

Confédération des Experts Fonciers

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

Urbanisme : les documents principaux

Cas pratique

La valorisation
d'un château atypique

pages 4-5

Profession

Congrès 2026 autour des enjeux
fonciers, agricoles et forestiers

pages 21-23

Actus

Agriculture - Immobilier -
Economie - Urbanisme

pages 26-27



Réveillez
L'EXPERT FONCIER
qui est en vous !

Parcours
de formation

Pour plus d'informations rendez-vous sur
experts-fonciers.com

4/5 Cas pratique

La valorisation d'un château atypique

6/20 Dossier

Urbanisme :
les documents
principaux

6/9 La hiérarchisation des documents d'urbanisme

10/14 Le PLU : qu'est-ce que c'est ?

15/17 Le Règlement National d'Urbanisme

18/20 Conditions de constructibilité des terrains

21/25 Profession

Congrès et Assemblée Générale 2026

26/27 Actus

Agriculture, Immobilier, Economie, Urbanisme

Confédération des Experts Fonciers

Chères lectrices, Chers lecteurs,

C'est la rentrée. L'été a été caniculaire et les Experts Fonciers mobilisés, tant par les effets de la sécheresse que par les feux de forêts, et nos pensées vont vers les victimes de ces catastrophes.

Ces derniers mois ont également été marqués par la tenue de notre congrès, événement qui n'a lieu que tous les 3 ans.

Organisée dans la belle ville de Tours, sous l'égide du CNEFAF et en commun avec les Experts Forestiers, l'édition 2026 nous a permis de nous retrouver, d'échanger et de partager nos réflexions sur différentes problématiques en lien avec l'actualité et l'avenir de notre profession.

L'importance de ces rencontres n'est plus à démontrer. Elles font vivre nos deux organisations professionnelles et nous invitent à ouvrir nos domaines de compétences.

Dans un contexte où le foncier est au cœur des transitions agricoles, environnementales, économiques et territoriales, l'Expert Foncier doit plus que jamais affirmer son rôle.

Vous trouverez dans ce Mag un compte-rendu des conférences qui se sont déroulées lors du congrès 2026 et les temps forts qui ont marqué notre dernière Assemblée Générale.

Un dossier est, de plus, consacré aux principaux documents d'urbanisme. Indispensables aux Experts Fonciers dans le cadre de leurs missions d'évaluation, ces éléments illustrent la technicité de l'expertise agricole et foncière et contribuent à la valorisation de notre métier.

Bonne lecture...

Le Conseil Supérieur de la CEF

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
Directeurs de la publication : Arnaud GOURRAS et Gildas de KERMENGUY
Comité de rédaction : commission Communication CEF
Rédaction/rewrit, Mise en page : cgrimédia
Crédit photos : Adobe Stock, Marguerite DUHEM, Emmanuel PINA, Albane ROUMIER, Weez Agency

Imprimeur : La Rochelle (17) - Routeur : Limoges (87)
Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956

N° 27 - septembre 2026





L'évaluation d'un château atypique

Jean BAROT
Expert Foncier (37)

La mission

Ce cas pratique met en lumière une mission atypique d'un Expert Foncier : la valorisation d'un château dans le cadre d'une indivision conflictuelle.

Situation du bien

Le bien est situé dans la vallée de la Loire, dans un secteur assez reculé. Il est accessible depuis une autoroute située à environ 12 km. La première ville est à 15 km, ainsi que la gare la plus proche qui assure une liaison TER. Il n'y a pas de bus. Le secteur est à dominante forestière avec un peu d'agriculture et un espace largement dédié à la chasse. La commune locale compte environ

1 270 habitants avec tous les commerces et services de première nécessité.

Descriptif

Le château est mentionné dès le XIII^{ème} siècle. Trois tours d'angle et le gros-œuvre de l'aile sud datent du XV^{ème}. L'aile sud et les échauguettes sur cour datent quant à elles de la première moitié du XVII^{ème}. Les combles, les lucarnes sur cour, l'aile sud ont été remaniés au XVIII^{ème} siècle et les façades sur cour en 1837. Le parc, les écuries et la remise datent du quatrième quart du XIX^{ème}. Les intérieurs ont reçu des aménagements au XVIII^{ème}, alors que l'aspect extérieur et une partie de l'intérieur ont été modifiés au XIX^{ème} siècle.

Les façades et les toitures du château sont classées Monuments Historiques, selon l'arrêté du 3 décembre 2021.

Ce château est constitué de deux ailes, avec un rez-de-chaussée surélevé et deux étages, l'ensemble étant surmonté d'un grenier sous combles. La construction est de type Pierre de TUFFEAU pour une surface de 945 m² SDPHO (surface développée pondérée hors œuvre).

Problématiques rencontrées

> Accès et absence de parc

Le bien est desservi par un seul accès et ne possède ni parc ni jardin. Il est isolé

au milieu d'autres parcelles. La propriété voisine la plus proche est à moins de 50 m du château. Ce dernier est un membre de la famille sorti de l'indivision du château.



> Etat général

Le bien est en mauvais, voire en très mauvais état. La toiture, pleine de trous, est entièrement à refaire. Un couvreur estime les travaux à 600 K€ avec reprise de la charpente et changement de l'ensemble de la couverture.

Lors de la première visite de l'Expert Foncier, l'état général constaté est tel que l'intervention d'un sapiteur est nécessaire pour recueillir un avis sur la dangerosité du bâtiment. Ses conclusions sont claires : « ...*Nous pouvons confirmer que des désordres structurels sérieux ont été relevés et décrits dans le présent rapport. Ces désordres compromettent la solidité de l'ouvrage. Le château nécessite des travaux conséquents pour sa pérennité. Des travaux d'urgence concernent l'arêtier entre deux ailes afin de positionner des étais, et une mise hors d'eau par bâchage sur deux rampants de l'arêtier en question...* »

L'estimation

> La méthode à retenir

La méthode à utiliser est celle par comparaison et la surface à retenir, celle de la SDPHO, afin de pouvoir comparer avec les références, une fois le travail d'analyses effectué.

> Les éléments pour la détermination de la valeur

Le marché, après analyse des références pour des biens comparables, fait ressortir des valeurs comprises entre 800 € et 1 350 €/m².

Mais qui voudrait, ou plutôt qui pourrait, acheter ce type de bien ?

Un des membres de la famille voulait conserver ce bien par attachement sentimental, mais n'avait pas les moyens financiers pour une remise en état d'ampleur.

> Les sources d'abattement ou de plus-values

En l'espèce, le bien a beaucoup de moins-values :

- son état général très mauvais, voire

dangereux, confirmé par un sapiteur, - l'absence de jardin ou de parc, - le bien classé Monuments Historiques qui induit un coût de travaux très important.

Les seules plus-values sont :

- son architecture spécifique qui permet d'avoir un bâti avec du cachet, - le secteur géographique qui est calme.

> la valeur finale

L'Expert Foncier a échangé avec beaucoup de confrères. Les échanges sur l'impact de l'état général du bien ont été riches. Certains confrères ont évoqué une valeur proche de zéro. L'état général du bien, notamment sa toiture, qualifiée de vétuste, ainsi que l'absence de parc, ont incité l'Expert Foncier à valoriser le bien dans une large fourchette entre 150 000 € et 250 000 €.

Lors de la première visite de l'Expert Foncier, l'état général constaté est tel que l'intervention d'un sapiteur est nécessaire pour recueillir un avis sur la dangerosité du bâtiment.



La hiérarchisation des documents d'urbanisme

Marguerite DUHEM
Expert Foncier (59)

L'urbanisme repose sur un ensemble complexe de règles et de documents élaborés à des échelles différentes et par des autorités multiples. Ces documents, constituant un déterminant majeur de la valeur des sols, de la faisabilité des projets et du risque juridique attaché à une opération foncière, sont systématiquement consultés et analysés par l'Expert Foncier dans le cadre de ses opérations d'expertise. Ils se distinguent par leur portée, leur échelle territoriale et leur degré de précision, certains définissant une vision stratégique et d'autres traduisant cette vision en prescriptions opposables aux projets.

Après avoir abordé la notion de « documents d'urbanisme » (I), il conviendra d'analyser la hiérarchisation des documents d'urbanisme basée sur une logique d'articulation (II), avant de revenir sur ses effets concrets sur l'aménagement du territoire (III).

I - Définition générale

Les documents d'urbanisme sont des actes de planification qui organisent l'utilisation du sol et encadrent le droit de construire sur un territoire donné. Le Code de l'urbanisme ne contient pas de définition générale du terme « document d'urbanisme », toutefois il emploie constamment cette expression et en dresse une liste par renvoi,

dans laquelle on retrouve notamment les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUi, PLUiH...), les cartes communales et les documents tenant lieu de PLU (ex. RNU).

La distinction entre documents stratégiques et documents prescriptifs opposables au projet revêt une importance particulière pour l'analyse foncière. Elle

permet de comprendre à quel niveau se prennent réellement les décisions structurantes en matière d'usage du sol, et à quel stade elles deviennent juridiquement opposables aux projets. Pour l'Expert Foncier, cette chaîne décisionnelle éclaire les dynamiques de valorisation ou de contrainte pesant sur un secteur donné, bien au-delà de la seule lecture du zonage en vigueur.

Ces documents obéissent à une logique d'articulation qui vise à garantir la cohérence des décisions publiques tout en respectant la diversité des territoires. Cette hiérarchisation est le fruit d'une construction progressive, marquée par plusieurs grandes lois structurantes : loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) issue du

Lexique

SRCE Schéma Régional de Cohérence Écologique

PCET Plan Climat-Énergie Territorial

SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAG Schéma d'Aménagement et de gestion

SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité de Territoires

PGRI Plan de Gestion des Risques Inondation



Grenelle de l'Environnement de 2010, loi NOTRe (2015) et enfin loi ELAN (2018).

II - Les différents degrés de hiérarchisation

Le droit de l'urbanisme s'inscrit dans la hiérarchie générale des normes juridiques, au sein de laquelle, selon des modalités variables, les normes supérieures s'imposent aux normes inférieures afin d'assurer une cohérence entre les politiques publiques d'aménagement et de garantir la prise en compte des enjeux nationaux (environnement, logement, risques et mobilité).

C'est dans cette articulation que s'inscrivent les notions de conformité, de compatibilité et de prise en compte qui

structurent juridiquement les relations entre les documents.

1) La « prise en compte »

Il s'agit du degré le plus souple qui impose à l'auteur d'un document de ne pas ignorer les objectifs ou orientations du document supérieur, et d'en tenir compte dans sa réflexion. La loi ELAN du 23 Novembre 2018 a très largement réduit le champ de ce rapport de « prise en compte » au profit de la « compatibilité ».

2) La « compatibilité »

Il s'agit là du principe central du droit de l'urbanisme. Un document ne doit pas contredire un document supérieur. La compatibilité implique une obligation réelle de cohérence mais laisse toute-

fois une marge d'appréciation locale. La compatibilité constitue donc l'équilibre entre uniformité nationale et diversité locale (c'est par exemple le cas du PLU qui doit être compatible avec le SCoT).

3) La « conformité »

Il s'agit du lien hiérarchique le plus exigeant. Il impose au document inférieur de respecter strictement les prescriptions du document supérieur, de ne s'en écarter ni dans l'esprit, ni dans la lettre. Ce rapport concerne notamment les servitudes d'utilité publique ou la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Au-delà de leur portée juridique, ces notions traduisent également des choix politiques quant au degré de centralisation des décisions d'aménagement.

Le renforcement du principe de compatibilité n'est pas neutre pour les territoires : cela tend à réduire les capacités d'ajustement locales et à renforcer le rôle des documents stratégiques dans la régulation des marchés fonciers.

III - Rapports juridiques : applications

Outre le respect des normes constitutionnelles et européennes, les documents d'urbanisme doivent respecter en priorité le Code de l'urbanisme ainsi que les autres codes ayant une incidence territoriale (environnement, collectivités territoriales, etc.). Le Code de l'urbanisme définit en effet les objectifs à atteindre et le cadre juridique dans lequel les documents locaux sont élaborés.

Dans l'organisation hiérarchique des documents d'urbanisme, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) joue un rôle central et de pivot entre les dispositions nationales et régionales d'une part (près d'une vingtaine de documents supra imposables aux SCoT) et les documents locaux d'autre part (PLU, PLUi,...).

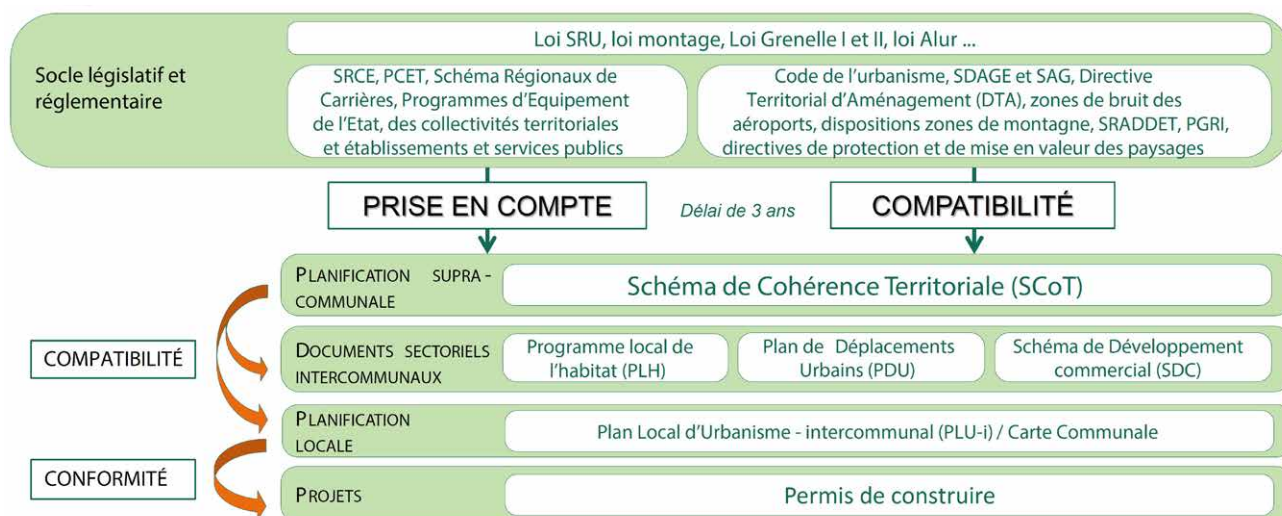
Le PLU doit également composer avec une pluralité de documents sectoriels et de contraintes externes qui influencent directement la stratégie foncière.

1) Le SCoT « intégrateur », pivot des documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme stratégique élaboré à l'échelle intercommunale ou supra-communale, qui définit l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement durable d'un territoire à l'échelle de 15 à 20 ans (aménagement de l'espace, habitat, mobilité, protection de l'environnement, lutte contre l'artificialisation des sols ...). Il a été créé par la loi SRU de 2000.

Le SCoT a vocation à être un document intégrateur de l'ensemble des schémas et plans applicables sur un territoire. Il constitue un véritable outil de rationalisation de l'usage du foncier à l'échelle d'un bassin de vie. Il doit être compatible avec plusieurs documents de planification supra-territoriaux (on en dénombre plus d'une vingtaine) et doit également prendre en compte certains documents ou programmes sectoriels, ainsi que des objectifs qui ne relèvent pas directement du champ de l'urbanisme réglementaire.

La hiérarchie des normes

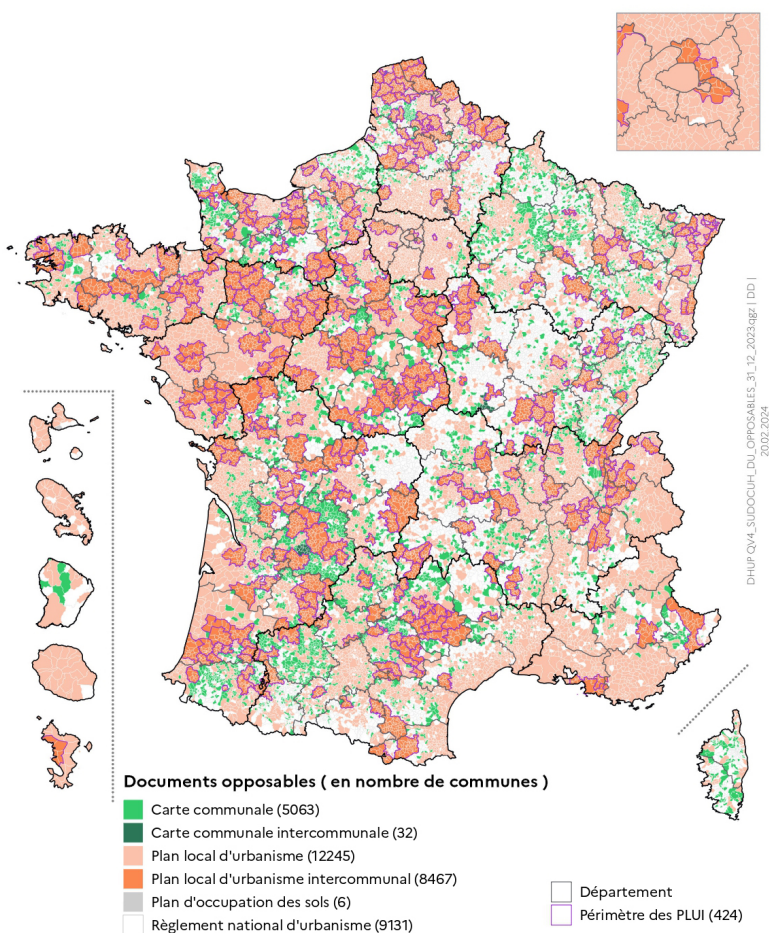


Source : <https://www.scot-nordisere.fr/wp-content/uploads/2017/07/7-hi%C3%A9rarchie-des-normes.jpg>



Les documents d'urbanisme opposables

au 31 décembre 2023



Territoire national couvert par un PLU, PLUi ou CC.

Source : DGALN – Enquête SucDocUH auprès des DDT(M) DEAL DRIEA
cartographie : DGALN/ICAPP/NUM du 20/02/2024)

Indépendamment des rapports de compatibilité ou de prise en compte, il doit en outre respecter certaines normes supérieures, notamment les servitudes d'utilité publique et les prescriptions issues des plans de prévention des risques (PPRN, PPRI). Ces contraintes s'imposent de plein droit.

Voir schéma page 8

Ces documents peuvent être consultés

sur les sites internet des collectivités correspondant au territoire d'application.

2) Les documents locaux de planification

Les PLU, PLUi et cartes communales sont les documents réglementaires déterminants pour l'usage du sol. Ils traduisent les orientations supérieures à travers notamment le zonage, les règles

de constructibilité et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). **Voir carte ci-contre**

Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, le PLU doit être compatible avec ses orientations, notamment en matière d'organisation de l'espace, de localisation du développement urbain et de consommation foncière. Pour le foncier, cette chaîne de compatibilité se traduit par une réduction progressive des marges d'ouverture à l'urbanisation, particulièrement visible dans les zones de pression métropolitaine ou dans les secteurs soumis à des objectifs stricts de sobriété foncière.

Le PLU doit également composer avec une pluralité de documents sectoriels et de contraintes externes qui influencent directement la stratégie foncière : les servitudes d'utilité publique, les périmètres de protection ou de prévention (liés aux risques, à l'environnement ou au patrimoine).

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme est le document de planification qui a une place centrale dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. En effet, les décisions individuelles (permis, déclarations, autorisations diverses) se situent au dernier niveau de la hiérarchie et doivent nécessairement respecter, dans un rapport de conformité, le Plan Local d'Urbanisme.

IV - Conclusion

La hiérarchisation des documents d'urbanisme, loin d'être une simple superposition des textes, repose sur une logique de cohérence et de complémentarité entre les différents niveaux de décision.

L'Expert Foncier a la connaissance de cette architecture normative, et en particulier des rapports de conformité, de compatibilité et de prise en compte qui est indispensable pour sécuriser les évaluations, apprécier les risques et anticiper les évolutions de valeurs.



Le PLU : qu'est-ce que c'est ?

Emmanuel PINA
Expert Foncier (57)

Le PLU (plan local d'urbanisme) est le document de référence qui organise l'aménagement d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal). Ce n'est pas qu'un catalogue de règles, c'est un outil stratégique qui cherche l'équilibre entre : le développement (habitat, commerces, infrastructures), la préservation (environnement, paysages, zones agricoles), la lutte contre l'étalement urbain (densification intelligente). L'élaboration d'un PLU n'est pas une obligation légale pour une municipalité, mais elle est indispensable pour maîtriser son évolution.

I - La structure du PLU (les pièces du dossier)

Un PLU se compose de plusieurs documents complémentaires :

Document	Rôle
Rapport de présentation	Le diagnostic du territoire et la justification des choix.
PADD¹	Le «cœur» politique : définit les grandes orientations pour les 10 à 15 ans à venir.
OAP²	Les zooms sur des quartiers spécifiques pour encadrer leur futur aménagement.
Plan de zonage	La carte découpant le territoire en secteurs (U, AU, A, N).
Règlement	Les règles écrites précises pour chaque zone.
Annexes	Les contraintes techniques (réseaux, servitudes, risques).

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 2. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



1) Le zonage

Le plan de zonage classe chaque mètre carré du territoire dans l'une de ces 4 catégories :

- **Zone U (urbaine)** : déjà équipée et urbanisée.
- **Zone AU (à urbaniser)** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.
- **Zone A (agricole)** : secteurs à préserver pour le potentiel agronomique.
- **Zone N (naturelle et forestière)** : secteurs protégés pour leur valeur écologique ou paysagère.

2) Un document opérationnel

Le PLU est la « loi » locale de l'urbanisme. C'est sur cette base que les mairies instruisent les demandes d'autorisation des :

- permis de construire,
- déclarations préalables,
- permis d'aménager.

II - Procédure d'élaboration du PLU

1) Les acteurs clés et leurs rôles

- **Le Maître d'ouvrage** (Commune ou EPCI) : il pilote le projet, définit les orientations politiques et porte la responsabilité juridique.
- **Le Bureau d'études** : prestataire technique qui réalise les diagnostics et rédige les documents.
- **L'État (Préfet)** : fournit le PAC (Porté à Connaissance : lois, servitudes, risques), rend des avis obligatoires et assure le contrôle de légalité final.
- **Les Personnes Publiques Associées** (PPA) : chambres consulaires, CDPENAF³, autorité environnementale, etc. Elles veillent à la cohérence du projet avec les intérêts supra-communaux.
- **La Population** : elle participe via la concertation tout au long de l'étude et via l'enquête publique.

2) Les 4 phases de l'élaboration Voir schéma page suivante

3) Les étapes procédurales cruciales

- **Le lancement et la concertation**
La procédure débute par une délibération de prescription. La concertation avec le public est obligatoire pendant

toute la durée des études. Un défaut de concertation ou de publicité (journaux locaux, affichage) est une cause fréquente d'annulation par le juge.

➤ L'arrêt du projet et les avis

Une fois les études finies, le conseil municipal « arrête » le projet. Le dossier est envoyé pour avis aux PPA (qui ont 3 mois pour répondre).

➤ L'enquête publique

Le projet, accompagné des avis des PPA, est soumis au public. Un commissaire enquêteur recueille les observations et rend un rapport. L'Expert Foncier peut être appelé pour cette mission. Il apportera son expérience aux citoyens dans la compréhension des documents.

➤ L'approbation

Le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et de l'enquête publique, est approuvé par délibération. Il devient exécutoire après transmission en préfecture et mesures de publicité.

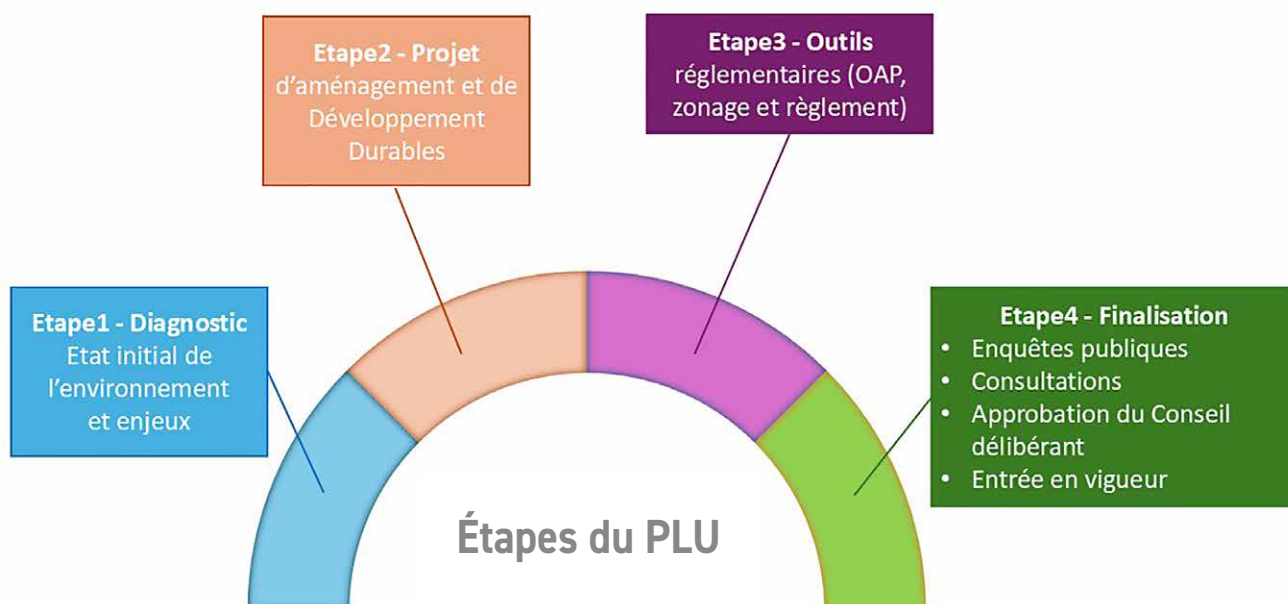
4) Évolutions et vie du PLU

Le PLU n'est pas figé. Il peut être modifié selon l'importance des changements.

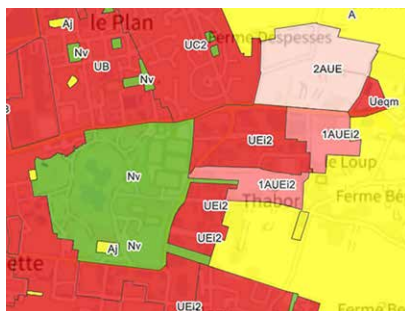
- **Modification** : pour des ajustements mineurs ne touchant pas à l'économie générale du PADD.

- **Révision** (ou révision allégée) : nécessaire dès que l'on touche aux orientations du PADD ou que l'on réduit des zones protégées.

3. CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.



► **Mise en compatibilité** : procédure accélérée pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général (Déclaration de projet ou DUP).



Source : Géoportail de l'urbanisme

III - Le règlement du PLU

1) Les axes du règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme est un outil opposable à tous (public et privé) qui encadre l'aménagement du territoire selon 5 grands axes :

- la maîtrise de l'usage des sols et des constructions,
- la préservation du cadre de vie et du paysage,

- la gestion des infrastructures et des réseaux,
- la transition écologique et ses performances,
- la flexibilité et le renouvellement urbain.

Le règlement traduit les ambitions politiques du PADD en contraintes juridiques concrètes que chaque projet de construction doit impérativement respecter.

2) Zone U : zone urbaine

La zone U regroupe les secteurs du territoire déjà bâtis ou destinés à l'être à court terme. Elle n'est pas qu'un espace de construction, c'est un outil de gestion urbaine visant à :

- favoriser la mixité : elle doit être « multifonctionnelle » (habitat, commerces, services) pour limiter les déplacements,
- optimiser l'espace : encourager le renouvellement urbain et une gestion économe du sol,
- renforcer les centralités : consolider le cœur des villes et villages.

Le classement en zone U ne garantit pas un droit automatique à construire. Au niveau du règlement, le projet doit respecter les règles écrites du PLU(i).

Concernant la capacité des réseaux, un permis peut être refusé si les équipements publics s'avèrent finalement insuffisants. Quant aux contraintes annexes, la construction reste soumise aux servitudes, à la gestion des risques et aux motifs de salubrité ou sécurité publique. La zone U est la zone équipée et urbanisée du PLU. Son rôle est de concentrer le développement pour protéger les zones naturelles et agricoles, tout en garantissant la cohérence des réseaux publics.

3) Zone AU : zone à urbaniser

Elle représente la réserve foncière pour l'extension future de l'urbanisation et regroupe les secteurs non encore bâtis mais destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Le Code de l'urbanisme distingue deux situations selon l'état des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie) en périphérie :

a) La zone «1AU» (urbanisable à court terme)

Les réseaux à proximité immédiate ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

Cette zone est ouverte à la construction, mais strictement encadrée par les OAP. L'urbanisation se fait soit via une opération d'ensemble (lotissement, ZAC), soit progressivement au rythme de la création des équipements internes.

b) La zone «2AU» (urbanisable à long terme / bloquée)

Les réseaux environnants sont insuffisants pour supporter les nouveaux besoins.

Cette zone est inconstructible en l'état. Son urbanisation nécessite obligatoirement une procédure lourde d'évolution du PLU (modification ou révision).

La zone AU est le «réservoir» de croissance de la commune.

4) Zone A : zone agricole

Elle constitue un espace de protection stricte dédié à la production et regroupe les terres à fort potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les constructions autorisées doivent avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation :

- bâtiments techniques,
- transformation et vente, sous réserve de contrôle,
- logement de l'exploitant, si sa présence constante est indispensable à l'activité.

Le règlement peut assouplir la zone A dans des cas très encadrés :

- extensions et annexes (L151-12),
- STECAL (L151-13) : secteurs d'exception pour des projets précis,
- changement de destination (L151-11) uniquement pour des bâtiments identifiés.

Certaines infrastructures sont admises si le règlement ne l'interdit pas, alors que d'autres sont en principe interdites. La zone A est une zone «non constructible» par principe, sauf pour ce qui sert directement à l'agriculture ou à l'intérêt général technique.

5) Zone N : zone naturelle ou forestière

Elle a pour vocation première la préservation environnementale. La zone N regroupe les espaces non urbanisés (équipés ou non) que la commune souhaite protéger pour divers motifs.

Par définition, c'est une zone où les constructions sont très limitées. Toute autorisation éventuelle doit être compatible avec le maintien du caractère naturel du secteur.

Comme pour la zone A, peuvent être autorisés à titre exceptionnel :

- certaines constructions spécifiques (définies par le PLU),
- l'accueil des gens du voyage (aires et terrains familiaux),
- l'installation de résidences démontables (habitat permanent de type «tiny houses» ou yourtes).

Pour garantir que ces exceptions ne dénaturent pas le site, le règlement impose :

- des règles strictes de gabarit

(hauteur, implantation, densité),

- une obligation d'insertion paysagère,
- le respect des normes d'hygiène, de sécurité et de raccordement aux réseaux publics.

La zone N est le sanctuaire écologique et paysager du territoire.

IV - À quoi sert le règlement du PLU ?

C'est le document central qui transforme les orientations politiques en règles juridiques précises.

1) La « Loi » du terrain (l'opposabilité)

Le règlement est la base légale utilisée par la mairie pour accepter ou refuser les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.). Il protège aussi bien l'administration que le citoyen en fixant des règles claires et prévisibles pour tous.

2) Les annexes : le volet informatif

Moins contraignantes par elles-mêmes, elles centralisent des informations cruciales qui s'imposent souvent par ailleurs : Servitudes d'Utilité Publique (SUP), périmètres spéciaux.

3) La hiérarchie des normes : PLU versus RNU

En règle générale, lorsqu'un PLU existe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'efface au profit des règles locales. Néanmoins, des exceptions sont d'Ordre Public et s'appliquent partout.

4) Souplesse limitée : les adaptations mineures

Le principe est l'interdiction stricte de déroger au PLU. Toutefois, des adaptations mineures sont tolérées si elles sont justifiées par :

- la nature du sol ou la configuration complexe de la parcelle,
- le caractère spécifique des constructions environnantes.

Le PLU est le mode d'emploi de la ville : il dit ce qu'on peut construire et comment. L'Expert Foncier est habitué à le lire, ce qui lui permet de proposer des projets conformes aux possibilités.

V - Incidences du PLU sur l'évaluation

1) Où peut-on consulter le PLU/PLUi ?

Il est accessible librement, souvent sur demande, dans la mairie de chaque commune. De plus en plus de PLU/PLUi sont disponibles sur le site internet de la ville ou sur le site internet « géoportail de l'urbanisme ».

2) Consulter le règlement graphique du PLU

Identifier la localisation de la parcelle est possible à l'aide des outils courants (CartoCEF, Géoportail, Géoportail de l'Urbanisme). Le site georisques.gouv.fr fournit également des informations précieuses pour l'évaluation.

3) Consulter le règlement écrit du PLU

Visible uniquement sur le document PLU, il permet d'identifier les particularités précises du bien à évaluer. Une attention doit être portée à l'alignement et l'emplacement réservé.

VI – le rôle de l'Expert Foncier

L'Expert Foncier consulte très régulièrement le PLU. Il peut ainsi parfaire son évaluation en identifiant des plus-values ou au contraire des contraintes réglementaires diminuant l'estimation. Il identifie des potentiels de valorisation (terrains constructibles, droits à construire en surélévation, opération immobilière pour un promoteur, changement de destination, etc) et des contraintes réglementaires (alignement, emplacements réservés, servitudes légales, risques inondation, pollution et technologiques). Ce qui lui permet d'apporter un accompagnement dans la présentation des projets pour qu'ils soient conformes au règlement.

Le PLU est le mode d'emploi de la ville





Le règlement national d'urbanisme

Richard GUIBERT
Expert Foncier (61)

En l'absence de document d'urbanisme opposable, c'est le règlement national d'urbanisme ou RNU qui détermine le droit des autorisations d'urbanisme, principalement par application du principe de la constructibilité limitée dont les contours pratiques ne sont pas facilement identifiables.

Le règlement national d'urbanisme ou RNU, actuellement codifié au Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire, soit de manière supplétive –en l'absence de document d'urbanisme opposable¹– soit de manière cumulative avec les documents d'urbanisme existants. C'est en fait sur la partie supplétive que l'Expert Foncier est amené à s'interroger.

La règle supplétive majeure issue du

RNU est le principe de **constructibilité limitée** (Articles L.111-3 à L.111-5 du Code de l'urbanisme). Cette règle a pour conséquence première de diviser en deux espaces le territoire d'une commune dépourvue de document d'urbanisme. Le premier espace va regrouper les «*parties urbanisées*», où les constructions sont en principe autorisées, et le second espace les parties non urbanisées où les constructions ne sont pas autorisées sauf dérogations particulières.

I – Le principe de la constructibilité limitée

Dans son article liminaire – L.111-3 – le RNU dispose qu'«*en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les **parties urbanisées** de la commune.*». A contrario, les constructions ne peuvent donc être autorisées en dehors des parties dites urbanisées.

1. Ce qui concernait encore 8 578 communes début 2025 (Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation).

Deux notions sont ici à préciser : qu'est-ce qu'une partie urbanisée et quel est son périmètre ?

1) Définition des parties urbanisées

Il n'existe pas de définition formelle dans la loi. On peut seulement noter qu'une partie urbanisée de commune ne se limite pas forcément au bourg d'origine, groupé autour de son église ou sa mairie, puisque l'article L.111-3 vise « les » parties urbanisées. La notion peut donc recouvrir des écarts sous forme de hameaux.

Le Conseil d'Etat a progressivement établi une méthode factuelle de détermination des parties urbanisées. Un arrêt du 30 octobre 1987 a ainsi retenu comme critère principal la densité en constructions et la présence de voies d'accès ou d'équipements². Plus récemment, la même juridiction a pu rappeler que « les parties urbanisées » correspondaient aux « **parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions**³ ».

2) Le périmètre des parties urbanisées

La partie urbanisée étant ainsi plus ou moins définie, reste toutefois à déterminer son périmètre.

En pratique, trois situations peuvent se présenter⁴ :

- bien isolé, à l'écart de toute partie urbanisée ;
- bien à l'intérieur d'une partie urbanisée ;
- bien adjacent à une partie urbanisée.

Dans le premier cas – bien isolé – il est fait application de la non-constructibilité, sauf dérogations de l'article - L 111.4 - . Dans le deuxième cas, le bien fait partie de la zone urbanisée et se trouve admissible à la construction⁵. Le troisième cas, en revanche, est plus complexe et pose

la question du périmètre de la partie urbanisée.

Si la jurisprudence paraît bien établie quant à la définition des parties urbanisées, les décisions relatives à leur périmètre sont beaucoup plus incertaines. Un certain nombre d'entre elles admettent en effet que des projets situés en bordure ou même à proximité d'une zone urbanisée puissent être autorisés⁶. Toutefois la jurisprudence précitée du Conseil d'Etat⁷ concluait ainsi sa définition des parties urbanisées de la commune : « *il en résulte qu'en dehors du cas où elles relèvent des exceptions expressément et limitativement prévues par l'article L. 111-1-2⁸, les constructions ne peuvent être autorisées dès lors que leur réalisation a pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée de la commune* ».

II- Les dérogations au principe

Le principe de constructibilité limitée, qui se voulait radical, s'est vu largement atténué à l'article suivant -L.111-4- par toute une série de dérogations tempérées depuis 2023 par le contrôle de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en cas de projets impliquant une réduction des surfaces de terrain naturel ou non urbanisé.

1) Les constructions existantes

Peuvent être autorisées « l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions

existantes » (Art.L.111-4, 1°). Dans cet inventaire des possibles, seul le « changement de destination » est une notion connue et encadrée en droit de l'urbanisme. Pour le reste, c'est un certain flou qui prévaut. Si la notion de « réfection » peut encore être quelque peu encadrée, celles d'adaptation, et plus encore d'extension, paraissent illimitées.

2) Les constructions nouvelles

a) À raison de leur activité

Sont ici visées les constructions autorisées à raison de l'activité qui y sera exercée :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, à la mise en valeur de ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national (Art.L.111-4, 2°).
- Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles (Art. L.111-4, 2°bis).
- Constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (Art.L.111-4,3°).

b) Justifiées par l'intérêt de la commune

Le législateur a autorisé les communes à s'affranchir de la constructibilité limitée pour tout « projet justifié par l'intérêt de la commune ».

2. Conseil d'Etat, 3 / 5 SSR, du 30 octobre 1987, 81236.

3. Conseil d'Etat, 6^{ème} - 1^{ère} chambres réunies, 29/03/2017, 393730.

4. Cf. conclusions du conseiller DUTHEILLET de LAMOTHE – CE 29/03/2017 précité.

5. Pas de manière automatique toutefois, cf. CE 26/11/1990 n° 87388.

6. Cf. conclusions DUTHEILLET de LAMOTHE, précitées.

7. CE 29/03/2017 précité.

8. Exceptions aujourd'hui codifiées sous l'article L.111-4.

c) À l'usage d'habitation à l'intérieur d'une ancienne exploitation agricole

Instituée par la loi ALUR, cette dernière dérogation s'entend comme non consommatrice d'espaces naturels dans la mesure où les bâtiments nouveaux sont contenus par le périmètre des anciens bâtiments d'exploitation (art.L.411-4,1° in fine).

III- Mise en pratique

Le potentiel d'aménagement d'un terrain ou d'un bâtiment fait partie des critères d'évaluation⁹.

Naturellement, seul un certificat d'urbanisme positif ou une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux) peut permettre à l'Expert Foncier de prendre position sur les possibilités réelles d'aménagement d'un bien. Toutefois, dans les situations où le potentiel d'aménagement d'un bien n'a pas été forcément relevé, il appartient justement à l'expert de détecter les opportunités.

Il sera proposé ici une méthode de détection des possibilités offertes dans le cadre de la constructibilité limitée, en distinguant les terrains nus des bâtiments existants.

1) Les terrains nus

Deux critères doivent être croisés : la situation géographique et la destination de la construction.

a) Situation isolée

Un terrain à l'écart de toute construction déjà existante ne pourra accueillir de nouvelle construction à usage d'habitation, sauf s'il est situé au milieu d'un corps de ferme (art. L.411-4, 1° in fine). Ce même terrain en revanche pourra être utilisé dans le cadre des dérogations pré-

vues aux articles L.111-4, 2°, 2°bis et 3°.

b) Situation dans une partie urbanisée

Un terrain situé à l'intérieur d'une partie urbanisée est admissible à toute construction dans le respect des règles impératives du RNU.

c) Situation en périphérie d'une partie urbanisée

C'est évidemment la situation la plus inconfortable car selon que l'on retient une continuité permissive de la partie urbanisée ou, au contraire, le refus de son extension, le terrain sera considéré, dans le premier cas, comme situé en partie urbanisée, alors que, dans le second cas, le terrain sera considéré en situation isolée.

2) Les constructions existantes

Pour celles-ci, en définitive, peu importe leur situation géographique, en dehors ou dans le périmètre d'une partie urbanisée, ou leur destination envisagée, habitation, agricole ou autre.

En effet, si la construction existante se trouve dans le périmètre d'une partie

urbanisée, tout projet de changement de destination ou de modification pourra être validé, sous réserve des règles impératives du RNU, par un permis de construire ou une déclaration de travaux. Et, si la construction est située en dehors d'une partie urbanisée, l'article L.111-4,1° permet de valider tout projet dans les mêmes conditions, sans que le principe de constructibilité limitée ne modifie les paramètres d'éligibilité du projet quant à la règle d'urbanisme en général. En d'autres termes, il ne sera pas possible de lui opposer la règle de non-constructibilité en dehors des parties urbanisées de la commune.

IV – Conclusion

Partant d'un principe qui se voulait simple, l'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées de la commune, le législateur et le juge ont fini par élargir les mailles du filet. Comme on vient de le voir, la question de la constructibilité éventuelle d'un bien au regard de cette règle ne se pose finalement que pour les terrains nus destinés à un usage autre qu'agricole et, plus particulièrement, pour ceux situés en périphérie des parties urbanisées où l'incertitude demeure.

⁹. Charte de l'expertise en évaluation immobilière (6^{ème} édition – novembre 2025) : Titre III – Méthodologies d'évaluation, p.55.



Conditions de constructibilité des terrains

Albane ROUMIER
Expert Foncier (14)

La constructibilité d'un terrain se détermine dans un premier temps par les documents d'urbanisme. Cependant, se situer en zone constructible ne signifie pas pour autant que le terrain peut faire l'objet d'aménagements. Au cours de ses missions et lors de la valorisation de ce type de bien, l'Expert Foncier analyse en détail toutes les règles de constructibilité.



I - Terrains à bâtir et constructibles

Il existe juridiquement différentes typologies de terrains :

- la terre agricole, par définition à usage agricole,
- le terrain non constructible, sur lequel les aménagements-constructions sont interdits,
- le terrain constructible,
- le terrain viabilisé, également nommé terrain à bâtir.

Un terrain à bâtir peut être dit « terrain constructible », alors que l'inverse n'est pas automatiquement le cas.

Voir tableau ci-dessous

Attention ! Ne pas confondre lotissement et copropriété horizontale :

- Un lotissement n'a pas forcément de partie commune et donc de charges, contrairement à la copropriété horizontale.
- Dans un lotissement, chaque propriétaire dispose d'un terrain borné qui lui appartient, alors que dans une copropriété, le terrain appartient à tous les copropriétaires.
- La copropriété est soumise à un règlement de copropriété, alors que dans un lotissement ces mêmes règles ne s'appliquent qu'aux équipements communs.

II - La constructibilité juridique

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale) détermine les différents zonages permettant la constructibilité.

En règle générale, dans les PLU, ces zones sont dénommées « urbaine » ou « à urbaniser » (pour les cartes communales le zonage est simplifié « constructible » ou « non constructible »).

En cas d'absence de document d'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique et le terrain doit se situer en zone urbanisée afin d'être constructible.

L'Expert Foncier étudie les règlements écrits des PLU, les orientations d'aménagement programmées...

III - La constructibilité technique (l'aptitude du sol)

1) La loi ELAN

Suite au réchauffement climatique et depuis la loi Elan, dans de nombreuses régions une étude de sol (G1) est obligatoire lors de la vente pour prévenir les risques de fissures liés au retrait-gonflement des argiles.

La nature de certains sols (argileux, instables ou inondables) peut rendre la construction impossible ou extrêmement coûteuse. L'Expert Foncier portera une attention à la texture de la parcelle.

2) La viabilisation (l'accès aux réseaux)

Un terrain est dit « viabilisé » lorsqu'il est raccordé (ou raccordable à proximité immédiate) aux réseaux essentiels (eau potable, électricité, assainissement, télécoms).

Les frais de viabilisation sont variables en fonction de la nature du sol et du nombre de terrains à viabiliser.

IV - Cas de terrains constructibles non aménageables

C'est un paradoxe : un terrain peut être qualifié de « terrain à bâtir » (au sens fiscal ou cadastral) tout en étant frappé d'une inconstructibilité immédiate.

La non-constructibilité est possible dans différents cas de figures.

- Les servitudes et contraintes administratives : l'Expert Foncier vérifie les périmètres des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut refuser un projet s'il juge qu'il dénature le patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publique : passage de canalisations souterraines (gaz, eau), lignes à haute tension, ou zone de recul par rapport à une route nationale.
- Les droits de préemption urbain.
- La proximité de bâtiments d'exploitation agricole : le Code rural dans son article L 111-3 donne un cadre obligeant des distances entre les habitations et les bâtiments d'exploitation. L'agence régionale de

Caractéristiques	Terrain constructible	Terrain à bâtir
Statut PLU	Zone constructible	Zone constructible
Raccordements	Pas forcément (parfois vierge)	Généralement viabilisé
Bornage	Pas obligatoire	Obligatoire (si en lotissement)
Prêt à l'emploi	Non (travaux d'accès possibles)	Oui (immédiatement)
Prix	Souvent moins cher	Plus cher (frais de viabilisation inclus)



santé et les règlements sanitaires départementaux précisent les distances en fonction de la nature des constructions. Ainsi, usuellement, il est interdit de construire des habitations dans un rayon de 50 à 100 m des bâtiments agricoles.

La prise en compte des risques naturels et technologiques : l'Expert Foncier analyse pour chaque terrain les Plans de Prévention des Risques qui peuvent interdire toute construction pour des raisons de sécurité (risque de submersion ou de crue, anciennes carrières, marnières, retrait-gonflement des argiles révélant une instabilité majeure...).

- L'absence de viabilisation impossible à résoudre : le réseau est trop loin, pas assez puissant/alimenté..., l'accès est insuffisant pour le passage des véhicules de secours, l'absence de défense incendie...
- La configuration parcellaire corrélée aux règles de constructibilité peut rendre une parcelle non constructible (trop étroite, emprise au sol trop limitée, réciprocité avec les voisins, présence d'emplacements réservés...)

V - Conclusion

L'urbanisme est un art dans son application. Dans le cadre de ses missions de conseils et d'évaluation, l'Expert Foncier va au-delà de la simple lecture de l'information des documents en étudiant chacun des facteurs de constructibilité qui peuvent impacter la valeur du bien.

Cas pratique

EXEMPLES DE NON CONSTRUCTIBILITÉ



Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. La réalisation demandée (construction sur la parcelle entourée en rouge sur le plan ci-dessus) ne peut être envisagée car le terrain, en zone constructible, est grevé par des servitudes d'utilité publique. Il est riverain d'un cours d'eau non domanial, mais aussi concerné par le passage d'une canalisation publique, ainsi que par une ligne électrique aérienne moyenne tension.



La parcelle est en zone urbaine. Elle présente une largeur inférieure à 13 m, mais le PLU demande une distance de 5 m avec les limites de propriété. La largeur résiduelle étant inférieure à 3 m, le terrain ne peut donc pas être aménagé.

Un congrès 2026 autour des enjeux fonciers, agricoles et forestiers

commission
Communication CEF

Le 12 juin dernier, au Palais des congrès de Tours, sous l'égide du CNEFAF¹, s'est tenu le congrès rassemblant les professionnels de l'expertise foncière, agricole et forestière. La formule, initiée en 2024 lors du congrès d'Avignon, se démarquait par un format inédit.

Si on retrouvait des mini-ateliers et des conférences-débats tout au long de la journée, la part belle était donnée à un espace partenaires. Une volonté pour les deux organisations professionnelles de s'ouvrir à un écosystème plus large pour réfléchir et échanger sur l'avenir des métiers.

1. Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière.



Focus sur les conférences-débats

Diagnostics énergétiques :

Un nouveau levier de valorisation et de transmission du patrimoine

Cette table ronde a mis en lumière la montée en puissance du diagnostic de performance énergétique (DPE) comme instrument structurant des politiques publiques et du marché immobilier. Porté par les objectifs européens de neutralité carbone à l'horizon 2050, il devient un levier central de la rénovation du parc existant, qui concentrera l'essentiel des enjeux.

Au-delà de la seule performance énergétique, les intervenants insistent sur son articulation croissante avec des questions de santé publique, de confort d'été et d'adaptation au changement climatique. En effet, l'opposabilité du DPE depuis 2021, couplée à un calendrier d'interdiction progressive de location des passoires thermiques, a profondément transformé les comportements, en intégrant la performance énergétique dans la valeur des biens et les stratégies d'investissement.

Cependant, cette mutation rapide révèle des tensions majeures. Professionnels

et propriétaires dénoncent une mise en œuvre précipitée, une méthode de calcul contestée et des incohérences techniques (variabilité des notes, effets de seuil, biais territoriaux), générant une crise de confiance et une contraction de l'offre locative. Le DPE devient ainsi un outil à double tranchant, à la fois incitatif et déstabilisateur.

Sur le terrain, notaires et experts observent son impact direct sur les négociations, la fiscalité et les contentieux émergents. Parallèlement, des dynamiques innovantes apparaissent, notamment via des projets d'énergies renouvelables qui financent indirectement la rénovation et renforcent l'ancrage territorial.

Reste un enjeu clé pour les années à venir : adapter l'outil à la diversité des bâtis (notamment anciens et patrimoniaux), fiabiliser la filière des diagnostiqueurs et concilier impératifs environnementaux, réalités économiques et préservation du patrimoine.



Intervenants

Lionel CAUSSE	député des Landes
Morgane CAROMEL	responsable régional développement éolien – Baywe.r.e France
Guy HOCQUET	fondateur d'un réseau national immobilier
Christophe DEMERSON	expert foncier postulant
Olivier PONTNAU	notaire associé – groupe ACT & Notaires Associés

Evaluer les biens d'exception :

Le rôle clé des terrains dans la valorisation

Ce temps fort de débat a pointé la complexité singulière de l'évaluation des biens d'exception (châteaux, domaines historiques, ensembles patrimoniaux) dont la valeur ne peut être appréhendée selon les seuls standards immobiliers classiques.

L'Expert Foncier est d'abord confronté à une difficulté méthodologique majeure : définir le périmètre pertinent du bien, souvent composé d'un ensemble indissociable mêlant bâti, foncier, dépendances, et parfois éléments atypiques (chapelles, sépultures, ruines).

Cette approche globale impose de dépasser les logiques d'addition de valeurs pour privilégier une lecture cohérente et contextualisée.

Observatoire du prix des forêts :

Comprendre les marchés forestiers d'aujourd'hui et de demain

Au fil des échanges, cette conférence a mis en évidence un marché forestier français à la fois dynamique et profondément hétérogène, marqué par une forte fragmentation foncière qui freine l'entrée des investisseurs institutionnels.

L'impossibilité de constituer rapidement des ensembles significatifs – parfois au prix de dix années d'acquisitions – limite l'attractivité du secteur, malgré des besoins croissants en capitaux face aux enjeux climatiques.

Dans ce contexte, la création d'un Observatoire du marché apparaît comme un outil

L'analyse repose alors sur une combinaison de facteurs qualitatifs – emplacement, histoire, homogénéité architecturale, environnement paysager – auxquels s'ajoute une dimension immatérielle déterminante : la rareté et la charge symbolique du bien, qui influencent directement la perception du marché.

Ainsi, la valeur apparaît moins comme une donnée objective que comme le résultat d'une rencontre entre un bien singulier et une demande spécifique, souvent internationale, guidée par l'attachement familial ou sentimental autant que par la rationalité économique.

Les conférenciers indiquent toutefois une évolution majeure : la valeur de ces patrimoines repose de plus en plus sur la capacité à porter un projet. Qu'il s'agisse de valorisation touristique, d'activités culturelles ou d'intégration dans des dynamiques territoriales, l'usage devient le principal levier de création de valeur, bien



au-delà de la seule dimension patrimoniale. Cette logique se retrouve également dans des segments connexes, comme le développement photovoltaïque ou la reconversion d'espaces en lieux d'accueil, où la promesse de revenus futurs reconfigure les référentiels d'évaluation, tout en introduisant une forte incertitude liée aux cadres contractuels et réglementaires.

Face à ces mutations, le rôle de l'Expert Foncier se redéfinit : il ne s'agit plus seulement d'estimer, mais d'arbitrer entre potentiel, risques et cohérence d'ensemble, dans un environnement où les références comparables sont rares et où l'analyse doit intégrer des dimensions juridiques, économiques et territoriales de plus en plus imbriquées.

Intervenants

François CANAUD	directeur général – Richelieu Innovation
Arthur CHALUFOUR	expert en évaluation immobilière et expert foncier
Charles-Henri CLARIS	expert spécialiste de l'immobilier de caractère
Louis-Albert de BROGLIE	propriétaire de la Bourdaisière et de la maison Deyrolle
Adeline DESTHILLIERS	expert en évaluation immobilière
Vincent LORIOUX	président fondateur - EFEA AgriPV

structurant pour objectiver les prix et renforcer la lisibilité d'un marché où les écarts de valeurs, d'une parcelle à l'autre, s'expliquent par une multitude de facteurs locaux : qualité des sols, conditions climatiques, accessibilité, pression urbaine ou encore valorisation cynégétique. Cette dernière, parfois déterminante, révèle d'ailleurs des déséquilibres écologiques majeurs, notamment liés à la surpopulation de gibier, qui pèse sur la régénération forestière et rebat les cartes économiques.

Les intervenants ont souligné toutefois les limites actuelles de l'analyse statistique, encore en construction, et la nécessité de croiser données quantitatives et expertise de terrain pour restituer des dynamiques de marché fiables.

Si la valeur forestière reste avant tout fondée sur la production de bois, d'autres dimensions émergent – services écosystémiques, usages récréatifs, fiscalité – sans pour autant bouleverser les fondamentaux du marché.

Les mécanismes de compensation écologique, souvent évoqués, demeurent marginaux à l'échelle nationale, bien qu'ils puissent localement perturber les équilibres fonciers.

En toile de fond, se dessine un enjeu central pour la filière : attirer des financements tout en structurant un marché plus transparent et cohérent, capable d'accompagner les mutations profondes liées au changement climatique et à la multifonctionnalité croissante de la forêt.



Intervenants

Eric BOITTIN	expert forestier, responsable de l'Observatoire du prix des forêts
Eric TOPPAN	directeur adjoint – Fransylva
Muriel GOZAL	directrice générale – FNSafer
Hélène BREICHNER	géomaticienne – FNSafer
Pierre AUSSÉDAT	spécialiste du foncier rural – cabinet Aussédats

Assemblée Générale de la CEF



La 81^e Assemblée Générale de la CEF s'est tenue, le 11 juin 2026, la veille du congrès de Tours. L'occasion pour la présidente, Carole LOPES, et les membres de son Bureau Exécutif, de présenter les bilans d'activité et financier de l'organisation professionnelle au titre de l'année 2025.



Bienvenue aux nouveaux Experts Fonciers titulaires

Le temps fort traditionnel de cette assemblée concerne la **mise à l'honneur des nouveaux Experts Fonciers et leur remise de diplôme**. Ce sont 14 postulants qui sont devenus titulaires depuis le 1^{er} janvier dernier, au terme de leur parcours de formation.

Titulaires	Secteur
BERTRAND Rémy	UR (Union Régionale) Nord
CASANOVA Gabrielle	UR Corse
CHALUFOUR Arthur	UR Centre Franche-Comté
FORMERY Bertrand	UR Sud-Ouest Bordeaux
FOURIER Geoffroy	UR Ouest
GUYOTON Yolande	UR Centre Franche-Comté
LANGLAIS Olivier	UR Ouest
MABIRE Jean-Baptiste	UR Nord
MARGELIN Clémence	UR Midi-Pyrénées
MIMRAN Mathieu	UR Provence & Dom-Tom
RAIGNIAC (de) Pierre	UR Centre Franche-Comté
SIMON Gilles	UR Centre Franche-Comté
VERJOT Gaëtan	UR Bassin Parisien
VILLEMAGNE Michel	UR Auvergne-Velay-Corrèze

VOTRE FORMATION PROFESSIONNELLE

Rencontres nationales de l'expertise immobilière (RNEI)

2026 12^e édition

RNEI

Lyon (Sainte-Foy-lès-Lyon)

15 & 16 octobre

www.rnei.fr

20 ateliers thématiques couvrant les méthodes, les actifs immobiliers, le droit et l'environnement

Trois d'entre eux ont été récompensés des prix Jean MOLINIER (catégorie agricole) et Hervé DEMANCHE (catégorie immobilier), initiés par la CEF, pour la qualité de leur mémoire de fin de cycle.

Prix Jean MOLINIER

Olivier MALAVAL
Expert Foncier (76)

L'expertise foncière appliquée à la méthanisation agricole : enjeux, méthodes et valorisation d'un actif en cogénération

« Ce mémoire apporte une méthodologie d'expertise des unités de méthanisation agricole en cogénération, désormais considérées comme de véritables actifs fonciers et économiques.

Il propose aux Experts Fonciers des outils concrets d'évaluation conciliant enjeux techniques, juridiques, financiers et environnementaux.

Une contribution destinée à accompagner l'évolution du métier face aux nouveaux défis de la transition énergétique. »



Emmanuel BEAUMONT,
membre de la commission
Formation CEF, remet
à Arthur CHALUFOUR
le prix DEMANCHE 2026.

Prix Hervé DEMANCHE ex-aequo

Gabrielle CASANOVA
Expert Foncier (20)

La châtaigneraie corse : entre symbole patrimonial et réalité économique

« Ce mémoire analyse la châtaigneraie corse sous un double prisme patrimonial et économique. Il met en lumière les enjeux de sa préservation, les freins liés au foncier et à la transmission, ainsi que les critères et méthodes d'évaluation permettant d'apprécier la valeur d'une exploitation castanéicole. L'étude s'appuie sur un cas concret pour démontrer le rôle de l'Expert Foncier dans la valorisation et le développement durable de cette filière. »

Arthur CHALUFOUR
Expert Foncier (18)

Réflexions croisées sur la valorisation du patrimoine foncier sacré privé : ouvrons les yeux et les oreilles

« J'ai souhaité travailler sur un foncier qui procure des émotions, celui qui est ancré en nous, dans nos

racines, dans celles de nos familles ou de notre village.

Le socle du calvaire, c'est parfois le plus petit bloc maçonné reconnu comme une construction.

La sépulture privée, c'est un élément foncier enfoui que l'on ne doit pas oublier.

La chapelle, c'est un lieu qui rassemble tous les savoirs-faire d'une époque.

Il ne suffit pas de voir et entendre, il faut regarder et écouter pour connecter nos émotions et ressentir ces biens, l'attachement qu'ils procurent à leur propriétaire et les servitudes, écrites ou non, qu'ils vont engendrer.

Économiquement, on considère souvent qu'ils ne valent pas grand-chose, mais j'ai mis en place une méthode pour les valoriser avec respect et pas uniquement avec une valeur forfaitaire ou « pour mémoire ».

Leur présence peut, en revanche, avoir un impact très significatif sur la valeur des biens alentours. Enfin, intégrer pleinement ces éléments dans nos rapports, c'est remettre l'humain au cœur du patrimoine et de la transmission du savoir, de l'histoire et de ses racines. »

Agriculture

Déconversion bio : paradoxe et réalité

Alors que, globalement, la vente de produits bio progresse en France sur tous les réseaux de distribution, on observe en 2025, pour la première fois, une baisse du nombre d'agriculteurs bio. En effet, les arrêts et déconversions d'exploitations ont été, l'an passé, supérieurs aux engagements bio (conversions, reprises ou installations).



Dans le paysage agricole bio, ce sont les maraîchers et les arboriculteurs qui résistent le mieux à cette tendance. La viticulture, elle, pourtant principale production biologique, est la plus sensible à cette déconversion, en particulier en région Occitanie et Nouvelle-Aquitaine.

D'après un sondage effectué par l'Agence Bio¹ en 2025, la forte inquiétude des agriculteurs vis-à-vis de la filière bio connaît de multiples raisons : le manque de rentabilité, l'arrêt des aides bio après 5 ans, les lourdeurs administratives, la charge de travail trop élevée, le coût du contrôle, les difficultés liées au contexte climatique, etc...

Néanmoins, compte tenu de la progression des ventes bio, la filière a bon es-

Barbara JANOUËIX
Expert Foncier (33)

poir de revoir de nouveaux engagements d'agriculteurs vers cette production d'ici 2 à 3 ans, temps nécessaire aux années de conversion...

Dans ce contexte fluctuant, qui aura assurément des répercussions sur les valeurs du foncier et des exploitations agricoles, l'Expert Foncier sera, plus que jamais, un acteur incontournable.

1. L'Agence Bio, groupement d'intérêt public, en charge du développement, de la promotion et de la structuration de l'agriculture biologique française.

Immobilier

DPE, vers une énième évolution ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) fut, à l'origine, une initiative louable : inciter à décarboner le parc immobilier. Mais la mise en œuvre s'est révélée catastrophique.

Lancé en juillet 2021, suspendu dès l'automne en raison de ses aberrations techniques, le DPE fut réintroduit dans la précipitation. Sa méthode dite 3CL repose sur des calculs contestables. Des résultats incohérents sur les petites surfaces et les zones de montagne sont régulièrement dénoncés.

Il pénalise les propriétaires chauffant à l'électricité, l'énergie la plus décarbonée au monde. L'objectif premier est pourtant



Christophe DEMERSON
Expert Foncier postulant (43)

précisément d'inciter à la décarbonation !

Bruno SLAMA, concepteur de l'outil, et Olivier DUCELIER, Président de la Fédération des Diagnostiqueurs Immobiliers, ont alerté sur ces défauts conceptuels : l'outil est mal calibré et produit des effets fâcheux.

L'urgence voudrait de le repenser en profondeur. Mais il trouve ses défenseurs : la loi Climat et Résilience a gelé les loyers depuis août 2022 pour les biens classés F et G, désormais interdits à la location.

Économie

La facturation électronique entre en vigueur

Pour lutter contre la fraude à la TVA et simplifier la gestion des entreprises, la réforme de la facturation entre en vigueur ce mois de septembre 2026. Portée par la Direction Générale des Finances Publiques, elle impose le passage à des échanges de factures dématérialisées.

Concrètement, les factures au format PDF simple ou papier scanné ne sont plus conformes et chaque entreprise doit utiliser une plateforme, d'émission et de réception de factures, agréée par l'État.

En terme de calendrier :

> **A partir du 1^{er} septembre 2026**, toutes les entreprises sans exception, ont l'obligation de **recevoir** des factures électroniques.



commission
Communication CEF

Quant aux grandes entreprises et celles à taille intermédiaire (+ de 250 salariés), elles doivent aussi, à cette même date, **émettre** leurs factures au format électronique.

> **Au 1^{er} septembre 2027**, toutes les autres entreprises (PME, indépendants, professions libérales et micro-entreprises) devront, à leur tour, **émettre** leurs factures sous format électronique.

Les Experts Fonciers qui n'ont pas encore fait de démarches trouveront tous les conseils utiles auprès de leurs cabinets comptables.

Urbanisme

La loi « Relance logement » en lieu et place de la loi « État local »

Le gouvernement a engagé une **Stratégie Nationale d'Aménagement du Territoire** (SNAT). Portée par la ministre de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation Françoise GATEL, elle vise la concertation avec les acteurs locaux plutôt que la centralisation, pour préparer les territoires aux mutations futures.

La SNAT, qui s'inscrit dans le **projet de loi « État Local »**, s'articule autour de trois défis structurels : la démographie, le climat, l'économie.

Elle a pour objet notamment de simplifier les contrats liant l'État aux collectivités

mais pose une problématique financière : l'État a-t-il réellement les moyens d'accompagner les collectivités dans le contexte actuel de rigueur budgétaire ?

Sur le terrain, la réception a été glaciale. Les grandes associations d'élus (AMF, Intercommunalités de France) et le Sénat ont dénoncé une mise sous tutelle inacceptable, menaçant la libre administration des collectivités locales. Face à cette très vive opposition, le gouvernement a été contraint de retirer le projet de loi « État local » de l'ordre du jour du Sénat, à la fin du mois de juin 2026.

Ce retrait a été justifié par l'urgence

Albane ROUMIER
Expert Foncier (14)

d'examiner un autre texte : le **projet de loi « Relance logement »**. Jugé beaucoup plus consensuel, ce dernier intègre certaines mesures de décentralisation réclamées par les maires pour faire face à la crise immobilière actuelle.



[L'EXPERT FONCIER]

votre partenaire de l'évaluation

expertise foncière & immobilière

Evaluation du patrimoine

Expropriation

Baux commerciaux

Copropriété



www.experts-fonciers.com

