

Confédération des Experts Fonciers

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

La nouvelle valeur des sols

Cas pratique

Déchets et détérioration
des sols

pages 4 & 5

Côté métiers

Hubert PERU
Fondateur d'Agrosol

page 6

Profession

Congrès
et Assemblée Générale 2023

pages 24 à 26

le mag

retrouvez toute la collection
sur www.experts-fonciers.com



4 / 5 Cas pratique

Déchets et détérioration des sols

6 Côté métiers

Hubert PERU, Fondateur d'Agrosol

7/23 Dossier**La nouvelle valeurs des sols**

8/10 La renaturation, force ou faiblesse ?

11/13 Impacts et évolution des fonds agricoles et forestiers

14/16 Les conséquences de la densification urbaine

17/21 Un arbre dans la ville : quel foncier ? quelle fonction ?

22/23 Le web 3.0, nouvel outil d'évaluation ?

24/26 Profession

Congrès et Assemblée Générale 2023 : les temps forts

27 Actus

Juridique, Agricole



Chères Consœurs, Chers Confrères,

Entre les années 1335 et 1394, se sont tenus au Palais des Papes en Avignon six conclaves. Il faudra dorénavant ajouter à cette liste notre congrès, organisé en commun avec les Experts Forestiers de France et sous l'égide de notre structure ordinale, le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière (CNEFAF), sur le thème de « La nouvelle valeur des sols ».

Vous trouverez dans le dossier de ce Mag un résumé des diverses interventions et tables rondes qui sont venus enrichir le bagage intellectuel des congressistes.

Ceux-ci ont pu dans un premier temps appréhender l'histoire des relations humaines au sol ; savoir d'où nous venons est tout simplement primordial pour savoir où nous allons.

Les ateliers consacrés à l'évolution de la valeur des terres agricoles, la densification urbaine ou la place de l'arbre en ville ont suscité bon nombre d'interrogations et réactions face à un monde en changement perpétuel.

La réussite de notre métier ne dépendra que de notre capacité à s'adapter à des changements aussi forts que le Mistral, et aussi vertigineux que l'édifice qui nous a accueilli durant cette journée. L'expert d'aujourd'hui ne sera certainement pas celui de demain. Pour appréhender cet idiôme, rien de tel qu'une plongée dans le métavers qui est venu conclure ce congrès.

Parler de ce sujet en ces lieux a pu paraître une gageure, mais ceci s'est révélé être au contraire une formidable union d'où s'est extirpé un nouveau paradigme, où chacune et chacun d'entre nous, à défaut de posséder le pouvoir de téléportation, a déjà un pied dans le futur.

Je vous souhaite à toutes et tous une bonne lecture...

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, Agrimédia, Caue77, Cabinet Doret Expertises, CEF, Comité des Forêts/E. Escaffre 2021, David Lebrun/imageaste

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956

N° 21 - septembre 2023



Déchets et détérioration des sols

L'article L 541-2 du Code de l'environnement indique que « *Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ses déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.* » Dans le cas d'apport de terres issues d'un chantier, l'agriculteur doit être autorisé à les accepter et doit contrôler la qualité de la terre apportée.

Cabinet ROUMIER
(Basse Normandie Sarthe)

I / Les faits

En 2015, Monsieur X prend à bail des terres agricoles. Elles sont de texture argilo-limoneuse sur un substrat argileux. Un ruisseau et un captage se situent en aval. Une petite partie présente un relief très bosselé.

En 2017, profitant d'un chantier immobilier (déconstruction et terrassement), l'exploitant agricole, en accord avec son bailleur, a sollicité auprès de la société de travaux publics en charge du chantier l'apport de la terre de découverte sur sa parcelle. Cette terre de texture limoneuse lui a permis de niveler la zone irrégulière afin de faciliter la mécanisation.

En 2020, l'exploitant agricole reçoit de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) un courrier en RAR l'informant que, suite à un signalement, elle a procédé en 2018 (sans prévenir ni le bailleur ni le preneur) au constat de dépôt illicite de déchets dans la parcelle, d'un projet d'arrêté de mise en demeure de l'exploitant et de prise de mesures conservatoires.

II / Le rapport d'inspection et les courriers

1/ 1^{er} courrier (courant 2020)

« Suite à un signalement, les inspecteurs ont constaté en 2018 que la parcelle

avait fait l'objet de remblaiements et d'exhaussements,...]. Ceux-ci ont été réalisés avec différents matériaux (terre et cailloux) mélangés avec des déchets de différentes natures tels que des tissus, chaussures, plastiques (bouteilles d'eau, huile de vidange), métal (câbles), piles, emballages de médicaments, morceaux de téléphone portable...

Les déchets n'étaient pas souillés, ce qui permettait de conclure que leur dépôt sur la parcelle était récent. Le volume de matériaux et déchets stocké a été estimé à 10 000 m³. »

Ce courrier se conclut sur une proposition de mise en demeure de l'exploitant agricole, sollicitant la caractérisation des terres de remblaiement et l'évaluation de leur impact sur le captage d'alimentation en eau potable situé en aval. Ces terres excavées sont qualifiées de déchets au sens de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

A la suite de ce courrier, la DREAL diligente alors une seconde enquête, bailleur, preneur, entreprise de TP... sont présents. 4 sondages sont réalisés à la pelle mécanique, de manière aléatoire et localisée.

2/ Second courrier de la DREAL suite à cette visite des lieux

Il retrace l'historique des lieux et des démarches réalisées.

Il n'est plus fait allusion aux 10 000 m³

de déchets non souillés. (Il s'avère que ceux-ci concernent une ancienne carrière comblée depuis de nombreuses années, sans rapport avec l'exploitant actuel).

Le compte rendu des 4 sondages est détaillé, avec leur localisation :

> 2 montrent la présence de terre limoneuse rapportée, et 1 montre une couche sous-jacente de matériaux noirs, avec la présence de déchets, qualifiés de récents.

> 2 constatent qu'aucun apport de terres extérieures n'a été effectué.

Ce courrier précise que :

> « La zone de dépose des terres limoneuses n'est pas déterminée.

> Le volume estimé des terres rapportées apparaît conforme aux volumes déclaratifs du chantier de terrassement.

> Le matériau noir sous-jacent est un « déchet non dangereux non inerte », de nature et volume non déterminés.

> L'analyse des terres limoneuses met en évidence le respect des critères d'acceptation de ce matériau rapporté.

> L'analyse de l'eau au niveau du captage ne met pas en évidence quelques dégradations qualitatives. »

Le courrier se conclut sur un arrêté préfectoral portant mise en demeure de l'exploitant avec obligation de :

> « Procéder à une évaluation précise des quantités de déchets non dangereux non inertes en présence sous les terres limoneuses.

> Procéder sous 3 mois à leur enlèvement.

> Procéder semestriellement à l'analyse des paramètres physico-chimique de l'eau au niveau du captage.

> De cesser son activité de mise en décharge. »

L'exploitant agricole s'est alors rapproché d'un avocat spécialisé en droit de l'environnement et d'un Expert foncier.

III / Le rôle de l'Expert Foncier

L'Expert Foncier avait pour mission de répondre aux termes de la mise en demeure en apportant à son client une méthodologie et un accompagnement.

1/ Les analyses de l'eau

Ce point a été confié à un laboratoire agréé et accrédité COFRAC (Comité Français d'accréditation).

2/ Déterminer la zone d'apport des terres limoneuses

La texture de la terre rapportée étant très différente de la « terre naturelle » du site, l'Expert Foncier a fait réaliser des sondages à la tarière par un laboratoire agréé.

Les nombreux points de prélèvement ont fait l'objet d'un relevé d'emplacement GPS. Des analyses de la texture des terres ont été réalisées :

> texture argileuse : sol « naturel » de la parcelle,

> texture limoneuse : terre rapportée du chantier.

Ces démarches ont permis de confirmer l'emplacement des terres rapportées, la zone d'apport a ainsi été rigoureusement délimitée. Ce point était impératif pour approcher le volume de terre rapporté.

3/ Déterminer le volume de déchets non dangereux non inertes sous les terres limoneuses

Pour ce faire, il a été procédé à la réalisation de 4 tranchées parallèles, sur la longueur et la largeur de la zone

répertoriée. Ces tranchées, d'une largeur d'environ un mètre, ont une profondeur allant jusqu'à rencontrer la texture argileuse « naturelle » de la parcelle, avec des sondages ponctuels plus profonds.

Ainsi, l'Expert Foncier a pu constater :
> Aux deux extrémités, que l'épaisseur de terre rapportée tendait vers zéro, délimitant avec certitude la zone d'apport.

> Sur le reste de la longueur de la tranchée, la terre limoneuse était localisée sur une profondeur allant de 30 cm à 80 cm.

> Plusieurs analyses granulométriques et chimiques ont été réalisées, démontrant une homogénéité de ce matériau.

> Il n'a été constaté (quasiment) aucun corps étranger.

> Sur l'une des tranchées, apparaissait une zone de nature totalement différente présentant un matériau de couleur noire, avec quelques corps étrangers (vieilles tuiles, bois dégradé, matériaux divers), en petites quantités. De forme lenticulaire, elle avait une épaisseur maximale de 40 cm et était positionnée sur l'argile hydromorphe locale. Des sondages latéraux ont permis de préciser l'emplacement de ce matériau.

> Granuleux, il ressemblait à des résidus de carbonisation et ne présentait aucune cohésion.

Une analyse a été réalisée, mettant en évidence un taux de carbone organique de l'ordre de 20 %, preuve que ce matériau n'était pas de la terre rapportée.

> Au regard de l'état des débris, des datations ont été sollicitées.

> Sur toute la longueur de la tranchée, la couche sous-jacente était une argile très forte, grisâtre, hydromorphe. Strictement aucun déchet n'était présent. Pour conforter ses conclusions, l'Expert Foncier a demandé à un huisier de reproduire ses recherches, en localisant lui-même les tranchées là où il le souhaitait.

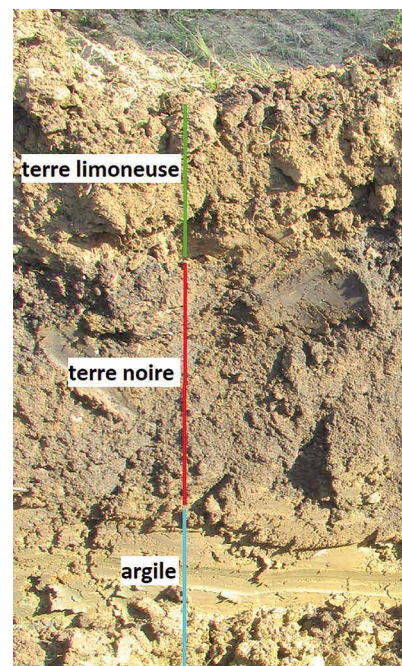
Les résultats ont été rigoureusement similaires. Un constat a été dressé.

4/ Déterminer l'historique

En utilisant les sites de photographies satellites, il a été possible de mettre en évidence que cette zone était une ancienne carrière, ensuite utilisée en piste de moto-cross. Elle a servi de décharge.

IV / Conclusion

En définissant une méthodologie précise, en circonscrivant ses réponses, l'Expert Foncier a permis de répondre aux termes de la mise en demeure figurant à l'arrêté préfectoral. En collaboration avec l'avocat missionné, le résultat des investigations détaillées dans un rapport d'expertise a permis de quantifier le volume de terre limoneuse, de démontrer d'une part l'absence de déchets et de matériaux de déconstruction dans ce matériau rapporté, d'autre part que « la terre noire » était préexistante sur site, et ce depuis de nombreuses années, sans relation avec le preneur.



Erosion, tassement du sol et manque de matière organique appauvrissent les sols

Après un parcours professionnel de plusieurs années au sein de la Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais, Hubert PÉRU, ingénieur agronome, fonde en 2016 le cabinet Agrosol. Il nous détaille ses missions et la spécificité de son travail...

Présentez-nous Agrosol...

C'est un bureau d'études et conseils spécialisé en agronomie et en pédologie (science du sol). Il se compose de 5 ingénieurs agronomes-pédologues.

Nos missions concernent la caractérisation et la cartographie des sols, à des fins environnementales et agronomiques. Nos clients sont en majorité des collectivités, des entreprises spécialisées, des coopératives et des négociants agricoles. Face à une demande croissante, nous sommes en pleine phase de recrutement et nous recherchons plusieurs collaborateurs.

Sur quels dossiers travaillez-vous en ce moment ?

Nous sommes missionnés pour expertiser le potentiel agricole de parcelles dans le cadre de plusieurs projets photovoltaïques développés par des industriels. Nous intervenons également dans le cadre de l'évaluation de la vulnérabilité de champs captants pour l'eau potable, de l'évaluation des aléas érosifs sur des bassins versants ou encore des délimitations de zones humides pour des études réglementaires environnementales.

Quelle différence y a-t-il entre un sol agraire et un sol forestier ?

Le sol forestier est pauvre, donc peu cultivé. Il vit en totale autonomie en fonction de son biotope, des conditions climatiques et puise ses minéraux au sein de la roche mère. Un sol agraire quant à lui est souvent travaillé, alimenté en fertilisants par l'agriculteur, et sa fertilité varie selon le type de sols.

Pourquoi les sols se dégradent-ils ?

Hormis la dégradation naturelle qui évolue sur plusieurs milliers d'années, on constate une dégradation artificielle des sols à cause de pratiques intensives ou peu adaptées.

On recense trois types de dégradation :

- > l'érosion (par exemple l'apparition de ravines causées par la pluie),
- > le tassement des sols (dû à l'intervention d'engins lourds dans les parcelles agricoles ou forestières),
- > le manque de matière organique essentielle à la vie du sol.

Il existe aussi d'autres causes de dégradation des sols liées à la pollution, la désertification, la salinisation.

Quelles sont vos préconisations pour y remédier ?

Un des problèmes réside dans l'augmentation de la taille des parcelles agricoles, favorable à l'érosion des sols et à la diminution de la biodiversité. Face à cette situation, plusieurs solutions peuvent s'envisager. Celles à privilégier sont la diversification du parcellaire (rotations longues de cultures) et le maintien ou la réimplantation de haies. Celles complémentaires consistent à miser le travail du sol pour réduire les risques de tassement du sol, et réaliser un bilan humique pour vérifier que le sol ne s'appauvrit pas en matière organique.

La méthanisation, l'agrivoltaïsme et l'agroforesterie sont-ils « amis ou ennemis » des sols ?

Si l'objectif de la méthanisation est de produire plus de biomasse tout en veillant à fabriquer de la matière organique pour le sol, le résultat sera plutôt positif pour les sols.



L'agrivoltaïsme quant à lui est un système très récent. On manque encore de recul sur certains aspects. Pour autant, des mesures expérimentales sont menées afin d'améliorer les connaissances sur le comportement des sols et des cultures (humidité des sols, températures de l'air et des sols, rendements des cultures...).

Dans ma région du Nord Pas-de-Calais, où l'agriculture industrielle est très développée et génère de fortes marges à l'hectare, l'agroforesterie est peu déployée. Avec le changement climatique que nous connaissons, je pense que dans certains contextes, c'est une excellente solution qui permettrait, d'une part d'atténuer l'effet de sécheresse et de réchauffement des sols, d'autre part d'améliorer la biodiversité des sols et la structure même des sols.

Quel lien pourriez-vous avoir avec les Experts Fonciers ?

Je connais un peu ce métier puisqu'il y a quelques années j'ai été expert, en tant qu'ingénieur agronome, auprès des tribunaux. Mais je n'ai jamais eu l'occasion de côtoyer cette profession. Nous pourrions, par le jeu de formations spécifiques, apporter aux Experts Fonciers des connaissances supplémentaires sur la préservation des sols. Nous pourrions aussi mener des actions communes, par exemple sur des dossiers de perte de rendement liée à un problème de qualité de fertilisant, d'apport de matière organique ou de tassement de sol.

Interview Laurence Rouan



Préambule

Le 26 mai dernier, dans le cadre exceptionnel du Palais des Papes en Avignon, la Confédération des Experts Fonciers (CEF) et les Experts Forestiers de France (EFF) étaient réunis en congrès, pour la première fois, sous l'égide du Conseil National de l'Expertise Foncière (CNEFAF).

A la croisée des chemins de l'information et de la formation : la nouvelle valeur des sols était au cœur du programme des plénières et ateliers de cet événement.

De l'état des lieux des critères actuels utilisés pour valoriser les fonds forestiers

et agricoles aux perspectives de nouveaux facteurs influençant la valeur des sols demain, des conséquences de la densification urbaine et ses troubles engendrés, à la place de l'arbre en ville et ses bienfaits, en passant par « la renaturation » et l'approche prospective du métavers ou comment évaluer les nouveaux biens virtuels, tels sont les sujets qui ont été abordés.

Les articles qui constituent le dossier de ce « spécial congrès » ont été rédigés par les membres de la commission Communication de la CEF.



La renaturation, force ou faiblesse ?

Le congrès des Experts Fonciers et des Experts Forestiers s'est ouvert sur une intervention en plénière de Sylvie BRUNEL. Ce fut l'occasion de présenter à l'assemblée son point de vue sur le rapport à la nature qui a changé. Mais la « renaturation » actuelle soulève de nombreuses interrogations constituant autant d'opportunités pour les Experts Fonciers et Experts Forestiers.

« Pendant longtemps, le sol fut le support inerte des activités humaines. La pédologie n'était l'affaire que de quelques spécialistes académiques, même si l'agriculteur, en réalité, connaît parfaitement ses sols depuis toujours et a développé toute une expertise sur la façon de les améliorer.

Contrairement aux pays de très faibles rendements, où l'on travaille sur sols constants, ce qui oblige à l'essartage et aux longues jachères,

nos sols sont des **sols construits**. L'histoire de la France est ainsi celle des grands amendements (exemple type : de la Champagne pouilleuse à la Champagne vinicole...), mais aussi des grands aménagements (exemple : l'endiguement de la Camargue après les grandes inondations de 1856 et la construction d'un réseau d'irrigation et de drainage).

Si le « **dust bowl** » (**bassin de poussière**) des années 1930 oblige les USA à mettre en place une politique

fédérale de préservation des sols, globalement la relation au support des activités humaines reste purement utilitaire, fonctionnelle.

Tout change dans les années 1990. La naissance d'un espace mondial après la disparition de l'Union soviétique ouvre le règne du développement durable, dont les trois indissociables piliers (produire, partager, protéger) sont bientôt déformés en direction du troisième pilier, l'écologie, c'est-à-dire la science des organismes

vivants. Changement climatique, biodiversité, lutte contre la désertification, déclaration sur les forêts, les 3 conventions et la déclaration issues du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en juin 1992, premier sommet de l'après-guerre froide et qui coïncide avec l'émergence de la Chine, consacrent la peur des pays riches de voir les pauvres imiter leur mode de vie dispendieux.

Initialement dirigé contre l'émergence des pays du « Sud », le développement durable sera bientôt récupéré et instrumentalisé par eux au nom de la « justice climatique », que l'on appelle aussi dette écologique.

Le **développement durable** est né à partir des années 70, des premières peurs sur la déforestation de l'Amazonie, suivies des inquiétudes sur les pluies acides en Europe du Nord dans les années 80. Il a trouvé sa terre d'élection en Europe qui veut « donner l'exemple » sur le verdissement et la neutralité carbone en 2050 au reste du monde.

C'est le « **Pacte vert** » ou « **Green Deal** » dont les conséquences sont inquiétantes en termes de souveraineté alimentaire européenne : risque de

baisse de 15 % de la production alors que l'Europe assure 17 % des exportations mondiales de nourriture.

Si l'Europe veut être exemplaire, la France veut l'être encore plus. L'Europe a construit un mille-feuille de protections que la France transpose en les alourdissant (exemples : loi Climat et résilience, ZNT,...).

Il y a eu en effet une prise de conscience de la valeur des sols. Foncière bien sûr, mais aussi en termes de stockage du carbone (4 pour 1000), avec le risque d'une vision fixiste comme le montrent les affrontements autour de la création de réserves d'eau). La fonction nourricière passant trop souvent au second plan au profit d'une vision sublimée (et fausse) de la biodiversité sauvage.

Pourtant les impératifs de sécurisation alimentaire des grandes puissances, les politiques foncières des fonds de pension ou des nouvelles fortunes du monde donnent lieu à un « **land grabbing** » (**accaparement des terres**) qui n'épargne pas la France, où les départs massifs en retraite du monde agricole (20 000 exploitants chaque année, 1 ferme sur 3 sans repreneur) ouvrent le champ à des

appropriations venues de l'étranger. Ils misent sur le faible coût du foncier aujourd'hui encore en France par rapport aux autres pays européens.

La situation est devenue très complexe et les SAFER se font aujourd'hui l'écho du gaspillage du foncier et des difficultés d'installations de nouveaux agriculteurs. Les maires ruraux sont confrontés à la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN), aux problèmes de mitage, aux risques liés à la consommation foncière masquée des nouveaux occupants des espaces péri-urbains, voire ruraux.

Conflits d'acteurs, conflits d'usage, conservation fixiste des territoires, en France, il est de plus en plus difficile de créer des activités nourricières, même bio, et plus globalement des activités productives-industrie, mines... dans des espaces vitrifiés et sanctuarisés. L'argent public dédié à la conservation, à la « renaturation », se substitue à celui du secteur productif, avec une armée de plus en plus étoffée de surveillants, de « contrôleurs », de sanctionneurs, qui surgissent dans les fermes et voient d'un mauvais œil toutes les activités agricoles performantes. C'est la transposition, dans une Europe et une France pourtant totalement anthropisées, du culte de la **wilderness (naturalité)** directement issu du monde anglo-saxon.

Cette évolution est dangereuse comme le montrent la guerre des « bassines » à Sainte-Soline dans les Deux-Sèvres, la multiplication des ZAD, la violence des écoguerriers. 5 millions d'hectares de SAU vont changer de mains dans les dix ans à venir. La hausse des micro-modèles, très dispendieux de soutiens publics, butte sur leur faible viabilité. L'exaltation du « bain de forêt » et le culte de l'arbre, avec la sylvothérapie, percutent la nécessité de maintenir une forêt cultivée, vivante, dans une exploitation dynamique, comme



le montre l'exemple des Landes de Gascogne (qui, en outre, répond bien mieux aux enjeux de captage du carbone qu'une forêt vieillissante, non débroussaillée, livrée à l'incendie, à la chenille processionnaire, aux cervidés et au loup).

Il faut toujours avoir une **vision dynamique de l'avenir**, et le rôle de l'Expert Foncier et de l'Expert Forestier, au cœur de ces enjeux, est d'être capable de sortir de la pure valeur marchande du foncier pour donner aux sols une

valeur qui ne soit pas seulement matérielle, en intégrant les questions relatives au stockage du carbone, à la biodiversité, en plus des services nourriciers, énergétiques et environnementaux. Cela suppose donc la création d'indicateurs, de référentiels, qui remettent les experts au cœur du dispositif afin de permettre aux propriétaires fonciers et forestiers de se positionner sur les nouveaux enjeux de société en créant de la valeur. >>>



Qui est Sylvie BRUNEL ?

Professeure à Sorbonne Université, membre associée de l'Académie royale de Belgique, chevalier de la légion d'honneur, Sylvie BRUNEL est agrégée de géographie, docteure en économie, maître en droit public. Elle a dirigé la recherche de la fondation Liberté sans Frontières, créée par Médecins sans Frontières, présidé Action contre la Faim, travaillé avec le Secrétaire Général des Nations Unies sur la mise en œuvre des Agendas 21 et des Objectifs mondiaux de développement. Auteure du « Que sais-je sur Le développement durable » (2004, 6^e édition 2018), elle a publié de nombreux livres sur les enjeux de sécurité alimentaire et de développement. Son dernier ouvrage, « Nourrir, cessons de maltraiter ceux qui nous font vivre » est paru le 23 février 2023 aux éditions Buchet-Chastel.



Impacts et évolution des fonds agricoles et forestiers

Cet atelier, réunissant Experts Fonciers et Forestiers, faisait un état des lieux de ce que l'on observe sur les fonds agricoles et forestiers et donnait des perspectives sur ce que peut être la valeur des sols à l'avenir.

I / Les composantes de valeur d'un sol forestier

Parmi les composantes d'un sol forestier, on retrouve en tout premier lieu le « fonds » que l'on différencie du peuplement forestier qu'il porte. Celui-ci se caractérise par différents facteurs : relief, exposition, climat et localisation géographique, profondeur et richesse du sol, accessibilité et desserte, morcellement, contraintes réglementaires et administratives... Il est possible d'y adjoindre un capital cynégétique qui reste variable suivant

les régions. Il s'évalue en capitalisant les revenus nets tirés de la location du droit de chasse, ce qui signifie que l'on vient déduire les coûts de protection des régénérations.

Enfin, les infrastructures dont dispose le terrain sont prises en compte. S'il s'agit de bâtiments ou de constructions relativement imposants, une valeur spécifique est définie.

La valeur combinée de tous ces éléments vient constituer le capital technique. Une pondération est alors appliquée pour obtenir la valeur vénale du sol forestier.

Une approche par comparaison peut également être réalisée. Elle se base sur des données issues :

- > des DVF (Demande de Valeurs Foncières) ou base de données des notaires, donnant la valeur totale des transactions forestières (ou valeur vénale) que l'on peut représenter spatialement ;
- > de l'IFN (Inventaire Forestier National) permettant d'estimer la valeur moyenne des peuplements localement (lissée par sylvoécocorégions).

La différence entre les deux valeurs permet d'obtenir la valeur moyenne

du fonds forestier. Une étude nationale menée par le Comité des Forêts a été réalisée avec cette approche.

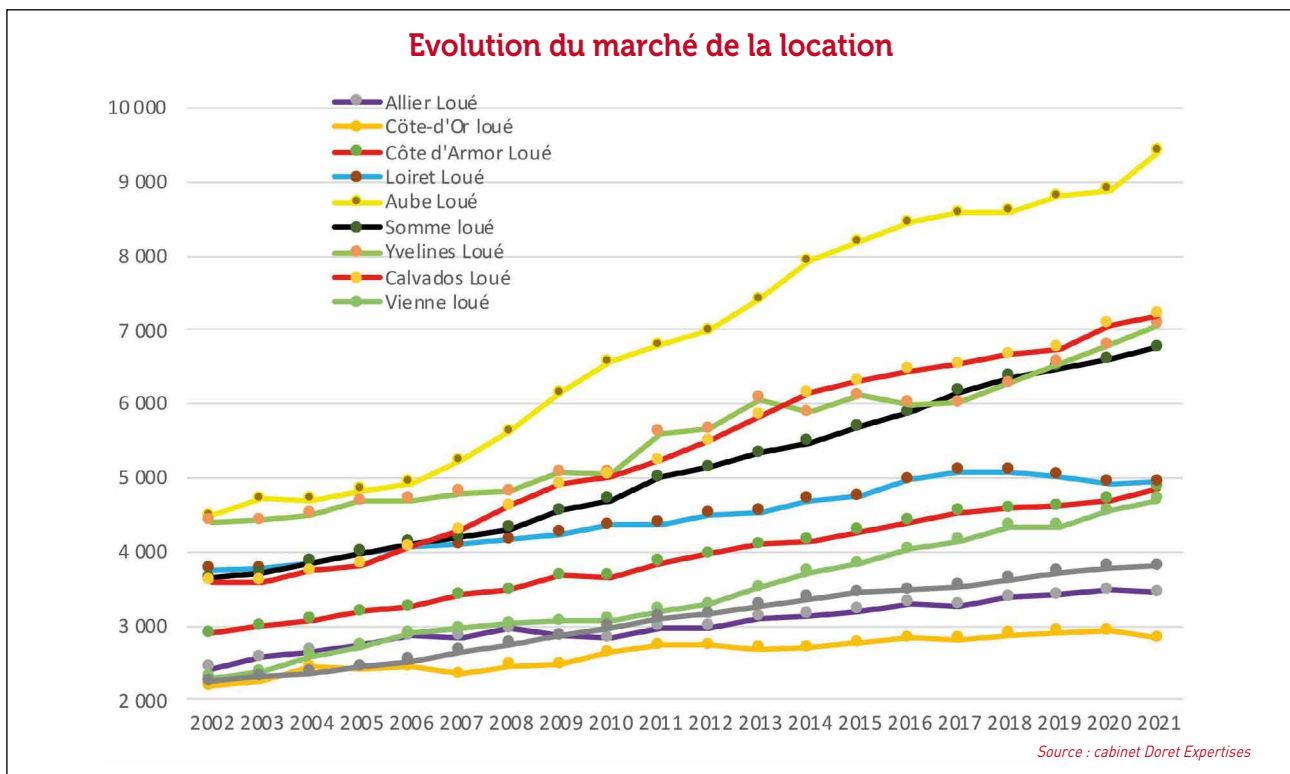
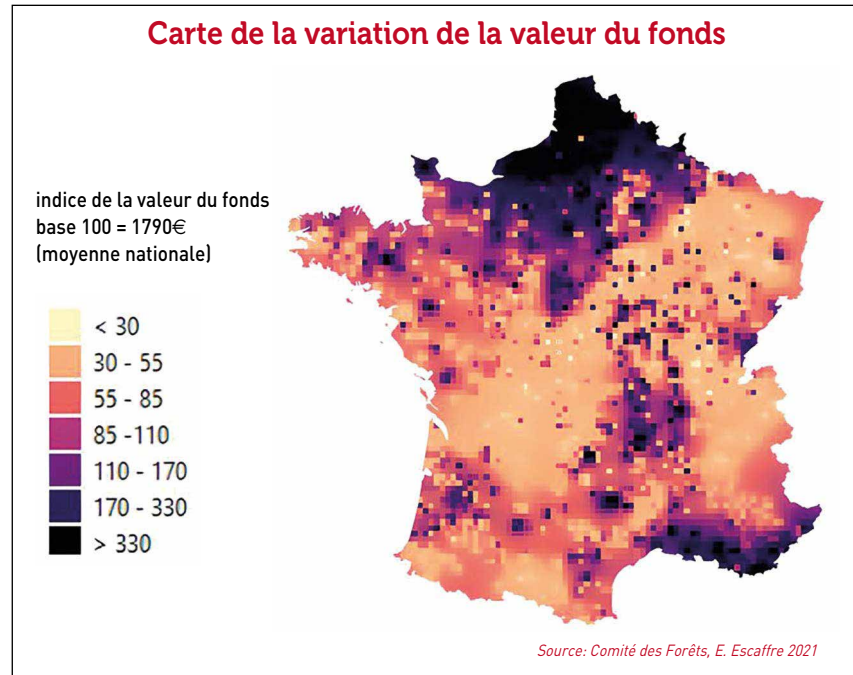
La carte met en évidence (cf. carte ci-contre) les fortes disparités de prix moyens entre les différentes régions. Une étude statistique sur cette valeur du fonds explique cette variation régionale avec des paramètres qui reflètent différents types de pression immobilière (densité de population, prix des terres agricoles par exemple). On se rend compte alors que le prix du foncier forestier est sensible à la pression sur le foncier rural en général et à la rareté des transactions forestières.

Par ailleurs, on observe sur les 15 dernières années une hausse du marché de l'ordre de 5 à 12 % par an en France suivant les massifs forestiers et les régions. La demande est stimulée par des particuliers ou GFI (Groupement Forestier d'Investissement) mais aussi des institutionnels qui recherchent des biens forestiers dans ce contexte inflationniste.

II / Ce qui contribue à la valeur d'un sol agricole

L'évaluation des terres agricoles se fait par comparaison avec les valeurs de vente locales, issues des DVF. L'évaluation peut ensuite être pon-

dérée selon les qualités intrinsèques des terrains (valeur agronomique, facilité de travail, taille, accessibilité...). Deux marchés coexistent sur la base de la situation juridique :
 > celui dit de « terres libres » principalement influencé par les agriculteurs,



> celui dit de « terres occupées » où interviennent des investisseurs pour une activité de location.

L'appréciation des données est toujours à réaliser de façon locale car même au sein d'un département, plusieurs zones agricoles peuvent coexister.

(cf. schéma page 12)

Au cours des deux dernières décennies, on constate une hausse de plus de 50 % des valeurs (corrigées de l'inflation), que les terres soient libres ou occupées, avec de fortes disparités entre les bassins de productions. La transmission des exploitations agricoles est au cœur de ces évolutions car de plus en plus d'agriculteurs achètent du foncier afin de pouvoir céder leurs fermes. D'autre part la création du bail cessible est venue renforcer le marché du loué.

La pression locale issue des investisseurs et des agriculteurs participe à une hausse des références de ventes. L'artificialisation des terres avec le changement de destination des terrains ou encore le réinvestissement résultant des expropriations agricoles sont aussi des éléments prépondérants pour expliquer cette hausse du marché.

Enfin, certaines cultures spécifiques (pommes de terre, betteraves, légumes, ...) alimentant des outils industriels locaux (méthaniseurs, sucrerie, ...) peuvent générer un surenchérissement quant à la valeur des sols agricoles, justifié par la sécurisation de l'approvisionnement de ces outils.

III / Quels sont les nouveaux facteurs d'influence des valeurs des sols ?

Les sols agricoles et forestiers sont des éléments clés dans la lutte contre le changement climatique, car ils ont la capacité de stocker le dioxyde de

carbone atmosphérique. Les forêts et prairies disposent de la plus grande capacité de stockage, viennent ensuite les terres cultivées et les vignes. Le marché pour la vente de crédits de carbone à partir de pratiques de gestion des sols durables se développe. Agriculteurs et sylviculteurs pourraient en bénéficier financièrement. En revanche, ce ne sont que 7 % des émissions totales en France à ce jour qui pourraient être compensées par cette séquestration si tous les leviers agricoles (rotation, travail du sol, ...) étaient mis en œuvre.

De plus, la perte de productivité qui peut être engendrée par la mise en œuvre des leviers ne serait pas compensée par le crédit carbone.

Enfin, le stockage du carbone est un processus relativement lent, limité dans le temps et réversible avec une vitesse de déstockage supérieure à la vitesse de stockage.

Les intervenants constatent que le système actuel des crédits carbone en agricole est peu fonctionnel et potentiellement peu rémunérateur.

Pour les sols forestiers, les services éco-systémiques (biodiversité, paysage, stockage du carbone, préservation des paysages...) rendus par les forêts commencent à prendre de l'importance, même s'ils sont encore peu valorisés financièrement et intimement liés au couple sol/peuplement. La valorisation du carbone permet dès à présent de percevoir de l'argent, à travers le label « Bas Carbone » par exemple.

Les labellisations (Bio, HVE...) ne participent pas à ce jour à une valorisation positive. Elles ne sont pas prises en compte dans les évaluations d'indemnités aux preneurs sortants. Seules des clauses environnementales génèrent parfois des moins-values en termes de fermage.

Mais les besoins en « Greenwashing » (écoblanchiment) de grandes entreprises sont grandissants et il n'est pas à exclure que cela pourrait avoir un impact sur les valeurs des sols à l'avenir.

Dans un contexte de ressources se raréfiant, le critère de santé des écosystèmes (la capacité de rétention en eau, activité biologique, biodiversité, ...) pourrait lui aussi influencer sur la valeur d'un sol, ce dernier n'étant plus considéré comme un simple support mais comme un écosystème vivant.

La production d'énergie peut également influencer les valeurs de sols agricoles. On peut évoquer la méthanisation (biogaz, cogénération...), mais aussi l'agrivoltaïsme avec la mise en place de panneaux photovoltaïques dans les champs, ou encore l'éolien. Les enjeux agricoles de demain répondront peut-être en partie à la transition énergétique.

IV / Conclusion

Finalement, une valeur se compose de nombreux facteurs, certains relativement bien appréhendés, d'autres moins du fait de nouvelles composantes qui émergent, qu'il convient de structurer, analyser et expliquer. Nos professions joueront donc un rôle incontournable dans la détermination des nouvelles valeurs des sols.

Intervenants de cet atelier

> Eric BOITTIN

Expert Forestier,
Directeur général de Forestry France

> Nicolas DORET

Expert Foncier

> Frédéric MOUTIER

Expert Forestier,
Directeur des investissements
à la Société Forestière

> Didier PAILLERAU

Expert Forestier

> Jean-François VIAN

Expert Foncier,
Enseignant chercheur en agronomie
à l'ISARA*

* école d'ingénieurs en agronomie,
agroalimentaire et environnement



Les conséquences de la densification urbaine

En France, on constate depuis maintenant plusieurs décennies, et avec effroi, que l'on consomme trop de terres agricoles en étendant l'urbanisation.

L'Etat en a pris acte et imposé une densification des villes, très nettement depuis le début des années 2000.

On observe, également depuis longtemps, une forte densité dans certaines villes françaises, mais sans encore dire que l'on en est arrivé à des villes verticales, vivre tous dans des buildings de grande hauteur.

Evidemment, rien n'est simple et aujourd'hui, on se pose plusieurs questions sur ce sujet, de l'angle « foncier » et sur les conséquences de la densification.

I / Urbanisme : la réglementation de la densification

La suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la surface

minimale pour construire sont les deux modifications majeures apportées par la loi Alur dans son volet urbanisme pour faciliter la densification du tissu urbain des communes françaises.

Le COS est une règle d'urbanisme cruciale car elle permet d'influer sur la densité d'une zone. Son élévation permet plus de surfaces construites par mètre carré de terrain, donc une densification et une verticalisation du

bâti. Inversement, un COS maintenu très bas empêche les constructions en hauteur.

Mais d'autres règles encadrent la densification dans les PLU : hauteur maximale, nombres de stationnements, espaces verts, emprise au sol...

II / Peut-on construire au maximum des possibilités réglementaires ?

La densification peut consister à bâtir des logements dans des interstices du bâti existant, mais subsiste la contrainte de l'intégration de ce bâti et de l'acceptation de cette opération pour le voisinage.

Sur le plan politique, la densification peut avoir l'avantage d'augmenter la part des logements sociaux, mais la volonté politique des élus de la commune peut tendre vers une densité modérée.

III / La densification mène-t-elle à une hausse des prix du foncier ?

L'estimation du prix d'un terrain en zone urbaine prend en compte les

possibilités de construction et on observe des segments de marché différents en fonction des zones du PLU.

Un terrain sur lequel on ne peut construire qu'une habitation individuelle vaut en général moins au mètre carré qu'un terrain sur lequel on peut construire des logements collectifs.

Toutefois la densification maximum n'est pas toujours la mieux valorisée si elle impose de nombreux parkings, techniquement les parkings seront alors en sous-sol et plus onéreux, sans répercussion la plupart du temps sur le prix de marché des logements construits.

IV / Quel est l'impact de l'obligation de construire des logements sociaux ?

L'activité des promoteurs immobiliers est très impactée par cette obligation : ils construisent et vendent en bloc des immeubles ou des parties d'immeubles à des bailleurs sociaux.

En pratique, cette activité apparaît comme une aubaine pour les promoteurs : moins de frais financiers, pas de frais commerciaux, coût de construction moindre car dérogation

sur le nombre de stationnements, mais la charge foncière ne diminue pas.

En conséquence, il y a lieu de réguler cette activité.

Certaines collectivités limitent le prix de vente en bloc à un bailleur social. Comme les coûts de construction sont incompressibles, c'est la charge foncière qui doit diminuer.

V / Quelles conséquences sur la vie de tous les jours ?

Si en France on n'accepte pas facilement de densifier fortement nos villes, c'est parce qu'on veut préserver son habitat et en premier lieu, sa tranquillité.

L'enfer, c'est les autres ! Cette maxime est le fruit d'une réflexion philosophique, mais certains le vivent tous les jours et doivent supporter la proximité du voisinage.

Les litiges causés par la densification sont divers et nombreux : perte d'ensoleillement, vis-à-vis, perte de vue, sentiment d'enclassement et tous autres éléments de nature à générer un trouble anormal de voisinage.

VI / Quelles réponses juridiques à ces litiges ?

La responsabilité pour trouble anormal de voisinage est une responsabilité sans faute dont la mise en œuvre suppose la preuve d'une nuisance excédant les inconvénients normaux de voisinage, en fonction des circonstances et de la situation des lieux.

Le droit, en zone urbaine ou péri-urbaine, à une vue sur l'horizon ou un ensoleillement, ou encore un environnement pérenne, n'existe pas. Ceci se vérifie notamment lorsque la faible superficie des parcelles expose chaque occupant à une promiscuité



inéductable avec ses voisins de part et d'autre.

La théorie jurisprudentielle du trouble du voisinage repose d'abord sur la réalité selon laquelle le rapport de voisinage suppose une certaine dose de gêne qui doit être tolérée.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le trouble excède ce seuil et que la limite des inconvénients normaux de voisinage est atteinte, qu'une responsabilité peut être envisagée.

C'est le franchissement de cette limite qui amène le juge à accorder la réparation du trouble. Cette appréciation de l'anormalité est affectée d'une forme de subjectivité propre à chaque « victime », mais également propre à la nature du trouble.

Pour autant, la jurisprudence a essayé d'en faire une responsabilité objective, et c'est donc bien en principe l'intensité

de la gêne qui doit être prise en considération.

VII / Comment valoriser ce trouble anormal de voisinage ?

La difficulté de ce type de dossier tient dans sa subjectivité. Or, L'Expert Foncier doit rester objectif dans son analyse, froid, impartial. Il ne faut pas confondre perte de valeur vénale et trouble de jouissance et c'est l'analyse du trouble qui permet de dégager sa valorisation

En général, il convient de garder une structure usuelle d'estimation en valeur vénale : emplacement, analyse physique du bien, analyse juridique, étude du marché, éléments de jugement, puis valeur vénale de l'immeuble avant la construction ; et d'ajouter à ce rapport la partie relative au trouble : analyser le préjudice puis le chiffrer.

VIII / Conclusion

Les Experts Fonciers ont cherché comment rendre l'analyse et le calcul de la perte de valeur vénale le plus objectif possible. Ils proposent une grille de détermination de la perte de valeur vénale.

Intervenants de cet atelier

> **Gaëlle ANSOINE**

Expert Foncier certifiée REV
(Recognised European Valuer)

> **Johan BAILLARGEON**

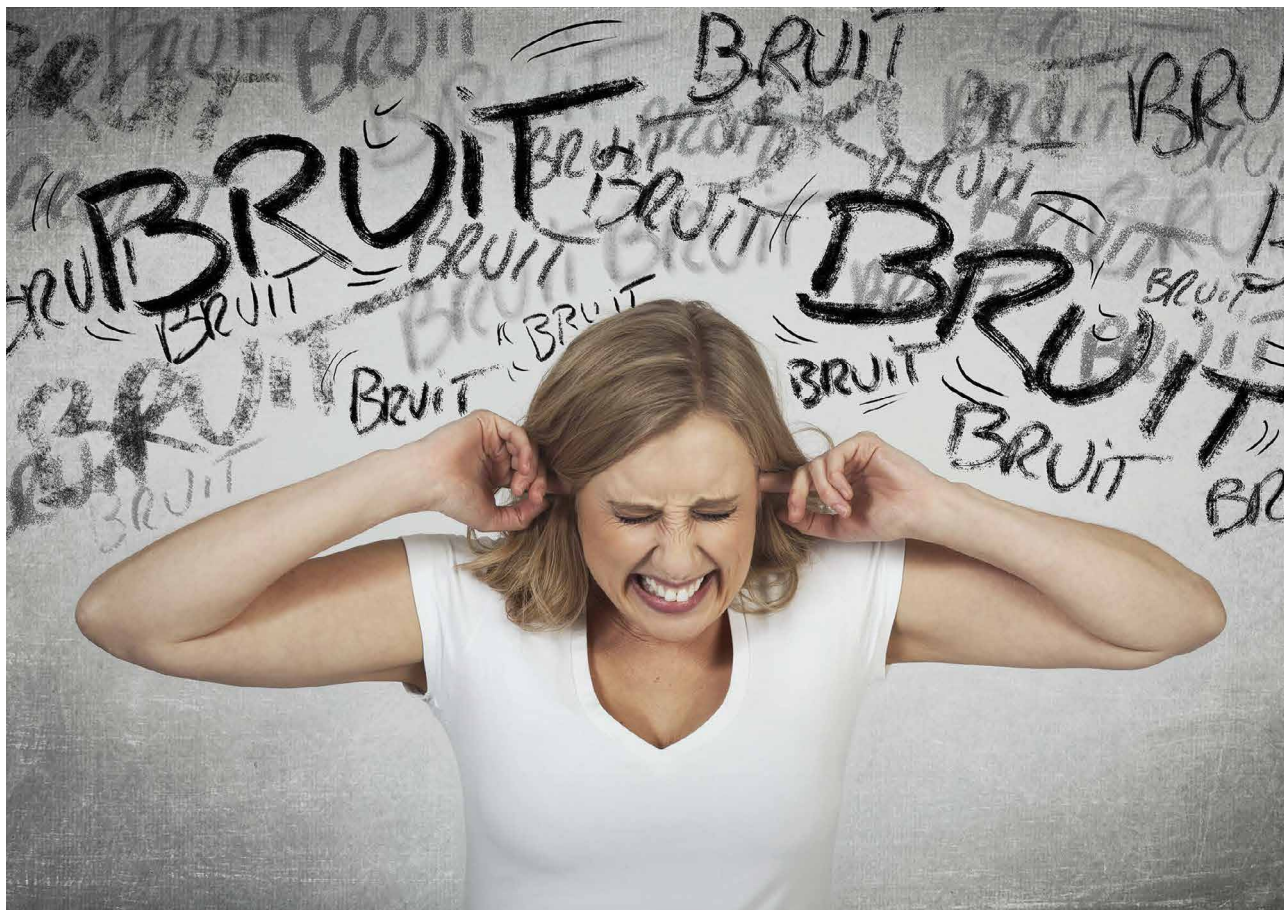
Avocat spécialiste du droit de l'urbanisme

> **Jean-Luc MOUTTE**

Expert Foncier certifié REV,
Expert Immobilier

> **Matthieu RABACHE**

Directeur de Nexity GFI





Un arbre dans la ville : quel foncier ? quelle fonction ?

Le principal bienfait d'un milieu forestier est le piégeage du carbone. L'arbre dans la ville, quant à lui, participe à la désimperméabilisation des sols et au rafraîchissement de l'air ambiant.

Les forêts françaises sont régies par le Code forestier, document juridique précis destiné à la protection et à la mise en valeur des forêts et de leurs écosystèmes. Il fixe les règles pour gérer, aménager et protéger les forêts. À contrario, l'arbre dans la ville est soumis à 13 codes différents et plus de 160 articles.

La loi donne des prescriptions non reprises dans les documents d'urbanisme.

En conséquence, les villes rédigent un plan de conservation volontaire, en plusieurs étapes, permettant des prises de décisions et des programmes à moyen terme, de 5 à 10 ans.

Après avoir évoqué les façons de protéger l'arbre en ville par ce plan de conservation, nous parlerons de ses bienfaits pour enfin décrire les méthodes permettant de valoriser l'arbre en milieu urbain.

I / Le plan de conservation volontaire des arbres

Spécialisé dans l'expertise des arbres de jardins, de parcs ou d'alignement en milieu urbain mais aussi forestier, le cabinet Silvavenir intervient dans différents domaines et a notamment pour mission la protection des arbres en ville, dans l'esprit du plan simple de gestion (existant en forêt).

Avant toute conservation, il convient d'établir un diagnostic précis à partir de plusieurs items.

Les conseils arboricoles se déclinent autour de trois thèmes :

> Le diagnostic de sécurité de l'arbre qui arbitre entre le maintien de l'arbre, avec ou sans travaux, ou son abattage définitif. (schéma 1)

> Le bilan de santé des arbres et le traitement sanitaire adapté, le cas échéant la lutte raisonnée et le traitement biologique. (schéma 2)

> Un document de programmation aidant à planifier sur une durée déterminée les actions à entreprendre et les budgets de fonctionnement

nécessaires. Il s'intègre dans une démarche de développement durable. (schéma 3)

II / Quels sont les bienfaits de l'arbre dans la ville ?

Contrairement à l'arbre en forêt, l'arbre en ville n'est pas utilisé pour la production de bois, mais il permet aux villes une meilleure adaptation au changement climatique au travers de plusieurs bienfaits :

- > un rafraîchissement urbain,
- > la reconquête de la biodiversité,

> la gestion de l'eau de pluie avec une diminution du risque de surverse des réseaux,

> un atout pour l'attractivité de la ville (promenade, pratique de sport...).

L'arbre dans la ville participe à la reconquête de la biodiversité, on parle du BRF (ou Bois Raméal Fragmenté). Ce n'est autre que du broyat de jeunes rameaux ligneux de feuillus. Il ressemble donc beaucoup à ce qui peut faire du paillage.

Il peut d'ailleurs être fait des mêmes matières, mais son utilisation et ses atouts varient.



Les OPHLM (Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré) souhaitent établir des diagnostics du végétal et espaces verts, à l'instar du bâti.

Une transcription du label « bas carbone » à vocation urbaine est en cours de réflexion et permettrait de dégager des crédits aux collectivités pour financer l'entretien des arbres.

L'espérance de vie d'un arbre en milieu urbain peut aller jusqu'à 40 voire 150 ans, mais la moyenne d'âge de l'arbre en ville est plutôt de l'ordre de 15 ans, car l'urbanisation se développe et les villes ont besoin de plus en plus d'espace.

L'exemple ci-dessous illustre la reconquête de l'arbre dans la ville à partir

d'un projet urbain « bas carbone » et démontre les bienfaits de la place de l'arbre dans la ville. (schéma 1)

A l'instar de la ville de Marseille, les bénéfices issus de l'arbre dans la ville concernent notamment la gestion de l'eau et le rafraîchissement urbain. (schéma 2)

1 UNE MÉTHODE LABEL BAS-CARBONE POUR DES PROJETS ADDITIONNELS DE NATURE EN VILLE

Le projet

- 1 porteur** : Société Forestière
- 6 financeurs** : Banque des territoires, Icade, groupe La Poste, Bouygues Bâtiment France et ELAN, Suez
- 1 comité de pilotage** : Les financeurs + Ville de Paris + Coopérative Carbone de La Rochelle + Climat Local + ADEME
11 sessions de copil
- 4 groupes de travail** : Biodiversité ; Gestion de l'eau ; Qualité de vie et santé ; Rafraîchissement urbain
4 ou 5 sessions par groupe de travail thématique, composé d'experts reconnus. Pilotage par Suez Consulting
- 5 territoires pilotes** : Ville d'Angers ; Epervain Agglomération ; Ville de Marseille ; Soreli ; Plaine Commune

Calendrier

S1 2022 : Construction de la méthode
S2 2022 : Finalisation et dépôt de la méthode
2023 : Instruction et échanges avec la DGEC

La méthode

Le cadre : Le Label bas-carbone est un dispositif porté par le Ministère de la Transition écologique qui donne un cadre d'évaluation à des projets locaux de séquestration carbone ou d'émissions évitées en leur offrant des perspectives de financement. Le financeur reçoit en échange des Réductions d'Emission (« crédits carbone »).

Le périmètre de la méthode : Son objectif est de permettre à des organisations engagées de financer des projets de végétalisation dans les villes permettant à la fois une meilleure adaptation au changement climatique et l'amélioration du cadre de vie.

- Projets situés en ville, au sein de l'unité urbaine (INSEE)
- La durée de validité de projet est de 25 ans
- Le seuil d'éligibilité est de 25 tonnes de CO2 séquestrées sur 25 ans

Le porteur de projet peut être toute personne physique ou morale responsable du projet. Les projets peuvent être individuels ou collectifs à condition qu'ils soient tous contenus au sein du périmètre de l'EPCI ou dans celui d'EPCI voisins.

Les principaux atouts

- Une approche carbone et cobénéfices traduite à travers un **calculateur performant**. La mesure de la séquestration carbone a été travaillée pour intégrer la biomasse aérienne et racinaire des arbres et des arbustes, ainsi que la litière, les sols, en tenant compte des émissions de gestion associées. En complément, un travail de caractérisation de 4 cobénéfices a été mené aboutissant à une grille d'une vingtaine d'indicateurs sur la biodiversité, la gestion de l'eau, la qualité de vie et la santé et le rafraîchissement urbain
- Un **outil de financement** pour des plantations en milieu urbain avec la possibilité de couvrir les frais de fonctionnement : le financement des projets de compensation carbone est un nouvel axe de financement pour les porteurs de projets en milieu urbain, notamment les collectivités locales. La volonté de la Société Forestière est de développer l'ingénierie financière permettant de financer les budgets de fonctionnements associés.
- Un outil qui permet aux porteurs de situer leur projet par rapport aux bonnes pratiques et de communiquer à l'externe

2 JARDINS NATIONAL, UN PREMIER PROJET « VILLE ARBORÉE »

21,88 T
eqCO2 séquestrées sur 25 ans

Marseille (13)

- Renaturation et transformation d'un jardin public
- 106 arbres
922 arbustes
3 plantes grimpantes
- Superficie : 870 m²
- Travaux terminés fin 2022
Durée des travaux : 4 à 5 mois

COBENEFICES

Biodiversité

Le projet fait la part belle aux essences autochtones (100%) réparties sur 3 strates (arborée, arbustive, herbacée). Le projet fera l'objet d'un plan de gestion écologique et d'un protocole de suivi de la biodiversité

Gestion de l'eau

Les eaux pluviales seront directement captées par les surfaces désimperméabilisées du projet.

Qualité de vie et santé

Situé à proximité de 3 écoles, le projet est conçu comme un espace accueillant pour le grand public, avec des équipements à l'ombre.

Rafraîchissement urbain

Presque tous les arbres du projet sont reliés par une strate végétale inférieure, assurant fraîcheur sous l'ombre de leur feuillage.

À cœur de la Ville de Marseille, à proximité de trois écoles et de la Gare Marseille Saint Charles, ce jardin public vieillissant a fait l'objet d'un travail pédagogique par une classe de CM2 qui a proposé au Maire sa renaturation et sa modernisation. Densément planté d'arbustes provençaux en périphérie complété de quelques arbres en cœur du parc, et composé de nombreuses installations pour enfants, le Jardin National a été conçu pour rendre de nombreux services écosystémiques et pour ne nécessiter qu'une très faible intervention de gestion.

III / Quelle valorisation retenir pour l'arbre dans la ville ?

Institués par la loi sur l'Architecture du 3 janvier 1977, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ont été créés dans tous les départements. Les CAUE utilisent principalement trois méthodes pour valoriser l'arbre en milieu urbain.

1) La méthode BEVA

source : caue77.fr

La méthode la plus utilisée par les collectivités de France est l'utilisation du Barème d'Évaluation de la Valeur d'un Arbre (BEVA). Elle consiste à multiplier 4 indices représentant la variété :

- > l'esthétique,
- > l'état sanitaire,
- > la localisation,
- > la dimension.

Par ailleurs, le CAUE de Seine-et-Marne a développé la méthode VECUS, dont l'objet est de bien choisir l'arbre en fonction de ces caractéristiques et des contraintes du milieu.

Cette méthode (cf. schéma ci-dessous) consiste à analyser l'essence la mieux adaptée en fonction des critères d'esthétique attendu mais en tenant compte du climat et du type de sol.

2) La méthode VIE

source : baremedelarbre.fr



VIE (valeur intégrale évaluée de l'arbre) permet l'évaluation de la valeur d'un arbre, exprimée en euros. Dans le cadre de projets ou en cas d'intention de travaux à proximité d'arbres existants, VIE fournit des indicateurs pour organiser leur protection. (cf. schéma page 21)

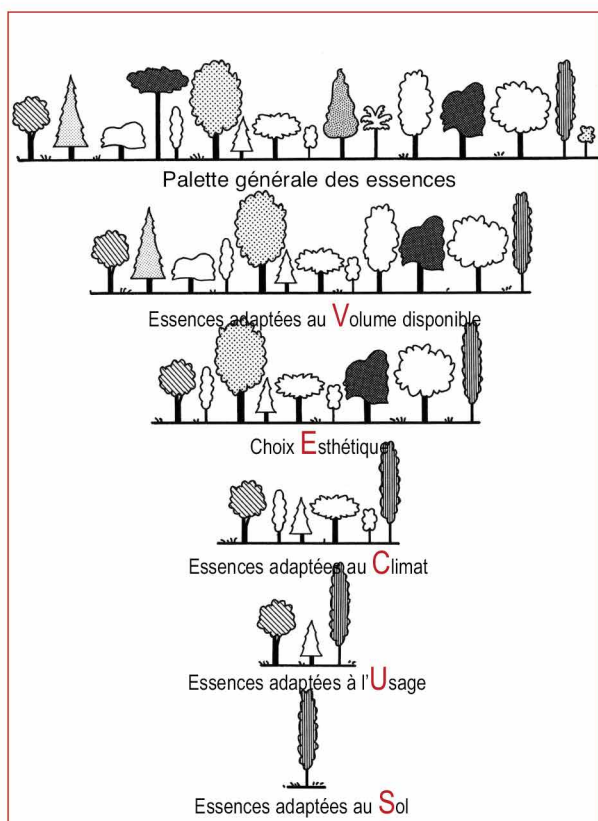
Parce que la valeur d'un arbre est nécessaire pour le préserver et le protéger. VIE permet de conférer à l'arbre un montant financier qui constitue un

élément d'appréciation et de débat, tout en veillant à ne jamais réduire les arbres à cette seule valeur monétaire.

A partir du prix moyen de l'arbre dans plusieurs pépinières françaises de référence, VIE traduit automatiquement chaque caractéristique de l'arbre en indices qui vont augmenter ou diminuer l'évaluation de sa valeur. VIE traduit ainsi une vision la plus objective possible de l'arbre.

Ecologie, environnement, paysage, protections réglementaires, dimensions et états de l'arbre, agréments et désagréments procurés par l'arbre, qualité et coût de l'entretien, caractère remarquable. L'évaluation nécessite des mesures et appréciations faites par l'évaluateur au pied de l'arbre, complétées par des données déjà enregistrées dans l'outil.

VIE est utilisée pour sensibiliser, éviter les altérations, et sanctionner en cas de dégradation.



Pour qu'un arbre soit beau et qu'il remplisse complètement sa fonction d'agrément, il doit se développer dans un milieu qui lui convient. Pour réussir son choix le concepteur doit impérativement imaginer l'aménagement lorsque les arbres seront adultes.

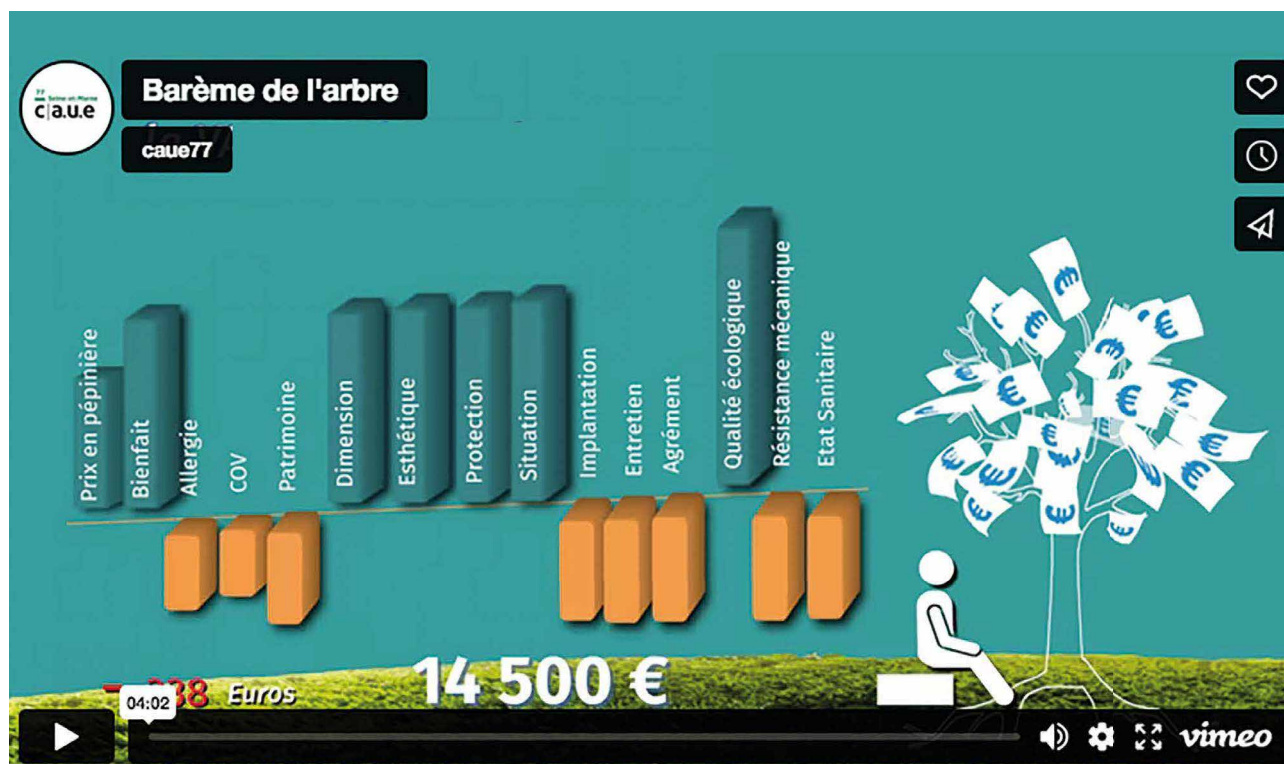
La gamme de végétaux disponible pour le concepteur, se compose des **essences locales** que l'on trouve dans nos forêts et campagnes, des **végétaux exotiques** qui se sont acclimatés dans nos régions françaises et enfin des **nouvelles variétés** créées et multipliées par les pépiniéristes. La méthode "**VECUS**" proposée ici consiste à effectuer des sélections successives sur différents critères de façon à identifier le végétal le mieux adapté au site.

A partir de centaines d'essences existantes, il est nécessaire de choisir des essences adaptées :

- au **V**olume disponible
- à l'**E**sthétique
- au **C**limat
- à l'**U**sage
- au **S**ol

Ce moyen mnémotechnique permet de n'oublier aucun critère mais l'ordre de sélection importe peu.

Source : caue77.fr



3) La méthode BED

source :
baremedelarbre.fr



Actuellement, les arbres ne bénéficient que de peu de protections juridiques efficaces et leur sensibilité aux agressions et aux modifications de leur environnement sont généralement méconnues. En cas de dégradation accidentelle ou volontaire, le propriétaire de l'arbre (ou la communauté dans le cas des arbres publics) subit un préjudice, au titre de la dégradation des biens, mais aussi par privation des agréments auparavant prodigués par l'arbre, d'où la création du Barème d'Évaluation des Dégâts causés à un arbre.

En cas de dégâts, il permet la quantification du préjudice subi et le calcul d'un dédommagement. Le montant calculé correspond à une proportion de VIE et peut ensuite être réclamé à l'auteur des dégâts.

BED est indissociable de VIE : il est nécessaire d'avoir calculé la valeur VIE de l'arbre avant d'appliquer BED.

IV / Conclusion

Même si les collectivités sont de plus en plus sensibilisées à la place de l'arbre dans la ville et aux bénéfices qu'elles peuvent en retirer, divers obstacles subsistent, aussi bien matériels comme le développement des réseaux souterrains ou aériens, que législatifs. Aujourd'hui, des moyens existent en utilisant les compétences d'Experts Forestiers capables de poser un diagnostic et d'apporter des solutions de protection et de valorisation pour le bien des deux parties, l'arbre et la ville.

Intervenants de cet atelier

> Chapitre I

Bruno MAYEUX

Expert Forestier,
Fondateur du cabinet Silvavenir

> Chapitre II

Cécile de COINCY

Directrice de projet de la Société Forestière de la Caisse des Dépôts de Paris

> Chapitre III

Augustin BONNARDOT

Forestier arboriste conseil
au CAUE de Seine-et-Marne



Intervenants de cette plénière

> **Cédric DUBUCQ**
Avocat spécialiste en fusion/
acquisitions, blockchain
et technologie de rupture

> **Maxence GUYOT**
co-fondateur
agence Wagmi Studio

Le Web 3.0, nouvel outil d'évaluation ?

Avec l'évolution rapide de la technologie, le paysage d'Internet a connu des transformations majeures au fil des années. Le Web 3.0, la prochaine itération d'Internet, promet de révolutionner une fois encore notre façon d'interagir en ligne. En parallèle, l'émergence du métavers offre de nouvelles possibilités, allant au-delà de la réalité virtuelle et augmentée. Qu'est-ce donc que le Web 3.0 et comment évaluer les biens dans le métavers ?

I / Qu'est ce que le Web 3.0 ?

Le Web (de l'anglais toile) constitue l'ensemble des données reliées entre elles par internet.

Le Web 1.0 diffusait de l'information à l'internaute.

Le Web 2.0 lui a donné un rôle plus actif avec les réseaux sociaux.

Le Web 3.0, voudrait imposer un nouveau modèle potentiellement indépendant des grandes structures (Google, Facebook...). Il repose sur 3 paramètres.

1) Des protocoles décentralisés pour le stockage de données

Les données ne sont plus stockées à un seul endroit ce qui garantit leur intégrité (elles deviennent difficiles à modifier car il faudrait modifier toutes les copies en même temps) et leur persistance (si une copie disparaît, les autres assurent la relève).

2) Des contrats intelligents

Les « smart contracts » ou contrats intelligents sont des programmes

informatiques irrévocables, le plus souvent déployés sur une blockchain, qui exécutent un ensemble d'instructions prédéfinies. L'idée maîtresse derrière ce concept est de garantir la force obligatoire des contrats non plus par le droit, mais directement par le code informatique : « code is law » pour reprendre la célèbre formule de Lawrence Lessig.

3) Des blockchains

C'est une base de données, comme un tableur géant, dont les données sont

organisées sous forme de blocs liés les uns aux autres et donc protégés contre toute modification. Le contenu de chaque nouvelle cellule du tableur dépend des autres cellules déjà remplies. Ainsi, le contenu de toutes les cellules qui ont été remplies ne peut être modifié car cela deviendrait incohérent avec les autres cellules.

Ces trois paramètres sont l'innovation fondamentale intervenue il y a maintenant 10 ans, et soumise à très rude épreuve par une bonne part des hackers, vu les enjeux en présence. Ce qui démontre un très haut niveau de sécurité et de fiabilité dans ces technologies.

II / De quoi est constitué le métavers ?

La possibilité est enfin offerte de créer des données statistiquement ineffaçables et techniquement non modifiables par un tiers. Cela se décline dans des dizaines, voire des centaines d'applications, de deux grandes familles :

> des cryptomonnaies, comme leur nombre est fini et que le système n'est pas manipulable, cela fait apparaître, entre autres, les effets de l'offre et de la demande et donc de la création de valeur,

> des objets virtuels ou NFT (Non Fungible Tokens) littéralement des jetons non fongibles.

Un kilo de sel est dit fongible, car remplaçable par un autre kilo de sel. Un NFT n'est pas remplaçable par un autre NFT par le copié-collé que l'on pratique tous. Chaque NFT est défini par un certain nombre de paramètres qui en font un jeton unique.

Ces jetons ne sont pas des monnaies mais des objets virtuels dont les applications concrètes se multiplient et vont au-delà des patrimoines dans des jeux vidéos (certificats d'authenticité de montres Breitling, certificats

de naissance en ligne, traçabilité et conformité d'installations industrielles, de produits de luxe, de médicaments...).

III / Comment évaluer les biens du métavers ?

Le métavers est un concept qui décrit un espace virtuel persistant (il continue de fonctionner pendant que vous n'êtes pas connecté), créé par la convergence de mondes virtuels en 3D, de réalité virtuelle, de réalité augmentée et d'Internet.

Il offre aux utilisateurs la possibilité d'interagir avec des environnements virtuels (qui n'ont donc qu'une réalité numérique, non palpable), de socialiser, de commercer et de participer à des expériences numériques de manière immersive.

Dans le métavers, les biens virtuels prennent une importance considérable. Ces biens peuvent être des terrains virtuels, des objets numériques, des identités numériques, des œuvres d'art, des vêtements virtuels, qui ne vont donc avoir une utilité que dans le métavers.

Cependant, l'évaluation de ces biens nécessite une approche nouvelle et adaptée au contexte du métavers et plusieurs facteurs peuvent être pris en compte pour évaluer ces biens de manière pertinente :

1) La rareté

C'est le manque de quelque chose d'utile. Ainsi la rareté d'un bien virtuel peut influencer sa valeur. Si un objet numérique est unique ou en édition limitée, sa rareté peut augmenter sa valeur perçue.

2) L'utilité

L'utilité ou la fonctionnalité d'un bien dans le métavers est un critère important. Les objets qui ont une utilité pratique ou qui améliorent l'expé-

rience de l'utilisateur peuvent être considérés comme plus précieux.

3) La demande et la popularité

La demande d'un bien virtuel peut également influencer sa valeur. Si un objet est recherché par de nombreux utilisateurs, son prix peut augmenter en conséquence.

4) L'authenticité et la provenance

L'authenticité d'un bien et sa provenance peuvent être des éléments importants pour l'évaluation. La traçabilité et l'origine d'un objet numérique peuvent jouer un rôle dans la confiance accordée par les utilisateurs.

5) L'interopérabilité

La possibilité d'échanger ou d'utiliser un bien virtuel dans différents environnements ou jeux peut également être un facteur à prendre en compte lors de l'évaluation.

Alors que le Web 3.0 décentralise le pouvoir et permet aux utilisateurs d'interagir activement avec le contenu, le métavers repousse les limites de la réalité virtuelle et augmentée.

Dans ce contexte, l'évaluation des biens virtuels revêt une importance croissante et doit tenir compte de facteurs tels que la rareté, l'utilité, la demande, l'authenticité et l'interopérabilité.

Ces facteurs sont également abordés dans une certaine mesure lors des évaluations quotidiennes réalisées par les Experts Fonciers comme Forestiers.

Et bien que nous soyons aux balbutiements bouillonnants de cette nouvelle ère, il semble que l'œil averti, la capacité d'enquête, de synthèse et d'impartialité des Experts Fonciers et Forestiers soient particulièrement pertinents et utiles, tant dans le développement du métavers, que dans ses répercussions sur l'univers.

Congrès 2023 : temps forts de l'événement



Les partenaires de la CEF et des EFF



Groupama

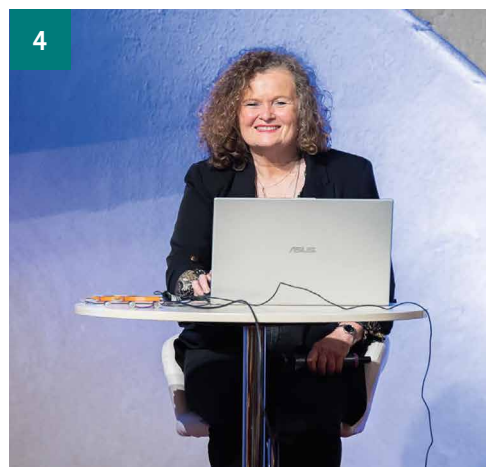


Groupama FORÊTS ASSURANCES





3



4



7



8



11



12

1) Un cadre exceptionnel que celui du Palais des Papes, choisi par la Confédération des Experts Fonciers et les Experts Forestiers de France pour tenir congrès.

2) Consultant, animateur, coach en média training, Thierry WATELET (ex rédacteur en chef à RTL et France Télévision) animateur phare de l'événement.

3) Mots de bienvenue de Jean-Luc MOUTTE, président de l'union régionale Provence des Experts Fonciers, et de Jean-Luc BARTMANN, délégué régional des Experts Forestiers.

4) Intervention de Sylvie BRUNEL, agrégée de géographie et docteur en économie, sur la renaturation des sols.

5-6-12) Un congrès ponctué de moments de réflexion au sein de la majestueuse salle du Conclave et d'échanges conviviaux dans les espaces La Grande Audience et Jeanne Laurent.

7-8-9) Des intervenants de grande qualité pour les 3 ateliers proposés aux congressistes sur l'évolution des fonds agricoles et forestiers, la densification urbaine, la place de l'arbre dans la ville...

10) Une fin de programme sous le signe de la prospective sur le thème du Web 3.0 et l'évaluation des biens virtuels dans le métavers.

12) Cyril LE TADIC et Sylvestre COUDERT, respectivement présidents de la CEF et des EFF, lors de leurs allocutions de clôture.

Assemblée Générale

La profession réunie en marge du congrès

La **78^e Assemblée Générale** de la Confédération des Experts Fonciers s'est déroulée le 25 mai dernier.

Le président Cyril LE TADIC, entouré d'Eric DESROUSSEAUX et de Vincent JOURDIER, vice-président et secrétaire général, ont présenté au titre de l'année 2022 le bilan moral, les comptes, les chiffres clés et actualités de l'organisation professionnelle.

Les présidents des **6 groupes de travail** (Foncier/Immobilier, Administration/Partenariats, Agriculture, Formation, Réflexion/Prospective, Communication) se sont ensuite relayés à la tribune pour détailler leurs démarches et plans d'actions actuels et à venir, abordant de nombreux sujets stratégiques pour la profession.

Puis venait enfin le temps des mises à l'honneur...

Les **17 nouveaux Experts Fonciers** titularisés au terme d'un parcours de formation professionnelle (**photo 1**)*, et les **6 certifiés REV** (Recognised European Valuer)**, certification européenne en évaluation immobilière (**photo 2**), étaient appelés sur scène pour se voir remettre leurs diplômes.

Chaque année, la CEF attribue deux prix aux meilleurs mémoires de titularisation dans les catégories « foncier » et « agricole ».

Bertille LERICHE, de l'union régionale Est, a reçu le **prix Hervé DEMANCHE**, meilleur mémoire foncier, sur le thème « *Impact des distances de sécurité*

riverains sur la valeur du foncier viticole en AOC Champagne ».

Clarisse NOEL, de l'union Bassin Parisien, a quant à elle été récompensée du **prix Jean MOLINIER**, meilleur mémoire agricole, sur la thématique « *L'expert foncier face à de nouvelles cultures agricoles : exemple du bambou* ».

La profession félicite les récipiendaires et se réjouit de ces résultats prometteurs.

** La CEF a reçu, en juin 2022, la labellisation Qualiopi pour ses actions de formation.*

*** Ce sont depuis 2016, 58 Experts Fonciers qui ont obtenu la reconnaissance REV, renouvelable par période de 5 ans.*



Juridique

Les biens sans maître : un coup de pouce de la loi 3DS

Le régime des biens sans maître a été modifié en 2014 par la loi ALUR, et dernièrement par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « loi 3DS ».

A l'exception des successions en déshérence pour lesquelles l'Etat a été envoyé en possession, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ces biens sont mentionnés au 1^o alinéa de l'article L.1123-1 et leur modalité d'acquisition est de plein droit, c'est-à-dire que la loi ne prévoit aucune

formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.

Depuis le 23 février 2022, le délai de 30 ans a été réduit à 10 ans pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007, non encore partagées et lorsque les biens se trouvent soit :

> dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L.312-3 du Code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 203-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

> dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1456A du Code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (Corse)

n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Toutefois, pour les successions ouvertes depuis moins de 30 ans, le propriétaire initial du bien ou ses ayants droits peuvent demander la restitution de ce dernier, ou le paiement d'une indemnité, à condition qu'ils s'acquittent des charges dues et des dépenses engagées par la commune au titre de la conservation du bien.



Agricole

Viticulture : primes à l'arrachage

Face à la crise extrêmement préoccupante que subissent actuellement les viticulteurs bordelais, un financement de 57 M€ a été débloqué en mai dernier pour aider à l'arrachage de 9 500 ha de vignes.

Cette décision intervient à la suite de la manifestation de vigneron en décembre 2022 dans les rues de Bordeaux.

L'Etat, le ministère de l'Agriculture mais aussi l'Interprofession des Vins de Bordeaux ont longuement travaillé pour débloquer urgemment ces fonds. Réglementairement, l'interprofession a pu justifier sa participation financière en invoquant la lutte sanitaire préventive.

En effet les vignes laissées à l'abandon sont fortement exposées aux maladies et en particulier à la flavescence dorée. Cette maladie est très dommageable à ce jour, et la seule mesure efficace pour éviter sa propagation est l'arrachage.

Le ministère de l'Agriculture a annoncé le déblocage de 38 M€, abondés par l'interprofession à hauteur de 19 M€, portant l'aide à 6 000 € par hectare. Une aide supplémentaire de 2 000 € par hectare pourrait également être apportée par la Région Nouvelle-Aquitaine dans la perspective d'installation de nouvelles cultures ou boisements.

Barbara JANOUÉIX
Expert Foncier (Sud Ouest)

Les vignes déjà à l'abandon en 2022 ne seront pas éligibles à ces primes. La fin de carrière du viticulteur, la lutte sanitaire et la moindre qualité des terroirs seront des critères privilégiés dans l'attribution des aides. Les échanges entre vigneron seront aussi facilités afin de ne conserver que les meilleurs terroirs.

La plateforme pour l'enregistrement des intentions d'arrachage a ouvert en ce début d'été 2023 et les premières aides devraient être débloquées pour le mois d'octobre.

L'Expert Foncier, **la FORCE** avec vous !

La CEF au congrès
des Notaires
27-29 septembre 2023
Hall 3 H39



votre partenaire en stratégie patrimoniale

