



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Dévaluation des biens immobiliers - PPRI

Question écrite n° 42595

Texte de la question

Mme Émilie Bonnavard interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur la dévaluation des biens immobiliers liée à la mise en place des PPRI. En raison de la multiplication des aléas climatiques entraînant des inondations majeures comme celles intervenues dans les vallées des Alpes-Maritimes (Vésubie, Tinée et La Roya) en octobre 2020, la gestion des risques devient une énorme contrainte dans les territoires de montagne. Malgré de nombreux ouvrages de prévention, l'État est de plus en plus restrictif avec la mise en place de plans de prévention du risque inondation (PPRI). De fait, de nombreuses habitations situées maintenant dans le périmètre de PPRI perdent mécaniquement et automatiquement de leur valeur ou ne peuvent plus être proposées à la vente. Cette tendance d'application du principe de précaution devient lourde de conséquences pour les propriétaires qui se voient véritablement spoliés de leur bien, avec une valeur qui chute. Certains ont investi dans un bien pour assurer leur retraite et ils se trouvent en difficulté, piégés. Elle souhaiterait qu'il lui indique s'il envisage la mise en place d'une indemnisation des propriétaires lésés par la dévaluation de leur bien en raison de leur placement dans le périmètre d'un PPRI ; elle propose également qu'un abattement ou un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties soit appliqué.

Texte de la réponse

Les catastrophes naturelles récentes en France, dont celles qui ont frappé plusieurs vallées des Alpes-Maritimes en octobre 2020, et leurs conséquences dramatiques démontrent une fois de plus la nécessité de prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire. À cette fin, les plans de prévention des risques naturels (PPRN) ont pour objet de délimiter les zones exposées aux risques et de les réglementer, et également de définir des mesures de prévention afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Les PPRN permettent de qualifier et de cartographier les aléas et d'identifier les espaces vulnérables. Le PPRN étant institué en application du code de l'environnement et non du code de l'urbanisme, il ne relève donc pas des servitudes d'urbanisme indemnisables au titre de l'article L. 105-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les servitudes d'utilité publique peuvent ouvrir droit à indemnisation dans le cas où les personnes concernées connaîtraient une charge spéciale et hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, au titre de la rupture de l'égalité devant les charges publiques. Or, il est de jurisprudence constante que l'intégralité du préjudice résultant de l'inconstructibilité des terrains réglementés par un PPRN ne peut être considérée comme une charge anormale et spéciale au regard de l'étendue de leurs périmètres et de l'objectif de sécurité des populations qu'ils poursuivent. Le ministère de la transition écologique a aussi mené des études pour évaluer l'effet des politiques de prévention sur la valeur vénale des biens. Ces études confirment que ces effets sont complexes et peuvent agir positivement ou négativement sur la valeur des biens, avec un résultat global a priori indéterminé. Si une meilleure information des acheteurs potentiels et une prise en compte plus complète des risques naturels peut avoir des effets significatifs sur la valeur d'un bien, ce n'est pas le PPRN lui-même qui crée le risque pesant sur les biens exposés et donc la dépréciation des dits biens. Ainsi, les études statistiques menées jusqu'à présent sur la France semblent indiquer que ce sont la fréquence et le caractère récent des inondations qui influent principalement sur le prix des biens situés en zone inondable, plus que le niveau d'aléa

ou la réglementation relative à la prévention des risques. Les PPRN participent, une fois approuvés, à la protection des personnes et des biens et à l'amélioration de la résilience du territoire. Leur mise en œuvre s'accompagne d'un soutien par les crédits du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM, dit « fonds Barnier ») pour les propriétaires des biens comportant des mesures de réduction de la vulnérabilité rendues obligatoires par un PPRN. Le FPRNM assure également le financement de l'acquisition amiable des biens exposés à un risque naturel menaçant gravement des vies humaines et des biens sinistrés à plus de la moitié de leur valeur et indemnisés en application de l'article L.125-2 du code des assurances.

Données clés

Auteur : [Mme Émilie Bonnivard](#)

Circonscription : Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42595

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Économie, finances et relance](#)

Ministère attributaire : [Transition écologique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 novembre 2021](#), page 8235

Réponse publiée au JO le : [8 février 2022](#), page 862