



**HAL**  
open science

## **Risques climatiques et érosion du trait de côte : controverses !**

Jeanne Dachary-Bernard, Laura Ceccarelli-Leguen, Pierre Landes, Frédéric Laurent, Anne-Sophie Leclère

### ► **To cite this version:**

Jeanne Dachary-Bernard, Laura Ceccarelli-Leguen, Pierre Landes, Frédéric Laurent, Anne-Sophie Leclère. Risques climatiques et érosion du trait de côte : controverses !. Assises nationales du foncier et des territoires, Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes, 2022, Les cahiers des Assises. <hal-04681944>

**HAL Id: hal-04681944**

**<https://hal.inrae.fr/hal-04681944v1>**

Submitted on 30 Aug 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



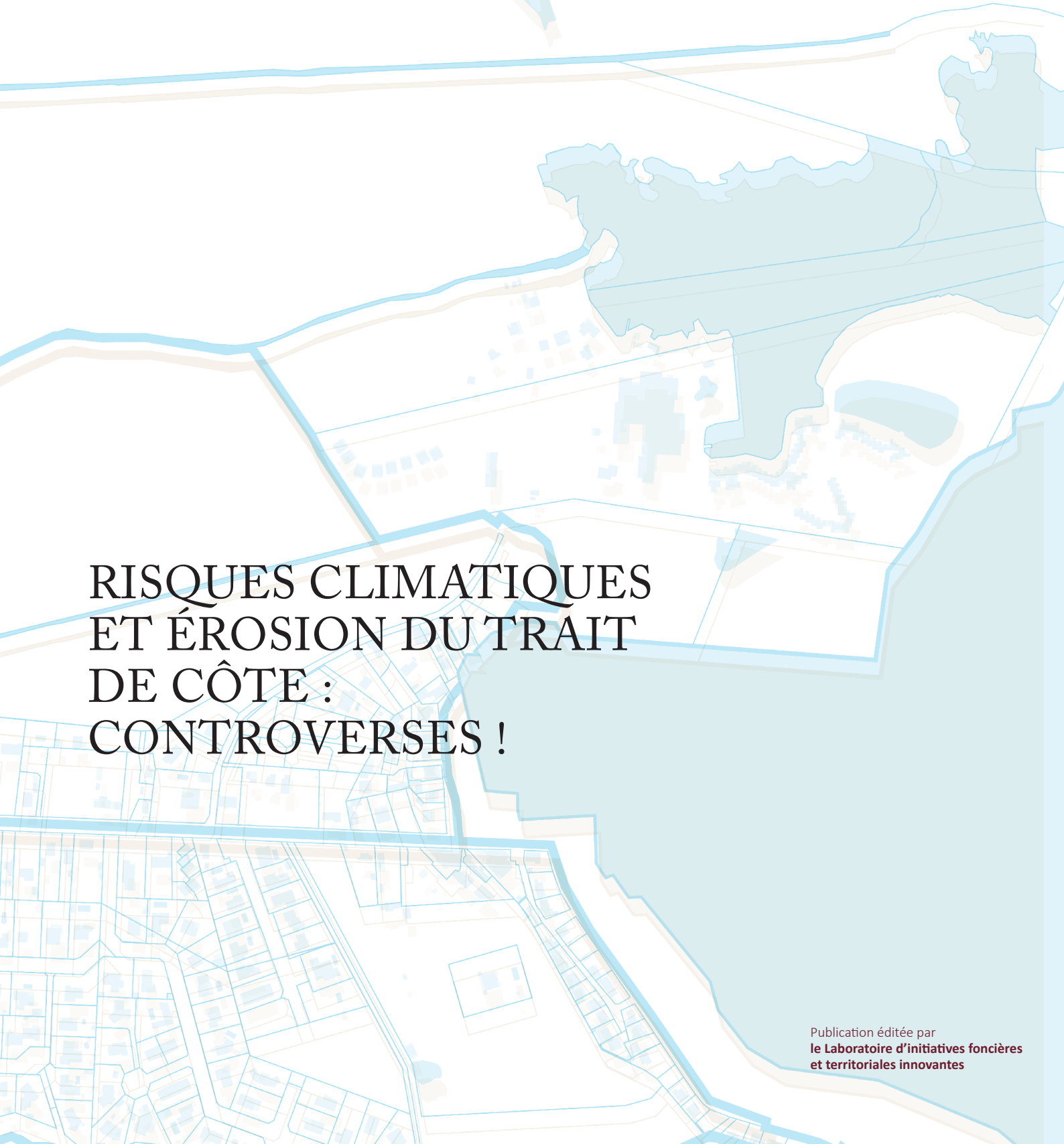
HAL Authorization



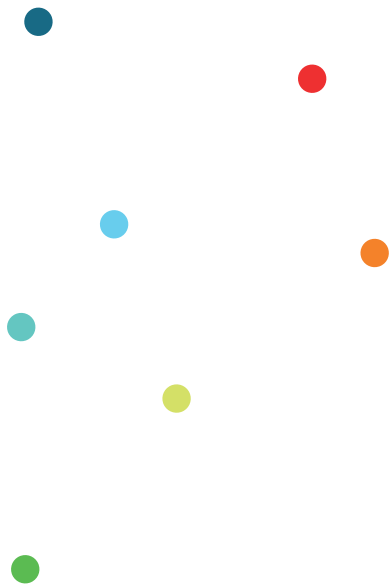
LES  
CAHIERS  
DES  
ASSISES

NATIONALES  
DU FONCIER ET  
DES TERRITOIRES

**2022**



RISQUES CLIMATIQUES  
ET ÉROSION DU TRAIT  
DE CÔTE :  
CONTROVERSES !



# PARTAGER LIBREMENT LA CONNAISSANCE PRODUITE SUR L'ENSEMBLE DES QUESTIONS FONCIÈRES

Think tank du foncier à 360°, le Lifti met à votre disposition une nouvelle collection de publications, **Les Cahiers des Assises**, dédiée à la valorisation et à la diffusion de l'ensemble des connaissances et questionnements produits lors des Assises nationales du foncier et des territoires. Cette collection vise à rendre accessible à toutes et tous le contenu des réflexions et des discussions tenues en octobre 2022 à Nancy, et leur donner, en les prolongeant, de nouvelles perspectives.

Les Assises reflètent l'identité profonde du Lifti : la rencontre des acteurs du foncier dans la diversité de leurs pratiques, de leurs centres d'intérêt, de leurs opinions, de leurs analyses des enjeux... et le débat ! Faisant suite à l'édition de 2019 qui s'était tenue à Toulouse, l'édition de 2022, organisée les 6 et 7 octobre à Nancy, a été particulièrement riche, proposant 30 sessions et 2 tables-rondes.

Réunissant experts, universitaires, chercheurs, professionnels de tous horizons (publics et privés), les sujets appréhendés et saisis en 2019 et 2022 restent d'actualité et nourrissent le débat public : sobriété foncière et artificialisation, redéploiement des marchés fonciers et immobiliers, modèles de reconversion des friches, renaturation, nouvelles propriétés, enjeux financiers et fiscaux, défis climatiques et écologiques, réalités économiques, logistiques et de réindustrialisation. Plus de 530 participants ont pu ainsi prendre la mesure de cette actualité, aux enjeux multiples.

En attendant une prochaine édition des Assises en 2024, nous vous souhaitons une bonne lecture ! Qu'elle soit source d'inspiration.



# RISQUES CLIMATIQUES

**Laura Ceccarelli-LeGuen**, *Avocate associée, Pôle Immobilier, DS Avocats*

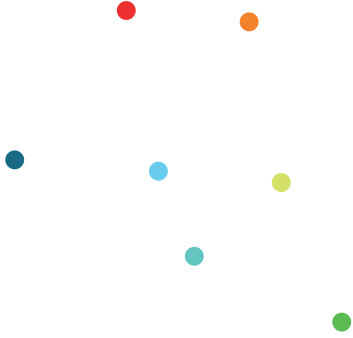
**Jeanne Dachary-Bernard**, *Chargée de recherches en Économie, INRAE Bordeaux*

**Pierre Landes**, *Directeur territorial, Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)*

**Frédéric Laurent**, *Responsable du pôle Évaluations, Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID)*

**Anne-Sophie Leclère**, *Déléguée générale, Association nationale des élus du littoral (ANEL)*

# ET ÉROSION DU TRAIT DE CÔTE : CONTRO- VERSE !



Les conséquences foncières du changement climatique sont particulièrement visibles à travers l'évolution des littoraux et la montée des eaux, avec la disparition progressive et possible d'une partie des parcelles de bord de mer. Dès lors, ces territoires sont d'une grande vulnérabilité, alors même que certains d'entre eux captent encore une part conséquente des dynamiques immobilières. Peu repris depuis les dispositions de la loi Barnier de 1995 introduisant les Plans de préventions des risques littoraux (PPRL) et le fonds d'indemnisation éponyme, le cadre législatif a connu récemment une nouvelle vague de dispositions réglementaires et de politiques publiques. En effet, la Loi Climat et Résilience remet en question l'occupation et l'usage de certains de ces territoires face à l'aggravation probable des phénomènes qui les affectent. Mesurés par de nombreuses études, ces phénomènes amènent, de manière assez inédite, à dessiner des recompositions territoriales, dont les conséquences ne sont pas anodines : de nouvelles stratégies foncières sont convoquées par de nécessaires mouvements de repli. Pour le moment, la hausse des valeurs immobilières sur les territoires concernés est paradoxalement peu impactée. Et demain, si un « exode » littoral advenait ?

## Les outils face aux risques d'évolutions du trait de côte : des adaptations jugées encore nécessaires

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, a été publiée au journal officiel du 24 août 2021. Le volet « trait de côte » de la loi (articles 236 à 248) se fonde sur quatre priorités : connaître et faire connaître l'évolution du trait de côte ; décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants particulièrement vulnérables au recul du trait de côte ; encadrer le régime des nouvelles constructions dans les zones exposées ; permettre la recomposition spatiale.

### ÉROSIONS, SUBMERSIONS, SUBDUCTION...

#### DE QUOI LE RECU DU TRAIT DE CÔTE EST-IL VRAIMENT LE NOM ?

Sur la scène du risque, les collectivités et les élus du littoral ont largement pris la mesure de la situation et des rôles qui leur incombent<sup>1</sup>.

Le rapport d'Yves Bonnot (Député Maire des Côtes d'Armor) paru en 1995,

1 - Création en 1978 de l'Association Nationale des Élus de la Mer (ANEL), à l'initiative d'Antoine Rufenacht, député-maire du Havre

Pour une politique globale et cohérente du Littoral en France (rapport et proposition au Premier Ministre), en est une des illustrations.

Mais leurs attentes à l'égard de l'État ont évolué, au fil d'épisodes violents et dans des contextes d'urgence, comme celui de l'immeuble Le Signal, situé à Soulac-sur-Mer. **La Loi Climat et Résilience a permis de mettre à l'agenda politique un champ de réflexions, de propositions et d'actions**, à propos d'une situation dont l'actualité est quotidienne, celle spécifique de l'érosion. Pour autant, une confusion semble demeurer : l'appréciation précise des phénomènes d'érosion et de recul du trait de côte, leurs origines et leurs incidences, ne sont toujours pas entrées en ligne de compte. Or, la qualification de l'érosion, qui selon qu'elle soit dunaire ou de falaise, n'induit pas les mêmes réponses réglementaires s'agissant par exemple de la mobilisation du fonds Barnier<sup>2</sup>.

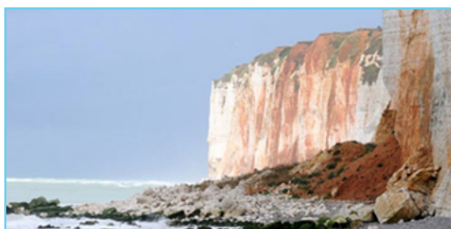
SOULAC-SUR-MER (le Signal)



### L'érosion dunaire

Elle provoque un recul du trait de côte, à savoir un déplacement de la limite entre la mer et la terre. C'est le cas le plus simple où il y a concordance entre érosion et recul du trait de côte.

PETITES DALLES (76450)



### L'érosion d'une falaise

Si celle-ci est en dessous du niveau de la mer, il y a recul du trait de côte. Au contraire, si l'accumulation est au-dessus du niveau de la mer, la terre avance, il n'y a pas de recul du trait de côte.

PORT DU BACARÈS



### La submersion lente

Elle est produite par la montée du niveau de la mer, qui provoque un recul du trait de côte, sans érosion.

ÎLE DE SEIN (en 2008)

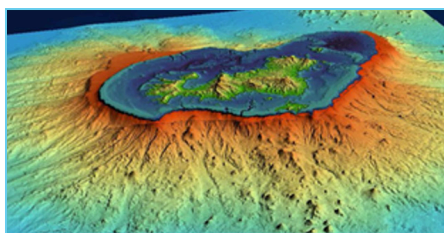


### La submersion rapide

Elle suppose une distinction : avec ou sans rupture de digues, donc avec ou sans recul du trait de côte.

2 - Le fonds Barnier est un fonds de prévention des risques naturels majeurs institué en 1995 par la loi éponyme. Il vise à traiter les conséquences de phénomènes naturels dont l'ampleur et l'imprévisibilité rendent impossible le chiffrage et la mise en place des solutions pérennes classiques. Il indemnise en conséquence la mise en place de solutions alternatives garantissant la sécurité et la pérennité des habitants et activités concernées : acquisition de biens exposés, mesures de réduction du risque et de la vulnérabilité, élaboration des plans de prévention des risques. Le fonds bénéficie d'un budget de 200 millions d'euros bruts annuels et est financé par une surprime des contrats d'assurance.

MAYOTTE



### La subduction

La présence d'un volcan sous-marin provoque un magma qui se déplace. L'île s'enfonçe provoquant un recul du trait de côte. Ce fait n'est induit ni par l'érosion, ni par le changement climatique.

La Loi Climat et Résilience retient, quant à elle, le phénomène d'hydro-sédimentation, qui correspond à un déplacement de sable et de matériaux qui entraîne l'érosion. Après de nombreux débats, qui restent toujours d'actualité, cette définition a permis de dresser une liste des 126 communes concernées en France<sup>3</sup>. **Cette liste vivra sans nul doute de nouvelles évolutions, afin de prendre en compte la complexité de certaines situations locales, mais plus encore celle des régimes juridiques séparés et distincts des phénomènes, qui sont pourtant intimement liés.**

## OUTILS ET DISPOSITIFS EN DÉBAT(S)

Des outils sont proposés à travers ces nouvelles dispositions réglementaires ou législatives : d'une part à des fins d'information et de protection des citoyens concernés par le risque (cartographie, information acquéreur-locataire, bail réel immobilier, droit de préemption avec décote de la valeur du bien, Projet Partenarial d'Aménagement, etc.) ; et d'autre part pour limiter ou encadrer la constructibilité des terrains exposés. Certains outils, dispositifs et procédures méritent des ajustements, parfois conséquents, adaptés à de nouvelles situations.

L'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte doit faciliter la relocalisation progressive de l'habitat et des activités affectés par l'érosion.

Le 6 avril 2022, le Gouvernement a adopté l'ordonnance relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte. Elle fait l'objet de nombreux commentaires, émanant principalement des élus des territoires concernés, dont les attentes portent encore sur trois volets :

- La meilleure qualification de la nature de l'exposition au risque d'érosion littorale (cf. supra) ;
- l'imposition de servitudes d'inconstructibilité auxquelles sont soumises les communes à travers ces nouvelles dispositions et leurs conséquences sur l'évaluation de la valeur des biens ;
- le financement des mesures, notamment à travers l'exercice du droit de préemption.

3 - Décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

# L'augmentation des risques et des valeurs immobilières face à la montée des eaux

4 - Étude du Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA)

5 - <https://www.observatoire-cote-aquitaine.fr/>

6 - <https://www.giplittoral.fr/>

Le groupement d'intérêt public est un acteur essentiel de la réflexion stratégique sur les problématiques littorales de Nouvelle-Aquitaine. Animateur important des politiques publiques dédiées à la préservation, l'aménagement et la gestion des espaces littoraux, le groupement d'intérêt public est un lieu de production d'études à caractère prospectif mais aussi un outil de concertation, de mise en cohérence et d'accompagnement des projets, d'échanges d'expériences et de diffusion de bonnes pratiques entre ses membres et partenaires.

## DES CONSÉQUENCES CERTAINES SUR DES MILIEUX ANTHROPOSÉS ET À FORTS ENJEUX

Les implications du changement climatique sur les côtes se traduisent par une augmentation d'événements extrêmes de type tempête et cyclone, une élévation du niveau de la mer et enfin des aléas de submersion, d'érosion, d'inondation qui existent aussi depuis longtemps (érosion chronique). Les phénomènes naturels à l'œuvre sur les littoraux sont ainsi aggravés. Pourtant, les espaces concernés, vécus et habités, présentent une attractivité touristique et résidentielle de plus en plus forte. À l'échelle mondiale, 20 % de la population vit à moins de 30 kilomètres des côtes, 50 % à moins de 100 kilomètres. À l'horizon 2035, 75 % d'habitants seront à moins de 100 kilomètres des côtes. À l'échelle nationale française<sup>4</sup>, pour le seul phénomène d'érosion (voir carte page 9), 20 % des côtes françaises sont concernées, 650 kilomètres du littoral sont en recul dont 270 à une vitesse moyenne de 50 centimètres par an. Cela correspond à 17 % des côtes artificialisées sur le territoire métropolitain et à 12 % de celles des régions, départements et territoires d'outre-mer.

L'Observatoire de la côte Nouvelle-Aquitaine<sup>5</sup> a réalisé dès 2016 des mesures pour identifier à quelle vitesse et de quelle manière se positionne le recul du trait de côte dans les zones sableuses et rocheuses. Les chiffres sont éloquentes. Sur la côte sableuse d'Aquitaine, le recul moyen annuel se situe entre 1,7 et 2,5 mètres par an, ce qui correspond à un recul total de 50 mètres d'ici 2050. Dans le cas d'une tempête comme celle de l'hiver 2013-2014, un recul immédiat de 25 mètres est envisageable. Sur la côte rocheuse, le recul moyen annuel est de 25 centimètres par an, pouvant aller jusqu'à 25 mètres lors d'un épisode brutal. A l'horizon 2050, le recul moyen serait de 27 mètres en incluant le risque de mouvements de falaise.

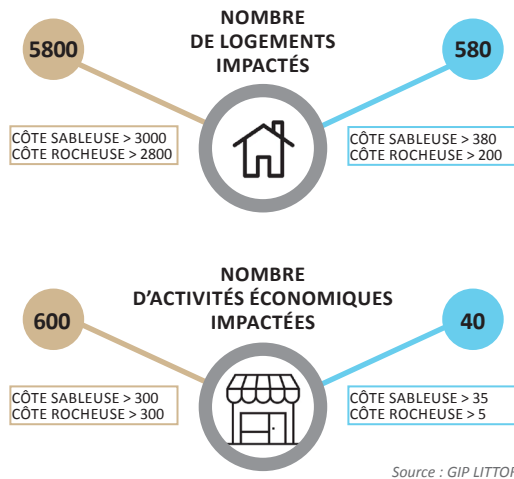
Une étude réalisée par le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Littoral Aquitain<sup>6</sup> apporte un éclairage supplémentaire : les prévisions d'évolution du trait de côte sont associées aux enjeux de présence humaine sur les territoires concernés (activités, logements) et illustrent ainsi la vulnérabilité de cette occupation à l'horizon 2050.

### VULNÉRABILITÉ DE L'OCCUPATION HUMAINE À L'HORIZON 2050 (AQUITAINE)

Deux situations sont distinguées (beige / bleu) selon que l'on prenne en compte ou non les infrastructures de défense. 5 800 logements et 600 locaux d'activité situés sur la côte Aquitaine seraient concernés par le recul du trait de côte. En prenant en compte l'existence et le maintien d'infrastructures de défense (entretenu et restant efficaces), l'impact est réduit à 10 %.

ENJEUX MENACÉS SANS PRISE EN COMPTE DES OUVRAGES DE PROTECTION

ENJEUX MENACÉS AVEC PRISE EN COMPTE DES OUVRAGES DE PROTECTION

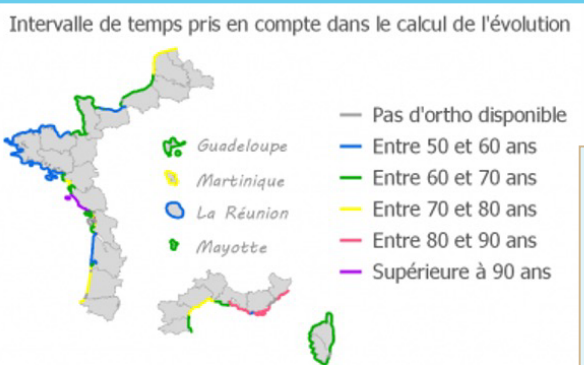
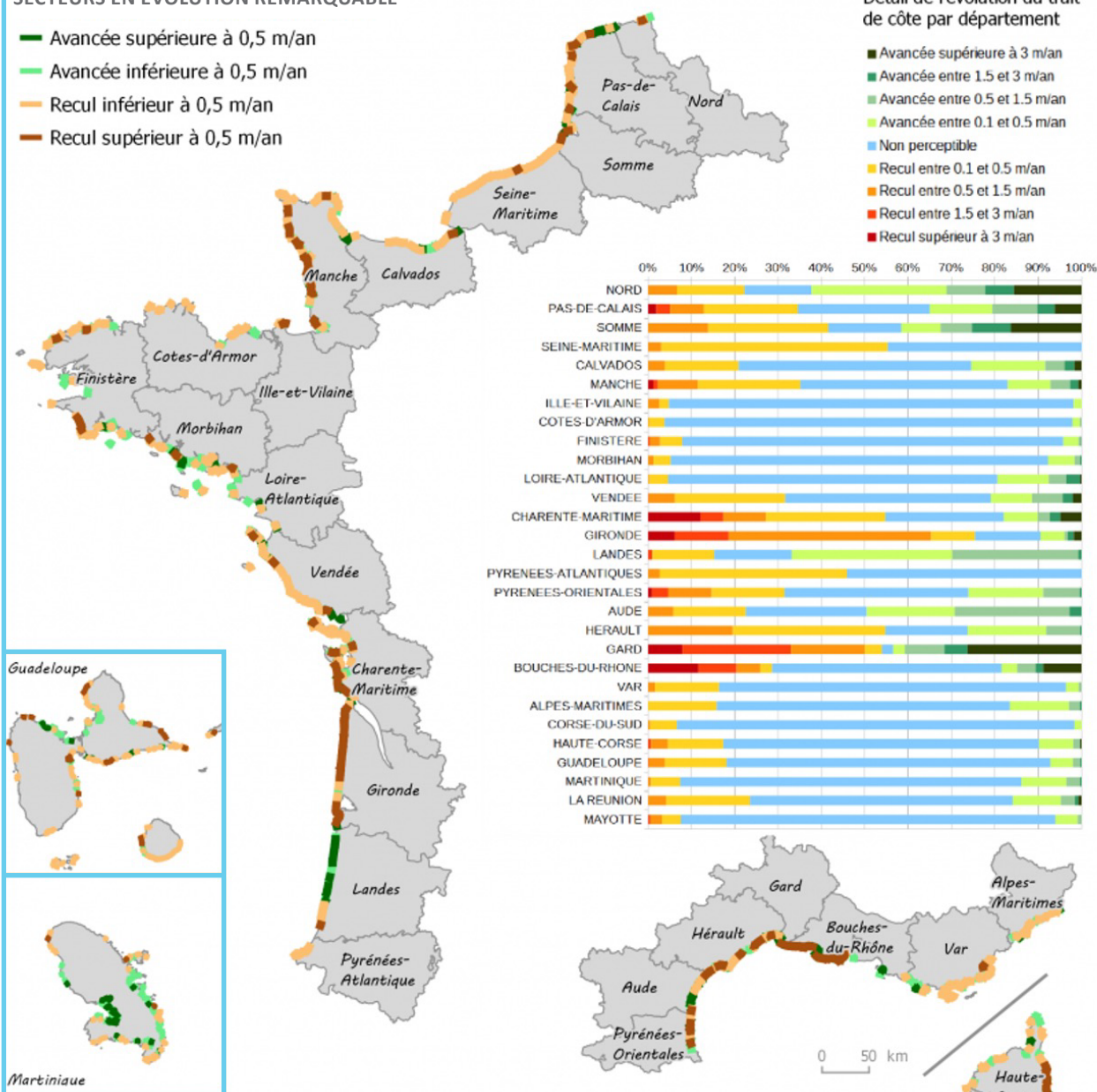


## SECTEURS EN ÉVOLUTION REMARQUABLE

- Avancée supérieure à 0,5 m/an
- Avancée inférieure à 0,5 m/an
- Recul inférieur à 0,5 m/an
- Recul supérieur à 0,5 m/an

## Détail de l'évolution du trait de côte par département

- Avancée supérieure à 3 m/an
- Avancée entre 1.5 et 3 m/an
- Avancée entre 0.5 et 1.5 m/an
- Avancée entre 0.1 et 0.5 m/an
- Non perceptible
- Recul entre 0.1 et 0.5 m/an
- Recul entre 0.5 et 1.5 m/an
- Recul entre 1.5 et 3 m/an
- Recul supérieur à 3 m/an



**INDICATEUR DE L'ÉVOLUTION DU TRAIT DE CÔTE**

À échelle nationale sur l'ensemble de la façade maritime française, les zones rouges et orange indiquent un recul ; au contraire, les zones vertes illustrent un phénomène d'accrétion (ré-ensablement des plages et des littoraux).

Echelle outre-mer 0 25 km

Sources : Évolution du trait de côte Cerema et MTEs, 2017), bd-Admin Express (IGN)  
Réalisation : François Hédou, Cerema, 2018

## RISQUES ET MARCHÉS IMMOBILIERS : DES EFFETS PARADOXAUX

La logique économique voudrait que les risques et menaces décrits précédemment induisent une baisse des prix, par le biais du mécanisme de **capitalisation du risque dans les prix**. Théorisés par certains auteurs<sup>7</sup>, les impacts des risques ou des événements violents sur les marchés immobiliers sont dans ce cadre plutôt sources de baisse de prix, avant différents scénarii de rattrapage en fonction des spécificités du territoire et de l'évènement. Le rattrapage peut se faire selon une durée variable et parfois sans atteindre le niveau de prix initial selon la fréquence des épisodes de risques. Mais empiriquement, la situation des territoires littoraux est tout autre, puisque **les prix des marchés de l'immobilier sont ici en augmentation constante, comme le dépeignent largement les médias. Cela ne correspond donc pas à cette « mémoire des accidents climatiques »<sup>8</sup>.**

Cette « non-capitalisation » du risque dans le prix peut être expliquée par trois facteurs ; les aménités, la perception du risque, les dispositifs existants.

### Les aménités

Par aménités, on entend tout ce qui contribue à la valeur d'un bien, indépendamment de sa valeur intrinsèque. Sur le littoral, les aménités paysagères ou récréatives (qualités et fonctions du lieu, en lien avec les loisirs et leur facilité d'accès notamment) créent une prime conséquente sur le marché immobilier comme les logiques d'exposition s'attachant à la situation du bien (par exemple la vue sur mer)<sup>9</sup>. Ainsi, **la décote que le risque peut produire est bien moins importante que cette prime générée par les aménités**, dont la valeur symbolique, capitalisée, induit une augmentation des prix, sinon le maintien de prix très élevés.

### La perception du risque

La perception du risque relève d'un domaine d'analyse complexe, d'autant plus qu'il se situe sur du moyen ou long terme (2040, 2050, 2100...). Plusieurs biais interviennent en économie. Par exemple, **le biais de myopie** induit une projection seulement à court terme et rend beaucoup plus délicate et difficile une vision à long terme. L'appréhension du risque, selon qu'elle est individuelle ou collective, peut générer une mesure très différenciée. Il sera reconnu par les habitants d'une commune, à l'échelle de la commune ; mais il restera sous-estimé pour les logements respectifs de ces mêmes habitants, par ces mêmes habitants. Quant **aux biais cognitifs, d'optimisme ou d'amnésie**, ils relèvent de l'économie comportementale : ils mobilisent des catégories de facteurs (souvenirs, projections, récits, etc.) qui influent sur l'objectivation et la réalité d'une situation, qui de particulièrement difficile (par exemple inondation) redeviendra normale.

7 - TOBIN, G. A. & NEWTON, T. G. 1986. A theoretical framework of flood induced changes in urban land values. JAWRA Journal of the American Water Resources Association, 22, 67-71.

8 - MAUROUX, A. 2015. Exposition aux risques naturels et marchés immobiliers. Revue d'économie financière. n° 117, 91-103 <https://www.cairn.info/revue-d-economie-financiere-2015-1-page-91.htm> //

9 - DACHARY-BERNARD, J., GASCHET, F., LYSER, S., POUYANNE, G. & VIROL, S. 2011. L'impact de la littoralisation sur les marchés fonciers. Une approche comparative des côtes Basque et Charentaise. Economie et Statistique, n° 444-445, 127-154.

10 - Mécanisme fondé sur la solidarité nationale, le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, dit « Cat Nat », permet aux particuliers, aux entreprises et aux collectivités d'être indemnisés en cas de situation déclarée « catastrophe naturelle ». Il mobilise le fonds Barnier.

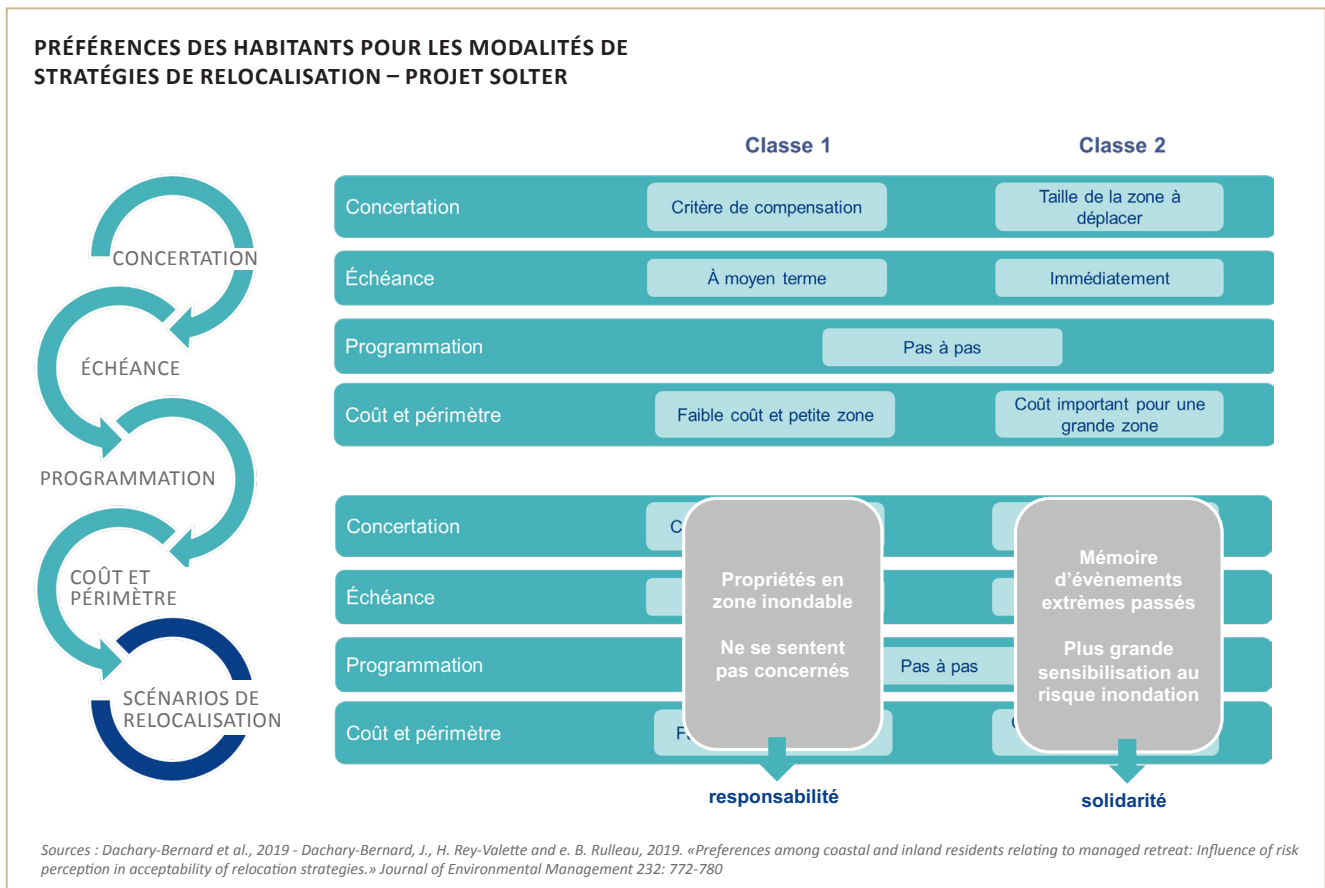
### Les dispositifs de gestion et de prévention du risque

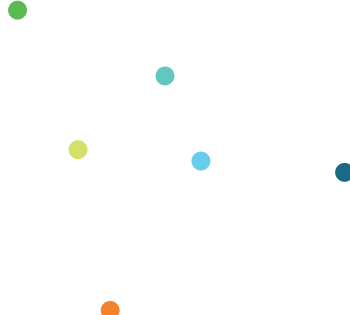
Les dispositifs de gestion du risque, longtemps conçus par la création d'infrastructures de défense et de protection (par exemple les digues contre la mer), évoluent depuis une vingtaine d'années, au profit de solutions plus souples, dites d'adaptation. Mais les premières, considérées d'ailleurs aujourd'hui par de nombreux experts comme des solutions à court terme, ont créé un mécanisme paradoxal sur les marchés immobiliers :

#### la protection rassure les acquéreurs et... les valeurs !

Certes, les mesures préventives du type zonage en Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), ou en Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), ont plutôt un impact négatif sur les prix. En revanche, les mécanismes de type réparation financière post-événement, et notamment le mécanisme *Cat Nat*<sup>10</sup> (système d'assurance au niveau national mais qui n'intègre pas l'érosion), créent un effet d'éviction du risque, **un effet moral. L'indemnisation, prise en charge et décidée par la puissance publique, rassure. L'action publique influencerait donc les marchés et les comportements.**

### STRATÉGIES D'ADAPTATION ET RECOMPOSITIONS TERRITORIALES FACE AUX RISQUES : LE CAS DES RELOCALISATIONS





Des stratégies d'adaptation et de recompositions territoriales émergent avec l'intensification et l'accélération des risques. Un projet de recherche financé par la région Nouvelle Aquitaine<sup>11</sup> analyse le cas emblématique et atypique de la relocalisation résidentielle à partir d'une enquête menée sur les sites de Lacanau et de Capbreton.

On entend par relocalisation, un déplacement des habitants d'une zone vulnérable vers une zone habitable, plus en retrait de la côte, s'éloignant ainsi du risque de leur adresse initiale. De nombreux enjeux se posent à propos d'une telle stratégie, notamment en lien avec le rapport des individus au risque, et avec leur degré d'acceptabilité de la délocalisation face au risque. La perception du risque érosion étudiée dans ces enquêtes s'articule autour de deux dimensions : d'une part l'érosion vue comme une menace ; d'autre part l'érosion considérée comme un risque maîtrisé ou maîtrisable.

**L'acceptabilité des populations à se délocaliser** est influencée par cette perception, mais les situations individuelles sont très hétérogènes. Elles dépendent en effet de variables socio-économiques telles que le statut principal ou secondaire de la résidence (ce dernier est un plus grand frein au déplacement), ou la valeur du bien qui, quand elle est plus faible, semble alors un moindre frein au déplacement. **L'avenir du foncier quitté** est dès lors interrogé : la place laissée à la mer transforme la fonction de la terre concernée. Demain des solutions fondées sur la nature prendront-elles place pour générer de nouveaux sols ? **L'acceptabilité des populations face à la relocalisation**<sup>12</sup> requiert, quant à elle, certaines conditions, dans le cadre de dispositifs de concertation. Ils varient selon les individus et l'importance qu'ils accordent à la solidarité territoriale : le montant de l'indemnité et le périmètre de la délocalisation sont ici en jeu.

Les premiers enseignements de ces études et par ailleurs du rapport *Territoires océan : acteurs de solutions*<sup>13</sup> indiquent qu'il n'y a pas de modèle unique de stratégie. Elle apparaît comme spécifique aux qualités géomorphologiques du littoral et socio-économiques des territoires concernés. La stratégie doit être combinée à la mobilisation de leviers d'action, de réseaux, de connaissances de politiques publiques. **Il n'y a pas d'égalité face au risque et à la vulnérabilité...**

11 - Projet SHORELINE. Résultats des enquêtes sous forme d'infographies disponibles pour Lacanau

<https://hal.inrae.fr/hal-04123807>

et pour Capbreton

<https://hal.inrae.fr/hal-04123860>

12 - <https://hal.umontpellier.fr/hal-01950062/document>

13 - <https://hal.inrae.fr/hal-03540440>

L'évaluation
des valeurs
à l'épreuve
de la hausse
des marchés
immobiliers

## UNE ESPÉRANCE DE VIE RÉDUITE À 0-30 ANS DES BIENS SITUÉS DANS LA BANDE LITTORALE

Le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a saisi la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) afin de définir la méthode d'évaluation des biens exposés au recul du trait de côte, et donc l'indemnisation des propriétaires. La DNID constitue un service à compétence nationale, rattaché à la Direction de l'immobilier de l'État de la Direction générale des Finances publiques.

L'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022, citée précédemment, définit une méthode d'évaluation de la valeur des biens, à acquérir de préférence par voie de préemption, à horizon de 30 ans. **La valeur vénale retenue tient donc compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte et de « l'espérance de vie réduite » d'un bien voué à entrer dans le domaine public maritime naturel.** Cette méthode s'applique dans le cadre de la procédure du nouveau droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte mais également à l'occasion de la détermination des indemnités en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Selon les premières estimations fournies par le CEREMA, le nombre de biens concernés d'ici 2100 s'élèvera de 5 000 à 50 000 logements pour une valeur estimée entre 0,8 et 8 milliards d'euros. Sur la seule commune de Lacanau, les évaluations réalisées par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) concernent 1 200 logements pour un montant de 500 millions d'euros.

## LES GRANDS PRINCIPES DE LA FIXATION DU PRIX : LA MÉTHODE PAR COMPARAISON ET LE PRINCIPE DE MINORATION

En l'absence d'accord amiable sur le prix d'acquisition du bien, celui-ci est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. L'ordonnance précitée prévoit en son article 1<sup>er</sup> que le prix du bien préempté est fixé par comparaison, c'est-à-dire par référence à des mutations et à des accords amiables portant sur des biens de même qualification, avec un niveau d'exposition similaire, situés dans la même zone. À défaut ou en cas d'insuffisances de ces mutations et accords amiables, le prix du bien est fixé en priorité par référence à des mutations et accords amiables portant sur des biens de même qualification situés hors de la zone exposée au recul du trait de côte dans laquelle il se situe. Dans ce cas, pour tenir compte de la durée limitée restant à courir avant la disparition du bien (dans la limite de 30 ans), un abattement est pratiqué sur la valeur de ces références. Cet abattement peut être déterminé par application d'une décote calculée en fonction du temps écoulé depuis la première délimitation de la zone dans laquelle se situe le bien, rapporté à la durée totale prévisionnelle avant la disparition du bien à compter de cette première délimitation.

Le champ d'application de ces grands principes suppose donc la prise en compte des valeurs des marchés immobiliers. **Une situation doublement paradoxale, sans doute génératrice de futurs contentieux et d'impacts financiers pour les collectivités, pourrait apparaître : les valeurs des biens situés en zone de risques ou à proximité, peuvent être à la hausse voire ne montrent pas de signes de retournement.** Dans ces conditions, quels effets pourra avoir le principe de minoration fondé sur la décote au *prorata temporis* ?!

### **ET DEMAIN, LE REPLI : UN ENJEU DE SOLIDARITÉ LOCALE ET NATIONALE ?**

Les risques humains associés au recul du trait de côte requièrent aujourd'hui, et de manière inéluctable, l'intervention publique. Le système mis en place, qui n'est pas un système d'indemnisation à proprement parler, permet théoriquement une baisse des valeurs des prix en préemption. Il donne la possibilité aux collectivités d'acquérir des biens pour reconstruire au-delà des zones à risques, dans une logique de recomposition territoriale.

Cependant, à l'échelle nationale, il questionne le rôle régulateur de la puissance publique. Sur les rivages, l'intervention publique peut apparaître nécessaire, mais au risque **d'être un secours apporté à la dévalorisation patrimoniale, en d'autres termes, un système d'assurance collective sur l'effondrement des marchés.** Or, cette même dévalorisation patrimoniale, pour d'autres causes, sur d'autres territoires, ne reçoit pas systématiquement les mêmes attentions. Par exemple, l'immobilier des cœurs de bourg désertés sur le territoire national ne fait pas l'objet de telles mesures.

**Les recompositions spatiales, induites par la nécessité du repli, supposent dès à présent et par anticipation des politiques foncières complexes (délocalisation *versus* acquisitions).** Elles sont menées principalement par les collectivités et les Établissements Publics Fonciers. Plusieurs espaces spatiaux temporels sont en jeu. **Les échéances dans le temps** se déclinent dès à présent, puis à 30, 50 et 100 ans. **Les situations géographiques** concernent les zones à risque aujourd'hui, celles qui le seront potentiellement demain sans l'être maintenant, celles enfin qui sont hors champ.

L'échelle, les qualités et les fonctions des sites habités aujourd'hui, voués à disparaître et à être recomposés demain, interrogent fortement les modèles économiques d'aménagement et la simple capacité des « territoires en recul » à accueillir le repli, dans un contexte de sobriété foncière tout en ménageant la hausse des valeurs à venir !

Le lancement du comité national du trait de côte en mars 2023<sup>14</sup>, pour définir l'adaptation des littoraux exposés au recul du trait de côte, illustre la nécessaire construction d'une stratégie à long terme pour accompagner ces recompositions, à défaut d'être des simples délocalisations-relocalisations.

14 - <https://www.ecologie.gouv.fr/berangere-couillard-lance-comite-national-du-trait-cote-definir-ladaptation-des-littoraux>



Le Lifti tient à remercier chaleureusement pour le pilotage et l'organisation de cette édition les équipes de DESTINATION NANCY (François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Catherine Sachreiter, Mélanie Schmitz) et les équipes de BUSINESS IMMO (Sandra Roumi, David Catelain, Aude Leperre, Laura Kelberg, Delphine Le Poulard, Ambre Sabbe), ainsi que pour leur participation et leur implication, l'ensemble des intervenants et animateurs des ateliers et débats, en particulier :

**Laura Ceccarelli-Le-Guen, Jeanne Dachary-Bernard, Pierre Landes, Frédéric Laurent, Anne-Sophie Leclère.**

<b>Organisateurs 2022</b>		
  		
<b>Ils nous ont soutenus en 2022</b>		
		
		
		
		
		
		
		
		

Directeur de la publication : <b>Marc Kaszynski, Président du Lifti</b>
Comité de relecture : <b>Sarah Dubeaux, Déléguée générale du Lifti</b>
Rédaction et conseil éditorial : <b>Emmanuelle Quiniou, Urbaniste, Atelier Pas à Pas</b>
Conception graphique : <b>Agathe Desombre</b>

### Le Lifti : le think tank du foncier

Le Lifti a été créé fin 2016 sous l'impulsion de Marc Kaszynski, Frédéric Roussel, du cabinet DS Avocats, et des sociétés VILOGIA et Ramery Immobilier.

Think tank des questions foncières, il identifie des problématiques engendrées par la méconnaissance du foncier et propose des réponses concrètes aux questions que se posent les acteurs du foncier, qu'ils soient publics ou privés, grâce à la diversité des expertises de ses membres. Au sein du Lifti, vous trouverez une ouverture de nouveaux champs de réflexions pour construire une représentation partagée qui dépasse la vision partielle du foncier inscrite dans la société.

### Redonner du sens à l'ensemble des approches foncières

Au-delà du moment fort que constituent les Assises nationales du foncier et des territoires, le Lifti structure sa réflexion autour de 4 piliers fondamentaux que sont la donnée (ODF), les friches et l'économie circulaire (ECF), la stratégie foncière des territoires (SFT) et les perspectives d'évolution du droit (FED).



#### ODF

Organiser la data du foncier

Faire travailler ensemble les acteurs du privé et du public à l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers grâce à une donnée ouverte et structurée

#### ECF

Promouvoir l'économie circulaire du foncier

Mieux connaître et mieux maîtriser les process de revalorisation des friches (environnementaux, urbains, etc.)

#### SFT

Accompagner les territoires dans leurs stratégies foncières

- Identifier et mettre en place des stratégies foncières territorialisées et globales
- Comprendre et faire évoluer les cadres qui pourraient bloquer leur mise en œuvre

#### FED

Faire évoluer le droit

Faire évoluer le droit qui encadre les usages du foncier en cohérence avec les nouveaux enjeux sociaux

### Un riche écosystème d'acteurs

<https://lifti.org/nos-partenaires/>