

Immobilier littoral: le devoir impératif d'informer les acquéreurs

Note : [ILX¶Y] renvoie à l'infolettre n° X du CMDE, paragraphe Y.

1. Introduction

Les récents incendies et canicules nous le rappellent : le dérèglement climatique expose déjà la quasi-totalité de la population !

Et l'accélération du changement climatique, c'est en particulier la menace directe sur l'immobilier littoral. Elle met à rude épreuve l'habitabilité à long terme de millions de logements : environ **1 700 communes littorales françaises** sont menacées par le seul aléa de submersion marine, soit près de **1,3 million de logements et 1,5 million d'habitants directs**.

Note ; par habitabilité, il faut entendre la capacité d'un bâtiment à être occupé durablement dans des conditions acceptables, satisfaisantes de sécurité, de salubrité, de confort et de pérennité, en tenant compte notamment des contraintes naturelles et réglementaires de son environnement et de son exposition aux risques naturels.

La présente infolettre, est particulièrement consacrée à l'indispensable information et protection des acquéreurs de logement.

2. Quelles références réglementaires ?

Le PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) permet à la commune de fixer les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il doit respecter, quand ils existent, **le PPRL** (*Plan de Prévention des Risques de Littoraux*), **le PAPI** (*Programme d'Actions de Prévention des Inondations*), **la carte de recul du trait de côte** à 30 et 100 ans.

NB : **Le SCoT** (*Schéma de Cohérence Territoriale* qui doit traduire spatialement les orientations du PGRI et de la Loi Littoral) intègre également le risque de submersion marine, en anticipant l'impact du changement climatique et la montée des eaux, afin de planifier et fixer les grandes orientations de l'aménagement durable des zones côtières, en interdisant ou limitant l'urbanisation dans les secteurs exposés. Et ceci à l'échelle d'un grand bassin de vie.

Jusqu'au 20 août 2026, les communes, pour aménager et urbaniser, devaient respecter **la circulaire du 27.07.2011, relative à la prise en compte de la submersion marine dans les PPRL**, qui était une référence majeure pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle retenait une anticipation

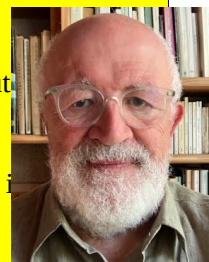
d'augmentation du niveau marin de 60 cm à l'horizon 2100.

Or le décret 'SNGITC' 2026-803 d'adoption de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, vient enfin de modifier (profondément) le paysage réglementaire. En effet ce texte réglementaire intègre explicitement les projections d'élévation du niveau de la mer faites par le BRGM (rapport sept 2025), bien supérieures aux 60 cm de la Circulaire, ainsi entérinées par l'État. Publié au JO le 21 août, le décret fait loi à cette date.

La **disparition tacite et immédiate (abrogation implicite) de la circulaire de 2011 est donc actée** (ce qui n'avait d'ailleurs n'a pas à être nécessairement mentionnée par le décret), car elle s'inscrit dans la hiérarchie des normes. Le CMDE salue cette avancée, et l'énorme travail associé des scientifiques et chercheurs.

Yves BORIES rejoint le Conseil Scientifique du CMDE

Architecte DPLG diplômé de l'école d'architecture de Paris (UP1). Après un début de vie Professionnelle au CAUE de Seine-et-Marne, d'enseignant à Paris-Nord Et de chercheur au CRH (associé au CNRS), il crée, avec deux associés, l'agence d'Architecture et d'Urbanisme DBW, qui a traité de nombreux dossiers sensibles en matière d'urbanisme réglementaire (PLU de Deauville, PLU de La Rochelle avant Xynthia, PADDUC de Corse, SCOTT de Rennes, SCOTT de Nouméa). Yves BORIES a effectué des missions de conseil auprès de collectivités territoriales : Clermont-Ferrand, Ile-et-Vilaine, ministères (MELT). Tout en restant attaché aux avancées de la loi SRU, il milite aujourd'hui pour une refonte des documents d'urbanisme inscrite sur le temps long et les contraintes du réchauffement climatique.



Yves apporte au CMDE de nouvelles compétences en urbanisme et architecture.

A partir de là, tous les PPRL/PPRSM doivent s'adapter. Y compris ceux en cours de révision, dont Lège-Cap-Ferret, Noirmoutier, Saint-Malo (encadré ci-après) etc. Aux PLU de suivre. De même le guide* CEREMA/BRGM du recul du trait de côte doit maintenant prendre pour référence les anticipations préconisées par le Décret, ce qui va forcer les communes ayant déjà réalisé leurs cartes de recul du

trait de côte à les refaire (ce qui a été annoncé depuis des mois par le CMDE).

** Recommandations pour l'élaboration des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte » (BRGM, Cerema, 2023).*

Noirmoutier, Lège-Cap-Ferret, Saint-Malo

À Noirmoutier, le maire "réclame une contre-expertise, elle vient d'être engagée en conseil municipal. Cette contre-expertise vise à vérifier les bases scientifiques et techniques sur lesquelles repose cette réglementation. ».

Note: les cartes des aléas sont visibles sur ce lien [https://www.vendee.gouv.fr/contenu/recherche/\(searchtext\)/carte+des+al%C3%A9as/\(change\)/1821876725?](https://www.vendee.gouv.fr/contenu/recherche/(searchtext)/carte+des+al%C3%A9as/(change)/1821876725?SearchText=carte+des+al%C3%A9as)

SearchText=carte+des+al%C3%A9as

Un collectif local demande lui aussi la révision du projet de PPRL <https://share.google/vL04idHp9hRa0aGG7>. Ainsi, des élus locaux et des résidents estiment que les anticipations prises (Xynthia +1 m) sont excessives. Mais l'association 12sur12 prend une position plus responsable : « les intérêts particuliers de certains, quelques légitimes qu'ils puissent être, ne doivent pas, en tout cas, mettre en péril l'intérêt de l'essentiel de notre collectivité ilienne... à commencer par la sécurité des personnes. »

A Saint-Malo et Lège-Cap-Ferret, les associations membres du CMDE soutiennent que les anticipations PPRSM/PPRL prises par l'État sont insuffisantes.

Ce qui se passe est exactement ce que le CMDE a prédit: sans approche structurée et courageuse de l'État sur la montée des eaux, la France se serait engagée dans un processus conflictuel et *in fine* vers une autre submersion, judiciaire celle-là. À cet égard, le Décret SNGITC 2026 803 est plus que bienvenu.

3. Quel horizon ? Pourquoi le CMDE demande une anticipation 2150 pour l'immobilier neuf, individuel ou collectif.

3.1. Pour autant, ce décret passe sous silence un élément essentiel : son horizon temporel. Les premiers rapports du GIEC (1990) ont posé pour horizon l'année 'ronde' de 2100. Mais le temps a passé : plus que 74 ans, même pas une espérance de vie. D'ailleurs, un des apports des nouveaux scénarios CMIP7 [IL16] est d'**étendre les modélisations à l'horizon 2150**, (adopté par exemple par Singapour IL16 ¶5), un horizon bien davantage responsable eu égard à un environnement engagé pour des siècles dans une évolution accélérée de sa vulnérabilité, largement prédictible

3.2. Or, l'achat d'une maison ou d'un appartement est une décision qui se projette en général dans le long terme. Très peu d'acquéreurs n'envisagent un achat littoral que pour une durée de vie limitée (même si cela peut être le cas de retraités). C'est le plus souvent l'investissement d'une vie, que l'on souhaite transmettre !

Or pour les villes littorales, avec l'inexorable montée des eaux, le cortège de submersion marines et d'événements extrêmes, le risque est grand que l'intégrité du patrimoine immobilier à transmettre soit compromise, tout comme celle de l'immobilier locatif social, dont la pérennité est pourtant essentielle à l'accueil des moins favorisés.

Les maîtres d'ouvrage, les promoteurs, publics et privés, doivent être et se tenir informés sur le devenir de leur projet **bien au-delà de 2100**.

Malheureusement, pratiquement aucun texte relatif à l'adaptation de l'urbanisme littoral n'envisage de déporter sa vision au-delà de 100 ans. Or, alors que la montée des eaux et la croissance des événements extrêmes est non linéaire, une telle projection, à la fois contraignante et ambitieuse, est trop perçue par les pouvoirs publics et nombre d'élus comme trop lointaine et hors d'échelle des mandats électoraux.

Le CMDE demande que l'anticipation réglementaire soit portée à 2150, notamment pour tout ce qui concerne la construction neuve d'immeubles collectifs en accession ou locatif social et de maisons individuelles, en diffus ou en lotissement.

4. Collectif v. privé : l'asymétrie

4.1. Il est classique qu'un PPRL ne différencie guère entre projet public ou privé, individuel ou collectif. Le CMDE souhaite enrichir cette approche en apportant une précision sur les droits, devoirs et comportements :

- du maître d'ouvrage individuel (10 à 15 % du marché) projetant une construction privée (Pour 80% des Français, elle constitue le logement idéal - Baromètre 2025 Fédération française des constructeurs de maisons individuelles. Dans l'Hexagone, plus de la moitié des résidences principales, soit 17 millions, sont des pavillons). ;
- du promoteur immobilier public ou privé réalisant un programme de logements collectifs en accession ou locatifs.

4.2. Dans le 1er cas : si au-delà de 150 m² de surface de plancher, l'article R.4312 CU, impose le recours à un architecte, en-deçà de ce seuil le particulier peut construire seul. **Dans ce cas ce le propriétaire, agit en**

maître d'ouvrage direct, pleinement responsable de son projet est de la pérennité de son bien. Il doit se renseigner sur l'exposition de son terrain aux risques, prendre connaissance des règles d'urbanisme locales.

4.3. Dans 2nd cas : c'est le promoteur, à qui les futurs acquéreurs "délèguent" en quelque sorte par avance toute la charge procédurale, **à qui ils font confiance.** Il serait déraisonnable et vain de demander à l'acquéreur de s'investir dans le décryptage d'un arsenal de documents techniques et juridiques, qui plus est *a posteriori*.

Or la présence de risques naturels, signifie pour le promoteur immobilier l'obligation de respecter les prescriptions et contraintes techniques imposées par le PPR. Comme on n'imagine pas qu'un promoteur immobilier en zone littorale, charge d'emblée ses prix de vente d'une décote climatique alors que les prix du marché sont encore au plus haut, il s'en tiendra donc aux réglementations *minimum minimorum*. Ex. le projet immobilier de L' Aiguillon la Presqu'île, basé sur la la Circulaire de 2011, donc projeté à 2100 seulement face à un dérèglement climatique accéléré et dans la région même frappée par Xynthia [<https://www.vendee.gouv.fr/>].

Ainsi un acquéreur, même s'il consulte par exemple le site Géorisques, sera l'objet de choix techniques, certes conformes, mais qui fragiliseront à terme son bien, eu égard à l'accélération du dérèglement climatique.

La protection des acquéreurs est une information claire et responsable sur la (non-)pérennité du bien convoité. C'est d'ailleurs le sens du décret du 1er octobre 2022 (JO RF n° 0231 du 5 octobre 2022, texte n° 20) pris en application de la loi climat et résilience, a ajouté au contenu de **l'obligation « d'Information des Acquéreurs et Locataires (IAL) »** d'un bien immobilier liée à différents risques encourus dans la zone considérée (art. L.125-5 C. env.), l'obligation d'information liée à l'exposition au recul du trait de côte dans les zones cartographiées comme telles aux échéances de 0-30 ans et de 30 à 100 ans et figurant au PLU ou tout autre document en tenant lieu ainsi que sur une carte de préfiguration, donc provisoire, de ces zones à risque (art. L.121-22-2 et L.121-22-6 CU).

Mais le CMDE demande que cette obligation aille jusqu'à 2150.

4.4. Se pose ici clairement la question de l'asymétrie **entre acquéreur et vendeur**, fort bien mise en évidence par Quentin LAGALLARDE dans son livre blanc* 'Recul du trait de côte – La Valeur Résiduelle d'Utilisation' (SNPI), ¶ 6.2 et 6.3. Cette asymétrie déjà

flagrante même hors dérèglement climatique, est devenue intenable, sauf à attendre une submersion contentieuse judiciaire (ce que le CMDE a déjà souligné). Le rôle des notaires et agences va en être accru, ce pour quoi leur formation au dérèglement climatique devra être renforcée.

*<https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7479924457592209408/>

4.5. Se pose aussi la question de la responsabilité des intervenants à l'acte de construire (*promoteurs, architectes, bureaux d'études, ...*). Elle est décennale légalement. L'État et la collectivité d'une manière ou d'une autre peut-il prendre la responsabilité à plus long terme ?

Deux approches, complémentaires, sont apparues, qui posent d'emblée la question de la non-pérennité d'un bien immobilier littoral.

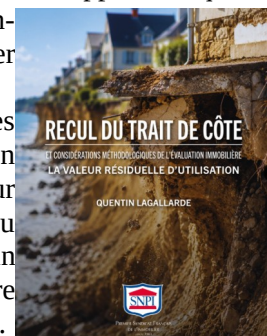
- Informer non seulement des risques mais aussi de la 'VRU' du bien (Valeur Résiduelle d'Utilisation), pour laquelle on renverra de nouveau au livre blanc de Quentin LAGALLARDE précité. Cette 1ère approche concerne le neuf et l'ancien.

- Et pour l'immobilier neuf, en prévoir dès la construction la démolition et la renaturation : c'est le sens du BRAEC ou Bail Réel d'Adaptation à l'Érosion Côtière, sorte de bail emphytéotique de 12 à 99 ans, auquel est attaché le dépôt d'une « *consignation de précaution* » (cf le récent décret n° 2026-235 du 15 avril 2026 et l'arrêté du même jour relatifs à la détermination des modalités de consignation en cas d'exposition au recul du trait de côte (JO RF n° 0090 du 16 avril 2026, texte 11). Ce BRAEC aura un effet ciseau :

- d'une part en enchérissant le coût de la construction ;
- d'autre part en grevant d'emblée le bien d'une décote annoncée ;

ce qui devrait doublement décourager et promoteurs et acquéreurs, à la condition que la servitude BRAEC soit notifiée d'emblée par les promoteurs, agences immobilières et notaires. Le BRAEC fait donc sens, et tombe sous le coup du décret du 1^{er} Oct 2022 (¶ 4.5).

4.6. **La démarche VRU est nécessairement complexe, mais pour autant sera au centre des décisions d'acquisition.** Ce qui devrait ouvrir tout un chapitre nouveau de droit du littoral, où la valeur d'un bien sera non seulement celle du marché du moment, mais celle d'un environnement futur en évolution certaine, accélérée, irrésistible, très largement irrépressible, mais ne relevant pas pour autant de la force majeure.



Concrètement, comment faire ? Comme il n'existe que des données probabilistes d'élévation des mers ou sur la fréquence des événements extrêmes (§ 5), on devra se référer à des bornes basses et hautes, avec des niveaux de probabilité socialement acceptables adossés à des rapports scientifiques solides : Académie des Sciences, GIEC, BRGM. Bien entendu, vendeur et acquéreurs argumenteront opposément, ce pour quoi il sera nécessaire que vendeur et acquéreurs soient parfaitement informés.

Les mers montent de plus en plus vite, la France s'enfonce dans bien des régions : comment faut-il le dire ?

"Le recul du trait de côte suscite bien des inquiétudes dans cette commune littorale (...) une élévation du niveau de la mer de 20 cm en trente ans et de seulement 60 cm en cent ans : c'est ce scénario qui a été retenu par l'intercommunalité." Autrement dit: $20/30 = 6,7$ mm/an les 30 prochaines années, anticipation raisonnable ; mais $(60-20)/70 = 5,7$ mm/an, donc **moins vite les 70 années suivantes...**

<https://share.google/hBgiZ62kOZ8hvNig0>

« La procédure de constatation des limites du rivage (...) ne prend pas en compte les projections des années à venir pour le recul du trait de côte ni celles concernant l'élévation du niveau de la mer, elle constate à un instant donné, les limites du rivage en application de l'article R 2111-5 du CG3P (...) La cartographie relative au recul du trait de côte est en cours de réalisation. Elle a vocation à identifier les zones sur lesquelles le recul est prévisible à 30 ans et à 100 ans. Cette cartographie est indépendante de la présente procédure de délimitation du DPM tant sur le fond que sur la forme. ».

[Saint-Malo, délimitation du DPM des Nielles ; la subsidence malouine n'est pas prise en compte, pas plus que dans le projet de PPRSM]

5. Mais ce n'est pas tout : l'angle mort des événements extrêmes

Le CMDE alerte aussi que les textes ne prennent absolument pas en compte la croissance 'exponentielle' des événements extrêmes, qui peut aller jusqu'à 100 fois avant la fin du siècle [IL13 §8]. C'est un angle mort des textes actuels : les acquéreurs ne sont pas informés que leur bien immobilier subira d'ici la fin du siècle jusqu'à une tempête Xynthia ou Pierrick ou Goretti chaque année en moyenne, et probablement au moins une fois une 'super'-Xynthia. Et que par voie de conséquence

l'assurabilité de leur bien privé ou collectif est très fragile, sinon déjà condamnée.

In fine pour un acquéreur le dérèglement n'est pas tant quelques centièmes de degré ou millimètres par an. Mais la multiplication des événements extrêmes associés :

- dans un cas canicules / sécheresses / incendies / pluies diluviennes ;
- dans l'autre submersions, tempêtes fréquentes et extrêmes.

En termes mathématiques : avec le dérèglement climatique, ce n'est pas seulement la valeur moyenne qui compte pour le citoyen, mais plutôt l'écart-type.

6. Alors acheter quand même ?

Oui ! Mais un bien immobilier convoité en littoral est maintenant assorti de tout un nouvel ensemble de textes et de réflexions qui vont considérablement compliquer le processus décisionnel. La valeur d'un bien :

- n'est plus seulement la valeur du marché du jour, mais celle d'une conjecture climatique, forcément difficile à appréhender car adossée à des rapports scientifiques très complexes et des probabilités peu accessibles ;
- où la perception du risque passe encore sous silence l'impact énorme des événements extrêmes ;
- sans oublier les risques annexes : remontée des nappes phréatiques, salinisation du sol, etc ;
- courant un risque fort d'inassurabilité, raison pour laquelle le CMDE soutient la proposition de Thomas ALVAREZ (Institut Sapiens) que l'assurabilité climatique d'un bien soit intégrée au Diagnostic des risques naturels, et que **l'inassurabilité à terme d'un projet immobilier pour cause de dérèglement climatique soit opposable** aux documents d'urbanisme ;
- et sans oublier la subsidence, autre angle mort d'une réglementation qui la qualifie d'optionnelle, alors qu'elle est historiquement, géologiquement prouvée et scientifiquement mesurée au dixième de mm près (Copernicus)...

Avec tout au bout 2 questions essentielles : pérennité ? Assurabilité ? Le 'coup de cœur' risque de se transformer de plus en plus en coup de tempête.

L'information sera la clef ; sinon, la judiciarisation du marché immobilier littoral guette.

Vincent MELACCA, Membre du CMDE
Gérard COLLIN, Porte-parole du CMDE

La mer monte, préparons-nous!

