

Érosion côtière, ce qui vous attend

À un horizon de 30 ans, certains logements en bord de mer vont disparaître. Pour savoir si vous êtes concerné et ce que vous pouvez faire, il faut commencer par distinguer le vrai du faux.

PAR MARIANNE BERTRAND

Seules les habitations en front de mer sont concernées

FAUX L'érosion côtière (ou recul du trait de côte), qui menace 20 % de notre littoral, est un phénomène naturel, par définition évolutif. Une construction en retrait de la mer peut se retrouver les pieds dans l'eau dans 30 ans. Témoin, l'immeuble Le Signal, à Soulac-sur-Mer, en Gironde. Un décret⁽¹⁾ a déjà recensé 242 com-

munes concernées par ce risque, dans le cadre d'une cartographie établie à partir d'un indicateur national d'érosion littorale⁽²⁾.

Ma commune n'est pas déclarée à risque, donc rien à craindre

FAUX La liste des communes vulnérables⁽³⁾ n'est pas figée. Elle a déjà doublé l'été dernier et est appelée à s'étoffer. Elle sera révisée à minima tous les 9 ans⁽⁴⁾. Les com-

munes concernées – des regroupements le plus souvent – doivent s'engager à adapter leurs documents d'urbanisme au risque⁽⁵⁾. Mais il s'agit d'une démarche volontaire d'adhésion au dispositif légal, après délibération du conseil municipal. Certaines communes y voient l'opportunité d'un régime protecteur, permettant de dresser un état des lieux. Elles doivent notamment réaliser une cartographie de l'évolution du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans (financée à 80 % par l'État). Un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) servira alors de base à de nouvelles règles d'aménagement locales. D'autres communes préfèrent temporiser, au vu des contraintes en résultant. « Leur décision est parfois aussi politique, pour ne pas perturber le marché immobilier. De toute façon, il faut consulter, à la mairie, les règles d'urbanisme,

ISTOCK

Je peux me retourner contre la mairie qui n'a pas protégé mon bien

FAUX Une commune n'a pas l'obligation légale de protéger une propriété privée contre l'érosion, en installant une digue par exemple. Aucun recours n'est possible à son encontre. Les tribunaux l'ont rappelé à propos d'installations de camping menacées⁽⁶⁾. Une décision transposable aux habitations.



Lacanau a conclu un partenariat avec l'État pour lutter contre l'érosion côtière.

contenues le plus souvent dans le plan local d'urbanisme (PLU). Il peut intégrer le risque d'érosion en restreignant la constructibilité », détaille François Braud, avocat associé au cabinet Atmos.

Cela fait double emploi avec la loi Littoral

FAUX La loi Littoral interdit de construire en zone non urbanisée sur une bande de 100 mètres, calculée depuis la limite haute du rivage⁽⁷⁾. C'est un régime protecteur de l'environnement et des paysages, qui doit aujourd'hui être corrélé à la protection des habitations en zone d'érosion côtière (à l'horizon de 30 ans). Le PLU pourra en particulier élargir la bande inconstructible des 100 mètres si les projections d'érosion le justifient⁽⁸⁾. À l'inverse, « une commune concernée par l'érosion côtière peut

déroger aux contraintes de la loi Littoral pour permettre la relocalisation des propriétaires. Une construction qui ne serait pas dans le prolongement d'une zone urbaine, normalement interdite, deviendra ainsi possible en contrepartie d'un engagement dans un projet partenarial d'aménagement (PPA) du trait de côte », ajoute François Braud. Une démarche actuellement expérimentée à Lacanau, en Gironde.

Je ne pourrai plus agrandir ma maison

VRAI Il faut éplucher le règlement du PLU (ou la carte communale, ou encore le règlement national d'urbanisme) pour en avoir confirmation. Si votre maison se situe dans une zone urbanisée mais sujette à l'érosion côtière, vous pourrez

Je risque d'être exproprié

FAUX L'expropriation ne concerne que la situation d'un péril imminent, qui menace des vies humaines, telle une submersion marine (voir L'avis de l'expert, p. 28). En cas d'érosion, vous risquez de voir votre bien préempté par la commune si vous le mettez en vente (ou si vous exercez votre droit de délaissement). L'évaluation de sa valeur par le juge, faute d'accord amiable, se base alors sur des références similaires dans la zone exposée⁽⁷⁾. Mais un abattement s'applique pour tenir compte de la durée prévisionnelle du bien appelé à disparaître, sans indemnité accessoire de réemploi (pour l'achat d'un bien identique).

seulement y réaliser une extension démontable (une véranda). Ainsi, vous n'augmenterez pas la capacité d'habitation de votre bien⁽⁹⁾. Vous pourrez quand même engager des travaux de réfection ou d'adaptation de la construction existante. En ●●●

... zone non urbanisée ou d'habitat diffus, aucun agrandissement ne sera possible.

Mon bien va perdre de sa valeur

VRAI et FAUX La loi du marché s'applique et l'attractivité du littoral, selon les professionnels de l'immobilier, l'emporte sur la menace d'érosion. À les en croire, le comportement des acheteurs n'a pas changé, bien qu'ils soient informés par l'obligation de produire, depuis le 1^{er} janvier 2023⁽¹⁾, un état des risques dans l'annonce immobilière. Si votre bien est doté d'une vue imprenable sur la mer, vous aurez toutes les chances de le revendre aujourd'hui sans décote, et même avec une belle plus-value. Mais demain ? Si, dans 30 ans, vous (ou votre acquéreur) souhaitez le vendre, ce même bien pourra faire l'objet d'une préemption par la commune parce qu'il est situé dans une zone identifiée comme vulnérable. L'indemnisation décidée par le juge intégrera alors une décote, en fonction du temps écoulé depuis le classement du bien en zone à risque⁽²⁾. En somme, plus l'échéance trentenaire s'approche, sonnante l'heure de la disparition de la construction grignotée par la mer, plus sa perte de valeur sera importante...

L'AVIS DE L'EXPERT

Il ne faut pas confondre l'érosion côtière avec la submersion marine

L'érosion côtière, c'est la progression de la mer par perte de sable ou de roches. La submersion d'une zone côtière par la mer est une inondation temporaire après une tempête ou un vent fort. La confusion est entretenue par le fait que l'érosion côtière finit par une submersion. Mais il s'agit de deux notions différentes. La survenance d'une submersion est incertaine – aucune cartographie de l'aléa n'existe – contrairement à l'érosion, pour laquelle des projections sont réalisées à plusieurs échelles (30 et 100 ans). Le distinguo est très important sur le plan assurantiel : la submersion marine, en tant que catastrophe naturelle, est indemnisable par le fonds Barnier, à condition de démontrer qu'elle est soudaine, imprévisible et met en danger la vie de personnes. Ce n'est pas le cas lorsque l'on subit une érosion côtière [voir ci-dessous, Ndlr].



PATRICK SORDOLLET FOUR ATIMOSAVOIGATS

FRANÇOIS BRAUD, avocat associé au cabinet parisien Atmos

En cas de sinistre, je serai indemnisé

FAUX En l'état actuel de la législation, les propriétaires victimes de l'érosion côtière ne sont pas protégés car celle-ci ne fait pas partie des risques naturels majeurs indemnisés par le fonds Barnier. Les copropriétaires de l'immeuble Le Signal ont bénéficié d'une indemnisation à hauteur de 70 % de la valeur vénale d'origine de leur appartement. Mais cela résulte d'une décision exceptionnelle des pouvoirs publics, entérinée par une loi⁽³⁾ qui n'est pas vouée à faire jurisprudence.

Je pourrai toujours louer mon logement

VRAI Le propriétaire est seulement tenu à une obligation d'information de l'existence du risque dans l'annonce de location. Il doit aussi remettre au locataire un état des risques mentionnant la zone exposée lors de la première visite⁽⁴⁾. Si le logement est situé en secteur vulnérable, il reste possible de louer via un « bail réel d'adaptation à l'érosion côtière »⁽⁵⁾, un engagement de longue durée consenti par l'État ou la commune pour permettre une occupation provisoire. ■

RÉFÉRENCES

(1) Décret n° 2023-698 du 31.07.23 (2) Art. L. 321-13 du code de l'environnement (CE) (3) Décret précité (4) Art. L.321-15 du CE (5) Art. L. 121-22-1 et s. du CE (6) Cour administrative d'appel de Toulouse, 4^e ch. du 21.2.23, n° 21TL00405 (7) Art. L.121-16 du code de l'urbanisme (CU) (8) Art. L. 121-19 al. 2 du CU (9) Art. L. 121-22-41 du CU (10) Art. L. 219-7 du CU (11) Art. R.125-23 7° du CE (12) Art. L. 219-7 III du CU (13) Art. 64 de la loi n° 2020-935 du 30.7.20 (14) Art. R.125-23 7° du CE (15) Art. L.321-18 et s. du CE.