

Questions clefs

Ce **document technique provisoire** présente les principales questions telles que recensées par le GIP Littoral Aquitain dans le cadre de l'étude de faisabilité sur la relocalisation des biens et activités en Aquitaine. Cette étude initiée début 2013 sur les trois sites ateliers de **Lacanau, Labenne et La Teste-de-Buch** est réalisée dans le cadre de l'appel à projets national porté par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Définitions - Ne pas confondre relocalisation, déplacement et suppression

Le **repli stratégique** appelé aussi « **recul** », ou « **retrait stratégique** » consiste à extraire les **enjeux** de la bande d'**aléa**. Ces termes génériques recoupent différents modes opératoires :

Le **déplacement** qualifie le repli lorsque le bien ou l'activité est déplacé à proximité de son point d'origine, sans procéder initialement à sa démolition. Il s'agit alors d'une simple translation directe des équipements lorsqu'ils sont déplaçables.

La **suppression** qualifie le repli lorsque les personnes sont évacuées de leurs biens, les biens démolis et/ou les activités supprimées, sans qu'aucune action volontariste de réimplantation sur le territoire littoral ne soit menée. C'est le mode de gestion mis œuvre par l'Etat après la tempête Xynthia sur les côtes de Vendée et de Charente-Maritime.

Le terme **relocalisation** des biens et des activités est employé lorsqu'après une phase d'évacuation des personnes, et de démolition du bien et/ou de suppression des activités (correspondant à la notion de **suppression** développée ci-avant) une action volontariste de **réimplantation** est menée sur le territoire.

Le repli stratégique n'intervient pas sur les mécanismes de l'érosion. Il ne modifie pas les taux d'évolution du trait de côte, mais autorise cependant le retour à une respiration du système littoral en redonnant de l'espace pour un fonctionnement naturel.

Extraits de la stratégie régionale de gestion de la bande côtière, 2012. Pour plus de détails cf. Partie #2 Sensibilité régionale, pages 93 à 97.

MIMIZAN



Source : Sud Ouest, 7 Mars 2014

LABENNE



Source : Observatoire côte aquitaine, 2012

2012 : un premier positionnement aquitain sur la relocalisation

La stratégie régionale de gestion de la bande côtière validée par l'Etat et les collectivités territoriales du littoral aquitain prévoit :

« En Aquitaine, le repli stratégique s'effectuera préférentiellement sous la forme d'un déplacement ou d'une relocalisation des biens et des activités soustraits de la bande d'aléa afin de maintenir l'attractivité du littoral et sa capacité d'accueil. Néanmoins, lorsqu'un déplacement ou une relocalisation ne sera pas possible, un repli par suppression pourra être mis en œuvre.

Le repli stratégique est le mode de gestion le plus difficile à mettre en œuvre. Sa mise en place en Aquitaine nécessite que son examen préalable, puis

sa réalisation, reçoivent un soutien et une solidarité de l'ensemble des acteurs publics.

Donner du temps à la mise en œuvre de ce mode de gestion :

- prévoir différents horizons en fonction de l'urgence et/ou des difficultés possibles (2020/2040) ;
- prévoir et permettre la mise en œuvre temporaire d'une lutte active (ou accompagnement des processus naturels) dans le cadre d'un processus engagé de mise en œuvre effective du repli stratégique.

Privilégier la recomposition et la réorganisation urbaine (refaire la ville sur elle-même) plutôt que l'implantation ex-nihilo dans la mise en œuvre de la relocalisation des biens après suppression. »

A court terme : quel avenir pour les biens menacés par l'érosion côtière mais dont la protection n'est pas possible ?

L'hiver 2014 a révélé un certain nombre de situations critiques pour des biens d'habitation et des commerces appartenant à des propriétaires privés sur des secteurs non protégés. En l'absence de protection, ces biens menacés par l'érosion marine sur la côte sableuse seront détruits par la mer.

En l'état actuel du droit français, la loi de 1807 stipule que la responsabilité de la mise en place et du financement des protections appartient au propriétaire, mais la puissance publique peut l'en interdire pour des motifs d'intérêt général. En l'absence d'obligation d'acquisition/expropriation par la puissance publique et d'indemnité au titre du dommage assurance, le propriétaire peut donc perdre son bien sans compensation.

Peut-on conditionner la réalisation d'une protection temporaire à l'acquisition de la nue-propriété des biens protégés pour réduire les coûts de relocalisation ?

La destruction d'un bien par la mer, entraîne pour son propriétaire une perte de possession (nue-propriété) et de jouissance/usage (usufruit). La réalisation d'une protection temporaire par la puissance publique à des fins de lutte contre l'érosion permet de prolonger la durée de vie d'un bien. Les propriétaires augmentent donc la période pendant laquelle ils bénéficient de l'usufruit de leur bien. Il y a donc création ou maintien d'une « valeur » d'usage et/ou économique au bénéfice du propriétaire pour un coût public de protection.

A long terme : l'anticipation sera t-elle suffisante pour rendre possible la relocalisation ?

L'étude relocalisation à Lacanau révèle que l'anticipation de la destruction d'un bien à minimum 30 ans permet :

- soit au marché immobilier informé du risque de lisser la perte de valeur liée à sa destruction et donc de limiter la perte économique pour le dernier propriétaire – la suppression d'un bien menacé est ici du ressort du propriétaire ;
- soit à la puissance publique qui aurait acquis préventivement le bien menacé de compenser en partie le coût d'acquisition par sa location sur 30 ans – la suppression d'un bien menacé est ici du ressort de la puissance publique.

L'anticipation permet de rendre plus soutenable financièrement et donc plus facilement envisageable des mesures de destructions préventives de biens privés menacés d'érosion.

Autorisation d'urbanisme : comment rendre possible la reconstruction en espace littoral d'un bien préventivement détruit ?

Sur le site atelier de Labenne il est possible de détruire et de reconstruire à l'identique, au même emplacement, un bâtiment à vocation commerciale menacé d'érosion ne nécessitant pas la proximité de la mer. Par contre, en l'état actuel du droit (L.111-3 et L.146-4 du CU), il n'est pas possible de le reconstruire à l'abri, en le repositionnant quelques dizaines de mètres en arrière. Le fait que le terrain de destination soit déjà artificialisé, que la maîtrise d'ouvrage soit publique, que le terrain soit public et que l'opération se réalise dans le cadre d'une action coordonnée du type plan plage ne rend pas pour autant celle-ci faisable.

Comment gérer les situations d'urgence, dont le nombre va croître sur la côte sableuse ?

Lorsque la protection n'est pas possible, faut-il compenser la perte d'un bien auprès de son propriétaire ? La puissance publique peut-elle porter durablement le principe de non-compensation ?

Lorsque la protection n'est pas possible faut-il envisager la destruction des ouvrages non autorisés, notamment pour motifs d'intérêt général ?

Une clarification des responsabilités et compétences du risque d'érosion côtière ne serait-elle pas souhaitable ?

Moyennant la mise en œuvre d'une protection temporaire, peut-on démembrer le droit de propriété des biens menacés par l'érosion et acquérir la nue-propriété, afin d'équilibrer le bilan coût/bénéfice entre propriétaire et puissance publique ?

Peut-on baser l'estimation de la valeur de la nue-propriété ou de la pleine propriété en fonction de l'estimation de la durée de vie restante d'un bien ?

En cas de responsabilité de la puissance publique, comment financer l'acquisition initiale des biens (300M€ à Lacanau) et le déficit entre charges (indemnisation, gestion, entretiens, etc...) et recettes (location sur 30 ans) ?

En cas de responsabilité du propriétaire, quel dispositif permettrait de lui faire prendre en charge la destruction de son bien pour qu'il ne constitue pas une menace une fois rattrapé par l'érosion ?

Responsabilité du propriétaire ou responsabilité de la puissance publique : faut-il trancher ou combiner pour rendre possible la relocalisation ?

Comment gérer l'incertitude entourant la prévision du risque à 30 ans dans l'évaluation des biens ?

Faut-il définir un dispositif spécifique de relocalisation des 84 plans plages aquitains ?

La notion de transfert d'urbanisation* ne permettrait-elle pas dans la cadre d'une stratégie de gestion du trait de côte et/ou d'un plan plage de limiter les difficultés associées à une urbanisation nouvelle, tout en respectant les principes de la Loi Littoral ?

* Notion inexistante à ce jour consistant à conditionner une reconstruction à une destruction préventive.