

Compte-rendu de l'atelier "pression foncière sur le littoral"
Grenoble, 26 août 2005

Présents : Claude Beaujard (Hyères), Marc Lasaygues (Cnir, Bordeaux), Didier Claire (Aigues Mortes), Jean-Paul Declercq (Responsable de la commission Mer et Littoral, Guérande), Jeannine Landreau Declercq (Guérande), Stephane Littoz-Baritel (Annecy), Edwige Fadeieff (secrétaire et trésorière commission mer et littoral), Claudine Goichon (CR Pays de la Loire), Pascale Vaillant (CM Cannes), Daniel Lebigot (CM Quimper), Jean Augereau (Brest), Michel Daverat (CR Aquitaine), Sylvain Martinez (Corse), Jean-Pierre Girod (Haute Normandie), Christine Sandel (CM Hyères, CR Paca), Natalie Gandais-Riollet (Cnir, CM Rochefort)

Les personnes présentes ont présenté les problématiques urbanisme littoral sur leurs communes ou leurs régions respectives. Cet atelier avait pour objet :

- de faire le point sur les problèmes posés par les différentes pressions qui s'exercent sur le littoral
- de rechercher des pistes pour les résoudre,

Nous proposerons ces pistes au Cnir dans le cadre de la rédaction du programme pour 2007.

Si aujourd'hui, 60% de la population mondiale habite à moins de 100 km de la mer, on prévoit on prévoit que nos départements littoraux compteraient 3,4 millions d'habitants supplémentaires en 2030. En Bretagne, c'est 80% de la population qui vit dans la bande de 30 km. Le conflit d'intérêts s'accroît, entre les aménageurs privés, les services publics de l'équipement, du logement et de l'aménagement du territoire, les professionnels du tourisme et les touristes, les pouvoirs publics et les associations qui veillent à la protection de la nature et des paysages. Il oppose notamment les résidents à l'année et les résidents secondaires. Il nous faut donc trouver des solutions qui concilieront la protection des espaces naturels avec le souhait de la population de vivre, travailler, se reposer ou se divertir dans ces espaces.

Il convient de distinguer deux types de régions côtières :

- d'une part celles où le développement du tourisme s'est fait dans des zones habitées de longue date (principalement sur la côte atlantique)
- d'autre part celles qui n'étaient pas bâties auparavant avant 1960 et qui ont vu de grands projets touristiques voir le jour entre 1960 et 1980 comme la grande Motte dans le Languedoc-Roussillon

Mais partout la pression est telle que des élus veulent de plus en plus remettre en cause la loi Littoral, au motif qu'ils n'ont plus assez d'espaces constructibles (cette attaque a été menée lors de la révision de la loi d'aménagement des territoires ruraux, en Avril 2005). Pourtant, de nombreux espaces naturels, notamment en Bretagne, ne bénéficient pas encore de mesures de protection.

Sans oublier les rivages lacustres (Annecy, Le Bourget), auxquels la loi Littoral s'applique aussi, et qui subissent les mêmes types de pressions.

Dans un premier temps, celui du développement des congés payés, l'engouement pour les vacances au bord de la mer, l'essor du tourisme ont représenté une opportunité économique indéniable pour les habitants des territoires côtiers : création d'emplois, effet d'aubaine de la valorisation du prix des terrains constructibles. Mais aujourd'hui, la crise du logement touche plus particulièrement les communes du littoral. Jeunes, travailleurs saisonniers, travailleurs pauvres,

salariés modestes ont de plus en plus de difficultés à habiter dans des conditions décentes près de leur lieu de travail, leurs revenus, au regard des bailleurs et des banquiers, ne font pas le poids face à ceux des résidents secondaires et des retraités aisés. Si la spéculation foncière est une maladie qui touche l'ensemble du territoire, la pression foncière sur le littoral atteint un seuil insupportable. En outre, les résidents secondaires s'inscrivent de plus en plus sur les listes électorales. Ainsi, les décisions d'aménagement, et notamment la décision de construire des logements sociaux, n'appartiennent plus toujours aux habitants à l'année. Ainsi, à La Baule par exemple, 60% des inscrits sont des résidents secondaires, *(il conviendrait de mesurer l'ampleur du phénomène sur le littoral)*.

Les impôts lors de la transmission de biens par héritage sont parfois impossibles à payer pour les habitants à l'année, Il en va parfois de même pour l'ISF. *L'exemple fameux est celui de l'île de Ré où les riches bourgeois de la capitale convoitent d'avoir des résidences secondaires ce qui entraîne une flambée des prix de l'immobilier. En conséquence la valeur patrimoniale du logement des résidents à l'année, la plupart du temps modestes, crève le plafond de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et les oblige à s'acquitter d'un impôt qu'ils n'ont pas les moyens de payer.* Si la génération présente a pu construire des habitations là où vivaient les parents, ce sera beaucoup plus difficile pour la prochaine génération.

Pour pallier à l'augmentation du prix des terrains et des logements, depuis 15 à 20 ans, des élus (départements, régions) ont mis en place des outils fonciers (Etablissements Foncier Publics Régionaux, EPFR) pour faciliter la construction de logements sociaux par les communes. A titre d'exemples, la région Pays de la Loire finance spécifiquement des logements pour les saisonniers et les apprentis, et en Aquitaine, à Arcachon, ainsi qu'en PACA au Rayol Canadel dans le Var une maison des saisonniers a été construite, avec offre de logements à proximité. Par contre, en PACA, on trouve de plus en plus de saisonniers habitant des mobil home ou des caravanes dans des serres.

Quoi qu'il en soit, l'achat du foncier est une lourde charge pour les communes.

La loi littoral (1986) a permis de freiner l'urbanisation anarchique de nos côtes et la destruction des sites et des paysages, mais aujourd'hui, il faut aller plus loin. Il faut désormais inventer les outils qui permettraient une cohabitation plus harmonieuse des habitants à l'année, des travailleurs saisonniers, des résidents secondaires et des touristes. En outre, il serait souhaitable que les gens qui ont des ressources modestes puissent eux aussi continuer d'aller en vacances au bord de la mer. La question du camping sur des terrains agricoles pose problème, surtout dans un contexte où les maires cherchent à transformer les terrains de camping municipaux en lotissements...

Les outils qui existent pour la planification des logements et de l'espace (PLH, PLU, Scott), et pour l'aide à la construction de logement sociaux (EPFR : établissement public foncier régionaux) ne semblent pas suffisants. Les participants à l'atelier ont donc formulé un certain nombre de propositions...

Concernant la loi littoral :

- renforcer l'obligation de contrôle de légalité de l'Etat : ce sont souvent les associations qui dénoncent les entorses à la loi, plus rarement les préfets...
- inciter les communes à protéger leurs espaces naturels, par le biais de la DGF (dotation globale de fonctionnement) : dès 1993, le Conservatoire du littoral demandait que le mode de calcul de la DGF tienne compte des surfaces d'espaces naturels protégés, et pas seulement de la population

des communes.

Concernant la loi paysage :

elle est encore timide et mal connue. Seule existe la notice paysagère dans les permis de construire

Concernant la crise du logement :

- pour les travailleurs saisonniers : obliger l'employeur à fournir des propositions de logement ?
- pour freiner la spéculation foncière : augmenter l'impôt sur les plus values ? *Voir aussi les travaux d'Alain Lipietz, Le tribut foncier urbain.*
- d'autre part il y a un certain nombre de taxes affectées, en particulier la taxe départementale sur les espaces naturels sensibles (TDENS) qui devrait être réformé pour être plus efficace. .
- certains pays d'Europe (Malte, le Danemark) ont des lois pour limiter la construction de résidences secondaires, et/ou en limiter l'accès aux "étrangers". Quels sont ces dispositifs ? Sont-ils transposables en France? (*rencontrer les Maltais et les Danois, je crois qu'il y a aussi quelque chose en Hollande...*)
- en outre, est-il acceptable que, dans certaines communes, les électeurs soient en majorité des propriétaires de résidences secondaires?

Deux autres points ont été soulevés, celui des casinos et celui des ports de plaisance.

- Les communes ont tendance à rechercher l'implantation de casinos : en effet, c'est extrêmement profitable puisqu'elles perçoivent directement les taxes des casinos (alors que ce sont les communautés de communes ou d'agglomération qui perçoivent la taxe professionnelle). Etant donné le caractère très peu écologique du jeu au casino, étant donné aussi que se sont bien souvent les moins riches qui dépensent leurs sous au casino, une proposition pourrait être, progressivement, de retirer aux communes les taxes sur les casinos, pour les affecter directement aux logements sociaux...
- Concernant les ports de plaisance, l'atelier a souligné qu'ils étaient dévoreurs d'espaces, la commission mer et littoral a déjà conduit un atelier lors de journées d'été précédentes et avait fait un certain nombre de propositions.

Concrètement, afin d'affiner les propositions avant de les soumettre au Cnir programmatique de Janvier 2006, des conventions décentralisées pourront être organisées, à Rochefort ainsi que dans d'autres villes côtières.