

Alterprop

Habitations littorales et élévation du niveau de la mer – Quelle adaptation du droit de propriété à la précarité climatique ?

Marie-Laure Lambert, CEJU-CIRTA
ml.lambert@wanadoo.fr

Axe 1 : Habiter autrement : mutualiser, partager, repenser l'habitat

Axe 3 : Repenser les formes de la propriété : propriété collective, coopérative, d'usage

Remerciements : ces recherches ont bénéficié du soutien des programmes PIRVE (Vuligam), LITEAU (Camadapt) et Fondation de France - Quels littoraux pour demain ?) (Alternalive)

Les risques de submersion marine, l'érosion du trait de côte et l'élévation observée du niveau de la mer impactent aujourd'hui et pour l'avenir certaines zones habitées des littoraux. Après des siècles de « défense active » du littoral par des endiguements et des méthodes de protection dure, les réflexions des décideurs publics intègrent désormais le principe, dans certains cas, d'un recul de l'urbanisation. Un appel à initiatives du ministère de l'environnement a d'ailleurs donné lieu en 2012 à 5 projets de « relocalisation d'activités et de biens » sur les côtes françaises. Si l'abandon de certains biens aujourd'hui habités doit se faire dans le futur, comment est-il possible de gérer juridiquement ces situations complexes ? Les recherches menées dans ce domaine incitent aujourd'hui à repenser les formes de propriété sur ces espaces convoités mais précaires, puisqu'ils seront un jour submergés par les flots. Doit-on les protéger coûte que coûte ? A quel prix pour la collectivité ? Doit-on les indemniser de façon généreuse (cas du fonds Barnier aujourd'hui, étendu aux submersions marines à la suite de la tempête Xynthia), et cette solution sera-t-elle généralisable à l'ensemble des littoraux français et ultra-marins ? Ou doit-on innover et imaginer d'autres pistes ?

Les projets de recherche présentés ici visent à expérimenter de nouveaux mécanismes, autour d'une refonte ou d'un aménagement de la propriété des habitations littorales, voire des espaces littoraux :

- il est d'abord possible d'étaler l'abandon des immeubles vulnérables dans le temps, en étalant dans le temps la perte successive des trois éléments du droit de propriété : abusus (droit de vendre et de léguer) ; fructus (droit de louer) ; usus (droit d'occuper). Cet outil permettrait de se situer dans un rapport différent à la propriété, entre les deux extrêmes que sont, d'une part la protection absolue de la propriété privée par le biais de la solidarité assurantielle ou nationale, et d'autre part l'atteinte autoritaire à la propriété par le biais de l'expropriation ou de l'incorporation au domaine public maritime. De fait, le passage du statut de propriétaire plein et entier à celui d'occupant précaire qu'impose le changement climatique ouvre un premier champ de questions relatif à l'acceptabilité de ces mécanismes.
- Mais au-delà de ce premier outil, on peut également réfléchir au modèle juridique d'appropriation ou d'occupation de la bande littorale ou de certains espaces remarquables. Est-il possible de faire émerger de nouvelles notions, qui permettraient de contourner le principe sacré de propriété privée, en imaginant des modes d'occupation de ces espaces ou de ces lieux habités plus partagés, voire reconnus comme précaires ? Comment gérer cette précarité naturelle : par le biais de solutions juridiques connues comme le bail emphytéotique ? Doit-on s'orienter vers des habitats résilients, des habitats démontables ? Ou peut-on réfléchir à des modes nouveaux d'habiter le littoral, comme des habitats communs ou communaux, voire des modes d'occupation partagés, accessibles via une « carte littoral », à l'instar de la « carte carbone » que certains chercheurs en économie proposent comme alternative au système des quotas d'émissions ?

Ces propositions seront d'autant plus controversées qu'elles visent à s'appliquer sur le littoral qui constitue le lieu le plus convoité et le plus exposé aux formes de spéculation immobilière, ce qui rend justement ces questionnements nécessaires, dans une optique d'anticipation et d'innovation juridique.