IMMOBILIER

La proximité de la mer plus forte que le risque naturel



A Criel-sur-Mer, cette maison a été détruite après s'être retrouvée à quelques mètres du vide. (Photo d'archives - Fred Haslin)

CRIEL-SUR-MER Le littoral picard et normand présente deux risques naturels majeurs : l'érosion et l'inondation. Pas de quoi affecter le marché immobilier dans les zones concernées. Rencontres en haut de la falaise.

JÉRÉMY HÉBRAS

Chaque jour, Philippe et Bernadette Damon ont un luxe que beaucoup pourraient leur envier : ils n'ont qu'à mettre un pied sur le trottoir, devant leur maison, pour apercevoir la mer. Ils habitent une maison de plain-pied à Criel-sur-Mer, en plein cœur du quartier sur la falaise. Une acquisition faite en mai 2020, « *au premier jour du déconfinement* ». « *On avait initié la recherche en octobre 2019. À la retraite, on s'est dit "pourquoi pas investir en bord de mer"* », raconte Philippe. Originaire de l'Oise, près de Senlis, le couple a d'abord prospecté vers le Tréport, avant de tomber sur la maison de Criel, « *un coup de chance inoui* », sourit Bernadette.

Au bout de la rue, il y a l'horizon dégagé sur la Manche, mais aussi une falaise qui s'érode. Dans la rue voisine, la maison la plus proche du bord a dû être démolie en février 2023, par sécurité. La bâtisse s'était retrouvée menacée après trois effondrements consécutifs sur la falaise, en janvier 2021. Une large portion de la rue de Chevington, qui longe le bord de la falaise, n'est plus accessible depuis plusieurs années.

« ON SERA MORT AVANT DE VOIR LA FALAISE AU BOUT DE NOTRE TERRAIN »

Ces événements, le couple Damon les a accueillis « *sans angoisse, mais comme des informations* ». « *Le notaire nous a informés du risque lié au recul de la falaise* », relate Bernadette. Et son mari de poursuivre : « *Nous sommes à 100 mètres du bord. À raison d'un recul moyen de 50 cm par an, on en a pour 200 ans. On sera mort bien avant de voir la falaise au bout de notre terrain.* » Si l'érosion côtière n'a pas freiné l'acte d'achat des Damon, Philippe reconnaît qu'il aurait « *plus réfléchi* » si la maison s'était trouvée « *au bout de la rue* ».

La maison du bout de la rue, justement, est occupée par Alice et Mathieu*, un couple d'actifs franciliens qui a la possibilité de télétravailler. Avant d'acquérir ce bien, un critère dominant présidait leur recherche : avoir une vue sur la mer. « *Regardez cette vue, on ne peut pas se lasser. Les couleurs ne sont jamais les mêmes* », sourit l'homme en désignant la mer à travers les grandes fenêtres du salon.

« UN PLAISIR INTANGIBLE »

Après avoir repéré l'annonce « *un dimanche matin* », ils formulent une offre « *le mercredi suivant* ». « *Mais on s'est informé sur le risque* », précisent-ils. Un risque qu'ils « *assument en connaissance de cause* », alors que leur maison se trouve à une quinzaine de mètres du vide. « *On ne sait pas combien de temps la falaise va nous supporter,* admet Mathieu. *On n'a pas acheté avec l'idée de gagner de l'argent sur cette maison. Ce plaisir d'être face à la mer, c'est intangible.* »

Et Alice de conclure, avec un ce tain sens de la formule : « *On a a aux enfants : "Vous n'hériterez pr bablement pas".* » ■

*prénoms d'emprunt

L'ÉTAT AU SECOURS DES PROPRIÉTAIRES

Il est l'un des piliers de l'action étatique contre les risques naturels. Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs, plus connu sous le nom de fonds Barnier, a été créé en 1995 dans le but de financer les indemnités d'expropriations de biens exposés à un risque naturel. « *Son utilisation a depuis évolué et il est devenu la principale source de financement de la politique nationale de prévention des risques naturels. Il a pour objectif d'améliorer la sécurité des personnes face aux risques naturels et de réduire les dommages aux biens* », est-il indiqué sur le site de la préfecture de Seine-Maritime.

« *Ce fonds permet à la population d'avoir confiance dans l'intervention publique en matière de risques côtiers. Les habitations sur les falaises crayeuses de Picardie et de Seine-Maritime y sont éligibles, car on considère que le risque d'érosion menace gravement les vies humaines* », commente Eugénie Cazaux, géographe. Qui note que même lorsque des propriétaires ne peuvent bénéficier du fonds Barnier, ils sont soutenus par l'État, « *comme ce fut le cas pour les copropriétaires du Signal, à Soulac-sur-Mer, indemnisés hors de tout cadre réglementaire* ».





ur rue à Criel-sur-Mer, Bernadette et Philippe Damon peuvent apercevoir la mer.

"Ce désir de rivage est encore plus marqué depuis la pandémie"

La chercheuse Eugénie Cazaux, docteure en géographie à l'université de Brest, a soutenu fin 2022 une thèse sur les liens entre les marchés fonciers et immobiliers et les risques côtiers. La conclusion de son travail de plus de 400 pages est sans appel : « *Il n'y a pas ou peu de prise en compte des risques côtiers par les marchés.* » Explications.



La géographe Eugénie Cazaux a rédigé une thèse sur les liens entre marché de l'immobilier et risques côtiers sur le littoral français. DR.

Quelle a été votre méthode de travail ?

Il y a une première phase, quantitative, à l'échelle métropolitaine : j'ai travaillé sur une base de données répertoriant près de 2 millions de transactions immobilières sur environ 3 000 communes littorales, dont certaines des côtes normande et picarde. Je me suis intéressée aux ventes d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir. La conclusion est qu'il n'y a pas de prise en compte du risque côtier par les marchés fonciers sur les littoraux. Quand il y en a une, elle reste très faible. Dans la phase 2, qualitative, je cherche des explications sur trois terrains d'étude : le Morbihan, la Charente-Maritime et la Gironde.

Comment expliquez-vous cette absence de prise en compte des risques, qui peut apparaître contre-intuitive au premier abord ?

Il existe un fort décalage entre l'offre disponible et la demande, ce qui tire les prix à la hausse. Pourquoi ce décalage ? Le désir de rivage est très fort : les gens achètent la mer, sa proximité. C'est un marqueur social de réussite. Les agences immobilières ont aussi un rôle : elles vendent la mer, le bruit des vagues, les pieds dans l'eau… On ne va pas chercher la proximité d'une faille sismique, mais avec la mer, l'attractivité prend le pas sur les éventuels risques. Ce désir de rivage est encore plus marqué depuis la pandémie et l'essor du télétravail.

Avez-vous établi un profil type de l'acheteur en zone côtière exposée à l'érosion ?

J'en recenserais trois. Les investisseurs, qui savent qu'après quelques années de locations saisonnières, un bien est rentabilisé. C'est un calcul. Il y a le profil que je nomme « après moi le déluge » : des personnes âgées, à la retraite ou proche, qui ont travaillé toute leur vie et souhaitent profiter, sans être nécessairement dans une logique de transmission patrimoniale. Ils se disent qu'ils seront morts avant la matérialisation du risque. Ils ont envie d'ouvrir la fenêtre sur la mer, c'est un achat court-terme, un achat plaisir. Et enfin, dans des proportions plus anecdotiques, des personnes très aisées qui fonctionnent au coup de cœur, et tant pis si la maison n'est plus là dans 10 ans.

Vos conclusions seront-elles encore valables dans quelques années, quand les conséquences des changements climatiques seront plus brutales ?

Je suis convaincue que le désir de rivage ne faiblira pas tant que la fréquence des événements météorologiques marins ne sera pas plus importante.

La tempête Xynthia, fin février 2010, n'a pas affecté les marchés de Charente-Maritime.

Il y a eu un tassement des ventes les mois qui ont suivi, mais le marché est reparti à l'été 2010, avec des prix au même niveau qu'avant la tempête. Il y a pourtant eu 41 morts directement liés aux submersions marines. Mais localement, on a considéré qu'il s'agissait d'un événement exceptionnel et isolé, qui n'est pas près de se reproduire. ■

"Les biens sur le front de mer sont de moins en moins disponibles"

À Cayeux-sur-Mer, les risques de submersion marine ne rebutent pas davantage les futurs acquéreurs. C'est ce qui ressort des échanges menés, ce 9 août, avec trois agents immobiliers de la station balnéaire qui assurent communiquer sur ce sujet auprès de leurs clients. « *C'est même une obligation depuis le 1er janvier 2023 : quand un bien est concerné par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), on doit le mentionner* », explique Loïc Fournier, gérant d'Amarym, agence basée à Ault, mais aussi Cayeux et Saint-Valery-sur-Somme.

Le PPRN comprend trois zones : une rouge, une bleue et une blanche. La possibilité de construire ou modifier une construction est liée à ce zonage, à l'exception de la zone blanche constructible sans restrictions. « *Dans la zone rouge, il est interdit de faire une extension* », précise Loïc Fournier.

« *Les potentiels acheteurs viennent, ici, avant tout parce qu'il y a la mer. Et ils savent qu'il n'y aura pas de tsunami et que Cayeux ne va pas ressembler à une île tout de suite* », sourit Marie-Ange Farieux de Cayeux immobilier. « *Les clients sont pragmatiques : ils se disent que si la maison est proposée à la vente, c'est qu'elle ne va pas s'effondrer demain* », abonde M. Fournier.

L'attrait pour le littoral est si fort que les prix ne baissent pas. Difficile néanmoins d'obtenir des chiffres précis. « *De 2 000 à 3 500 euros le m2* », d'après l'agence immobilière Opal'im. Dans son parc, Marie-Ange Farieux dispose de maisons mises en vente à 120 000, 280 000, voire 320 000 euros. « *L'état du bien, sa surface, sa localisation, ses avantages (cour, portillon, garage…) et la vue sur la mer sont autant de critères qui entrent en ligne de compte* », insiste-t-elle.

Du côté d'Amarym, qui rayonne de Dieppe à Berck-sur-Mer, on souligne que « *les biens sur le front de mer sont de moins en moins disponibles* ».