

Malgré les risques côtiers, « un jour, j'aurai une maison face à la mer »

Le littoral de Loire-Atlantique attire toujours autant la clientèle immobilière, malgré les risques côtiers existants. L'érosion et la submersion représentent un danger différent à La Baule, Saint-Nazaire ou Pornichet. Selon les agences immobilières, la clientèle montre des certitudes comme des questions.

Une partie du littoral Atlantique est menacée par les risques côtiers (érosion et submersion). Le danger diffère selon les situations, oscillant du risque imminent au risque centennal, mais malgré cela, le marché immobilier semble indifférent.

Pour certains clients, c'est « après moi le déluge »

Le cœur a ses raisons que la raison ignore. Les gens se disent : " Un jour, j'aurai une maison face à la mer". C'est un rêve. Alors, les gens qui achètent aujourd'hui du face mer sont beaucoup dans une philosophie " après moi le déluge". Le coup de cœur prime, résumant Caroline Kerfriden, Fanny Maillard, Pierre-Marie Fourage et Steven Martin, agents chez Espaces atypiques à La Baule.

Chaque agence et chaque agent ont leurs spécialités. Une zone, un type de bien, une clientèle. Mais une généralité se dessine sur le littoral baulois : Le problème des risques côtiers ne se pose pas pour les gens qui veulent du face mer, relève Emmanuel Béranger, responsable de l'agence Rêve de Mer à La Baule.

Fin août, une étude publiée par Conséquences et Callendar venait confirmer les observations quotidiennes des agences : le marché immobilier des biens littoraux ne connaît pas la crise climatique. [En France, entre 2020 et 2024, 33 630 logements ont été vendus alors qu'ils sont exposés à court ou moyen terme aux risques côtiers.](#) En Loire-Atlantique, le 3e département le plus exposé au risque de submersion, le nombre de ces ventes est compris entre 1 107 et 2 167.

« S'assurer que le bien puisse durer pour être légué en héritage »

Cette inertie du marché dans sa généralité ne doit pas cacher les différences selon les demandes. Caroline Kerfriden s'occupe des biens immobiliers autour du Pouliguen, Le Croisic et Guérande. De son côté, la question du recul du trait de côte ressort de plus en plus. Elle observe une prudence : Aujourd'hui, les biens partent moins vite dans mon secteur. Mes clients veulent notamment s'assurer que le bien puisse durer pour être légué en héritage.

Cette prudence est moins présente pour les biens face mer ou pour certains secteurs comme La Baule, où la clientèle veut se faire plaisir. Quant au secteur de Pornichet à Saint-Nazaire, le sujet revient moins souvent, c'est un entre-deux, juge Steven Martin, chargé de cette zone.

La clientèle ne semble donc pas ignorer les risques côtiers, mais les connaît peu. Emmanuel Béranger, de Rêve de Mer, entend fréquemment des questions sur la submersion. Il l'explique par une anxiété mal dirigée, par méconnaissance du sujet. On leur conseille donc de lire le rapport du Giec et les cartes locales, comme celles du Plan de prévention des risques littoraux (PPRL).

Les agences immobilières ont un devoir d'information, affirment les agents d'Espaces atypiques, qui poursuivent : On s'informe énormément. On vend des biens jusqu'à trois millions d'euros, donc on se doit d'être pointilleux. On

0XPPLPv9v5JofI_RZq6gJmV-X_LTmOa7g0VHNEAL9g19UFcz4DORCfV0ghNj64Njck0HdaxKx_TVL-D_ehAuA2Ng0GjCABgmWBj_10IUAZWRk

échange avec les notaires, on suit les rapports scientifiques, on se tient au fait de la législation.

Qu'en est-il vraiment ?

La confiance ou l'inquiétude des uns et des autres sont-elles fondées ? L'un des outils de connaissance des risques côtiers est le PPRL, mis en place par le pouvoir public à la suite de la tempête Xynthia. Il en existe quatre en Loire-Atlantique, couvrant la baie de Bourgneuf (2016), la côte de Jade (2019), la Presqu'île guérandaise et Saint-Nazaire (2016), la baie de Pont-Mahé (2019).

Si ces rapports commencent à dater, le changement climatique s'accéléralant, ils permettent une première approche. Concernant La Baule et Le Pouliguen, le front de mer est moins confronté aux risques que l'intérieur des terres, entre marais et quartiers résidentiels.

La submersion représente le principal danger. Dans un scénario, « aléa modéré ou faible pour l'événement Xynthia + 20 cm », le nord de La Baule serait submergé, allant du stade Moreau Defarges à la bibliothèque Henri Queffelec. Le front de mer serait élargi dans tous les scénarios.

Au Pouliguen, la submersion concernerait surtout l'entrée de la plage Toulin. La commune subirait plus l'érosion que sa voisine. Selon un rapport de la Chambre régionale des comptes (mai 2024), 78 bâtiments sont concernés au Pouliguen par l'érosion marine à 100 ans, notamment sur la pointe de Penchâteau.

Ce même rapport ajoute d'autres indicateurs comme l'élévation du niveau de la mer, « largement sous-estimée » par les collectivités locales, précise-t-il. La difficulté est là : penser une combinaison de facteurs complexes et évolutifs.



La côte le long du Pouliguen, à l'ouest de La Baule, serait partiellement concernée par les risques côtiers. Le risque d'érosion serait faible, le risque de submersion se concentrerait au niveau de la plage Toulin.

thomathzac23 - stock.adobe.com

0XPPLPv9v5Jofl_RZq6gJmV-X_LTmOa7g0VHNEAL9g19UFcz4DORCfV0ghij64NJck0HtDaxKx_TVI-D_ehAuA2NgOGjCABgmWBy_10IUAZWRk