

## Érosion côtière : l'affichage du risque n'influence pas (encore) les transactions immobilières

Depuis le 1er janvier 2023, les annonces immobilières doivent mentionner si un bien à vendre ou à louer est exposé à l'érosion côtière. Face à ce risque accru, le but est de mieux informer les futurs acheteurs et locataires au moment des transactions.



*L'information sur le risque d'érosion côtière doit être diffusée dès la publication de l'annonce immobilière.*

© OceanProd

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a généralisé le dispositif d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers, jusqu'alors réservé aux communes disposant d'un plan de prévention des risques littoraux (PPRL), à toutes les communes concernées par l'érosion côtière. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il est obligatoire de mentionner dès l'annonce immobilière si un logement se trouve dans une zone à risque. L'agent immobilier, le vendeur ou le bailleur doivent en outre remettre à l'acquéreur ou au locataire potentiel, dès la première visite du bien, un document relatif à l'état des risques, qui doit être annexé à l'acte authentique de vente ou de location. Selon le décret du 1<sup>er</sup> octobre 2022, l'annonce portant sur un bien concerné par cette obligation d'information doit désormais renvoyer au site internet [Georisques.gouv.fr](http://Georisques.gouv.fr). (1)

### **L'information sur l'érosion freinera-t-elle la demande de biens littoraux ?**

« Ce point attendu et plébiscité par l'ensemble des acteurs publics liés à la gestion du littoral a pour objectif de moyen et long terme de permettre une régulation du marché de l'immobilier littoral, en limitant la demande grâce à la diffusion d'une information sur l'érosion plus précise et systématique », commentait, en septembre 2021, le groupement d'intérêt public (GIP) Littoral en Nouvelle-Aquitaine.

Toutefois, il se questionnait sur l'efficacité de l'outil IAL, déjà en vigueur depuis une quinzaine d'années pour les autres risques naturels et qui « *n'a pas montré d'effet majeur sur les prix de l'immobilier (en zone inondable par exemple), et que l'attractivité du littoral* » est en augmentation.

Et en 2023, cette tendance du marché perdure... Les logements basés dans un territoire à risque de submersion continuent de se vendre facilement et sans baisse de prix, observe la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) dans une nouvelle étude. Parmi les 479 stations balnéaires passées au crible, 80 ont été identifiées comme étant à risque de submersion (dont 30 en Bretagne et 28 en Nouvelle-Aquitaine). Et selon la fédération, au 1<sup>er</sup> juin 2023, le prix moyen des stations à risque s'élève encore à 5 924 €/m<sup>2</sup>, contre 4 746 €/m<sup>2</sup> pour les autres stations.

### **Encore trop tôt pour apprécier les effets de la nouvelle mesure**

***" Encore faut-il que cette information soit intelligible pour les acquéreurs et là, il y a encore du chemin à faire "***

*Eugénie Cazaux, chercheuse*

La chercheuse Eugénie Cazaux, spécialisée dans les risques côtiers, juge qu'il est encore « *un peu tôt* » pour quantifier l'éventuel impact de cette nouvelle mesure sur les marchés immobiliers littoraux. « *Pour les 242 communes concernées par l'érosion, qui sont listées dans le décret*

*publié cet été, tant qu'elles n'ont pas réalisé leur cartographie à trente et cent ans de l'exposition à l'érosion côtière, cette nouvelle mesure ne pourra pas s'appliquer et on reste sur l'ancien dispositif qui couvre, à ce stade, quelques territoires dotés d'un PPRL*, explique-t-elle. *L'information préventive arrivait jusqu'ici très tard dans le processus d'achat, au moment du compromis de vente, et cela avait un impact absolument dérisoire sur les décisions d'acquisition. C'est très bien que cette information soit mise plus en amont, dès l'annonce et la visite du bien. Mais encore faut-il que cette information soit intelligible pour les acquéreurs et là, il y a encore du chemin à faire* », pointe Eugénie Cazaux.

De son côté, Yannick Ainouche, président du réseau des diagnostiqueurs immobiliers Ex'Im, se montre plutôt confiant sur la prise en compte des informations fournies aux futurs locataires et acheteurs. « *Aujourd'hui, les gens sont beaucoup plus attentifs à tous les diagnostics du logement, y compris l'ERP (l'état des risques et des pollutions), qu'il y a dix-huit mois, en raison notamment de la surmédiatisation du diagnostic de performance énergétique (DPE). De futurs acquéreurs nous demandent plus d'informations pour comprendre les diagnostics, alors qu'avant ils s'en "fichaient". Les gens font plus attention à ce qu'ils achètent et prennent en compte la composante technique du bâtiment.* »



**Rachida Boughriet**, journaliste  
Cheffe de rubrique bâtiment / aménagement