

# Logements côtiers menacés de submersion : comment savoir si votre bien est menacé ?

D'après une étude publiée jeudi par le cabinet de conseil Callendar, autour de 15 000 transactions réalisées entre mi-2016 et mi-2021 « portent sur des biens qui deviendront inondables avant le milieu du siècle ».

4 min de lecture



Des biens récemment vendus au Havre « vont devenir inondables avant 2050 », selon Callendar. - © Franck Legros – iStock

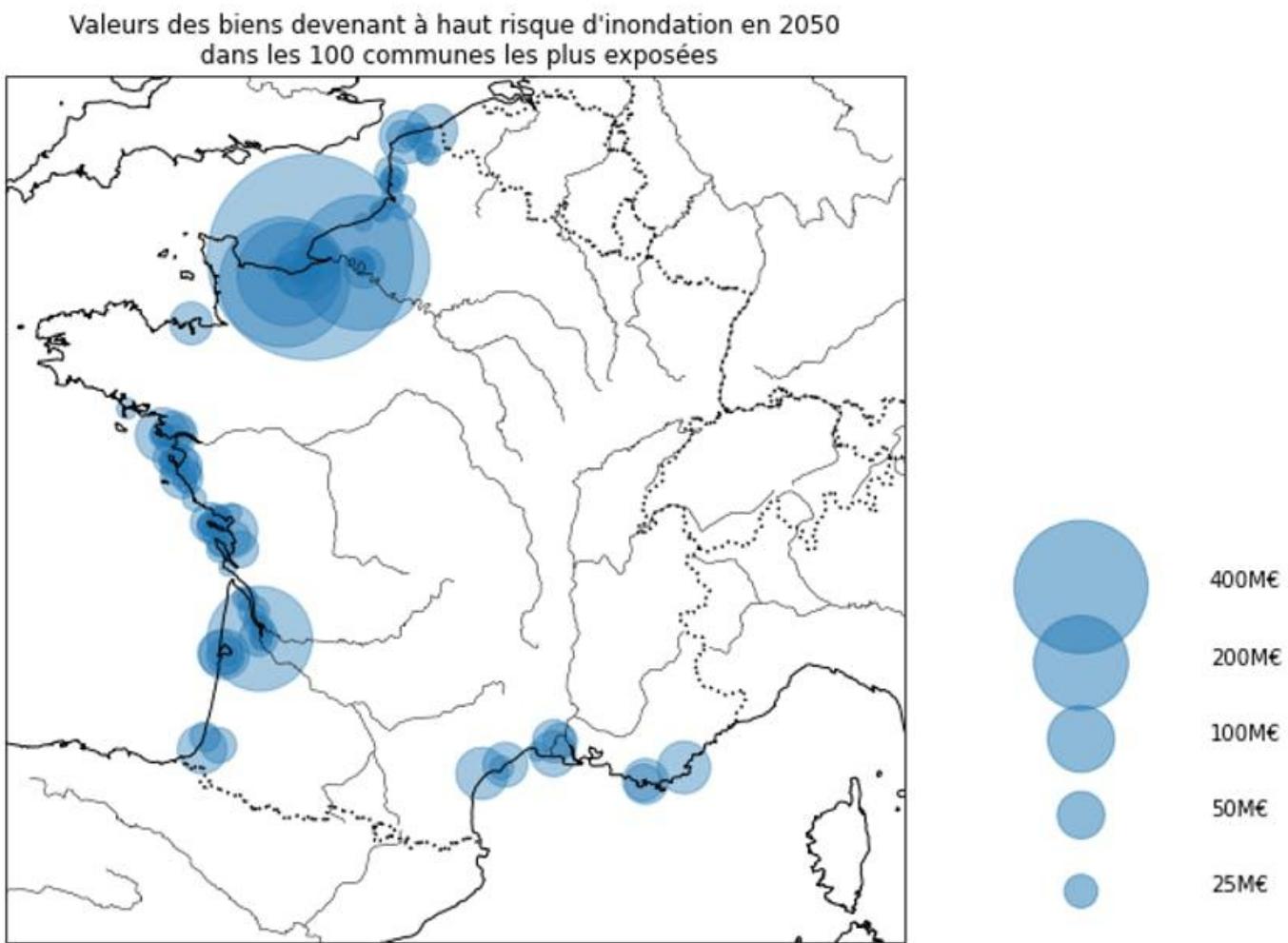
- Une exposition particulière des communes « sur l'embouchure de la Seine et la côte Atlantique »
- Des données concernant « plus de 16 millions de transactions »
- Comment savoir si le bien que vous possédez ou que vous envisagez d'acquérir est inondable ?
- Pourriez-vous obtenir une indemnisation de votre assurance en cas de submersion ?

Quelque 15 000 ventes immobilières menées entre mi-2016 et mi-2021, « portent sur des biens qui deviendront inondables avant le milieu du siècle », estime la société Callendar dans une étude mise en ligne jeudi 24 février sur son site (à télécharger [ici](#)). Ces biens ont été payés au total 5 Md€, explique ce cabinet de conseil spécialisé dans l'analyse des effets du réchauffement climatique.

Les « prévisions » sont plus floues s'agissant de « la seconde moitié du siècle : la valeur des biens devenant inondables avant 2100 varie de 10 à 50 Md€ environ selon les hypothèses ». « Dans le scénario le plus pessimiste, près d'une propriété côtière sur dix pourrait devenir inondable en 2100 », évalue Callendar.

**Une exposition particulière des communes « sur l'embouchure de la Seine et la côte Atlantique »**

Selon la société, les communes « *les plus exposées à l'apparition d'un risque d'inondation se trouvent sur l'embouchure de la Seine et la côte Atlantique* ».



© Callendar

« *Un bien est considéré comme exposé si la probabilité qu'il soit inondé est d'au moins 10% par an. Seules les 100 communes les plus exposées figure sur cette carte* », nous précise Thibault Laconde, président de Callendar.

« *Les biens qui vont devenir à risque d'inondation avant 2050 représentent plus de 5 % des transactions en valeur dans 78 communes* », souligne l'entreprise dans son étude. « *Au Havre, par exemple, 3,6 % des biens vendus entre 2016 et 2021, représentant 10,2 % de la valeur du marché sur cette période, vont devenir inondables avant 2050.* »

- À lire aussi : [Loi sur l'indemnisation des catastrophes naturelles : que va-t-elle changer pour les victimes ?](#)

## Des données concernant « plus de 16 millions de transactions »

La société a examiné les données transmises par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) concernant « *plus de 16 millions de transactions immobilières conclues entre le 1er juillet 2016 et le 30 juin 2021* ».

« *Un contrôle a été effectué sur cette base de données afin d'éviter les doublons ou les entrées manifestement erronées, par exemple les transactions dont la valeur n'est pas cohérente avec les*

*prix du secteur ont été exclues* », détaille Callendar, notant qu'une telle méthode a pu conduire à « *une sous-estimation du nombre de biens à risque* ».

L'entreprise a utilisé notamment trois scénarios d'émissions futures de gaz à effet figurant dans le cinquième rapport d'évaluation, paru en 2014, du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC).

- **À lire aussi > Environnement : les propositions des candidats à l'élection présidentielle**

## **Comment savoir si le bien que vous possédez ou que vous envisagez d'acquérir est inondable ?**

Vous pouvez utiliser l'[outil](#) en ligne proposé par Callendar. Il vous suffit d'inscrire une adresse. Vous prenez connaissance de la date à partir de laquelle le lieu risque de se trouver « *sous le niveau de la mer à marée haute* ».

Pour le moment, les diagnostics présentés par les vendeurs « *aux acquéreurs ne contiennent aucune information sur les risques futurs* » de submersion, rappelle le cabinet de conseil. Ces documents ne protègent « *ni les acheteurs ni le marché face aux nouveaux risques liés à l'évolution du climat* ».

L'année prochaine, de nouvelles règles vont entrer en vigueur, prévues par l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Ce texte impose d'informer par un état de risque les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte. L'annonce de vente ou de location devra préciser comment accéder aux informations de l'état des risques. L'état des risques devra être remis aux candidats à la location et à l'acquisition lors de la première visite.

« *Cette nouvelle réglementation française s'inscrit dans une tendance internationale : à Hawaï, par exemple, l'information des acquéreurs sur le risque de submersion va devenir obligatoire en mai* », indique Callendar.

- **À lire aussi > Immobilier : le nombre de ventes a atteint un sommet en 2021, avant une année incertaine**

## **Pourriez-vous obtenir une indemnisation de votre assurance en cas de submersion ?**

En principe, si votre bien est assuré, les dégâts résultant d'une submersion sont pris en charge par votre assureur. Si la submersion est due à une catastrophe naturelle, l'indemnisation dépend de la parution d'un arrêté interministériel énumérant « *les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages* » couverts (article L. 125-1 du Code des assurances).

Trouver un assureur à un prix abordable peut être difficile outre-mer. « *Plusieurs assureurs se sont déjà retirés de régions d'outre-mer jugées trop risquées* », mais des contrats d'assurance sont « *économiquement inaccessibles* » dans certaines zones géographiques, constate Callendar.

## Quand serez-vous submergé ?

Entrez une adresse et découvrez à partir de quelle date elle sera sous le niveau de la mer à marée haute :

- Quel est l'endroit qui vous intéresse ?
- Recherche par adresse :

Site des Ondes

Cet endroit est exposé à un risque de submersion **entre 2100 et 2300**.

Dans une scénario d'émissions pessimiste tenant compte du risque d'érosion rapide de l'Antarctique, la submersion pourrait avoir lieu dès 2120.

Dans un scénario d'émissions médian, cet endroit peut être submergé en cas d'érosion rapides de la calotte glaciaire Antarctique. Dans ce cas, la mer pourrait l'atteindre vers 2170.

- Explorer les scénarios pour la côte la plus proche
- En savoir plus

## Comment sont calculés ces résultats ?

L'application évalue l'altitude pour l'adresse fournie et l'élévation locale du niveau de la mer dans différents scénarios, pour chaque décennie jusqu'à 2300. L'adresse est considérée comme submergée à partir du moment où son altitude est inférieure au niveau de la mer additionné de la hauteur moyenne de la marée.

## D'où viennent les données utilisées ?

Les projections du niveau de la mer sont issues de [Kopp & al., 2017](#).

La hauteur des marées est évaluée à partir de moyennes locales entre 1979 et 2017, disponible dans le [Climate Data Store](#) du programme européen d'observation de la terre. L'effet du changement climatique sur la hauteur des marées est négligé.

L'altitude est calculée à partir des données [RGE ALTI 5](#) de l'IGN, via [elevationapi.com](#) développé par [Xavier Fischer](#).

## Quels sont les différents scénarios d'émissions utilisés ?

L'élévation du niveau de la mer est évaluée pour 3 scénarios d'émissions de gaz à effet de serre issus du 5e rapport du GIEC :

- RCP2.6 : scénario de réduction rapide des émissions
- RCP4.5 : scénario d'émissions médian
- RCP8.5 : scénario d'émissions très élevées

## Que faut-il comprendre par "érosion rapide" ou "progressive" de l'Antarctique ?

Il n'existe pas encore de consensus sur la vitesse à laquelle les glaciers polaires vont fondre. Pour refléter cette incertitude, nous proposons pour chaque scénario d'émissions une évaluation basée sur deux modèles différents :

- Une évaluation basée sur des avis d'experts, publiée dans [Kopp & al., 2014](#).

- Une évaluation basée sur un modèle physique, publié par [DeConto & Pollard, 2016](#).

Ce second modèle aboutit à une dislocation plus rapide de la partie immergée des calottes glaciaires Antarctique, et donc à une augmentation plus rapide du niveau de la mer.

### **Au-delà de la submersion, quels sont les risques liés à l'élévation du niveau de la mer ?**

Des zones qui se trouvent au-dessus du niveau de la mer peuvent être inondées plus facilement lors des grandes marées ou de tempêtes.

L'élévation du niveau de la mer présente d'autres risques : érosion côtière, d'intrusion de sel dans les réserves d'eau douce, dégradation des infrastructures...

### **Que peut-on faire pour lutter contre le réchauffement climatique ?**

La première urgence est l'*atténuation* : limiter l'ampleur du phénomène en réduisant nos émissions de gaz à effet de serre. Votre [agence locale du climat et de l'énergie](#) ou l'[ADEME](#) peuvent vous conseiller.

En complément, il faut anticiper les conséquences du changement climatique et s'y préparer. Tout ce qui vous entoure -les infrastructures, le système agroalimentaire, le bâtiment dans lequel vous vous trouvez... - a été conçu pour un climat différent de celui que nous connaissons maintenant. Leur *adaptation* est indispensable pour limiter la gravité du réchauffement en cours.

### **Pourquoi et comment s'adapter ?**

Le changement climatique a de nombreux impacts écologiques, sanitaires et économiques. Il peut, par exemple, entraîner une modification de la faune et de la flore, la prolifération d'espèces invasives, une baisse des rendements agricoles, aggraver les vagues de chaleur et l'aridité, mettre en défaut les systèmes de refroidissement d'installations industrielles...

Comprendre l'évolution du climat à l'échelle locale est indispensable pour anticiper et réduire les risques. L'objectif de [Callendar](#) est de faciliter l'accès aux données climatiques pour aider les entreprises, les organismes publics et les particuliers à s'adapter.