

Immobilier : un littoral très prisé

Entretien avec Frédéric Gaschet

VALÉRIE DIAZ | NATHANAËL FOURNIER

Économiste rattaché à BSE (Bordeaux Sciences Economiques), Frédéric Gaschet s'intéresse aux formes urbaines et à la ségrégation spatiale liée aux prix du foncier et de l'immobilier. En parallèle de ses activités de recherche, il est vice-doyen de la Faculté d'économie de Bordeaux en charge de la licence AES et gère un master à l'université de Bordeaux. Il est également président du comité de l'observatoire local des loyers de l'a-urba.

En matière d'immobilier, quelles sont les particularités des espaces littoraux et comment se joue la proximité d'une métropole ?

Le meilleur indicateur de la spécificité des zones littorales en termes d'immobilier, c'est la densité de logements : au sein des communes littorales françaises, elle y est quatre fois plus élevée que la moyenne métropolitaine. Il y a trois causes principales : l'attractivité démographique, l'attractivité touristique et la rareté foncière. Concernant la démographie, rappelons que les 885 communes littorales françaises concentrent un peu plus de 10 % de la population sur 4 % du territoire.

L'attractivité touristique se mesure par l'importance du parc de résidences secondaires et par les équipements et les infrastructures d'accueil touristique. Dans les EPCI¹ littoraux de Nouvelle-Aquitaine, en 2019, 1 logement sur 4 quasiment est une résidence secondaire. Il n'y a qu'en Corse et en Pays de Loire que ce chiffre est un peu plus élevé.

Troisième facteur, la rareté foncière. La disponibilité foncière sur ces espaces de front de mer est extrêmement faible ce qui se traduit par une artificialisation déjà très importante. Les espaces artificialisés représentent à peu près 13 % de la surface des communes

littorales, c'est-à-dire trois fois plus que la moyenne nationale. Et plus finement, à moins de 500 mètres du trait de côte, on monte à quasiment 30 % d'artificialisation sur l'ensemble des communes littorales françaises. Cela se traduit par une très forte pression sur les espaces naturels et agricoles puisque cette artificialisation se fait à leurs dépens.

Il y a un dernier point qui me paraît intéressant, c'est la question du rapport aux métropoles et de la dynamique de métropolisation. Le littoral français est, depuis longtemps, assez urbanisé. Mais cela est très inégal selon les territoires : l'urbanisation est très élevée en Méditerranée et au sud de l'Atlantique (essentiellement la côte basque), beaucoup moins en Nord-Atlantique et encore moins sur la Manche et la mer du Nord. Ce qui me paraît plus nouveau toutefois, et particulièrement fort, c'est la dynamique de métropolisation. Comme elle se traduit par un élargissement des bassins de mobilité et d'échanges, les zones littorales sont de plus en plus intégrées à ces bassins élargis. Certes, il y a des modalités assez différentes en Méditerranée et sur la côte atlantique. Sur le littoral méditerranéen, on assiste à la constitution d'une espèce de conurbation multipolaire, avec un fonctionnement en archipel et un étalement urbain qui est principalement repoussé dans les vallées de l'arrière-pays, là où c'est urbanisable. Sur la côte atlantique, on a un modèle assez différent puisque les grandes métropoles sont traditionnellement plus en retrait de la zone littorale ; mais à plusieurs endroits du littoral atlantique, se développe un modèle de rapprochement entre des métropoles en forte expansion et des zones littorales qui sont à proximité. C'est le cas de Bordeaux-Arcachon, mais c'est vrai aussi de Nantes-Saint-Nazaire et de Rennes-Saint-Malo, avec une intégration progressive des zones littorales dans le fonctionnement métropolitain d'ensemble.

1 | Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Quelles évolutions peut-on alors constater sur le prix de l'immobilier dans les zones littorales ?

Il faut d'abord préciser que ce n'est pas simple d'avoir une vue d'ensemble des disparités de prix entre les zones littorales et le reste de la France. Mais une étude menée par la FNAIM en 2022 est intéressante : elle a retenu parmi les communes littorales celles qui avaient des infrastructures d'accueil touristique et une plage et a ainsi identifié 480 stations balnéaires. L'étude a traité les statistiques de transactions immobilières en comparant leur marché à celui du reste de la France. Le prix moyen au mètre carré (appartements et maisons confondus) s'élève à 4 467 € sur les stations balnéaires contre un peu plus de 3 000 € pour l'ensemble du territoire, soit un prix plus élevé de 48 % pour les premières. Lorsqu'on ne regarde que les transactions de maisons individuelles, cet excès de prix est porté à 82 %. C'est vraiment une caractéristique des marchés immobiliers : dans les zones littorales, les maisons sont le produit sur lequel l'inflation immobilière se manifeste le plus. Ici la théorie économique est assez claire : il y a à la fois un effet du côté de l'offre et de la demande. Du côté de l'offre, il y a une rareté foncière par rapport à la pression démographique, accentuée par les dispositifs de protection des espaces littoraux. Les politiques de zonage et de protection des espaces sensibles réduisent l'offre foncière et donc la constructibilité. Et cela a un impact particulièrement fort parce que, dans les zones littorales, la restriction de l'offre ne se traduit pas par une baisse de la demande mais par une inflation des prix. Prenez l'exemple, certes extrême et très localisé, des secteurs très convoités que sont l'île-de-Ré ou le Cap-Ferret. Les acheteurs disposent d'un pouvoir d'achat très élevé qui les rend relativement peu sensibles à des variations de prix. La contraction de l'offre se traduit alors par une flambée des prix parce que leur propension à acheter est peu affectée par les prix.

L'effet du côté de la demande est tout aussi important : la demande est forte en raison de la proximité du littoral et de ses aménités paysagères et récréatives, aménités préservées et renforcées par les politiques de protection. Plus on maintient des espaces ouverts, naturels, plus ces aménités sont importantes pour les résidents qui ont les moyens d'être à proximité, et plus elles sont capitalisées sous la forme d'une prime dans les prix immobiliers.

Il faut enfin évoquer les évolutions récentes. Depuis la sortie de la pandémie, l'augmentation des prix est plus rapide sur les communes littorales que sur le

reste du territoire. Des personnes qui en avaient les moyens ont recherché des secteurs offrant les aménités qui leur ont manqué pendant la crise sanitaire et qui sont en même temps accessibles via les nouveaux dispositifs de travail comme le télétravail. Un des effets possibles est la transformation des résidences secondaires en résidences principales. C'est encore difficile à mesurer dans les statistiques, mais c'est sans doute un mouvement appelé à prendre de l'ampleur.

Quelles sont les conséquences des prix immobiliers sur le peuplement de ces littoraux ? Sont-ils devenus des espaces exclusifs réservés aux personnes à haut revenu ?

N'ayant pas travaillé directement sur ce sujet, je n'ai pas de panorama complet mais je peux souligner quelques points. Lorsqu'on regarde les chiffres de l'Insee de 2022 du pouvoir d'achat des propriétaires de résidences secondaires par rapport à celui des locaux – propriétaires de leur résidence principale –, on observe des différences importantes. Sur les communes littorales françaises, le niveau de vie des acheteurs de résidences secondaires est 50 % plus élevé que celui des acheteurs de résidences principales. Et sur les zones les plus convoitées, le différentiel monte à 70 %.

Deux choses paraissent importantes. À mon avis, il serait abusif de se représenter les zones littorales comme des enclaves de riches avec un niveau de vie très élevé et excluant les autres catégories de population. L'Insee montre aussi que la dispersion des revenus médians sur les zones littorales est un peu plus forte que sur le reste du territoire. Donc il y a effectivement plus de revenus très élevés, mais il y a aussi des revenus beaucoup plus faibles. Il n'y a pas que des riches au sein des zones littorales, pas encore en tout cas, et même dans les parties les plus prisées.

Toutefois, ce qui est incontestable, c'est que les prix et le niveau de loyer, auxquels il faut ajouter le phénomène Airbnb, concourent effectivement à ce que les primo-accédants y soient de plus en plus en difficulté. Par ailleurs, l'accès au locatif, pour les jeunes et les travailleurs les plus précaires et notamment les saisonniers, devient extrêmement compliqué. Il y a une particularité supplémentaire, c'est la spécificité des emplois qui relèvent des économies pré-sentiennes et touristiques, avec une forte proportion d'emplois peu qualifiés, d'emplois saisonniers, pour lesquels les questions de logement se posent avec plus d'acuité.

L'un des signes de ces difficultés, c'est évidemment l'allongement des mobilités domicile-travail. Pour les salariés qui travaillent dans certaines activités de commerce et de services concentrées sur les fronts de mer, c'est très problématique. Au Pays basque par exemple, on sait que les saisonniers qui ont un emploi à Biarritz vont se loger dans l'arrière-pays avec des difficultés pour accéder à leur lieu de travail. C'est quelque chose de plus en plus observé aussi autour du bassin d'Arcachon, avec un report des salariés vers le Val-de-l'Eyre.

Cet éloignement croissant du lieu de travail est plus marqué pour certains publics au sein des zones littorales. Les prix de l'immobilier y sont élevés. L'offre locative y est étroite, en raison des opportunités que représente la location saisonnière pour les propriétaires du parc locatif privé. Quant au parc social, il n'est pas toujours très développé sur ces territoires.

Dans quelle mesure les risques littoraux, notamment le recul du trait de côte, les risques de submersion, influencent-ils le marché de l'immobilier ? Est-ce que cela accentue certains phénomènes ou est-ce que cela peut dissuader d'acheter ?

L'analyse de l'impact des risques sur les prix est difficile. D'un côté, il y a l'objectivation scientifique des risques et même l'identification assez précise des risques encourus par les différentes parties des zones littorales. Et d'un autre côté, de manière paradoxale, lorsqu'on regarde les prix immobiliers, on n'observe pas de décotes majeures à proximité des zones réputées exposées. C'est le point de départ du projet de recherche SHORELINE¹ mené sur deux territoires, le littoral charentais et celui du bassin d'Arcachon. Il s'agit de comprendre pourquoi, alors que les risques sont de mieux en mieux identifiés, il n'y pas de décote apparente sur les niveaux de prix moyens et d'identifier les conditions dans lesquelles le risque commence effectivement à avoir un impact sur les prix. Une approche « en double différence » a été mise en place, c'est-à-dire qu'on a observé deux échantillons de transactions immobilières : un échantillon de transactions sur des biens situés dans une zone de risque documentée (risque de

submersion) et un échantillon de transactions pour des biens situés à une distance comparable du littoral mais non exposés.

Il y a deux sources d'information différentes sur les risques. La première, c'est la cartographie officielle du risque. Certaines études attestent que la publication d'une telle cartographie peut entraîner des répercussions sur les prix. La deuxième source d'information, c'est la survenance d'un événement qui produit des dégâts et, là aussi, la littérature montre que, quand il y a tempête, effondrement d'une falaise, cela génère, immédiatement après, une baisse des prix des transactions réalisées à proximité. Mais on observe aussi que c'est souvent un effet de court terme. En général, au bout de quelques années, si aucun autre aléa ne survient sur la zone, les prix remontent jusqu'à leur niveau précédent. Dans notre projet, on cherche à vérifier si la combinaison des deux sources d'information est de nature à créer une prise de conscience du risque, suffisamment pérenne pour avoir un effet durable sur les prix.

Sur le littoral charentais, à la suite de la tempête Xynthia (2010), le Gouvernement a relancé et accéléré l'élaboration de plans de prévention des risques littoraux. Ce plan a été publié en 2014, c'est-à-dire quatre ans après Xynthia, mais seulement quelques mois après de nouveaux événements tempétueux durant l'hiver 2014. Notre travail montre que la combinaison, rapprochée dans le temps, de ces deux sources d'information a eu un impact sur la baisse des prix dans les zones identifiées officiellement comme exposées au risque de submersion. Nous avons réalisé le même travail sur le bassin d'Arcachon. Xynthia y a aussi produit des effets mais le plan de prévention des risques naturels n'a été publié qu'en 2017 et les tempêtes de 2014 n'ont pas vraiment touché ce territoire. On n'observe pas de baisses significatives des prix de l'immobilier comme sur le littoral de Charente-Maritime. Les prix ne suivent donc pas mécaniquement l'objectivation scientifique des risques. C'est plutôt la combinaison de la survenance d'aléas et de la reconnaissance officielle du risque à une date suffisamment proche de l'événement qui peut engendrer une prise en compte du risque dans les comportements et dans les prix. —

¹ | Ce projet, engagé en 2018, concerne plusieurs équipes de chercheurs, dont une équipe de La Rochelle. Sur le volet spécifique de l'impact des risques sur les prix immobiliers, Jeanne Dachary-Bernard (ETTIS, INRAE), Guillaume Pouyanne et Frédéric Gaschet (BSE) sont les chercheurs bordelais mobilisés.