



SCIENCE

La villa « Surprise » à Soulac-sur-Mer © Eugénie Cazaux, 2019

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES CÔTIERS PAR LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS DU LITTORAL FRANÇAIS MÉTROPOLITAIN

Eugénie Cazaux, docteure en géographie - Université de Bretagne occidentale, Laboratoire LETG - CNRS

Pourquoi, malgré le contexte d'accroissement de l'exposition aux aléas côtiers lié au changement climatique, les biens du bord de mer continuent-ils de se vendre au prix fort ? La recherche doctorale présentée ci-après, menée au sein du laboratoire LETG Brest sous la direction de Catherine Meur-Ferec et l'encadrement d'Iwan Le Berre, permet d'apporter plusieurs éléments de compréhension et de contextualisation à cette situation paradoxale.

UNE RECHERCHE DOCTORALE FONDÉE SUR UNE HYPOTHÈSE PARADOXALE

Pour reprendre l'expression de Philippe Grosvalet, ex-président du conseil départemental de Loire-Atlantique, le littoral français est aujourd'hui « pris entre deux vagues ». L'une vient de la mer et correspond à l'accroissement de l'exposition aux aléas côtiers liée au contexte de changement

climatique (élévation du niveau de la mer et probable augmentation de la fréquence et / ou de l'intensité des événements météo-marins extrêmes). L'autre vient de la terre et concerne l'évolution démographique du littoral, un espace très attractif.

Au-delà de l'accroissement de l'exposition à l'œuvre, deux événements météo-marins d'ampleur sont venus rappeler l'exposition actuelle du littoral métropolitain aux risques côtiers ces dix dernières années : la tempête Xynthia de février 2010 et la série de tempêtes significatives de l'hiver 2013-2014.

Pour autant, malgré le contexte de changement climatique et ces événements météo-marins récents, les territoires littoraux continuent de faire l'objet d'une pression foncière accrue. On constate un engouement constant pour les attraits littoraux, ainsi qu'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande qui se traduit mécaniquement par une augmentation des prix du

foncier et de l'immobilier.

« Pourquoi, malgré la mise en avant médiatique des problématiques relatives aux submersions marines et à l'érosion côtière, ou plus encore la médiatisation accrue des effets prévisibles du changement climatique, les biens du bord de mer continuent de se vendre au prix fort ? »



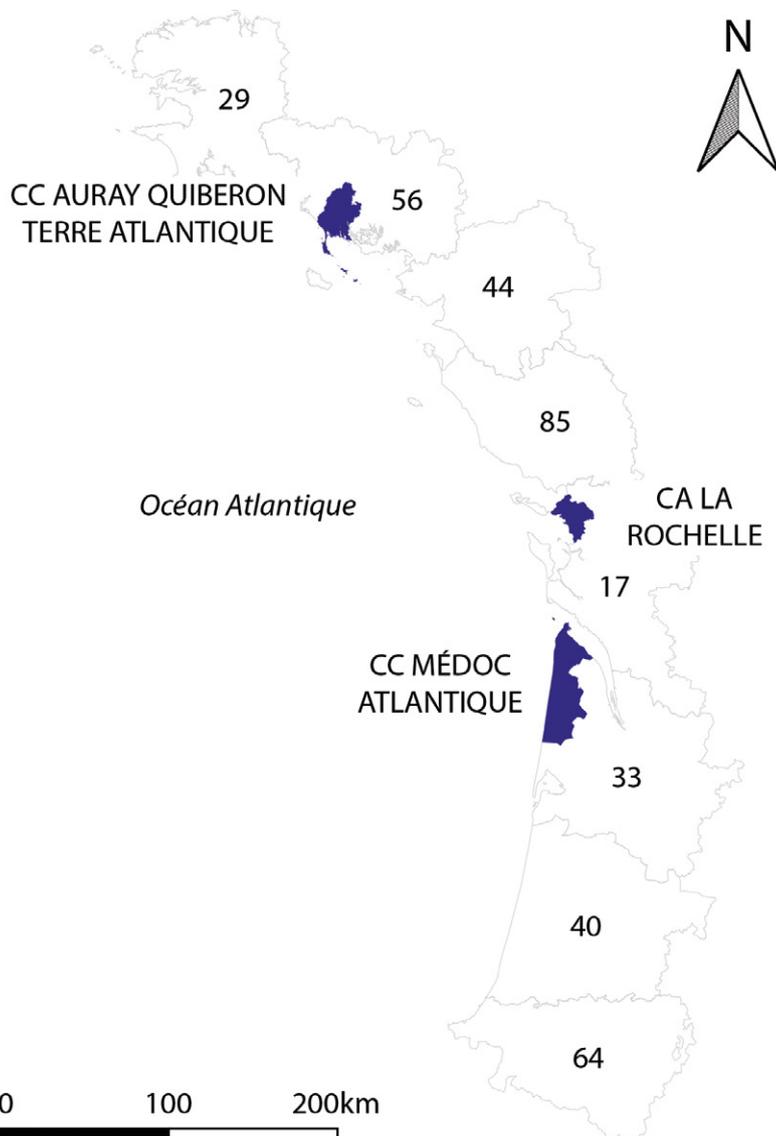
De fait, on peut s'interroger : pourquoi, malgré la mise en avant médiatique des problématiques relatives aux submersions marines et à l'érosion côtière, ou plus encore la médiatisation accrue des effets prévisibles du changement climatique, les biens du bord de mer continuent de se vendre au prix fort ?

C'est sur la base de ce constat paradoxal que s'est fondée cette recherche doctorale, dont l'objet est de questionner l'éventuelle influence des risques côtiers sur les prix du foncier et de l'immobilier. Pour ce faire, elle se fonde sur l'étude d'un indicateur crucial : les valeurs foncières et immobilières des biens à vocation résidentielle (maisons, appartements, terrains à bâtir) du littoral français métropolitain. Ce travail de thèse s'appuie pour cela sur une démarche exploratoire « mixte », fondée sur une double approche quantitative et qualitative.

LE CHOIX D'UNE APPROCHE « MIXTE »

L'approche retenue dans le cadre de cette recherche doctorale s'appuie sur une analyse spatialisée croisant méthodes quantitatives et qualitatives, et ce à deux échelles géographiques distinctes.

Une phase quantitative, menée à l'échelle du littoral métropolitain, consiste en l'exploitation statistique d'une base de données inédite d'origine fiscale, la base de données DV3F. Cette base de données géolocalisée à la parcelle, structurée et enrichie par le Cerema à partir du fichier « brut » DVF (Demandes de valeurs foncières), a pu être acquise à l'échelle des 131 intercommunalités littorales métropolitaines (3 157 communes). Elle recense l'ensemble des transactions conclues entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2017, soit près de deux millions de mutations réparties sur huit ans. À partir de traitements SIG (Système d'information géographique), les données DV3F acquises ont pu être combinées aux données spatialisées disponibles sur les risques côtiers (cartographie des zones basses, indicateur national de l'érosion côtière, cartographies des zonages PPRL (Plans de prévention des risques littoraux), etc.), en vue de fabriquer de nouvelles variables d'exposition aux aléas côtiers. Regroupées en échantillons de transactions comparables, où seule



(Figure 1) Les trois terrains d'étude de la façade atlantique retenus. © Eugénie Cazaux, 2022

la situation des biens par rapport aux risques côtiers varie, les transactions sélectionnées ont ensuite fait l'objet d'une analyse statistique bivariable dans l'objectif de déterminer l'éventuelle influence des risques côtiers sur les valeurs foncières et immobilières (tendances).

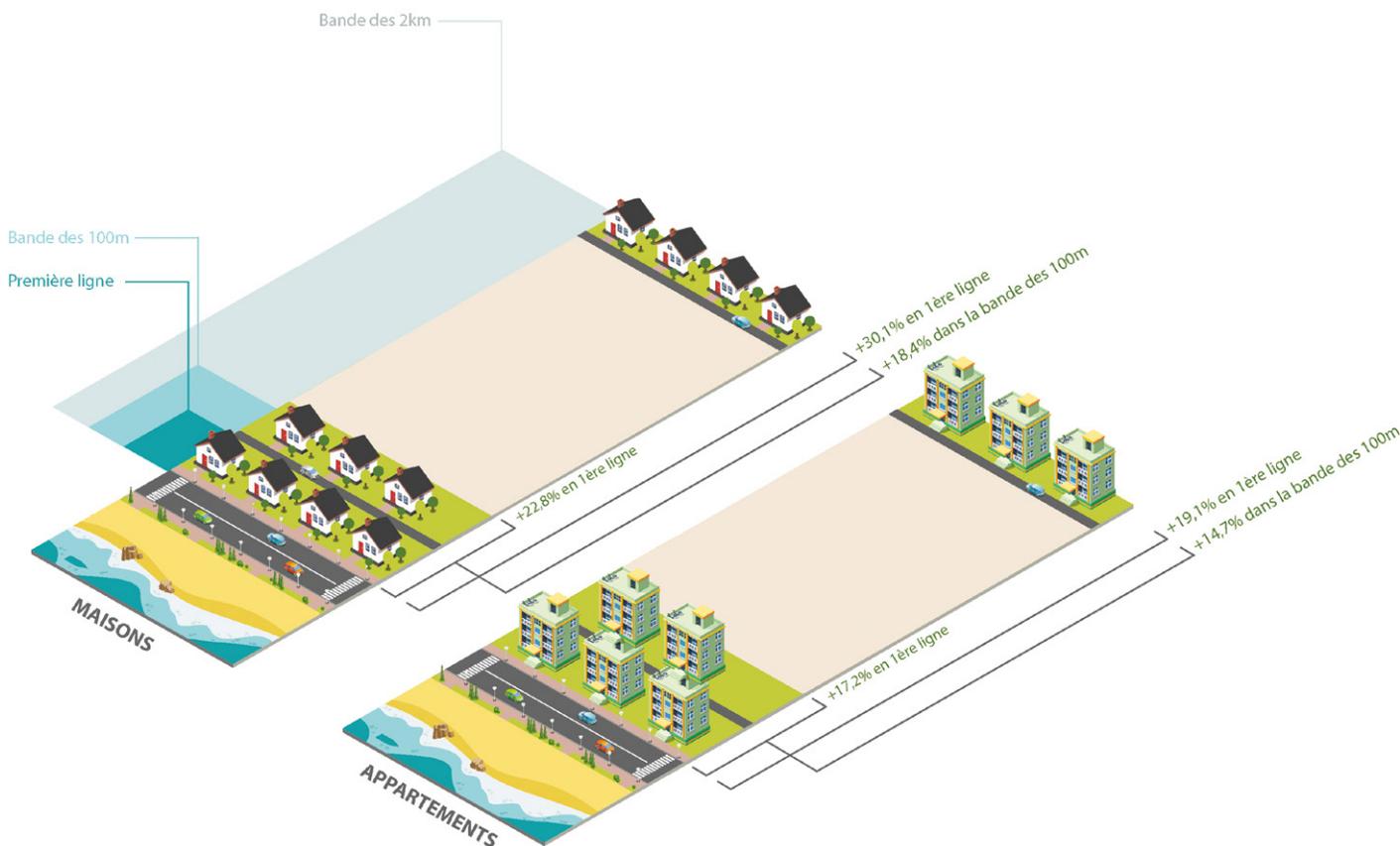
Une phase qualitative, conduite à l'échelle de trois terrains d'étude, repose quant à elle sur vingt-cinq entretiens semi-directifs avec des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires) et des acteurs publics (élus, services des collectivités, services de l'État), afin d'apporter un éclairage local, ainsi que des éléments de contextualisation et de compréhension, aux tendances observées à l'échelle nationale. Les trois terrains d'étude retenus dans le cadre de cette phase qualitative sont tous localisés sur la façade atlantique (Figure 1). Il s'agit de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (Morbihan), un territoire exposé aux submersions marines mais peu touché jusqu'à présent ; de la communauté

d'agglomération de La Rochelle (Charente-Maritime), un territoire très exposé aux submersions marines fortement éprouvé lors de la tempête Xynthia ; de la communauté de communes Médoc Atlantique (Gironde), un territoire menacé par l'érosion côtière qui fait l'objet d'une importante médiatisation (autour de l'immeuble « Le Signal » notamment).

LE MAINTIEN DU « DÉSIR DE RIVAGE », CONTRE VENTS ET MARÉES

Les résultats de cette recherche doctorale ont permis de démontrer l'absence ou la très faible prise en compte des risques côtiers dans les marchés fonciers et immobiliers littoraux métropolitains.

La mer doit en effet être envisagée comme un objet « ambivalent », à la fois vecteur d'attraits et de risques. Contrairement à d'autres aléas, notamment technologiques ou sismiques, dont on cherche spontanément à s'éloigner, l'implantation au plus près de la mer est souvent volontaire, voire même recherchée, notamment par



(Figure 2) Écarts de prix constatés entre les différents secteurs de la bande côtière des deux kilomètres (maisons et appartements) - © Eugénie Cazaux, 2022

les nombreux résidents secondaires du littoral. Ce « désir de rivage » des acquéreurs participe au maintien très haut des prix pratiqués sur le littoral, notamment en « première ligne » (Figure 2) : si un acheteur ne souhaite pas se positionner sur un bien résidentiel du fait de son exposition aux aléas côtiers (et ils sont bien rares !) il y en a souvent dix derrière prêts à faire une offre au prix malgré l'existence du risque.

Ce fort déséquilibre entre l'offre et la demande constitue à ce jour la principale piste d'explication à la non-prise en compte des risques côtiers par les marchés immobiliers. Il atteste du poids des attraits littoraux dans les critères de recherche des candidats à l'acquisition : que ce soit d'un point de vue paysager (vue) ou accessibilité (proximité), la mer constitue en effet l'argument de vente numéro un des professionnels de l'immobilier de la bande côtière, qui vont parfois jusqu'à mettre en avant son caractère « ambivalent » dans leurs communications commerciales (Figure 3).

DES PROFILS D'ACQUÉREURS PRÊTS À SE POSITIONNER « JUSQU'AU BOUT »

Deux autres résultats de cette recherche, plus surprenants cette fois, viennent appuyer ce constat. Le premier correspond à une réalité qui n'avait pas forcément été anticipée, à savoir la diversité des profils

d'acquéreurs qui se positionnent sur des biens exposés à l'érosion côtière à plus ou moins court terme. Trois profils paraissent en effet se dégager : un profil investisseur, pour qui l'objectif est de rentabiliser le bien acquis sur un temps très court via de la location saisonnière ; un profil qui correspond à l'expression « Après moi le déluge », c'est-à-dire à des personnes souvent âgées souhaitant avant tout profiter

de leur retraite, qui ne sont pas forcément dans une logique de transmission patrimoniale ; et un profil d'acquéreurs financièrement très aisés qui fonctionnent à l'achat « coup de cœur ».

LE « MIRACLE XYNTHIA »

Un autre résultat fort, inattendu, peut laisser perplexe sur l'efficacité des politiques de prévention menées par



(Figure 3) Annonce immobilière « Profitez du spectacle des grandes marées » - La digue, Saint-Malo - © Eugénie Cazaux, 2019



les pouvoirs publics : la catastrophe Xynthia (41 décès directement liés aux submersions marines) ne paraît pas avoir eu de réel impact sur les marchés immobiliers des secteurs sinistrés. Seule une période de « flottement » de quelques mois, caractérisée par un tassement du volume des ventes, a pu être observée post-événement. Plusieurs facteurs paraissent expliquer que Xynthia n'ait pas eu les effets imaginés sur les prix, jusqu'à être qualifiée de « miracle » par certains professionnels de l'immobilier : un effacement rapide de la « mémoire du risque » combiné à la mise à distance temporelle d'un événement météo-marin « isolé », le sentiment de sécurité conféré par les ouvrages de protection renforcés ou réalisés post-Xynthia, et la politique de rachat puis de déconstruction par l'État des biens localisés dans les « zones de solidarité » à des prix réputés supérieurs à ceux du marché.

VERS UNE RÉGULATION PUBLIQUE DES MARCHÉS IMMOBILIERS LITTORAUX ?

L'ensemble de ces résultats amènent à conclure qu'on n'est pas sorti du sable en matière d'adaptation des territoires littoraux face au changement climatique ! Une lueur d'espoir toutefois : la loi n°2021-1104 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » votée à l'été 2021, dite loi Climat et résilience, pourrait permettre d'amorcer une régulation publique des marchés immobiliers exposés à l'érosion côtière. Elle propose en effet deux évolutions réglementaires intéressantes de ce point de vue : la refonte du dispositif « information

acquéreurs locataires » en vue de responsabiliser l'acquéreur dans sa décision d'achat (information préventive délivrée plus tôt dans le processus d'acquisition, dès l'annonce immobilière et la première visite du bien), et la possibilité nouvelle d'appliquer une décote, proportionnelle à leur durée de vie résiduelle, à la valeur des biens menacés par le recul du trait de côte qui pourraient faire l'objet d'une acquisition publique (création d'un nouveau droit de préemption).

Bien que ces récentes évolutions législatives apportent de nouvelles perspectives bienvenues en matière d'adaptation des territoires littoraux aux aléas côtiers, la question de l'efficacité et de l'applicabilité concrètes des dispositifs nouvellement créés pourrait toutefois se poser. En effet, ce travail de recherche a permis de démontrer que l'information préventive délivrée jusqu'au 1er janvier 2023 avait un impact dérisoire sur les décisions d'achat. De fait, l'amélioration de ce dispositif va-t-elle réellement changer la donne et provoquer une prise de conscience chez les acquéreurs du bord de mer ? Par ailleurs, l'acceptabilité d'une « décote » par les propriétaires de biens menacés par l'érosion côtière qui pourraient faire l'objet d'une acquisition publique peut être questionnée. Le précédent créé par l'indemnisation des copropriétaires de l'immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer, en dehors de tout cadre réglementaire, pourrait en effet leur laisser espérer une intervention publique de « dernière minute » pour des biens menacés à très court terme dont la valeur serait quasi nulle.

LES ÉCUEILS DE LA LOI « CLIMAT ET RÉILIENCE »

Au-delà de ces interrogations, la loi « climat et résilience » comporte deux écueils majeurs. En premier lieu elle entérine l'exclusion du recul du trait de côte des dispositifs de gestion des risques naturels (PPRL, fonds de prévention des risques naturels majeurs [dit Fonds Barnier], etc.), et ce au profit d'outils de planification et d'aménagement des territoires. Les nouvelles dispositions créées actent de fait un traitement dissocié des risques côtiers de submersion marine (qui demeure un « risque ») et d'érosion côtière (qui n'en serait plus un). Pour autant, cette dissociation paraît avoir peu de sens dans le contexte actuel de changement climatique et d'élévation du niveau marin. En effet, les submersions marines vont devenir plus fréquentes, par endroit permanentes, et ces nouveaux outils devraient également pouvoir être déployés pour cette catégorie de risque.

Par ailleurs, en faisant l'impasse sur le volet financements, cette loi n'apporte pour l'instant qu'une réponse incomplète aux acteurs publics concernés par ces problématiques d'adaptation. Nous pouvons toutefois espérer que le processus de concertation actuellement en cours au sein du Comité national du trait de côte, lancé le 14 mars 2023 par la secrétaire d'État Béangère Couillard, permette de proposer un modèle de financement pour accompagner la recomposition spatiale des territoires littoraux.

Affaire à suivre !

