

# La prise en compte des risques côtiers par les marchés fonciers et immobiliers du littoral français métropolitain

Eugénie CAZAUX

Directrice de thèse : Catherine MEUR-FEREC

Co-encadrant de thèse : Iwan LE BERRE

Rattachement : Université de Bretagne Occidentale  
LETG Brest UMR 6554 CNRS

La villa « Surprise » à Soulac-sur-Mer (Gironde)



Photographie E. CAZAUX, 2019

# contexte

# Un sujet d'actualité

Le Parisien

## Ils ont acheté leur maison vue sur mer au bord d'une falaise : «On veut profiter, même si c'est juste trois ans»

Ce couple est devenu propriétaire sur le littoral de Criel-sur-Mer, en Normandie, il y a moins d'un an. Les biens très proches de la falaise trouvent encore preneurs et au prix.



À Criel-sur-Mer (Seine-Maritime), la falaise est victime de l'érosion côtière. Pourtant, la demande immobilière est toujours importante. AFP/Damien Meyer

Rechercher actualité, pays, match...



### ENQUÊTE. Gâvres, ce paradis breton menacé par la montée des eaux : « Nos enfants n'hériteront pas »

La presqu'île de Gâvres, près de Lorient (Morbihan), est l'un des sites de Bretagne les plus vulnérables face à la montée des eaux. Selon les scientifiques, la route qui la relie au continent sera sous l'eau en 2100 et une centaine de maisons disparaîtront. Mais la commune continue d'attirer et projette de construire 37 maisons.

Ouest-France  
Leella JACO-GALDEANO  
Publié le 11/11/2022 à 14h36

Abonnez-vous

ÉCOUTER

LIRE PLUS TARD

PARTAGER



La presqu'île de Gâvres, près de Lorient (Morbihan), est reliée au continent par la route du polygone construite sur un cordon dunais. Cette route est menacée par la montée de la mer. | OUEST-FRANCE ARCHIVES MARC OLLIVIER

Le Journal du Dimanche Politique Société International Eco Paris Culture Sport L'Antiséche Newsletters JDD Magazine

ABONNÉ ECONOMIE

## Immobilier : sur le littoral, pourquoi les prix ne baissent-ils pas malgré l'érosion côtière ?

Conséquence du réchauffement de la planète, l'érosion côtière sévit sur les communes du littoral, menaçant les habitations à proximité. Pour autant, les prix des biens continuent de grimper, l'attrait de la vue sur la mer prenant le dessus sur les risques liés à ce phénomène climatique.

Guillaume Claire  
15/11/2022 à 19:45, Mis à jour le 16/11/2022 à 09:45



Quiberville, en Seine-Maritime, fait partie des communes particulièrement exposées aux risques d'érosion côtière. © Damien Meyer/AFP

Le Télégramme

Actualités Bretagne Chez Vous Économie Sports Loisirs Services Route du Rhum

## Le recul du trait de côte devra figurer dans les annonces immobilières

Publié le 09 octobre 2022 à 15h00 Modifié le 09 octobre 2022 à 19h37



En Bretagne, le recul du trait de côte et le risque de submersion marine ne sont pas à prendre à la légère au moment de contracter l'achat d'une maison. (Photo Xavier Dubois/Le Télégramme)



## Côte normande : des maisons vouées à disparaître au prix du marché

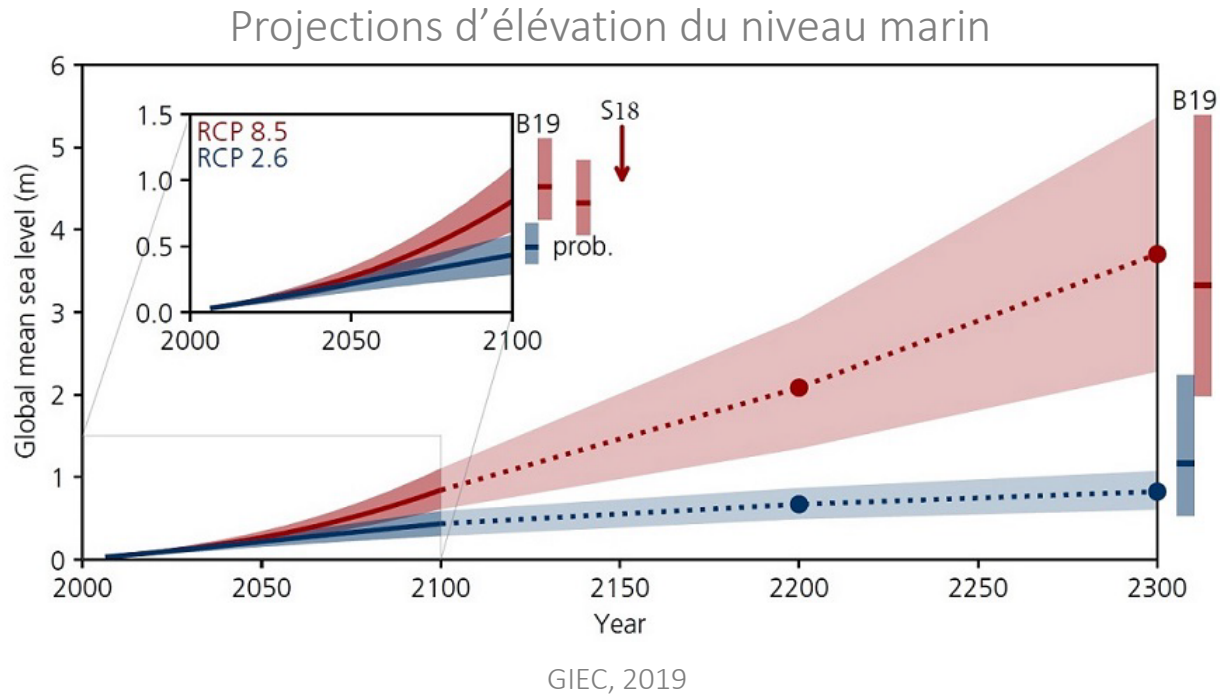
TF1 | Reportage Anaïs Lebranchu, Antoine Santos  
Publié le 9 novembre 2022 à 12h16

Source : JT 20h Semaine

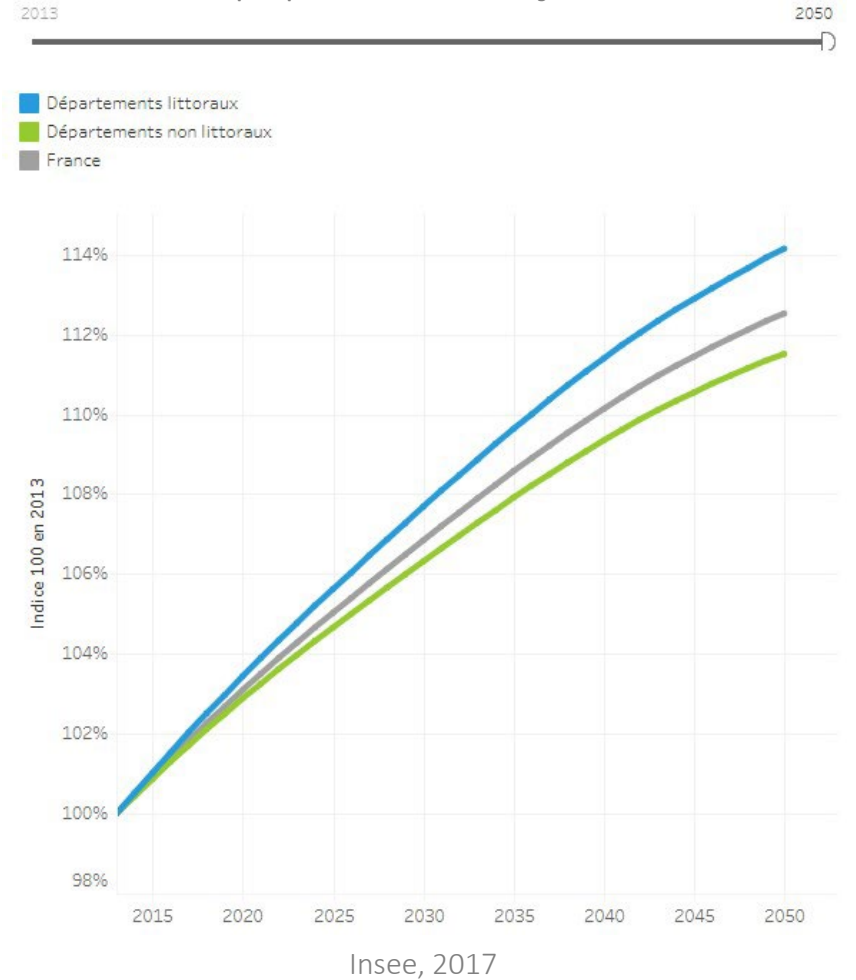
# Un littoral pris entre deux vagues

« *Un littoral pris entre deux vagues* »

(Grosvalet, 2014)



Projection de la population française à horizon 2050



## Deux événements météo-marins d'ampleur

Lotissements des *Voiliers* et des *Doris* à La Faute-sur-Mer, submergés lors du passage de Xynthia (2010)



Photographie P. Chérel, 2010

Immeuble « Le Signal » à Soulac-sur-Mer, évacué en janvier 2014 alors qu'il n'est plus qu'à neuf mètres du bord de la dune



Le Figaro, 2018

# Un « *désir de rivage* » qui se traduit dans les prix

## Le Monde

ACTUALITÉS | ÉCONOMIE | VIDÉOS | DÉBATS | CULTURE | LE GOÛT DU MONDE

ARGENT & PLACEMENTS

### Les prix de l'immobilier augmentent partout sur le littoral français

Le record sur un an a été établi à Saint Jean-Cap-Ferrat, à 13 929 euros/m<sup>2</sup> pour une maison. C'est dix fois plus qu'au Tréport, dans la Manche, la ville la moins chère des côtes françaises.

Par Jérôme Porier

Publié le 02 août 2018 à 06h15 - Mis à jour le 03 août 2018 à 08h48 - Lecture 1 min.



Villa à Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes). KATJA KREDER/JOHN WARBURTON-LEE / PHOTONONSTOP / KATJA KREDER/JOHN WARBURTON-LEE / PHOTONONSTOP

MENU | **ouest france**

Rechercher ville, actualité, fait divers...

En ce moment | Guerre en Ukraine | Covid-19 | Pénurie de carburant | Budget 2023

Accueil > Économie > Immobilier

### Les prix de l'immobilier sur le littoral dopés par la crise sanitaire, selon la Fnaim

Les prix de l'immobilier dans les stations balnéaires ont le plus augmenté en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Nouvelle Aquitaine, tandis qu'ils sont les moins élevés en Normandie et dans les Hauts-de-France.

Quest-France avec AFP. Publié le 05/08/2022 à 15h00

- Abonnez-vous
- ÉCOUTER
- LIRE PLUS TARD
- PARTAGER
- NEWSLETTER ÉCONOMIE



Les prix au mètre carré à Palavas-les-Flots, en Occitanie, ont grimpé à 5 163 € en juin 2022, selon la Fnaim. Photo d'illustration. | ARCHIVES OUEST-FRANCE

# problématique

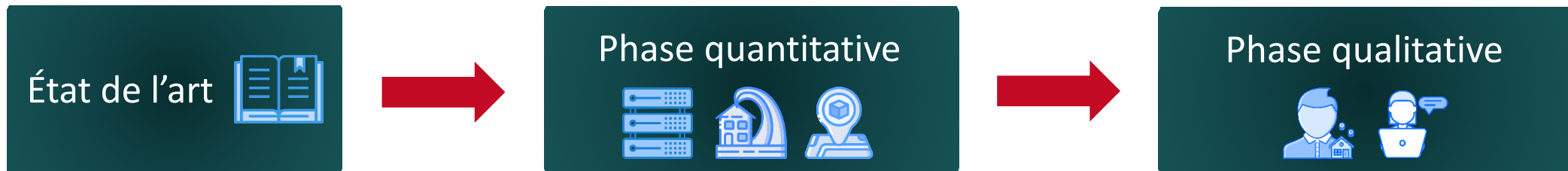
## Notre hypothèse centrale de recherche

Les **prix des transactions foncières et immobilières à vocation résidentielle** du littoral français métropolitain ne semblent **pas être affectés de manière significative par les risques côtiers**.



# méthode

# Une méthode qui se décompose en trois grandes étapes





- Identification de paramètres
- Apport méthode « mixte » quanti / quali
  - Apport des SIG

État de l'art



Phase quantitative



Phase qualitative

Définition de 6  
questions de recherche

**Données spatialisées sur les risques côtiers**  
(couches SIG zones basses, indicateur national de l'érosion côtière, ouvrages et aménagements littoraux, BD GASPARD, etc.)

Q1

*Quelle influence de l'exposition aux aléas côtiers (submersions marines / érosion côtière) sur les valeurs foncières et immobilières ?*

Q2

*Quelle influence d'un événement météo-marin récent sur les valeurs foncières et immobilières ?*

Q3

*Quelle influence des plans de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les valeurs foncières et immobilières ?*

Q4

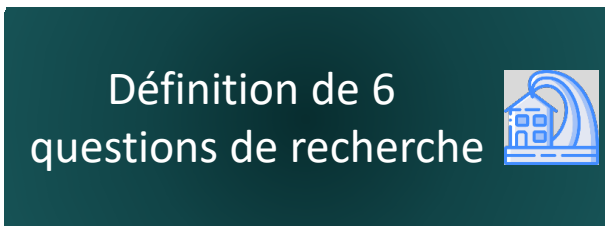
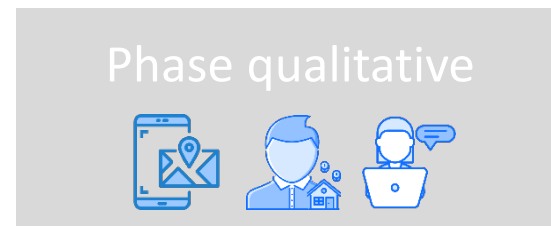
*Quelle influence des ouvrages côtiers de protection sur les valeurs foncières et immobilières ?*

Q5

*Quelle influence de la sinistralité « CatNat » liée aux aléas côtiers sur les valeurs foncières et immobilières ?*

Q6

*Quelle influence de la localisation en « première ligne » sur les valeurs foncières et immobilières ?*



*Ont permis de guider l'exploitation statistique de la BD*

État de l'art 




Phase quantitative   
  

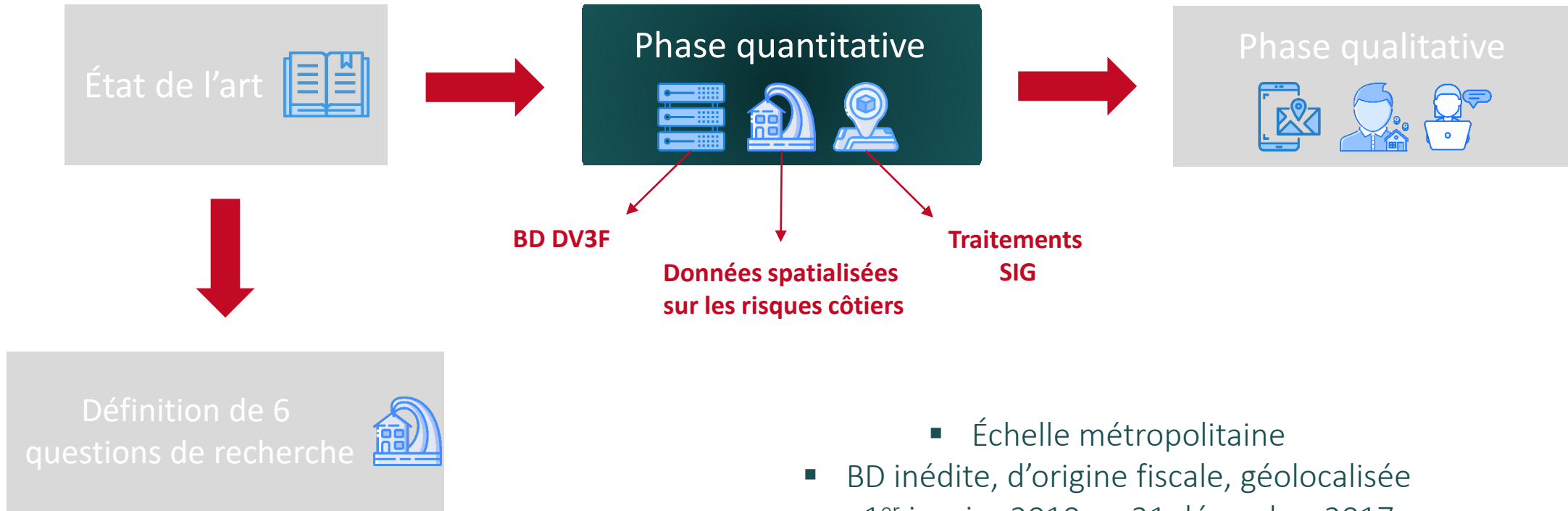


Phase qualitative   
  



Définition de 6 questions de recherche 

*Ont permis de guider le choix des trois terrains d'étude*




- Échelle métropolitaine
- BD inédite, d'origine fiscale, géolocalisée
- 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2017
  - 2 millions de transactions
  - Tri des transactions
- Fabrication de variables d'exposition aux aléas côtiers
  - Analyse statistique bivariée


État de l'art 

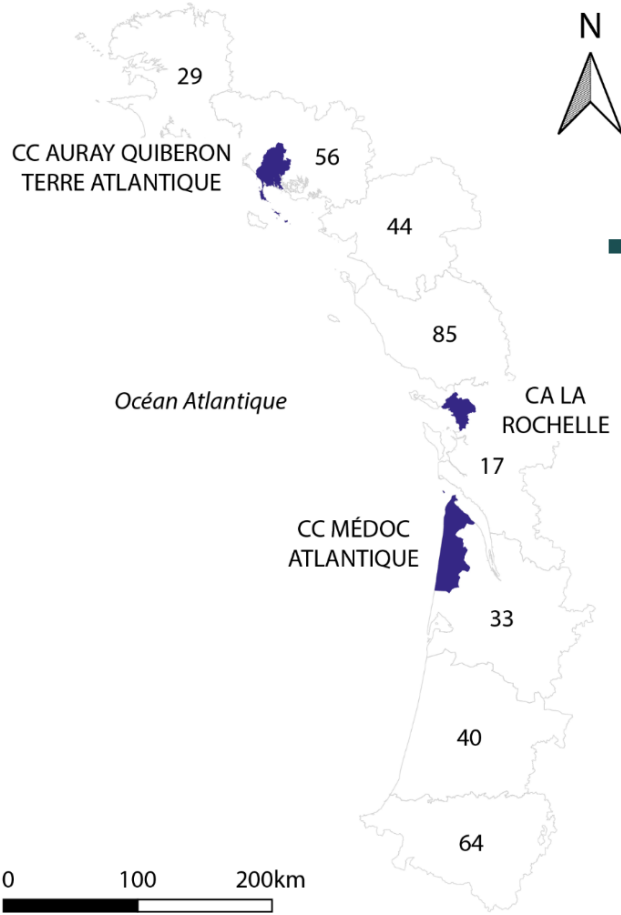


Phase quantitative 



Phase qualitative 

Définition de 6 questions de recherche 



**Choix de 3 terrains d'étude**

**Professionnels de l'immobilier**

**Acteurs publics**

- Type d'aléa
- Événement météo-marin
  - PPRL
- Stratégies locales
- Deux guides d'entretien
  - 25 entretiens
- 11 professionnels de l'immo
  - 14 acteurs publics
  - Retranscription
  - Analyse thématique



# résultats

# Des résultats quantitatifs et qualitatifs corroborés par l'approche « mixte »

## Résultats phase quanti :

- Pas de tendance générale et univoque
- Mais une hypothèse centrale confortée

## Résultats phase quali :

- Cohérence avec les résultats statistiques précédents
- Viennent une nouvelle fois conforter notre hypothèse centrale

- Approche « mixte » qui apporte de la robustesse aux résultats
- Temps limité qui ne me permet pas de présenter la diversité de de ces résultats
- Présentation de 3 « faits saillants »

# Le « miracle » Xynthia

- De façon surprenante pas de réel impact sur les prix
- Seulement une courte période de baisse du volumes des ventes

## Éléments de compréhension :

- Événement météo-marin isolé
- Effacement rapide de la « mémoire du risque »
- « Sentiment de sécurité » procuré par le renforcement des ouvrages de protection
- Politique de rachat des biens sinistrés à des prix élevés



notaire

« Moi je vous dis, j'ai été étonné comme ça a pu reprendre après la tempête Xynthia. Je pensais qu'on aurait une grosse calotte et que ça serait sinistré. Non. [...] Tout le monde, tous les professionnels on en a discuté, on n'aurait jamais cru ça... »

« Donc en 2010, effectivement y a eu cette chute, je dirais que c'est pas les prix qu'ont vraiment baissés, c'est le nombre des mutations [...] N'y voyant pas très clair, ben c'est vrai que **les gens soit n'achetaient pas, soit ne vendaient pas. Et ça a flotté à un moment donné.** »



élu·e




« Nous on a eu un miracle, ça été Xynthia. [...] Les gens qui se sont retrouvés à ne plus rien avoir ont été **très très très bien indemnisés.** Ce qui fait que ces gens-là, qu'avaient un pavillon à Charron à 180 000€, ils avaient 400 000€ dans leurs mains. [...] Ce qui fait que nous, en tant qu'agents, bah 2010-2012, la crise nous a... est passée. **Parce qu'on avait ces gens-là qui venaient avec de l'argent.** »



agent immo

# Une temporalité de l'aléa qui oriente le profil des candidats à l'acquisition

Trois profils, sur des biens menacés à plus ou moins court terme :

- Profil investisseur 
- Profil « Après moi le déluge » 
- Profil achat « coup de cœur » 

« Parce que ben là ici [Plage Sud Lacanau], [...] on va avoir que **des investisseurs** et des gens qui font de la renta locative. [...] C'est des gens qui ont de l'argent, au lieu de le placer à la banque, aujourd'hui ça rapporte plus rien, ils prennent du locatif, ils s'embêtent pas, ils font du saisonnier, et eux ils cherchent des 10-12%, 14% de revenus, de rente annuelle. »



agent immo



agent collectivités

« Même des gens qui ne sont pas super aisés, sur leur retraite, se disent « Bon bah j'ai 200 000€ à mettre dans un appart avec vue sur mer [...], je suis prêt à les mettre pour profiter de ma retraite au bord de la mer, pour dix, quinze, peut-être vingt ans, **et puis adviendra ce qui adviendra**. » »

« Après y a ça et y a l'**achat coup de cœur** qui fait qu'on ne discute plus les prix. [...] J'ai vendu un château en plein sur la mer, quatre millions cinq, la personne l'a vu en une heure, c'est tout, elle achète, elle a rien vu d'autre, elle s'est pas renseignée sur d'autres choses. »



notaire

# Un « désir de rivage » qui ne se dément pas : principale piste d'explication des tendances observées

- Professionnels de l'immobilier qui constatent un fort déséquilibre offre / demande
- Proximité mer (surtout), vue mer = arguments de vente n°1
- Une conscience du changement climatique, mais une mise à distance temporelle et spatiale du risque pour soi-même

« C'est la logique offre demande, le *déséquilibre entre l'offre et la demande*, qui fait que malgré le PPR, malgré l'existence du risque, avérée ou non, le prix ne descend pas forcément parce que la rareté du bien fait qu'il y a toujours quelqu'un qui est prêt à tenter le coup. Je crois que ce sera la conclusion quasiment que vous pourrez mettre dans votre dossier »



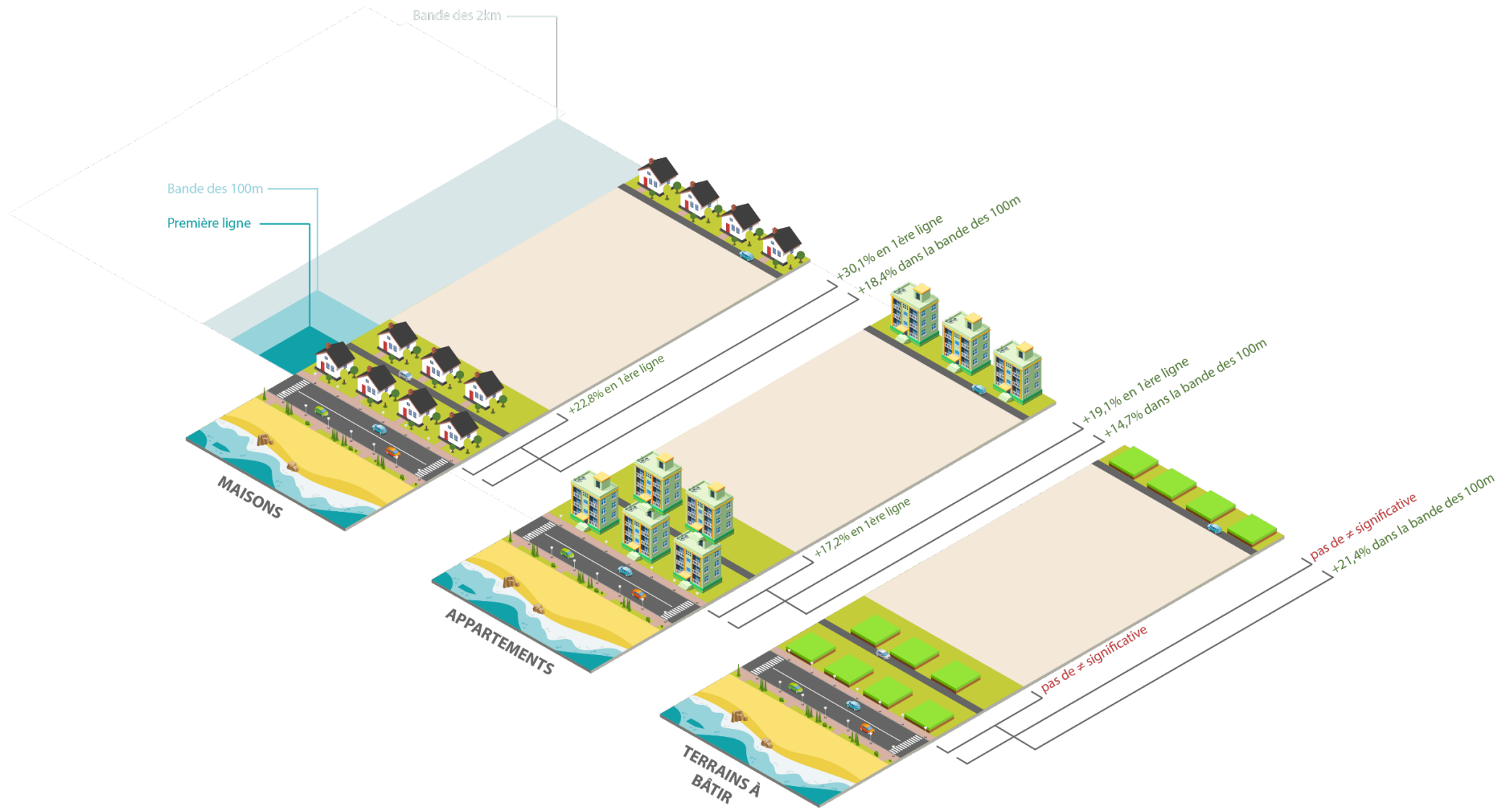
agent immo



agent immo

« Proximité. [...] Que pour ça, au bord de la mer, je veux être près de la mer. *Bord de mer tout de suite ça fait vendre.* »

## Écarts de prix constatés entre les différents secteurs de la bande côtière des 2km



## Un « désir de rivage » qui ne se dément pas : principale piste d'explication des tendances observées

- Professionnels de l'immobilier qui constatent un fort déséquilibre offre / demande
- Proximité mer (surtout), vue mer = arguments de vente n°1
- Une conscience du changement climatique, mais une mise à distance temporelle et spatiale du risque pour soi-même

« C'est la logique offre demande, le **déséquilibre entre l'offre et la demande**, qui fait que malgré le PPR, malgré l'existence du risque, avérée ou non, le prix ne descend pas forcément parce que la rareté du bien fait qu'il y a toujours quelqu'un qui est prêt à tenter le coup. Je crois que ce sera la conclusion quasiment que vous pourrez mettre dans votre dossier »



agent immo



agent immo

« Proximité. [...] Que pour ça, au bord de la mer, je veux être près de la mer. **Bord de mer tout de suite ça fait vendre.** »

« Mais tant qu'on n'a pas d'eau dans son jardin **on se dit c'est loin.** »



élu·e

# discussion



# La loi « climat et résilience » : initier la régulation publique des marchés immobiliers littoraux exposés à l'érosion côtière

# conclusion

# Apports et perspectives de cette recherche doctorale

## Apports

- Démonstration absence ou faible prise en compte des risques côtiers dans les prix
- Confirme notre hypothèse centrale
- Apport de pistes d'explication
- Thématique jusqu'à présent peu abordée en France

## Perspectives

- Contexte réglementaire mouvant
- Loi « Climat et résilience » = ouvre de nouvelles perspectives de recherche

merci pour  
votre  
attention !

La villa « Surprise » à Soulac-sur-Mer (Gironde)



Photographie E. CAZAUX, 2019



UNIVERSITÉ SCIENCES  
BRETAGNE DE LA MER  
LOIRE ET DU LITTORAL



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES