

Compte-rendu de l'atelier "pression foncière sur le littoral"

Grenoble, 26 août 2005

Présents : Claude Beaujard (Hyères), Marc Lasaygue (Cnir, Bordeaux), Didier Claire (Aigues Mortes), Jean-Paul Declerc (Responsable de la commission Mer et Littoral, Guérande), Jean.. Landr..Declercq (Guérande), Stephane Littoz-Baritez (Annecy), Edwige Fadeieff, Claudine Goichon (CR Paysde 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 Santel (CM Hyères, CR Paca), Natalie Gandais-Riollet (Cnir, CM Rochefort)

Cet atelier avait pour objet de faire le point sur les différentes pressions qui s'exercent sur le littoral, et de rechercher des pistes pour les résoudre, pistes que nous proposerons 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 que ce nombre atteindra 75% dans 50 ans...(*chiffres à vérifier, je crois que c'était dans le discours de Chirac aux 30 ans du Conservatoire du littoral*). 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, les professionnels et amateurs de tourisme et les protecteurs de la nature et des paysages. Il s'accroît aussi entre les résidents à l'année et les résidents secondaires. Il nous appartient donc de rechercher 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.

S'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 longues date (*principalement sur la côte atlantique ??*), et d'autre part celles qui n'étaient pas bâties auparavant (*la côte méditerranéenne??, exemple de la grande Motte...*), partout la pression est telle que des élus commencent à attaquer 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, au printemps 2005) (*vérifier la date*). Pourtant, de nombreux espaces naturels, notamment en Bretagne, ne bénéficient pas encore de mesures de protection.

Si dans un premier temps, l'engouement pour les vacances au bord de la mer, le développement du tourisme a 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), aujourd'hui, la crise du logement touche 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, ils ne font pas le poids face aux résidents secondaires et aux 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, avec la pratique de l'inscription sur les listes électorales des résidents

secondaires, 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 impossible à payer pour les habitants à l'année, il en va parfois de même pour l'ISF. 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, 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 à proximité des serres.

Quoi qu'il en soit, l'aide au foncier (*on dit comme ça??*) est une lourde charge pour les communes.

Si la loi littoral a permis de freiner l'urbanisation anarchique de nos côtes et la destruction des sites et des paysages, il faut désormais trouver les outils qui permettraient une cohabitation plus harmonieuse des habitants à l'année, des travailleurs saisonniers 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 existants : de planification des logements et de l'espace (PLH, PLU, Scott), et d'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 nouvelles.

Concernant la loi littoral :

- renforcer l'obligation de contrôle de légalité de l'Etat : ce sont souvent les assos 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.

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.

- 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, puisqu'elles perçoivent directement les taxes des casinos (alors que ce sont les communautés de communes ou d'agglomération qui perçoivent la taxe professionnelle). Étant donné le caractère très peu écologique du jeu au casino, étant donné aussi que ce 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, *mais je ne me souviens pas trop de la suite...*

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.