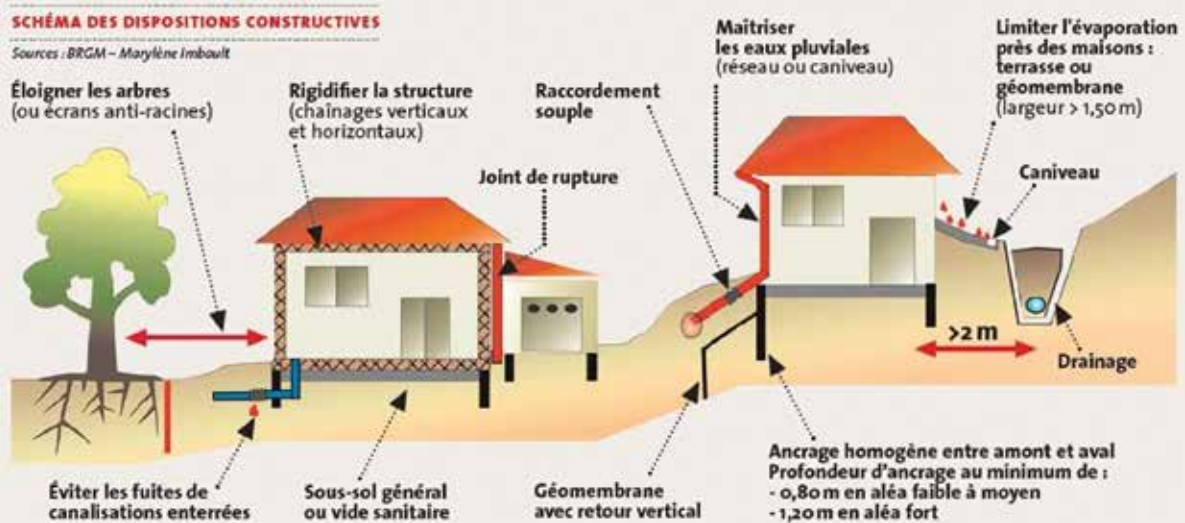


Figure 2 : Dispositions constructives pour le bâti implanté en zone de RGA (Source : BRGM)

Des conséquences visibles et chiffrables

IV - Le bâti face aux glissements de terrain

Un glissement de terrain correspond à un déplacement lent ou rapide (quelques millimètres par an à plusieurs mètres par jour) d'un volume de sol (de quelques dizaines de m³ à plusieurs dizaines de millions de m³) le long d'une surface de rupture. Les facteurs déclenchants sont multiples, mais le principal reste les circulations d'eau à la base du glissement de terrain. Les régions les plus vulnérables sont la Corse, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Auvergne-Rhône-Alpes et l'Occitanie, mais également les Antilles et la Réunion.

La modification de la pluviométrie liée au changement climatique augmente les circulations d'eau anarchiques, ce qui favorise le déclenchement des glissements de terrain. Afin de diminuer l'avancée d'un glissement de terrain, il existe certains dispositifs comme le drainage, le contrôle des eaux pluviales, la végétalisation des pentes, l'édification de renforts, le terrassement.... Néanmoins, à

l'heure actuelle, les coûts financiers de stabilisation d'un glissement de terrain sont très importants, pour des méthodes de contrôle qui ne sont pas toujours efficaces. La principale mesure repose sur la bonne communication de ce risque et surtout la mise en place d'un PPRN (plan de prévention des risques naturels).

Chiffres clés du bâti face aux glissements de terrain

33 % du territoire métropolitain est exposé aux glissements de terrain pour un risque moyen à très élevé. Les coûts d'édification de renforts peuvent être de plusieurs centaines de milliers d'euros pour une habitation. (cf. sources en fin d'article)

V - Conclusion

Le nombre de catastrophes naturelles augmentant avec l'accélération du changement climatique, il va devenir de plus en plus délicat pour les Experts Fonciers d'estimer les bâtis implantés dans les zones présentant un risque.

De nombreux paramètres devront être intégrés comme :

✓ Les aménagements réalisés pour réduire la vulnérabilité des bâtiments face aux crues (équipements électriques au-dessus du niveau des plus hautes

eaux, zone de refuge, batardeaux...).

- ✓ Le niveau des plus hautes eaux lors des inondations en fonction de la fréquence d'occurrence des crues.
- ✓ La distance du trait de côte dans les zones vulnérables à la submersion marine.
- ✓ Les dispositions constructives (type de fondations, distance des arbres...) pour les infrastructures implantées dans des sols argileux.
- ✓ La présence de glissement de terrains à proximité des bâtiments...

Aurélie LAMÉ

Docteur en Hydrologie et Hydrogéologies quantitatives, Expert de justice près la Cour d'Appel de Caen (14)

Sources :

- BRGM
- Caisse des Dépôts
- CEREMA, 2019 : *Élaboration de la cartographie des ouvrages et aménagements littoraux - Évaluation prospective des enjeux affectés par le recul du trait de côte*
- Eau France
- Hibert C., Michéa D., Provost F., Malet J.-P., Geertsema M. 2019. *Exploration of continuous seismic recordings with a machine learning approach to document 20 years of landslide activity in Alaska - Geophysical Journal International*, 219 (2), 1138-1147.
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
- Service des Données et Etudes Statistiques, 2021, *Nouveau zonage d'exposition au retrait-gonflement des argiles*.



La loi « climat et résilience » : focus sur les volets habitat et occupation des sols

La loi n° 2021-1104 promulguée le 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », doit permettre d'atteindre des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 puis de neutralité carbone en 2050. Alors, quels sont les objectifs de la loi Climat et Résilience en matière de logement et d'occupation des sols ?

I - Les dispositions concernant l'habitat

La loi du 22 août 2021 dispose de toute une série de mesures visant à accélérer le rythme de la rénovation énergétique des logements.

1) Nouveautés du Diagnostic de Performance Énergétique renforcé

Le DPE, qui renseigne sur la performance

énergétique d'un logement en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre, devra désormais comporter une information sur les conditions d'aération ou de ventilation.

Les bâtiments ou parties de bâtiments existants à usage d'habitation sont répartis en sept classes en fonction de leur performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- A (extrêmement performants),
- B (très performants),
- C (assez performants),
- D (assez peu performants),
- E (peu performants),
- F (très peu performants),
- G (extrêmement peu performants).

2) Notion de rénovation énergétique performante des logements

La rénovation énergétique sera qualifiée

de performante lorsque le classement en A ou B du logement sera atteint après les travaux.

Six postes de travaux de rénovation énergétique sont précisés : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Concernant les copropriétés, en matière de rénovation énergétique, elles devront désormais faire l'objet d'un DPE collectif, d'un plan pluriannuel et d'un fonds de travaux.

3) Interdiction de louer une « passoire thermique »

✓ En matière de location, dès 2023, les propriétaires de logements classés G seront dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils veulent augmenter le loyer de leur location.

✓ Dès 2025, il sera interdit de louer les « passoires thermiques » les moins bien isolées (classées G), et dès 2028 pour le reste des « passoires » (classées F).

✓ À partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location. Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi.

4) Audit énergétique obligatoire en matière de vente

Le nouvel article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente de maisons ou d'immeubles en mono propriété classés entre D et G et considérés comme des passoires thermiques. Cet audit devra formuler des propositions de travaux. Cette obligation s'appliquera dès 2022 pour les classes F et G, en 2025 pour la classe E et en 2034 pour la classe D.

5) Existence d'un droit de surplomb en cas de nécessité

Ce droit permet à un propriétaire de bâtiment existant de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur en empiétant de 35 centimètres au plus sur la propriété voisine.

II - Les dispositions concernant l'occupation des sols

L'Etat conforte ses mesures en faveur de la protection des zones naturelles protégées et son soutien aux énergies renouvelables. Mais, l'une de ces mesures phares est de réduire, puis progressivement supprimer, les surfaces artificialisées du territoire national. L'enjeu étant de changer les modes d'urbanisation afin de consommer moins de terres naturelles, agricoles et forestières, et de privilégier la réutilisation de secteurs déjà urbanisés (logements vacants, friches industrielles ou commerciales ...).

1) De la réduction à la « Zéro Artificialisation Nette »

Une division par deux du rythme d'artificialisation des sols devra être atteinte d'ici 2030, avec un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Les décrets n°2022-762 et n°2022-763 ont été publiés au Journal officiel le 30 avril 2022 afin de préciser la mise en œuvre de cette mesure.

Les différentes catégories de surface

Surfaces artificialisées	<p>1) Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).</p> <p>2) Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).</p> <p>3) Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.</p> <p>4) Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).</p> <p>5) Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.</p>
Surfaces non artificialisées	<p>6) Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.</p> <p>7) Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).</p> <p>8) Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5, 6 et 7.</p>



(Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>)

Le décret n°2022-763 définit la nomenclature des surfaces concernées par l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme (article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme).

Les décrets soulignent qu'à l'horizon 2030, les objectifs à atteindre porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Avec, dans un second temps, un objectif à moyen terme (en 2050) d'absence de toute artificialisation nette des sols dit « Zéro Artificialisation Nette ». (cf. carte ci-dessus,

Les nouvelles dispositions

localisant l'artificialisation des sols en France).

L'inquiétude des élus porte sur le développement des petites communes, soumises ou non à RNU, qui ne disposeraient pas de friches industrielles à rénover, ou peu développées au cours des dix dernières années, et verraient donc leur constructibilité divisée par deux.

2) Lutte contre l'installation de nouveaux centres commerciaux

La loi du 22 août 2021 vient également encadrer l'implantation ou l'extension de surfaces commerciales qui causeraient une artificialisation des sols.

3) Protection accrue des zones naturelles protégées

Les zones naturelles protégées et sensibles font également l'objet d'une protection accrue face au risque d'arti-

ficalisation. L'objectif est de couvrir 30 % d'aires protégées sur l'ensemble du territoire national et des espaces maritimes fixés dans la loi.

4) Soutien aux énergies renouvelables et nouvelles obligations

On retient que la loi s'efforce de lier la lutte contre l'artificialisation des sols au développement de la technologie photovoltaïque (art 194 de la Loi Climat et Résilience).

La loi met en place une obligation d'installation de photovoltaïque ou de toits végétalisés lors d'une construction, d'une extension ou d'une rénovation lourde (par exemple pour les surfaces commerciales à partir de 500 m², pour les immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² et pour les parkings de plus de 500 m²).

III - Conclusion

La loi « Climat et Résilience » contient dans son ensemble près de 300 articles, et une centaine de décrets seront nécessaires pour la mise en œuvre de certaines mesures. Ces évolutions législatives vont directement impacter les domaines d'intervention de l'Expert Foncier. Celui-ci devra donc assurer une veille juridique sur les prochaines dispositions réglementaires précisant la mise en œuvre de la loi. Ces dispositions vont toucher un bon nombre d'actes juridiques de la vie quotidienne des français (location, vente, rénovation énergétique, gestion des copropriétés...).

Par sa bonne connaissance du sujet, l'Expert Foncier garantira un conseil rigoureux et un accompagnement efficace dans les opérations foncières de ses clients.

Eléonore POLI
Union Corse





Les Experts Forestiers face au changement climatique

Le changement climatique n'est pas une crise passagère. Il s'agit d'un phénomène global, évolutif, à très forte inertie et aux conséquences multiples. Les Experts Forestiers sont en première ligne et doivent non seulement gérer les conséquences immédiates sur les forêts, mais aussi adapter la forêt dans un contexte instable, et enfin faire évoluer leur propre métier.

La profession est pleinement consciente que la hausse du taux de CO₂ dans l'atmosphère est à l'origine d'une augmentation de la fréquence et de l'intensité des canicules et des sécheresses, mais aussi d'autres phénomènes météorologiques extrêmes, comme les épisodes de grêle violente ou les gels printaniers. D'un monde relativement stable, tout du moins assez prévisible, les forestiers doivent désormais penser la gestion forestière dans une perspective d'aggravation des crises et de totale incertitude.

I - Constats du changement climatique en forêt

Les conséquences du changement climatique sont multiples. Les épisodes de canicules et de sécheresses frappent des arbres peu habitués à résister à un tel stress. Ce sont en premier lieu les peuplements les plus simplifiés qui ont été directement impactés, comme les plantations mono-spécifiques d'épicéas en plaine. On constate également des dépérissements diffus mais significatifs

de pins sylvestres en région Centre, de hêtres dans l'Est du pays ou encore de chênes pédonculés sur terrain sableux. Si les pics de chaleur à répétition fragilisent les arbres, ils favorisent à l'inverse les populations d'insectes. Ces pullulations sont à l'origine d'importantes défoliations qui aggravent l'état général des arbres.

Depuis deux ans, les forêts ont subi par endroits des orages de grêle d'une violence inouïe. Si les feuillus se remettent généralement bien des pertes de feuil-

lage et des impacts sur les branches, les pins meurent en quelques semaines, car les blessures causées par la grêle favorisent l'introduction d'un champignon pathogène rapidement létal.

Ces crises sanitaires conduisent à des récoltes massives de peuplements, à l'image de ce qui s'est passé avec l'épicéa de 2018 à 2020. Cet afflux de bois a eu pour conséquence immédiate un effondrement des cours et une perte sèche pour les propriétaires.

Les sécheresses et les canicules ont également des conséquences sur les jeunes peuplements, en particulier sur les jeunes plantations. Alors qu'en climat stable les échecs sont rares, avec les sécheresses printanières et estivales la mortalité des jeunes plants augmente fortement, en particulier dans les grands reboisements exposés au soleil.

L'augmentation du risque d'incendie est également une conséquence directe du changement climatique, et l'été 2022 est révélateur d'une tendance de fond. Des régions comme la Bretagne, le Jura ou les Vosges ont subi des incendies assez importants alors que le massif landais a perdu environ 30 000 ha ; une première depuis les incendies meurtriers de 1949. Enfin, avec les très fortes chaleurs estivales

ou les pullulations de chenilles processionnaires, les forestiers comme les entrepreneurs de travaux ne peuvent tout simplement pas travailler en forêt. Il en résulte une perturbation des plannings de travaux, d'importants retards dans leur réalisation et une perte de chiffre d'affaires pour les entrepreneurs.

II - Une impérative évolution des pratiques forestières

Le basculement dans un monde de crise permanente donne le sentiment de perdre la main et de subir. Pourtant, jamais nous n'avons eu autant besoin de la forêt. Malgré les attaques qu'elle subit, la forêt continue de jouer un rôle d'atténuation du changement climatique en absorbant près de 15 % de nos émissions nationales de CO₂. Elle fournit un matériau renouvelable qui stocke du carbone, le bois, incontournable pour réussir la transition écologique, en particulier dans le secteur du bâtiment. La forêt demeure un milieu peu anthropisé qui constitue le premier réservoir de biodiversité terrestre. Enfin, elle joue un rôle d'épuration de l'eau et assure une protection efficace contre l'érosion dans les zones de montagne. Maintenir une forêt vivante pour

qu'elle continue de fournir à notre société les biens et les services dont nous ne pouvons nous passer, voilà une mission qui devrait enthousiasmer les jeunes ingénieurs et les techniciens forestiers ! Fruit d'échanges et de négociations entre tous les acteurs de la filière, « *La feuille de route pour l'adaptation de la forêt française au changement climatique* » a été remise au ministre de l'Agriculture fin 2020. Sur le plan technique, la nécessité de diversifier les peuplements et les essences dans un contexte d'incertitude totale a été mise en avant. Certes, il existe des mécanismes d'adaptation naturelle des essences, mais le changement climatique est si rapide qu'on ne peut tout miser sur ces mécanismes naturels. Il faut aussi envisager de diversifier les plantations futures et les régénérations naturelles qui sont rarement mélangées. Cette diversification des essences se heurte à la faible disponibilité en graines et plants d'une part, notamment pour les essences peu communes, et d'autre part, aux fortes populations de cervidés qui détruisent les plants et imposent l'installation de clôtures coûteuses.

Au-delà du choix délicat des essences, se pose aussi la question des techniques et



des modalités de plantation. Pour limiter le dessèchement des plants, la tendance est donc à des travaux plus fins, plus respectueux des sols et des peuplements en place. Parallèlement, il faut aussi réapprendre la culture de la prévention des incendies. Cela passe par l'implantation et l'entretien de coupe-feu, le maintien ou l'installation de rideaux feuillus, la formation du personnel et une meilleure coordination avec les services de secours.

III - La nécessaire adaptation du métier d'Expert Forestier

Face à ces évolutions rapides, l'Expert Forestier doit se former et s'ouvrir aux autres disciplines. Il lui faut suivre les résultats de la recherche, notamment sur la diversité génétique des arbres, l'importance de la biodiversité pour la résilience des écosystèmes ou sur les projections climatiques.

Il lui faut aussi développer ses compétences relationnelles et comprendre ce qui se joue dans la société autour du sujet de la forêt et de la biodiversité. Interpellé sur ses choix de gestion par ses clients, des élus ou des associations,

Un changement de méthodologie

l'Expert Forestier doit apprendre à mieux communiquer, à débattre et si nécessaire, à négocier.

Si le changement climatique oblige à de profondes remises en question de la gestion forestière, l'expertise forestière au sens de détermination de la valeur vénale d'un bien forestier devrait elle aussi évoluer. Actuellement, l'Expert Forestier, s'il doit indiquer les risques qui peuvent affecter un massif, ne peut que très rarement en tenir compte dans la détermination de la valeur. Ce paradoxe apparent s'explique par le fait que jusqu'à présent, le marché foncier forestier en surchauffe ne tenait pas compte de ces risques ! Ces dernières années, les experts ont donc ressenti un sentiment de décalage entre ce qu'ils vivent au quotidien en matière de gestion et la forte progression de la valeur des forêts.

Sur le plan des méthodes d'expertise, une approche par le taux qui actualise les recettes et dépenses futures permettra d'intégrer les risques dans l'approche de la valeur vénale. Pour la profession, il sera important de bien analyser les prochaines ventes de forêts afin de chercher à traduire l'évolution du marché en termes de taux d'actualisation.

IV - Conclusion

Les Experts Forestiers se retrouvent malgré eux au carrefour d'enjeux qui dépassent de loin les simples considérations techniques. S'ils peuvent être parfois découragés par la violence des crises sanitaires en forêt, ils doivent participer au débat, proposer des solutions innovantes et saisir les opportunités que toute crise peut faire émerger.

Philippe GOURMAIN
Expert Forestier Ile-de-France



JURIDIQUE

La réglementation de l'implantation des éoliennes dans la loi 3DS



La loi 3DS, promulguée le 22 février 2022, relative à la **différenciation, la décentralisation, la déconcentration** et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, adapte le régime d'implantation des éoliennes dans

les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

Les communes et intercommunalités n'ont pas obtenu de droit de veto sur l'implantation des éoliennes mais l'article 35 de ladite loi insère dans le Code de l'urbanisme, dans la partie relative au contenu du PLU, un article L.151-42-1 qui dispose que « *le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à condition* ».

Il pourra donc être créé des zones dans le PLU dans lesquelles l'implantation d'éoliennes ne sera pas libre mais règlementée. Le texte pose des critères permettant de définir ces zones. Elles ne devront pas :

- ✓ créer une incompatibilité avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité,

- ✓ porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Toutefois, la modification des PLU en vue d'intégrer ces nouveaux éléments doit impérativement s'effectuer **au plus tard au 22 août 2027**. La loi prévoit la possibilité de recourir à la procédure de modification simplifiée, mais elle ajoute qu'une enquête publique soumise au Code de l'environnement doit être réalisée ce qui permettra d'associer la population à la détermination de ces zones.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

AGRICOLE

Une doctrine de l'agrivoltaïsme en cours d'élaboration

La conjoncture internationale et les enjeux climatiques encouragent le développement de panneaux photovoltaïques en zone rurale. Le syndicat des énergies renouvelables prévoit l'installation de 33 000 à 44 000 hectares de parcs photovoltaïques d'ici 2028. Afin de concilier le développement de ces sources d'énergie et la préservation de l'activité agricole, les pouvoirs publics recherchent des approches consensuelles. De cette volonté découle la doctrine de l'agrivoltaïsme, débattue à l'Assemblée Nationale le 10 janvier 2023 dans le projet dédié à l'accélération de la production des énergies renouvelables.

Sa définition réglementaire, en cours de finalisation par le législateur, impliquera notamment pour les porteurs de projet que :

- ✓ Les installations garantissent le maintien, voire le développement, de l'activité agricole en lui assurant un revenu durable.

- ✓ Des services complémentaires soient apportés en matière d'amélioration agromonomique, d'adaptation au changement climatique, de protection face aux aléas et d'amélioration du bien-être animal.

- ✓ La réversibilité des installations permette un retour à l'activité agricole exclusive.

De plus, les aides agricoles de la PAC devraient être maintenues sur les terrains concernés.

Pour encadrer les projets dans le respect de cette doctrine et préserver les compétences des collectivités locales, ces derniers sont soumis à l'approbation d'une Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cet essor prévisible des parcs au sol dans l'esprit de la doctrine agrivoltaïque induira d'importantes évolutions quant à la valeur des terrains agricoles concernés.

Il offrira en outre à l'Expert Foncier l'opportunité d'apporter ses compétences pour estimer l'adéquation des projets avec l'esprit de la loi.

Fabrice VASSORT
Expert Foncier (43)



INSTITUTION



Thibault LONCKE

Consultant senior chez Euralia

Présentez-nous Euralia...

" C'est un cabinet de conseil en affaires publiques franco-européennes. Créé en 1993, il fête son 30^e anniversaire cette année. Son siège social est à Bruxelles avec une dizaine de collaborateurs. Un bureau est également situé à Paris et compte 5 personnes.

Euralia accompagne les intérêts de sociétés françaises, d'organisations professionnelles ou encore d'acteurs publics, dans différents secteurs d'activité notamment les services financiers, l'agriculture ou l'environnement. Nous analysons et décryptons l'écosystème politique et réglementaire relatif aux enjeux de nos clients. Nous les informons au jour le jour des dernières actualités et développements institutionnels. Nous suivons pour eux les évolutions réglementaires afin d'influer sur les décisions politiques susceptibles d'avoir un impact sur leurs activités. Nous formalisons par ailleurs des stratégies de communication d'influence afin de leur permettre de défendre leurs intérêts dans le débat public. "

Quel est le profil d'un consultant Euralia ?

" C'est un métier pluridisciplinaire : il faut avoir de très bonnes bases juridiques

Mieux connaître Euralia, un partenaire qui défend les intérêts de la profession

en droit public et droit européen, des capacités rédactionnelles, de relations humaines et des connaissances en outils digitaux. "

Pourriez-vous citer une action que vous avez menée pour le compte du CNEFAF ?

" Nous travaillons pour le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière depuis 2014 et je suis en charge de ce dossier depuis 2017.

Nous pouvons citer deux exemples de textes législatifs pour lesquels les experts ont porté des motions. Nous avons suivi l'examen parlementaire d'une proposition de loi sur le coût du foncier en 2019. Ce texte prévoyait la possibilité pour les collectivités territoriales de faire appel aux experts agréés auprès des Cours d'Appels. Le Sénat a élargi aux Experts Fonciers la possibilité d'évaluer les biens immobiliers des communes. Ce texte n'a malheureusement pas été adopté à cause de la crise sanitaire.

Très récemment, une proposition de loi a été déposée à l'Assemblée Nationale sur les baux ruraux afin de rendre obligatoire l'état des lieux d'entrée de ferme. C'est une demande portée par la profession et une opportunité pour les Experts Fonciers de mettre en avant leurs compétences

et leur indépendance pour sécuriser les baux entre propriétaires fonciers et exploitants agricoles. "

Et au sujet du changement climatique ?

" Une loi liée au climat devrait être présentée à l'Assemblée Nationale cet été, puis au Parlement européen. Nous avons travaillé pour que le CNEFAF intègre les groupes de réflexion au niveau national. "

Euralia prévoit-il un programme spécifique pour ses 30 ans ?

" Effectivement en avril et juin prochains, il y aura deux temps forts sous forme de conférences-débats. Nous allons réunir l'ensemble de nos partenaires, avec qui nous œuvrons au quotidien depuis 30 ans, pour mener une réflexion sur le développement de notre métier et échanger sur l'évolution des réglementations entre le monde public et économique. "

Pour tout savoir sur le programme du 30^e anniversaire d'Euralia :

- > www.euralia.eu
- > onglet « actualités »

Interview Laurence ROUAN



RENCONTRES ET PARTENARIATS

La CEF au cœur de nouvelles synergies

Echanges et partenariats se sont tissés au cours du 2^e semestre 2022. Ils ont pour objectif avec de nouveaux partenaires de promouvoir la profession et de conforter le réseau des Experts Fonciers sur le territoire.

✓ Participation du Président Cyril LE TADIC au congrès de la Fédération Nationale Ovine, le 8 septembre 2022 au Puy en Velay (43).

✓ Signature d'un partenariat avec l'Agence des Propriétaires (réseau d'agences immobilières) à Paris, le 12 septembre 2022. (1)

✓ A Bruxelles les 28 et 29 septembre 2022, à l'invitation d'Euralia* et en présence du comité du CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole, Forestière) et des syndicats CEF et EFF (Experts Forestiers de France), visite des Institutions Européennes et échanges sur les politiques publiques européennes. (4)

✓ Signature d'un partenariat avec Terrafine (coopérative de partage foncier solidaire), le 6 décembre 2022 à Vertou (44), en présence de Jérôme BATISSE (Vice-président de la CEF) et Jean-Jacques GAUDICHE (PDG de Terrafine). (2)

✓ Signature d'un partenariat avec La Lettre M² (organe d'informations sur l'immobilier d'entreprise), le 13 décembre 2022 à Paris. (3)



* cf. présentation page 26



FORMATION

1^{er} semestre 2023

Un large panel de formations est de nouveau proposé par la CEF aux Experts Fonciers titulaires (pour la formation continue) et aux membres stagiaires (pour la formation initiale).

Toutes bénéficient de la certification Qualiopi.

Les inscriptions se font exclusivement sur www.experts-fonciers.com

Formation initiale

✓ 16 au 18 janvier

L'Expert Foncier : présentation de la profession Paris

✓ 6 au 8 novembre

Agronomie
Bordeaux

Formation continue

✓ 7 février

CartoCEF : focus perfectionnement
Visio formation

✓ 3 mars

Outils numériques : réseaux sociaux professionnels
Paris

✓ 12 avril

Immobilier : focus méthode hôtelière
Visio formation

✓ 20 juin

Actualités législatives : la loi foncière
Paris

✓ 19 septembre

CartoCEF : focus perfectionnement
Visio formation

✓ 17-18 octobre

Droit Rural : la transmission d'exploitations
Paris

✓ 14 novembre

Economie agricole : la valeur de l'entreprise agricole (VEA)
Reims

✓ 13-14 décembre

Immobilier rural : transaction-cession d'exploitations agricoles
Paris

Ces formations sont ouvertes sous réserve de places disponibles. Pour toute information, contacter : cef@experts-fonciers.com

26
MAI
2023



AVIGNON

PALAIS DES PAPES

CONGRÈS

DES EXPERTS FONCIERS ET DES EXPERTS FORESTIERS
SOUS L'ÉGIDE DU CNEFAF

LA NOUVELLE VALEUR DES SOLS



Confédération des
Experts Fonciers



EXPERTS
FORESTIERS
DE FRANCE



CNEFAF
COMITÉ NATIONAL DE L'EXPERTISE FONCIÈRE, FORESTIÈRE
ET RURALES

Crédit  Mutuel



Groupama

www.experts-fonciers.com - www.expertsforestiersdefrance.com - www.cnefaf.fr