

TCHAT DU WEBINAIRE DU 8 DECEMBRE 2022

Présentation des études



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Étude sur les risques

- **La mise en place de PPRL a-t-elle une influence sur le prix des biens, contrairement à l'argument souvent avancé par les élus ?**

Les PPRL paraissent avoir des effets antagonistes sur les prix de l'immobilier, comme l'avait déjà montré l'étude menée par Vincent Caumont (Cerema) sur le littoral du Nord-Pas-de-Calais en 2014 (https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/Synthese_phase_1_et_2_10_p_v2_cle0d66c1.pdf), de fait il reste difficile de qualifier avec précision leur influence.

Ces effets réciproques et antagonistes se retrouvent à deux échelles :

- À l'échelle de la parcelle tout d'abord, avec un effet négatif de la réglementation PPRL sur des biens immobiliers dont le potentiel de transformation aurait permis d'envisager une valorisation foncière (extensions, démolitions / reconstructions, etc.)
- À l'échelle du territoire concerné par le PPRL ensuite, avec un effet positif (accroissement mécanique des prix) par report de pression sur les biens existants et les parcelles encore constructibles, du fait de la réduction de l'offre foncière littorale engendrée par ces documents d'urbanisme (foncier rendu inconstructible en zone d'aléa fort qui engendre un "effet rareté")

Toutefois il convient de garder en tête que chaque territoire / PPRL est différent. De fait la question de l'influence des PPRL sur le prix nécessite souvent d'être traitée au cas par cas, notamment afin de prendre en compte le contexte territorial dans lequel chacun de ces documents s'inscrit.

Le manuscrit est désormais disponible en ligne sur l'archive ouverte nationale HAL :

<https://theses.hal.science/tel-03952883>

La question des PPRL y est spécifiquement traitée de la p. 229 à la p. 253, puis de la p. 314 à la p. 317.