



**Un logement « 0 dommage » est-il
économiquement rentable et
socialement acceptable ?**

Nicolas Bauduceau



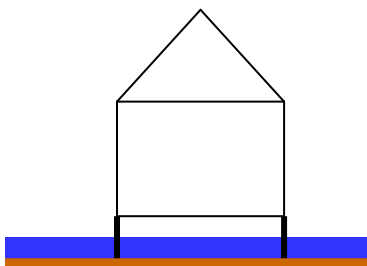
- **Aller vers des logements « 0 dommage » a-t-il du sens économiquement ?**
- **Les gens ont-ils envie d'habiter dans des logements « 0 dommage » ?**



- La rentabilité d'un logement adapté à l'inondation : une question peu abordée, un enjeu majeur pour la politique française
 - ▶ 3 stratégies techniques possibles...

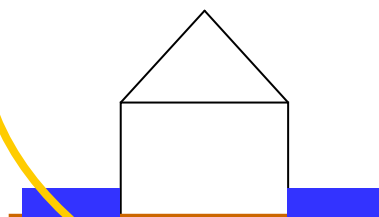
Neuf

« Eviter »

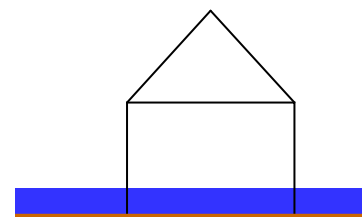


Rénovation

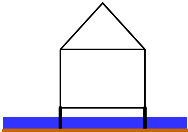
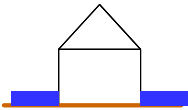
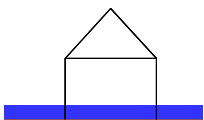
« Résister »



« Céder »





Stratégie	Seuil de rentabilité
<p data-bbox="315 555 450 579">« Eviter »</p> 	<p data-bbox="640 555 1783 675">Rentable si le bien est inondé plus fréquemment que tous les 400 à 500 ans en moyenne</p>
<p data-bbox="297 826 454 850">« Résister »</p> 	<p data-bbox="640 842 1783 962">Rentable si le bien est inondé plus fréquemment que tous les 50 ans en moyenne</p>
<p data-bbox="304 1114 448 1137">« Céder »</p> 	<p data-bbox="640 1129 1783 1249">Rentable si le bien est inondé plus fréquemment que tous les 25 ans en moyenne</p>

Sources : "Developing the evidence base for flood resistance and resilience", DEFRA et Environment Agency, 2008.

"Efficiency of private flood proofing of new buildings – Adapted redevelopment of a floodplain in the Netherlands", Unesco, 2008.



- **La rentabilité de l'adaptation des logements au risque d'inondation ne va pas toujours de soi**
- **La tentation du logement collectif**
- **Des adaptations d'autant moins rentables que les zones sont fortement protégées**
- **Un effort d'adaptation rentable pour qui ?**



- Qui gagne quoi à rendre les logements mieux adaptés ?

► Cas du propriétaire occupant

Gains « théoriques »

« En cas de crue »

Sécurité améliorée

Retour plus rapide dans le logement

Moindres dommages sur des objets affectifs (non remplaçables)

Valorisation patrimoniale ?

Inconvénients certains

« Avec ou sans crue »

Surcoût financier volontaire

Désagrément lié aux travaux

Fonctionnalité différente du logement

Difficultés à revendre ?



► **Pour les particuliers, les freins sont nombreux**

	D'accord (en %)
Coût trop important des mesures	57
Existence de mesures collectives	42
Difficulté de choix des mesures	27
Couverture de l'assurance	27
Impact négatif sur l'apparence de la maison (difficulté de vente)	25
Ratio investissement / durée d'occupation de la maison / occurrence de la crue	20
Rappel du risque d'inondation	17

Source : Developing the evidence base for flood resistance and resilience, DEFRA *at al*, 2008



- Qui gagne quoi à rendre les logements plus résilients ?

► Cas du constructeur

Gains

Vente d'un savoir faire valorisé (à condition que ce soit obligatoire)

Inconvénients

Contentieux plus probables (« habitat prétendu résilient »)

Risque de pertes de marchés



Une offre commerciale et une demande sociale quasi inexistantes : l'absence de marché du logement adapté à l'inondation

Malgré les difficultés nombreuses, l'adaptation des logements existants doit être une priorité

Seuls les acteurs publics sont à même « d'accepter » l'idée du logement adapté au risque

Pour le neuf, de nouvelles formes urbaines sont à inventer