

# ANALYSE DU DEPART DES HABITANTS

---

Dans cette partie nous allons nous intéresser à notre dernière question spécifique apparue suite à nos constatations sur le terrain : « Comment expliquer que les habitants de Charron aient quitté leur habitation aussi rapidement ? ». D'après l'analyse des questionnaires administrés aux élus, nous avons émis l'hypothèse suivante : « L'indemnisation très élevée de l'Etat a incité une grande partie des personnes en zones noires à vendre leur maison. ». A travers une analyse de documents (articles de presse, documents de la préfecture, des sociétés d'assurance...), nous allons vérifier la validité de cette hypothèse.

## 1. Une vente rapide des biens en zone noire

Comme nous l'avons remarqué dans la deuxième partie, nous avons constaté que peu d'habitants en zone noire habitaient encore sur place. En effet, quelques jours après notre visite de terrain, nous pouvions lire en titre dans un article de Sud Ouest (journal local) du 2 février 2011 : « Charron : la majorité des maisons ont déjà été vendues ». Dans le Rapport d'expertise des zones de solidarité Xynthia en Charente-Maritime, publié le 9 février 2011, on peut trouver les chiffres concernant les ventes déjà effectuées et les habitations restant à acquérir.

**Tableau 10 : Un faible nombre de biens restant à acquérir**

(Source : Rapport principal d'expertise des zones de solidarité)

	Décompte des acquisitions par France		Préconisations de la mission		
	Domaine				
	Biens habitables en zone de solidarité	Biens habitables avec accord de vente	Immeubles d'habitation retirés des périmètres d'acquisition	Immeubles d'habitation rajoutés au périmètre d'acquisition	Immeubles restant à acquérir
<b>Charron</b>	221	187	9	1	10
<b>Total Charente-Maritime</b>	749	410	77	3	24 avec DUP en 2011

Sur un total de 15 communes en Charente-Maritime, la commune de Charron est celle dont le nombre de biens en zone noire est le plus important. Sur un nombre initial de 221 maisons en zone de solidarité, au moment du rendu du rapport d'expertise, seulement 10 restaient à acquérir dans la commune.

Remarque : même si d'après ce tableau, 34 habitations en zone noire n'avaient pas encore été vendues le jour de notre visite, il faut savoir qu'elles n'étaient pas forcément occupées car parfois inhabitables.

Nous allons donc ici essayer de comprendre pourquoi les habitants de Charron ont décidé de quitter aussi rapidement leur maison.

## 2. Les Charronnais en zone noire ont tous été inondés.

---

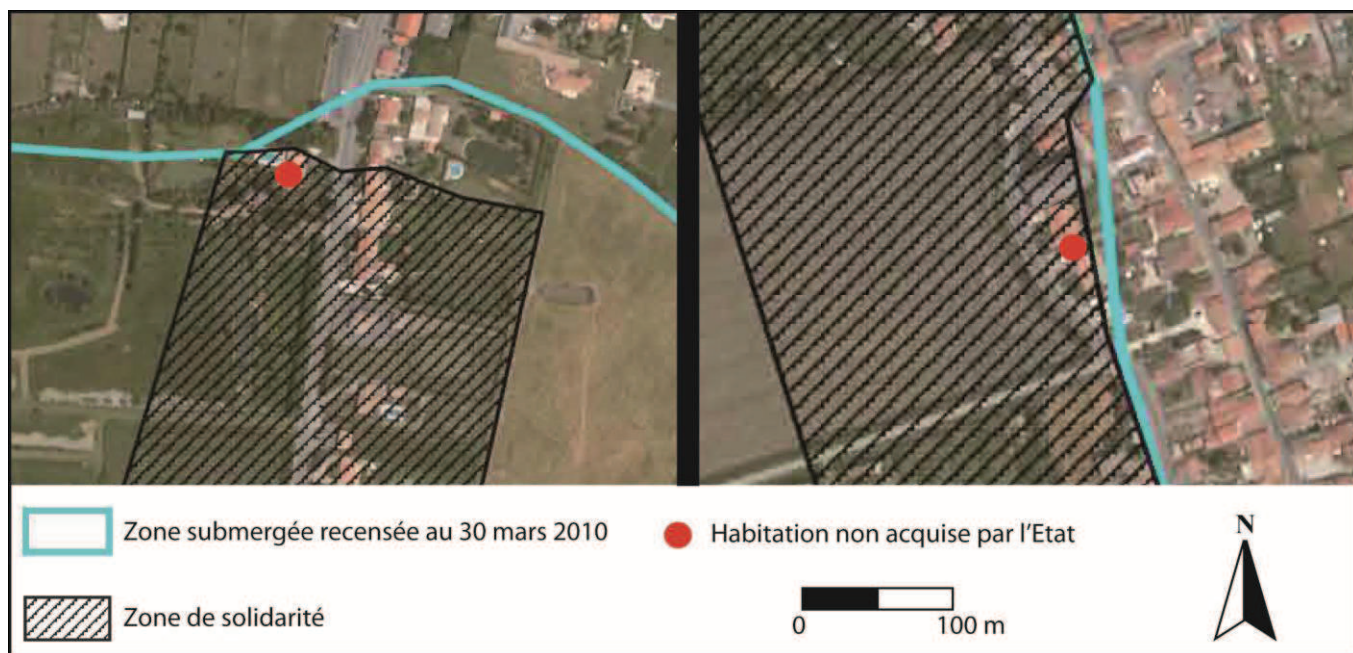
La première raison évidente pour laquelle nous n'avons pu trouver que très peu d'habitants en zone noire le jour de notre visite de terrain est que toutes ces maisons ont été plus ou moins inondées. La plupart ont été vraiment très dégradées et ne permettaient pas le ré-emménagement direct des habitants. Mais pourquoi la majorité d'entre eux n'ont-ils pas décidé d'utiliser l'indemnisation de l'assurance pour effectuer les travaux nécessaires et se réinstaller ?



**Illustration 2 : Maisons dégradées en zone noire à Charron** (Photos : M. Ropert)

Comme nous l'avons dit précédemment, à Charron, la totalité des biens en zone noire a été inondée (à différents degrés). En effet, si l'on compare la carte des zones de solidarité et la carte des zones submergées, on remarque que la première est incluse dans la seconde (voir carte zonage pour la commune de Charron en Annexe 2). Ceci est un facteur important puisque comme nous l'avons vu dans la deuxième partie, une personne inondée connaît le risque, a pu être traumatisée et ne souhaite pas revivre le même événement. Ces personnes sont donc plus facilement incitées à vendre leur bien.

Les quelques personnes qui n'ont pas cédé leur maison à l'Etat sont des cas particuliers. Prenons l'exemple des deux habitants rencontrés lors de notre visite de terrain (localisés sur la carte suivante).



**Carte 5 : Deux maisons non acquises par l'Etat en limite de zone noire**

*Réalisation : M. Ropert – Source : carte de zonage à Charron bourg*

On peut voir sur la carte que ces deux habitations sont situées en limite de zonage. Dans le premier cas, la maison concernée marque la limite de la zone noire de cette rue. Après, les biens ne sont plus situés en zone de solidarité, même si certains ont pourtant été inondés. On peut citer l'exemple de la maison située juste en face dont la hauteur d'eau était beaucoup plus importante mais qui ne fait pourtant pas partie du zonage. En ce qui concerne la deuxième habitation représentée sur la carte, on peut faire le même constat : les maisons situées au sud du même côté de la rue ne sont pas en zone noire. Ceci peut donc expliquer le refus de ces deux habitants de céder leur bien à l'amiable à l'Etat même si d'autres raisons sont aussi sûrement en cause (par exemple, l'attachement à la maison).

⇒ Excepté quelques cas particuliers, les Charronnais ont quasiment tous cédé leur maison à l'Etat. Nous avons donc vu que cela pouvait s'expliquer par le fait que toutes les habitations en zone noire aient été inondées. Mais d'autres facteurs ont aussi pu influencer ces départs.

### 3. Des aides incitant au départ

#### 31. Une indemnisation élevée

Comme nous l'avons vu dans la première partie, pour évaluer les biens, les agents du service du Domaine se sont fondés sur la valeur du bien avant la tempête, en prenant comme référence l'état du marché à ce moment là, sans tenir compte de l'existence du

risque (valeur vénale). Le montant de la proposition d'achat prend en compte plusieurs éléments<sup>1</sup> :

- La valeur du bien avant la tempête
- « *une indemnité de emploi* » pour couvrir les frais liés à une nouvelle acquisition (frais de notaire, frais d'agence...)
- Une indemnité de déménagement

Un arrêté du 28 avril 2010 imposait un montant d'indemnisation compris entre 60 000 et 240 000 euros par maison. Les biens sinistrés à plus de 50 % de leur valeur vénale se sont vu appliqués ce plafond, les autres n'ont été soumis à aucun plafonnement. L'indemnisation proposée est donc parfois largement supérieure à la véritable valeur du bien. D'après la Fédération Française des Sociétés d'Assurance, les propositions d'achat sont en moyenne de 250 000 euros par maison. On peut citer l'exemple d'une habitante de Charron (exemple tiré d'un article du journal Libération du 16 décembre 2010) qui s'est d'abord vu proposer une somme de 204 000 euros, qu'elle a refusé. L'indemnisation est alors montée à 222 000 euros. Cette habitante a finalement accepté l'offre qui lui permettait de racheter une maison.

Certains parlent même de « surestimation ». Dans un rapport de l'Assemblée nationale du 1<sup>er</sup> juillet 2010, on peut lire l'exemple d'une maison sur l'île d'Aix qui vaut 300 000 euros et pour laquelle il a été proposé 650 000 euros : « *les services de l'Etat surcotent les maisons pour inciter leurs propriétaires à les vendre* ».

On peut donc en conclure que les indemnisations, parfois très élevées, ont pu pousser une grande partie des habitants à céder leur maison à l'Etat.

## 32. De nouveaux terrains proposés aux sinistrés

Certains sinistrés ont voulu quitter Charron car ils y avaient trop de mauvais souvenirs. D'autres, prêts à céder leur maison à l'Etat, ne souhaitaient pas pour autant quitter la commune puisqu'ils y sont parfois fortement attachés et y possèdent des relations sociales. Les élus de Charron ont donc souhaité encourager les nouvelles constructions sur le territoire de la commune. C'est pourquoi le Conseil Municipal a voté la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui dotera la commune de 15 hectares potentiellement constructibles sur des terrains qualifiés de « terres hautes » (c'est-à-dire à des altitudes plus élevées). Trois zones destinées à l'habitat ont donc été localisées : les *Hautes-Groies*, les *Morines* et le *Peu Relevé*. Le Conseil Municipal du 10 juin 2010 a donc approuvé les modifications suivantes :

- Transformation des zones INA en zones NA aux *Hautes Groies* et au *Peu Relevé*
- Transformation de la zone INA en zone NA et NAX aux *Morines*

Au départ, deux de ces zones devaient être loties par des promoteurs et la troisième devait être acquise par la commune (par le biais de l'Etablissement Public Foncier Régional) afin de pouvoir revendre les terrains aux familles sinistrées à des prix avantageux. Depuis, le Conseil Municipal de 10 février 2011 a décidé de retirer sa délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes

---

<sup>1</sup> « Procédure d'acquisition des biens situés en zone de solidarité », 18 novembre 2010, <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr/>

car la commune ne souhaite plus acquérir ces terrains. Les premiers permis de construire devraient être déposés en septembre 2011.

- ⇒ Le montant très élevé de l'indemnisation a donc une réelle influence sur la décision des habitants de céder leur maison à l'Etat. De plus, à Charron, la possibilité de trouver un terrain pour reconstruire dans la commune est un facteur supplémentaire à cette rapide décision de partir.

## **4. D'autres explications au départ des habitants**

---

D'autres facteurs moins importants ont pu jouer un rôle dans le départ des habitants. Pour finir nous allons donc ici en voir deux : la peur de l'expropriation et l'influence du quartier.

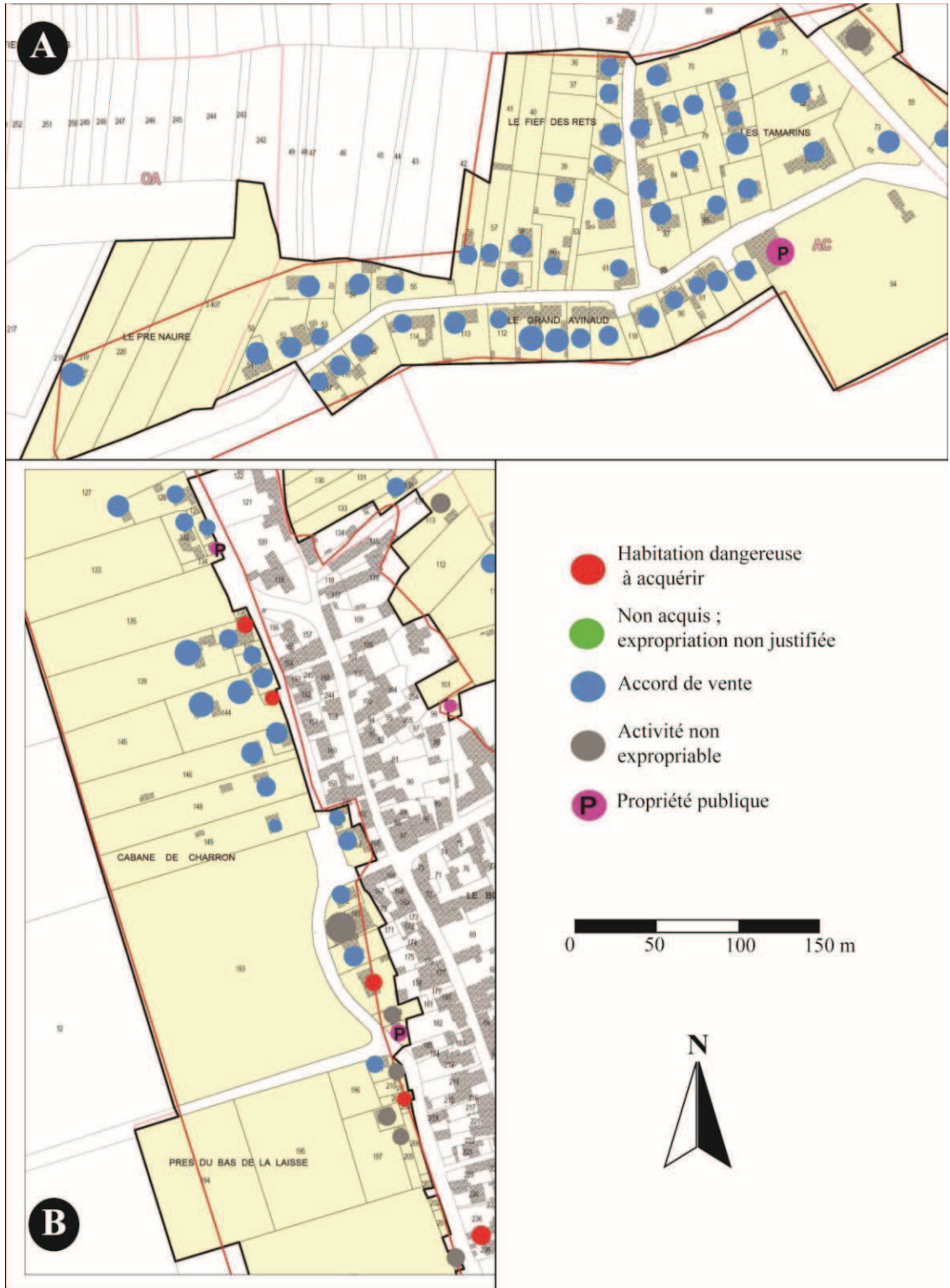
### **41. Peur de l'expropriation**

Dans la lettre destinée aux personnes situées en zone noire, envoyée par la préfecture le 26 avril 2010, les habitants ont pu lire : *« vous pouvez ne pas souscrire à cette offre d'acquisition à l'amiable. Une déclaration d'utilité publique pour raisons de sécurité sera alors mise en œuvre. [...] Au terme de cette procédure, les juridictions compétentes se prononceront sur une éventuelle expropriation »*.

Le terme « expropriation » a une connotation très négative et peu faire peur à certains habitants. De plus certains ont pu craindre que l'indemnisation fixée par la procédure d'expropriation soit inférieure à celle proposée pour l'acquisition à l'amiable. En effet, dans un article d'Agence France Presse du 8 avril 2010, le président de l'association « Reconstruire Charron » met en garde les habitants en zone noire : *« Si vous refusez de quitter la zone noire et que l'Etat engage un bras de fer, il va y avoir procédure d'expropriation, la valeur deviendra nulle et les indemnités reportées aux calendes grecques. »* Ceci a donc pu inciter les habitants à céder leur bien à l'amiable plutôt que d'engager une procédure d'expropriation malgré que l'Etat ait confirmé que les montants des indemnités d'expropriation seraient calculés de la même façon que pour l'acquisition amiable.

### **42. Influence des voisins**

On peut supposer que le départ des voisins peut inciter certains habitants à vendre leur maison. En effet, certaines personnes d'un même quartier ont pu tisser des liens d'amitié entre elles. Rester dans un quartier dans lequel les habitations avoisinantes sont abandonnées peut donc sembler ne porter aucun intérêt. On peut remarquer cette tendance sur les cartes suivantes :



**Carte 6 : Des habitants ne souhaitant pas vendre leur maison concentrés dans une même rue**

Source : *Atlas des acquisitions restant à réaliser*, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

Dans le quartier représenté sur la carte A, tous les biens en zone noire ont été l'objet d'un accord de vente. Au contraire, dans la rue figurant sur la carte B, on trouve plusieurs maisons non encore acquises par l'Etat. A part quelques cas isolés, il s'agit là de l'essentiel des biens habitables de Charron restant à acquérir, qui sont ainsi regroupés

dans une même rue. On peut constater cette même tendance sur les cartes des autres communes de Charente-Maritime.

**Synthèse :**

Dans cette partie, nous avons essayé de comprendre pourquoi les habitants de Charron ont presque tous vendu leur maison à l'Etat. Deux raisons importantes ont d'abord été mises en évidence. Le fait que les habitants situés en zone noire aient été parfois fortement touchés par la tempête et peut-être traumatisés est une première explication à leur envie de quitter les lieux. L'importance des indemnisations et la possibilité de trouver un terrain pour construire dans la commune ont également incité ces habitants à céder leur maison à l'amiable. Nous pouvons donc ainsi valider notre hypothèse de départ. Mais nous avons également pu voir que d'autres facteurs tels que la peur de l'expropriation ou le départ des autres habitants du quartier pouvaient également avoir une influence.