



**Cerema**

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

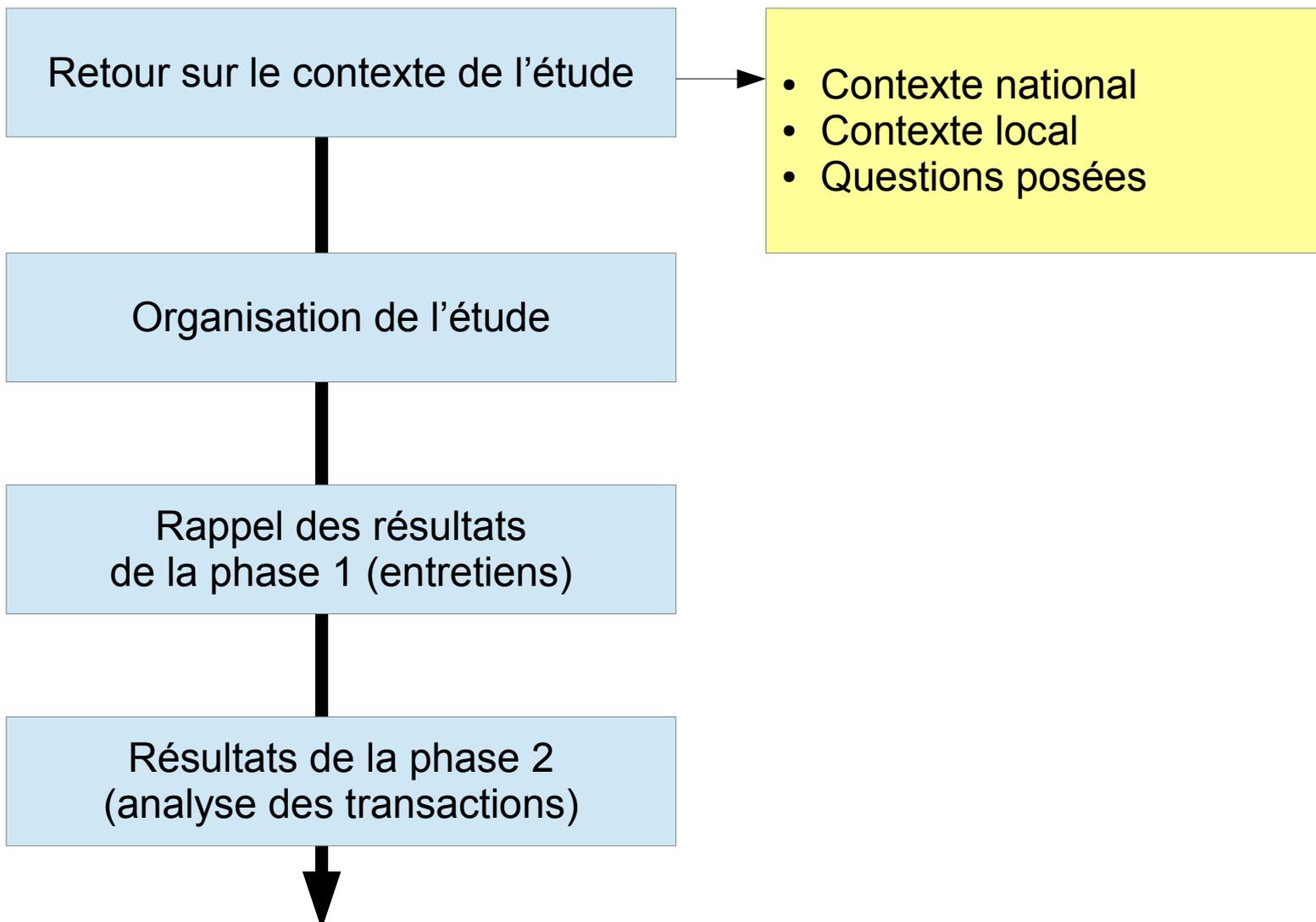
# Risque de submersion marine et marchés fonciers et immobiliers

## Restitution de l'étude

Vincent Caumont

*Direction territoriale Nord-Picardie, PCI Foncier et stratégies foncières*

# Déroulement de la présentation



# Contexte de l'étude

## Contexte national

- **Février 2010** : Xynthia
- Plan submersions rapides
- Relance des PPR littoraux

## Contexte régional

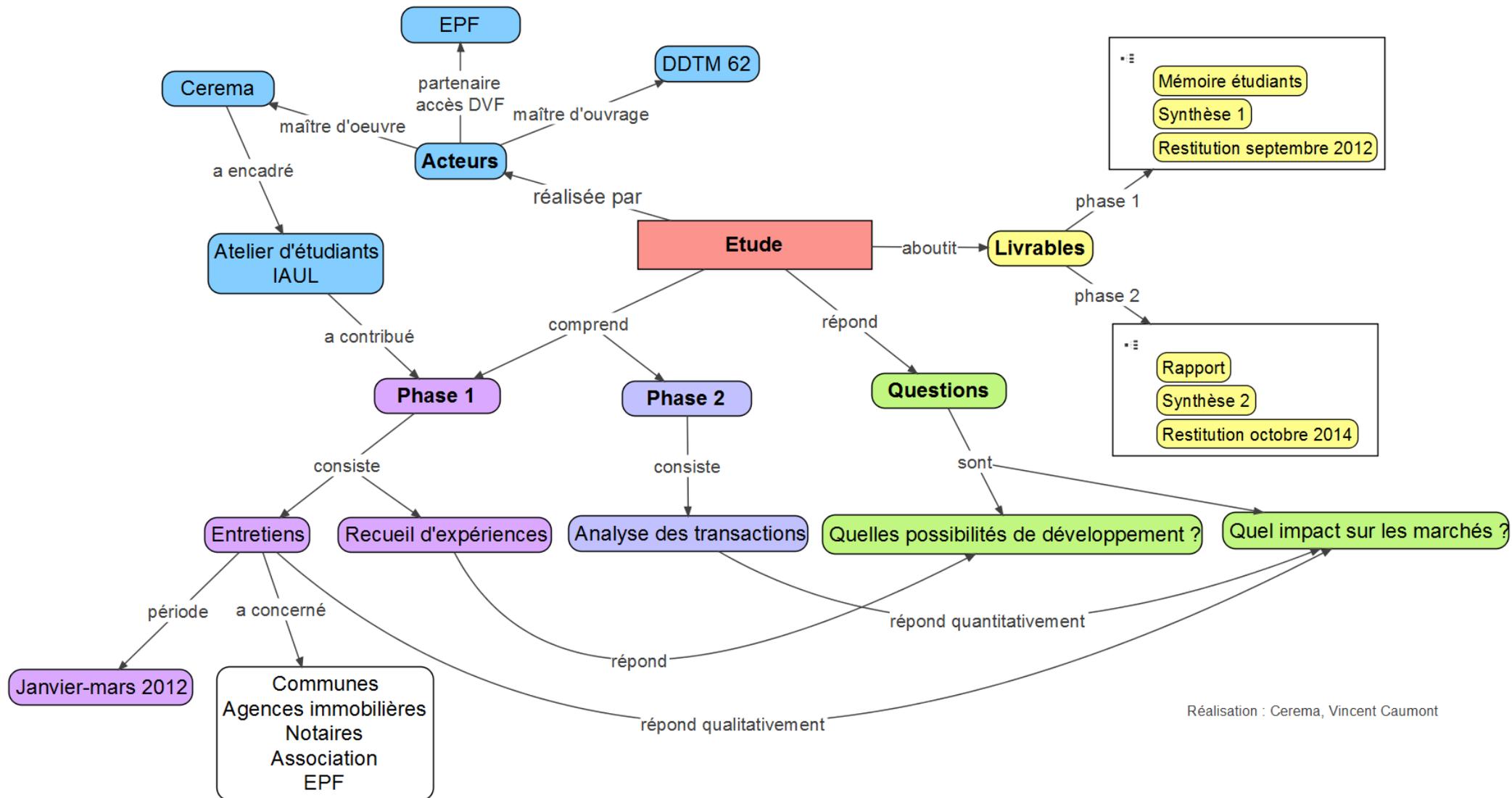
- **2001** : PPR Côtes Basses Meubles prescrit (non adopté, 30 communes)
- **Mai 2011** : carte d'aléas
- **Septembre 2011** : 5 PPR littoraux prescrits (élargissement à l'ensemble de la région : 48 communes)
- **Octobre 2011** : IAL

## PPR submersion marine

### Questions (DDTM 62)

- Perception par la population : quel impact sur les marchés fonciers et immobiliers ?
- Contraintes sur l'urbanisation : quel développement possible ?

# Organisation de l'étude



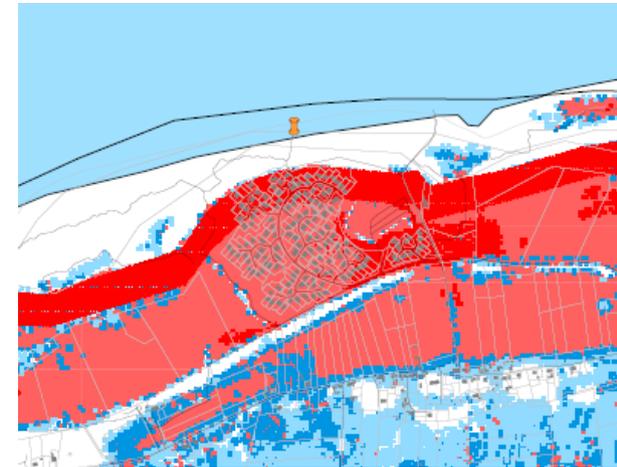
Réalisation : Cerema, Vincent Caumont

# Une influence sur les marchés ?

- Quel poids du risque face à l'attractivité du littoral ?
- Quelle prise en compte du risque de submersion marine (le PPR n'étant pas approuvé) dans les **choix résidentiels** ?
- Quel effet sur les prix ?
- Au regard de la mise en place de l'IAL en octobre 2011 (risque porté à connaissance des acquéreurs et locataires)

# Résultats des entretiens (début 2012) : les constats

- De manière générale, le risque n'est pas pris en compte par les acheteurs et n'a pas d'effet sur les prix
  - Un risque peu perçu par les habitants
  - Les ventes continuent dans les secteurs concernés par l'aléa ou situés à proximité
  - L'IAL ne remet pas en cause les achats (le diagnostic de performance énergétique suscite plus d'intérêt)
- Localement, l'effet risque peut cependant être supérieur à l'effet aménité
  - Le lotissement des Escardines à Oye-Plage : les maisons ne se vendent plus depuis un an (début 2012)
  - Les prix auraient un peu baissé sur le front de mer de Wissant après l'effondrement de la digue en 2007 (AU de Boulogne-sur-Mer)

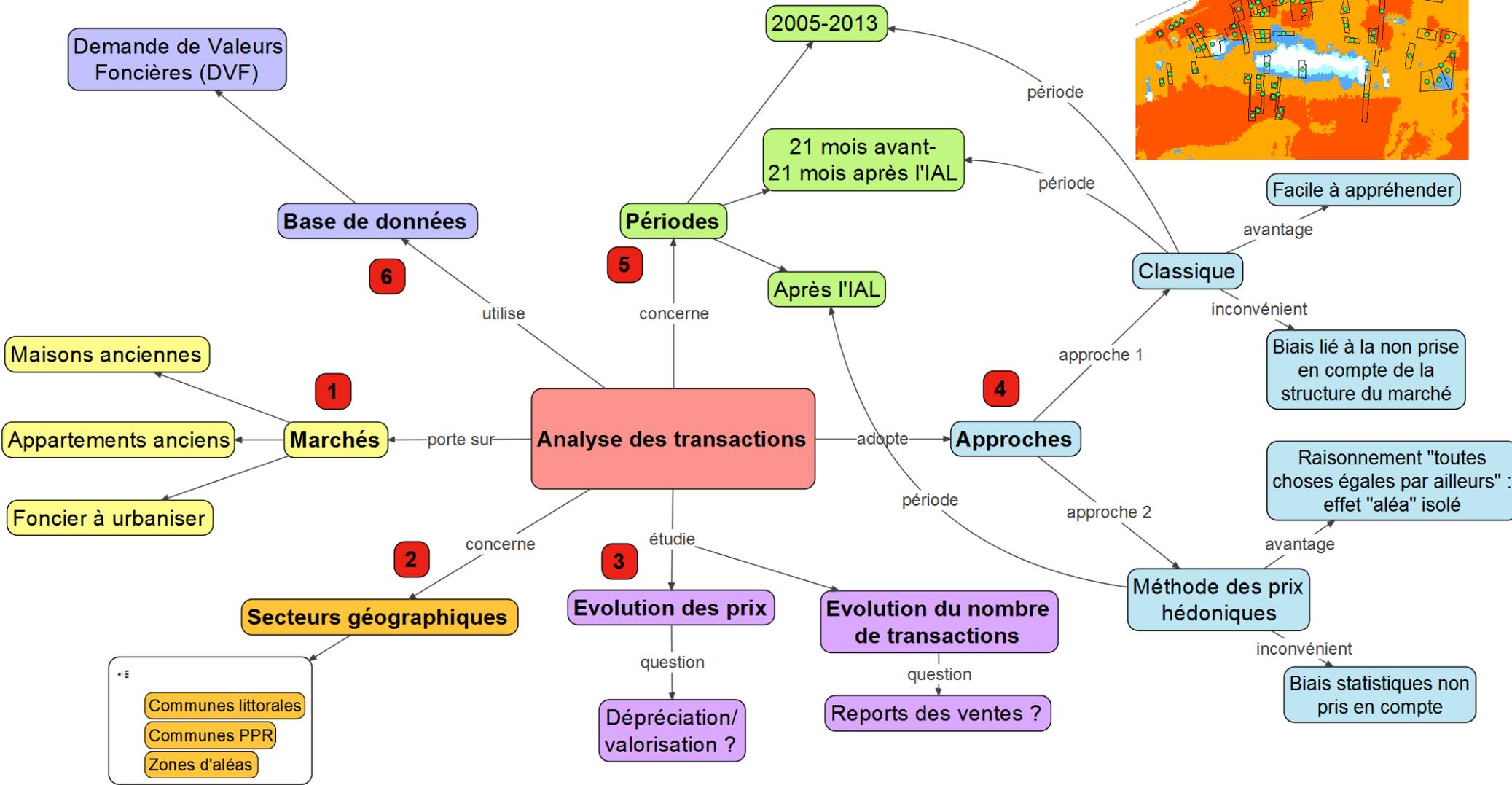
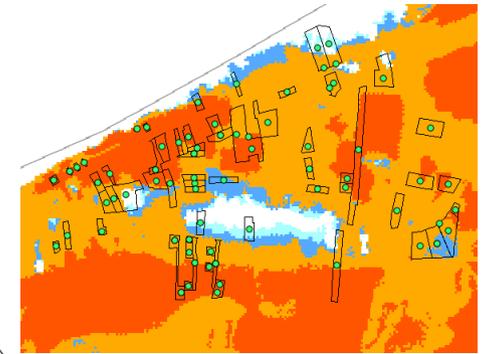


Situation du lotissement des Escardines par rapport à l'aléa de submersion marine  
Source : DHI

# Résultats des entretiens (début 2012) : les anticipations

- Un effet dépréciatif des prescriptions du PPR selon les professionnels : limitation des possibilités constructives (extension par exemple)
- Mais le PPR aura aussi un effet rareté...
- Le PPR tient à la fois, selon les zones qu'il définit :
  - De l'inconstructibilité totale : effet rareté
  - De la limitation de l'usage du bien : action négative sur les prix
- Au final, la prévision de l'influence sur les prix est complexe :
  - Échelle macro (territoire) : effet rareté (foncier inconstructible...) + report de la pression urbaine
  - Échelle micro (parcelle) : zones soumises à prescriptions, zones perçues localement à risques (dépend de l'information...)

# L'approche par les transactions (phase 2)



# Quel poids des biens en zone d'aléa ?

## Quelques ordres de grandeur

- Pour tout ce qui suit, la référence est la **carte d'aléas reprise dans l'IAL à partir d'octobre 2011** (mise à jour en août 2013)

Parc total

- **7% des logements** des communes soumises à PPR sont situés en zone d'aléa

- Gravelines, Coudekerque-Branche, Grand-Fort-Philippe, Dunkerque, Sangatte et Wimereux communes les plus concernées

- Seulement 5% de ces logements sont situés en zone d'aléa très fort ; 66% en zone d'aléa faible et moyen

Parc 2005-2010

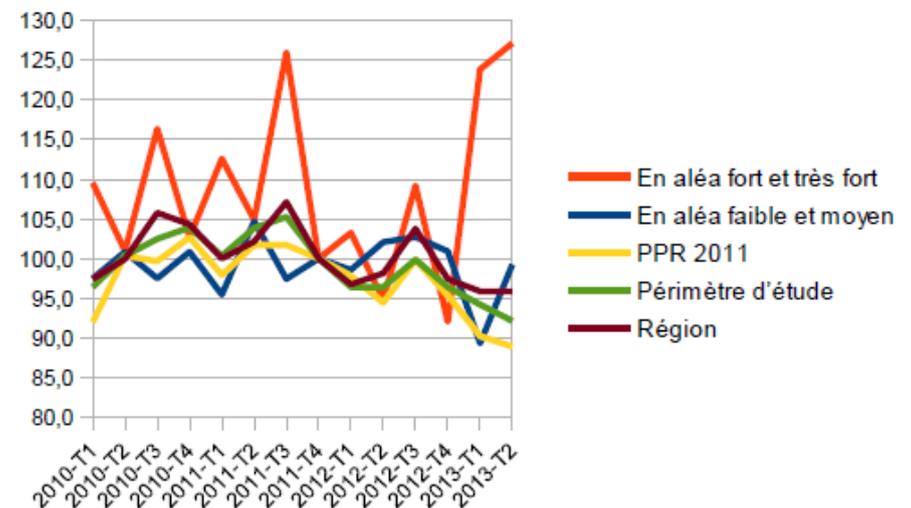
- Pour le parc construit entre 2005 et 2010 : 39% des logements en zone d'aléa fort et très fort (contre 34 % pour le parc total)

Transactions 2005-2012

- Pour les transactions dans l'ancien (2005-2012) : **6% des logements** vendus en commune PPR sont situés en zone d'aléa (2% en zone d'aléa fort et très fort) = quasi même répartition que dans le parc total

# Pas de dépréciation visible pour les maisons anciennes

- **Pas de report des ventes** hors zone d'aléa, avant ou après la mise en place de l'IAL (21 mois)
- **Une baisse des prix en 2012** à la fois en zone d'aléa fort et très fort et hors zone d'aléa ; le prix médian en zone d'aléa fort et très fort a connu des pics après octobre 2011
- **Les maisons en zone d'aléa sont plus chères** que celles hors zone d'aléa (proximité au littoral) : différence de 10 % (périmètre PPR)

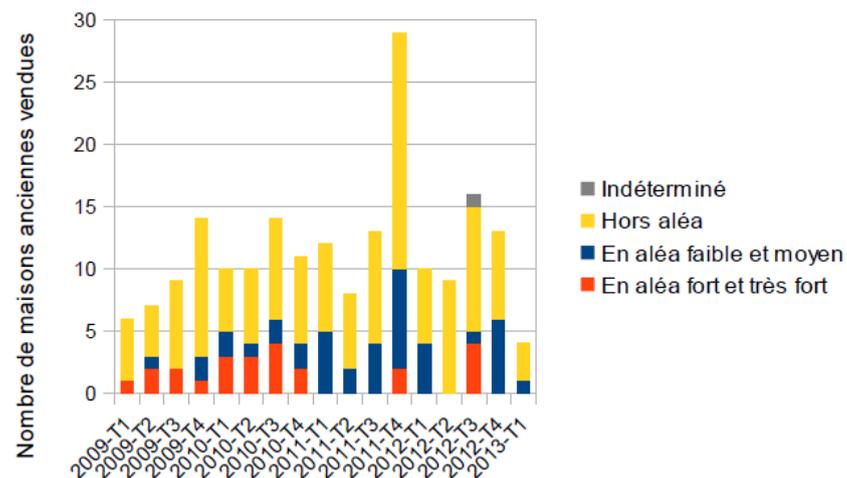


Évolution du prix médian des maisons anciennes vendues en zone d'aléa (indice 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 2011)

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers

# Résultats sur Oye-Plage

- Les ventes en aléa fort et très fort ont ralenti depuis 2011 mais ont toujours lieu après la mise en place de l'IAL
- Les prix en zone d'aléa ont augmenté, alors que les prix en et hors zone d'aléa sur l'ensemble des communes PPR ont diminué



Évolution du nombre de maisons anciennes vendues entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2009 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2013 sur la commune de Oye-Plage

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers

	En aléa	Hors aléa
Janvier 2010-septembre 2011	173 250	164 766
Octobre 2011-juin 2013	181 000	179 098

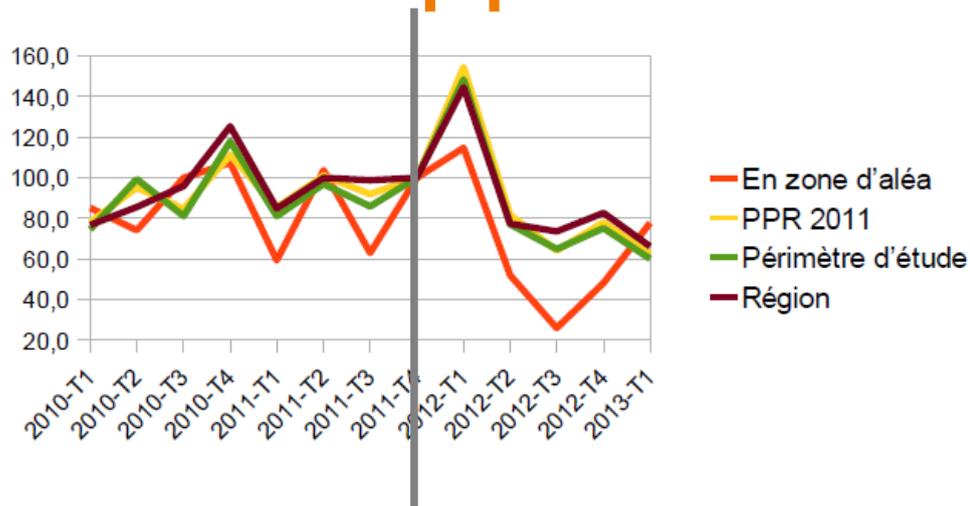
Évolution du prix médian (en € constants 2013) des maisons anciennes vendues 21 mois après la mise en place de l'IAL par rapport aux 21 mois précédents sur la commune de Oye-Plage

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers

# Une difficulté d'interprétation pour les appartements anciens

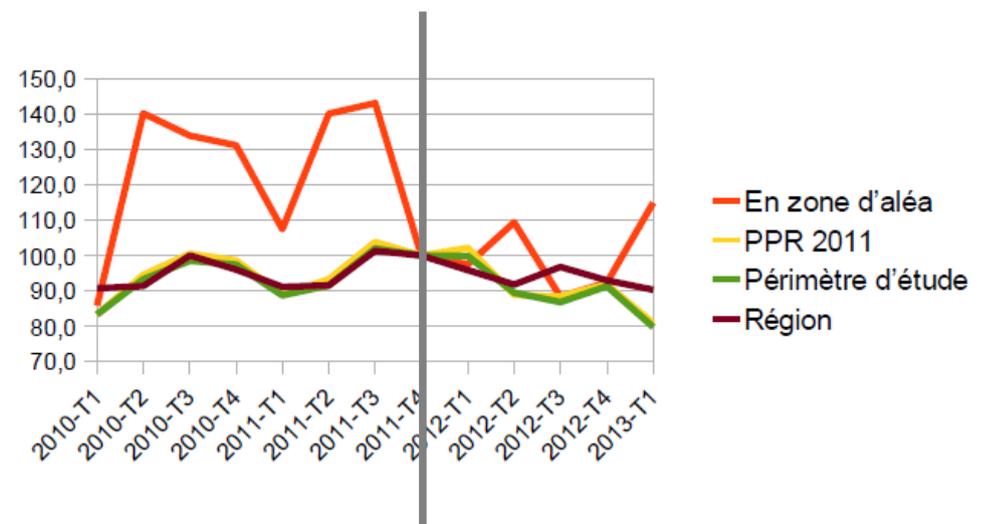
- Un marché beaucoup plus concentré
- Une baisse des ventes en zone d'aléa mais un rattrapage en 2012
- La part des ventes en zone d'aléa a diminué sur les ZE de Boulogne et Dunkerque après la mise en place de l'IAL, mais la baisse est limitée et les volumes faibles
- Baisse du prix médian après IAL, mais :
  - Les prix étaient très élevés avant la mise en place de l'IAL
  - Les prix en zone d'aléa fort et très fort restent supérieurs de 30% à ceux hors zone d'aléa en commune PPR
  - Les prix en zone d'aléa ont augmenté entre octobre 2011 et mars 2013 alors qu'ils ont diminué sur le périmètre d'étude

# Une difficulté d'interprétation pour les appartements anciens



Évolution du nombre d'appartements anciens vendus en zone d'aléa (indice 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 2011)

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers

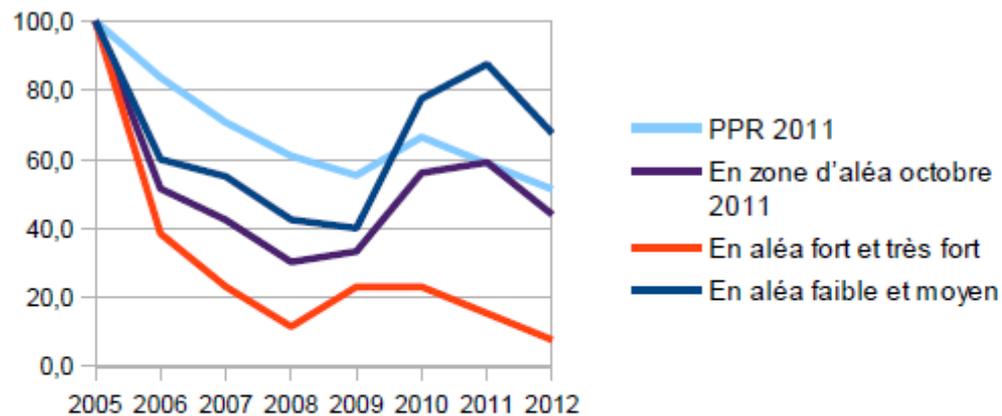


Évolution du prix par m² médian des appartements anciens vendus en zone d'aléa (indice 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 2011)

# Un report des ventes de foncier à urbaniser en aléa fort et très fort ?

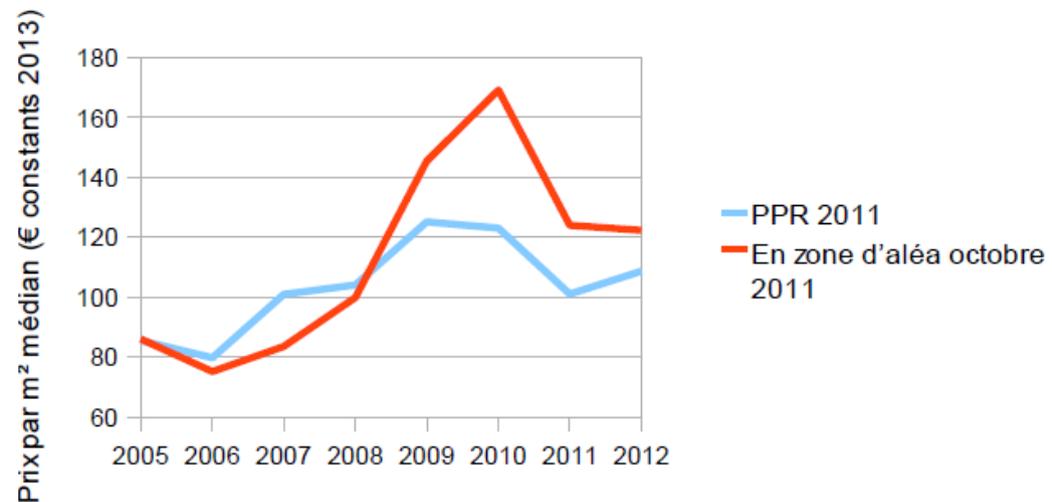
- Deux difficultés particulières sur ce segment :
  - Repérage indirect du foncier à urbaniser/foncier rural
  - Volumes de ventes relativement faibles
- Moins de 10 ventes par an depuis 2007 en zone d'aléa fort et très fort : une anticipation de la future inconstructibilité ?
- En revanche, la part des ventes en zone d'aléa faible et moyen a augmenté après l'IAL
- Des prix en zone d'aléa supérieurs depuis 2009 aux prix sur l'ensemble des communes PPR

# Un report des ventes de foncier à urbaniser en aléa fort et très fort ?



Évolution du nombre de ventes de terrains à urbaniser en zone d'aléa (indice 100 en 2005)

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers



Évolution du prix par m<sup>2</sup> médian des ventes de terrains à urbaniser en zone d'aléa

Source : Cerema, DVF+, table mutation, d'après DGFIP, DVF et fichiers fonciers

# Effet de la localisation en zone d'aléa (méthode des prix hédoniques)

- On distingue aléa fort et très fort / aléa faible et moyen / hors aléa
- **Pour les maisons anciennes** : pas d'influence de la localisation en zone d'aléa
- **Pour les appartements anciens** : la localisation en aléa fort et très fort a un effet positif significatif (!)
- Toutes choses égales par ailleurs, un appartement en zone d'aléa fort et très fort coûte 25% plus cher qu'un appartement hors zone d'aléa
- Des constructions perçues comme moins vulnérables que les maisons ? Une localisation en aléa fort et très fort qui va de pair avec l'aménité liée à l'accessibilité au littoral (topographie) ?

# Conclusion

- Des résultats à prendre avec précaution
  - Effets de structure pour l'analyse de marché classique
  - Des biais pour la MPH (autocorrélation spatiale, endogénéité)
  - Des volumes de données faibles sur des échelles fines ou des pas de temps restreints
- Mais des analyses qui montrent une certaine cohérence
- Quelle acceptation sociale pour les projets de relocalisation ?  
(résultats rassurants pour les propriétaires, mais pour les collectivités, signe du peu de perception du risque par les habitants)
- Quel effet à terme de l'approbation des PPR ?



# Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,  
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

## **Ont également participé à l'étude au Cerema :**

- Catherine Cousaert (cartographie)
- Jérôme Douché (traitements géomatiques)
- Frédéric Fasquel, Christelle Barassi, Annabelle Berger (direction d'étude)

## **Pilotage de l'étude à la DDTM 62 :**

- Bruno Lesaffre
- Nicolas Lepenue

# Merci

Lien pour télécharger les livrables de l'étude :

[http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/  
submersion-marine-et-marches-a809.html](http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/submersion-marine-et-marches-a809.html)