

LITTORAL AQUITAIN

GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC



Risques littoraux & Foncier Etat des lieux et défis à relever



9 octobre 2015 - rencontre du Réseau des Opérateurs Fonciers
Arnaud GUEGUEN – Chargé de mission – GIP Littoral Aquitain



A | Erosion et submersion des risques particuliers

**B | La délocalisation pour risque naturel majeur :
un dispositif efficace pour gérer les urgences mais au
champ limité**

**C | Un lien complexe entre valeurs foncières et risques
littoraux**

**D | Relocalisation des biens et activités : du concept à
la mise en œuvre**

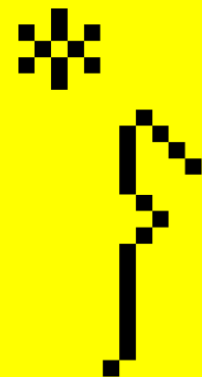
**E | Territoires menacés par le recul du trait de côte à
moyen/long terme : mettre sous cloche ou aménager
temporairement ?**

Plan

Les membres du GIP

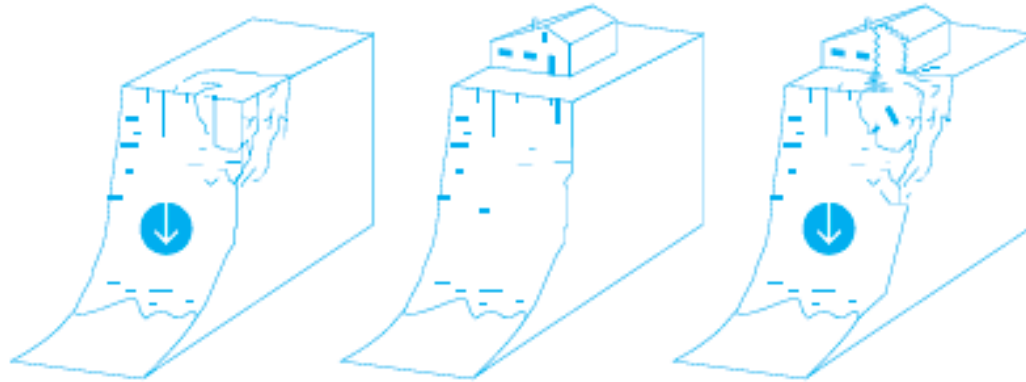


A | Erosion et submersion des risques particuliers



Un concept clef : la notion de risque naturel

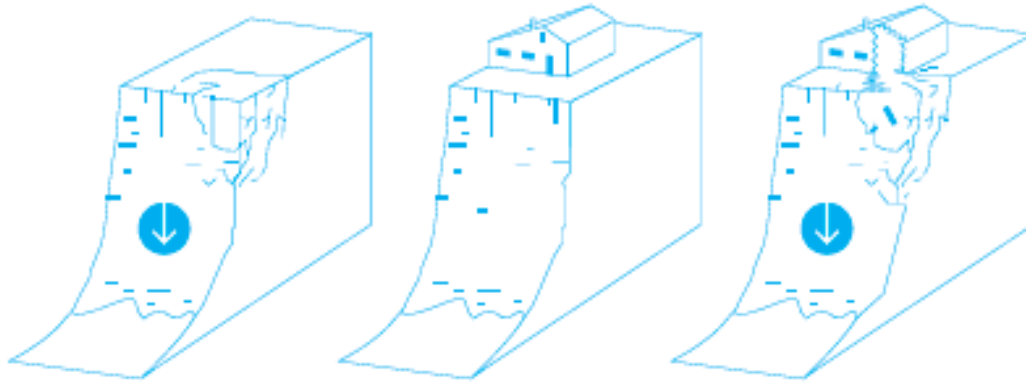
Aléa X Enjeux = Risque



Un événement potentiellement dangereux **ALÉA** n'est un **RISQUE** que s'il s'applique à une zone où des **ENJEUX** humains, économiques ou environnementaux sont en présence.

Aléas littoraux

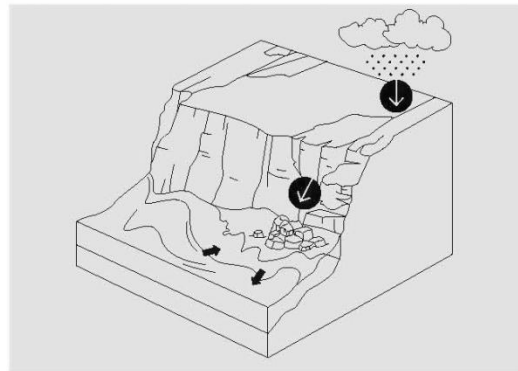
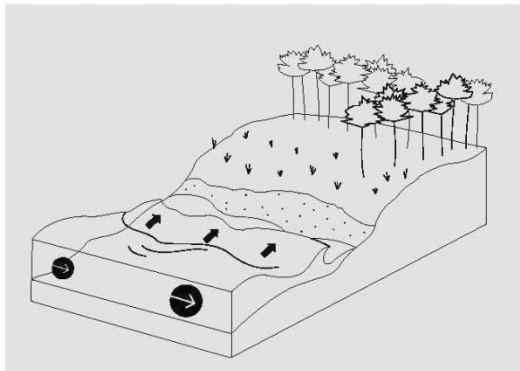
Aléa X Enjeux = Risque



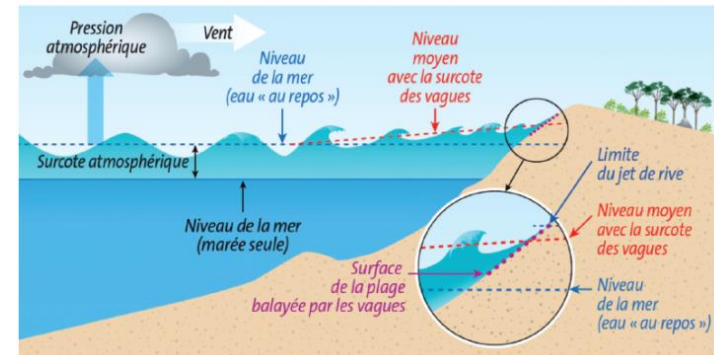
Recul du trait de côte

Mouvement de falaise

Erosion marine



Submersion marine



Recul du trait de côte – érosion marine côte sableuse



Recul du trait de côte
Biscarrosse - Mairie 18 mars 2014

Des tempêtes en 2013-2014 qui ont bouleversé l'état de la connaissance

Lacanau

13/12/2013 - 08H33

© Jérôme AUGEREAU / 1 Moment 1 Image
Tous droits réservés



TOUS DROITS RESERVE – DJE – 1 Moment 1 Image

 *Djé - 1 Moment 1 Image*

Un recul de 15 à 25m

Lacanau

03/03/2014



Recul du trait de côte – mouvement de falaise côte rocheuse



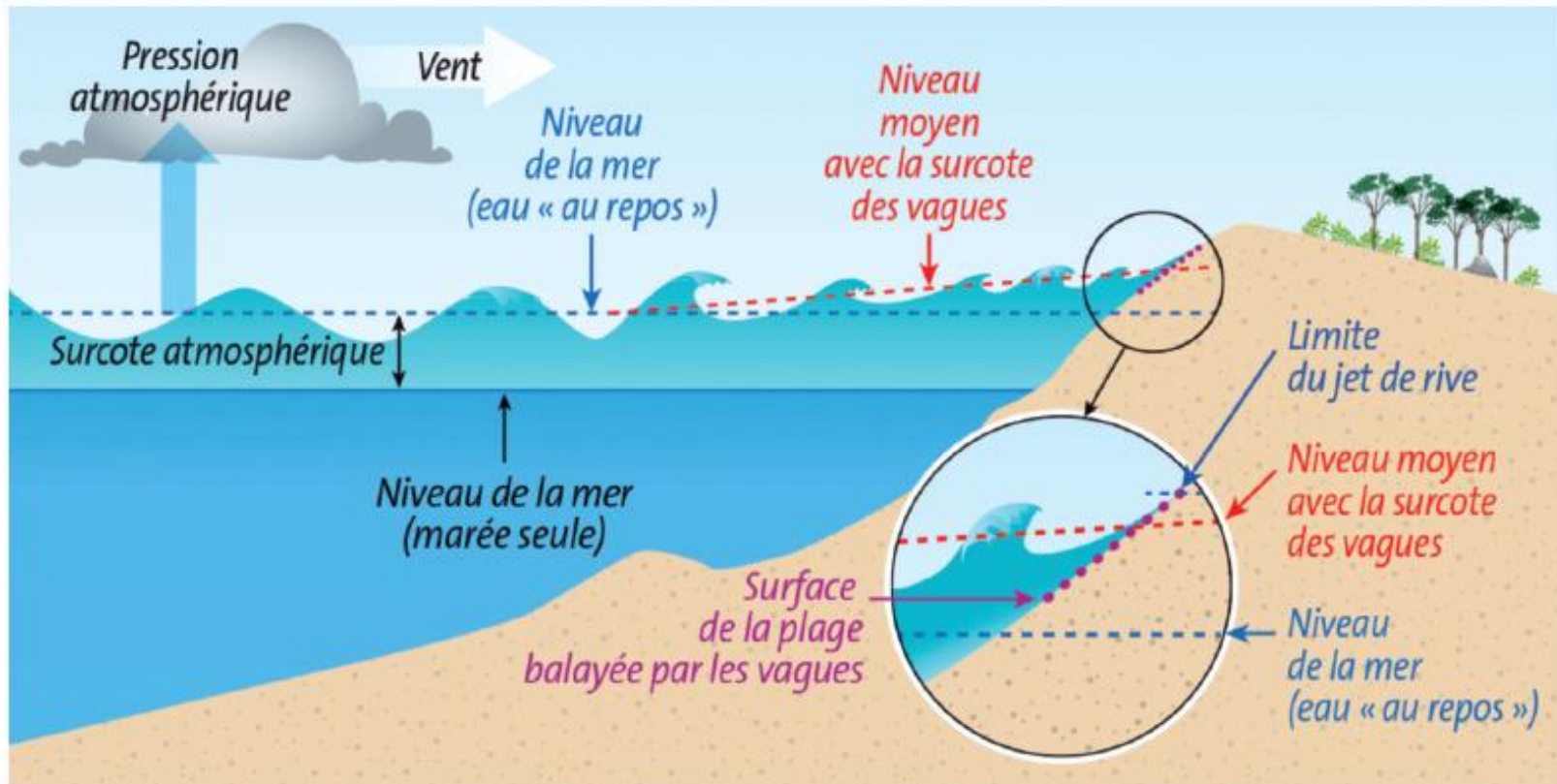
Les glissements de terrain circulaires –
Guéthary (7 500 m³)

Zoom sur les processus de submersion

La submersion marine est directement liée à des élévations extrêmes du niveau marin régies par les phénomènes suivants :

- **l'intensité de la marée**
- **la pression atmosphérique et le vent**
- **la houle**

Les caractéristiques de la submersion dépendent de la configuration de la côte.



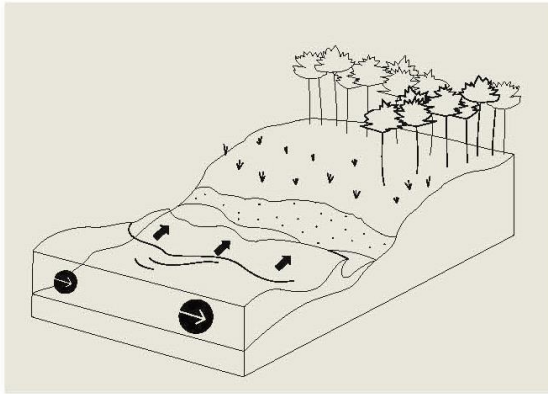
Phénomène de surcote à l'origine de la submersion marine. Sources : BRGM

L'érosion côtière en Aquitaine

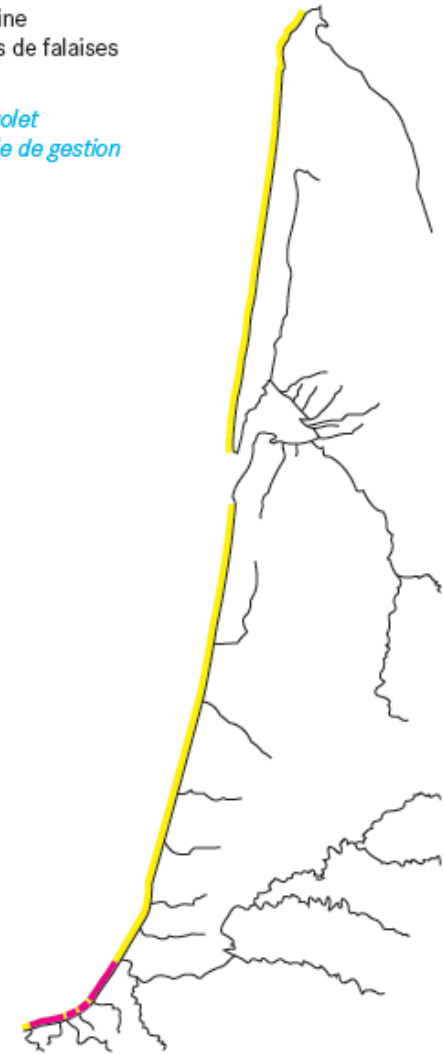
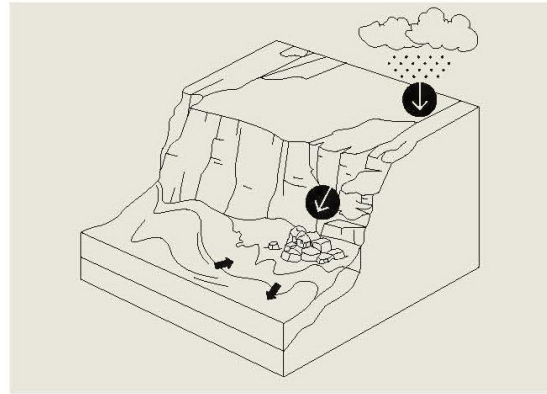
— Érosion marine
— Mouvements de falaises

*Périmètre du premier volet
de la stratégie régionale de gestion
de la bande côtière.*

CÔTE SABLEUSE



CÔTE ROCHEUSE

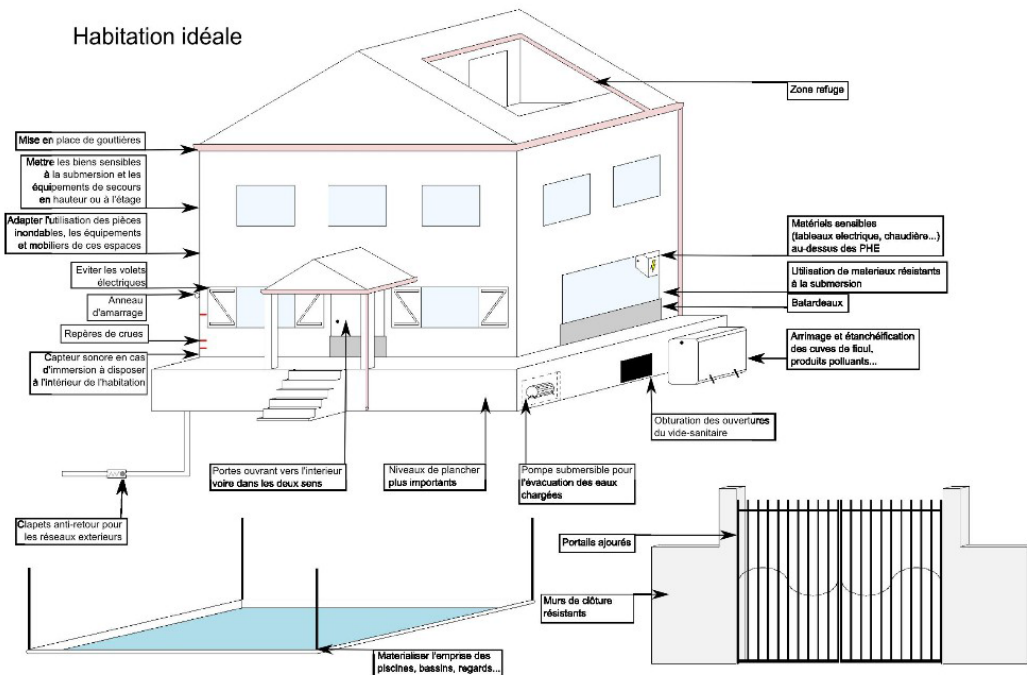


Distinction d'aléas conditionne l'intégration à la notion de risques naturels majeurs et donc des différences d'outils, de financement

Faire face aux submersions marines temporaires : Lutter ou s'adapter ?



Se protéger,
réduire la vulnérabilité au
bâti
ou se replier



Dreal LR

En présence d'enjeux bâtis, humains, économiques menacés par le recul du trait de côte : lutter ou s'adapter ?



Perte inéluctable de terrain

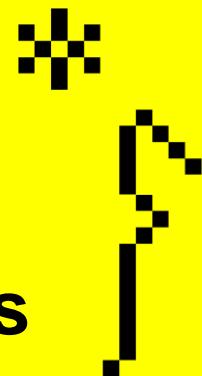
Pas de solution architecturale

Se protéger
ou se replier ?



MEDDE Appel à projet
national

**B | La délocalisation pour risque naturel
majeur : un dispositif efficace pour gérer les
urgences mais au champ limité**



L'appropriation publique amiable ou forcée pour risque naturel majeur

Le fondement :

Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
Dite loi Barnier. Une sous branche de l'expropriation pour utilité publique

Le cadre juridique :

Article L.561-1 du Code de l'Environnement

Détail procédure cf. fiche 38 « expropriation pour risque naturel majeur »
site internet Prim.net, Ministère en charge des risques naturels majeurs,
mars 2013. http://jurisprudence.prim.net/jurisprud2012/38_fiche.php

Principe de la délocalisation d'urgence : une acquisition préventive pour une déconstruction contrôlée

Permettre à des populations résidant dans des zones particulièrement exposées de se réinstaller, dans des conditions économiquement satisfaisantes, en dehors des zones à risques. Assurer la mise en sécurité et la neutralisation durable des sites ainsi libérés de toute occupation humaine.

La mise en œuvre :

Qui : Etat, la commune **ou** groupement

Notion de « menace grave pour la vie humaine », de « prévisibilité », « d'urgence »

Liste limitative d'aléas éligibles, notamment : mouvement de terrain (1995), submersion marine (2010)

Bilan financier favorable par rapport à d'autres mesures ; PPR prescrit

Particularités :

Financement à 100 % par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (dit Fonds Barnier)

Possibilité d'activer « procédure d'urgence » ou « d'extrême urgence » permettant de raccourcir les délais.

Criel sur mer (Seine Maritime) :



Mouvement de terrain Côte rocheuse

27 juin 1996 : décision de lancer la procédure d'expropriation « Barnier

fin 2003 : fin des indemnisations. Les indemnisations ont été définies par accord à l'amiable entre les services fiscaux et les propriétaires..

23 mai 2001 : prescription d'un PPR inondation et mouvement de terrain : lancement des études septembre 2003.

Entre 2004 et 2006 : destruction des habitations.

http://coastnet.org.uk/tagazan/fr/index.php?mode=visualisation&num_text=47 , 2012

<http://littoral.languedocroussillon.fr/Etat-des-lieux-sur-le-recul-strategique.html>

Xynthia : 1162 maisons acquises pour 315 M€ depuis 2010

Submersion marine

L'article 222 de la loi n° 2010 - 788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a modifié les articles L. 561 - 1 et L. 561 - 3 du code de l'environnement et étend aux risques de crues à montée rapide ou de submersion marine la possibilité pour l'État, les communes ou leur groupement, d'acquérir par voie d'expropriation ou par voie amiables des biens exposés et, par voie amiable uniquement, des biens sinistrés.

http://www.performance-publique.budget.gouv.fr/sites/performance_publique/files/farandole/ressources/2015/pap/pdf/jaunes/jaune2015_risques_naturels.pdf

Fonds Barnier ~ 200M€/an



Limites du secteur de danger extrême - quartier Arcay



<http://www.europe1.fr/societe/le-drame-de-la-tempete-xynthia-devant-la-justice-2229929>



Le Signal à Soulac (Gironde)

Mouvement de terrain
Côte sableuse



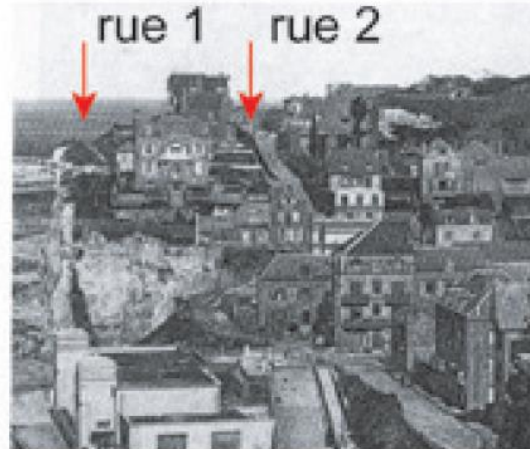
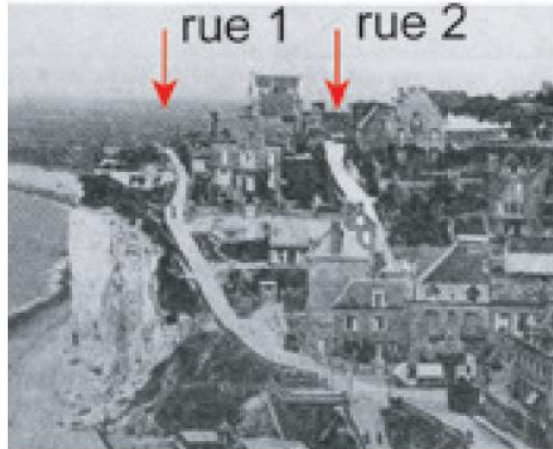
<http://www.ouest-france.fr/erosion-cotiere-limmeuble-le-signal-soulac-va-etre-evacue-1875069>



<http://www.sudouest.fr/2014/01/15/le-signal-50-ans-d-erreurs-1429386-2192.php>

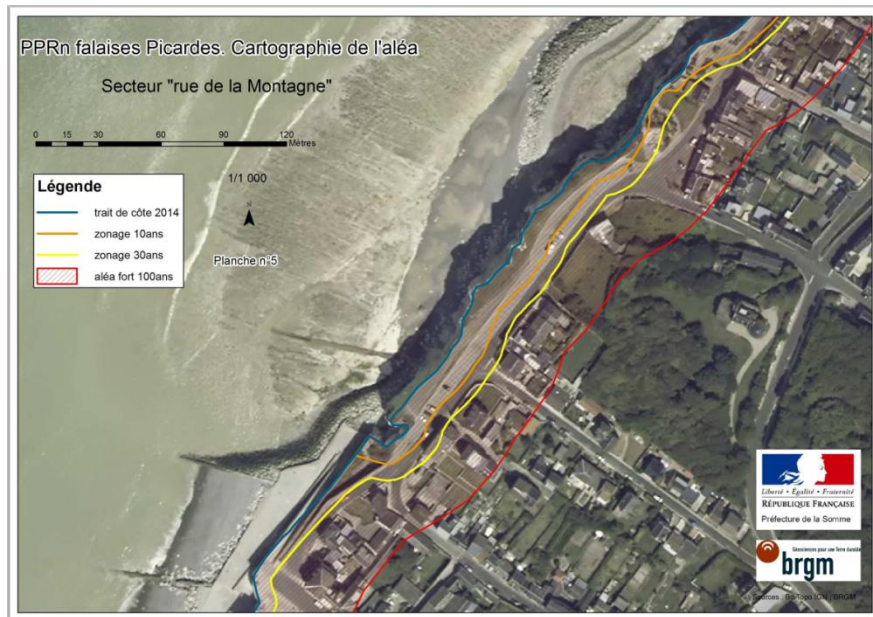
Quelle prévisibilité ?

Ault sur Mer (Somme)



Recul de la falaise à Ault-Onival (Somme) en 1902, 1934 et 2008 (Costa, 2010)

Soulac (Gironde)



<http://www.somme.gouv.fr/content/download/12996/80932/file/cartographies%20aleas%20PPR%20falaises.pdf>



Rapport BRGM 59095

Quelle dangerosité ?

Equihen (Pas de Calais)



St Jean-de-Luz (P-Atlantiques)



Soulac (Gironde)



Vieux-Boucau (Landes)

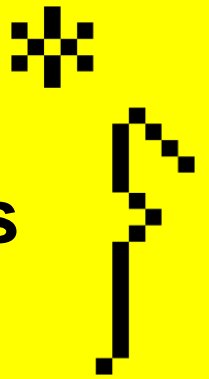


GIP Littoral Aquitain, 6 Mars 2014

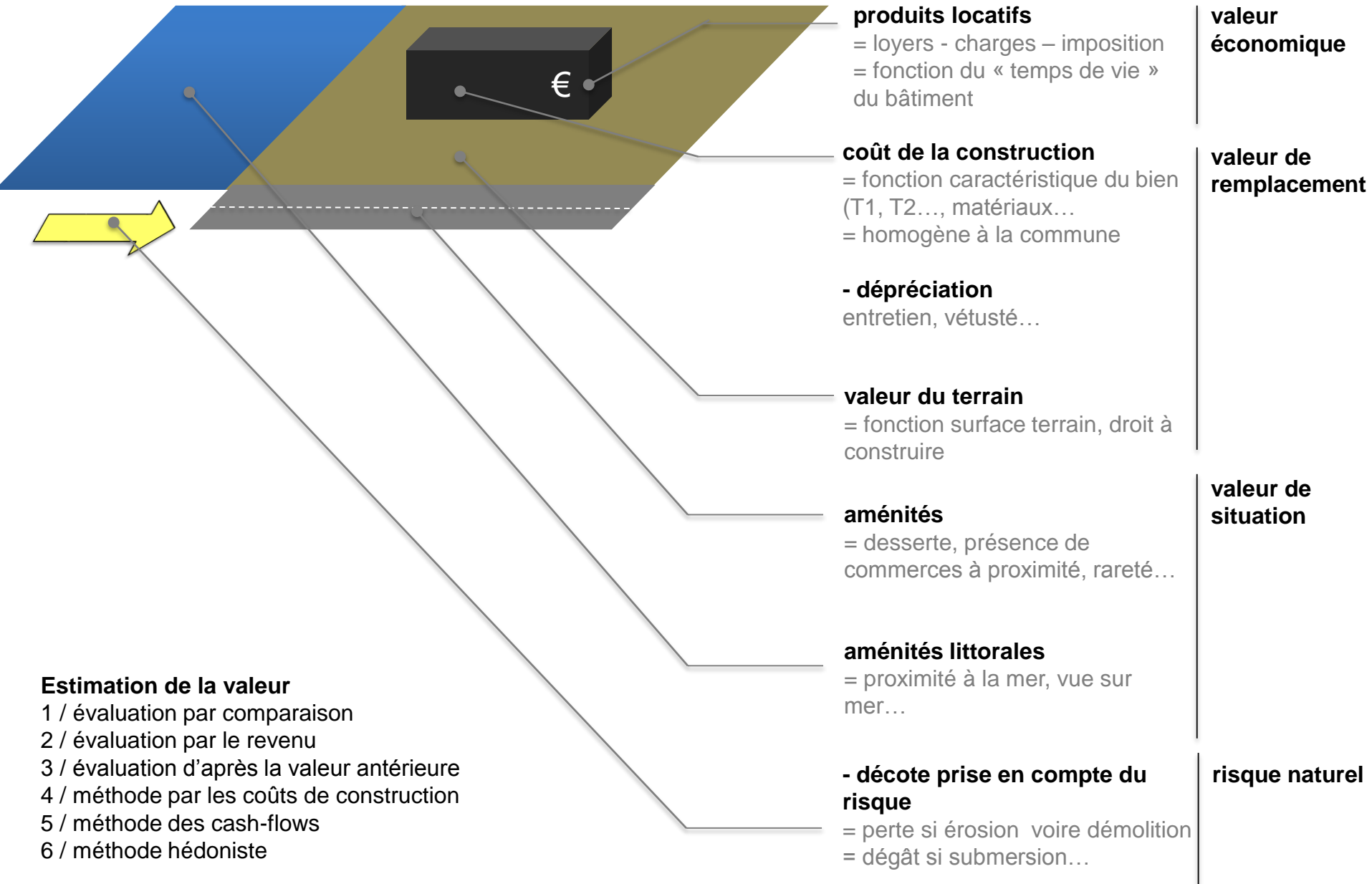
Quelles alternatives ?

Méthode	Outil	Mise en œuvre / urgence	Eligible Barnier 100%	Autres fonds dédiés	Eligibilité risque
Expropriation	pour risque naturel majeur	OUI procédure d'urgence	OUI	/	Submersion, mouvements de terrains... pas érosion
Expropriation	pour utilité publique	NON	NON	aucun	
Acquisition amiable	pour risque naturel majeur	OUI menace expro	OUI	/	Submersion, mouvements de terrains... pas érosion
Acquisition amiable	autre	NON pas menace expro pb si copropriété	NON	50 % Barnier si PPR	si PPR prescrit En tant que mesure de réduction de la vulnérabilité
Préemption	DPU - ZAD	NON	NON	aucun	Hors zone
Préemption	ZPENS, CELRL, PPAEN	NON	NON	Ex TDENS	Hors zone U et AU
Délaissement	Emplacement réservé	NON	NON		
Délaissement	Zone à risque fort PPRT	NON	NON		Technologique

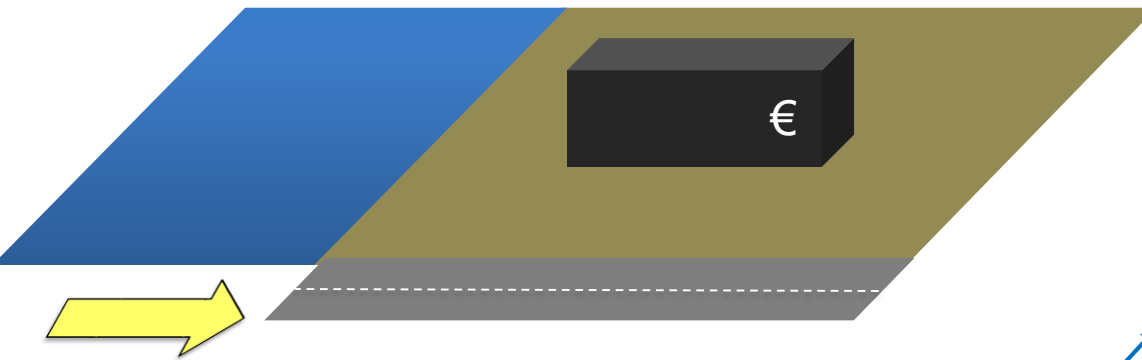
C | Un lien complexe entre valeurs foncières et risques littoraux



Valeur des biens littoraux soumis à un risque érosion/submersion



Spécificités littorales



Perception de ces biens

Biens de qualité, voire exceptionnels

Vue mer

Résidences secondaires

= **valeurs élevées**

= **propriétaires privilégiés**



Consacrer de l'argent public
pour indemniser les propriétaires

Acceptabilité sociale faible

! Fonds Barnier != imposition
! Situation contrastée - exemple
des résidents du Signal

produits locatifs

= loyers - charges – imposition
= fonction du « temps de vie »
du bâtiment

**valeur
économique**

coût de la construction

= fonction caractéristique du bien
(T1, T2..., matériaux...
= homogène à la commune

**valeur de
remplacement**

- dépréciation

entretien, vétusté...

valeur du terrain

= fonction surface terrain, droit à
construire

aménités

= desserte, présence de
commerces à proximité, rareté...

**valeur de
situation**

aménités littorales

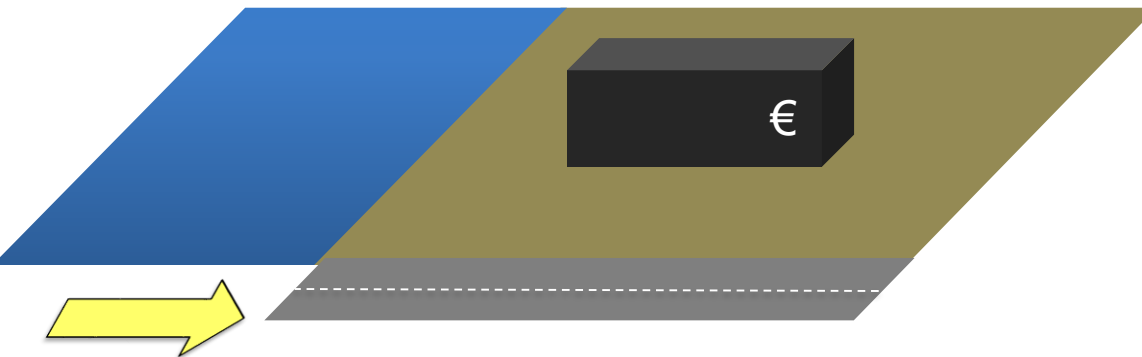
= proximité à la mer, vue sur
mer...

- décote prise en compte du risque

= perte si érosion voire démolition
= dégât si submersion...

risque naturel

2 injonctions contradictoires



Expropriation pour RNM

Indemnisation : 100% valeur marché

Art L.561-1 du CE « il n'est pas tenu compte de l'existence du risque. »

Droit de la propriété – Art.545 du CC: « nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité »



Côte rocheuse

Côte sableuse



Destruction du bien par la mer + terrain/bien sur l'estran

Pas d'indemnisation & incorporation directe au DPM

CGPPP : Domaine public, propriété inaliénable de l'Etat
QPC du 24 mai 2013

produits locatifs

= loyers - charges – imposition
= fonction du « temps de vie » du bâtiment

valeur économique

coût de la construction

= fonction caractéristique du bien (T1, T2..., matériaux...
= homogène à la commune

valeur de remplacement

- dépréciation

entretien, vétusté...

valeur du terrain

= fonction surface terrain, droit à construire

aménités

= desserte, présence de commerces à proximité, rareté...

valeur de situation

aménités littorales

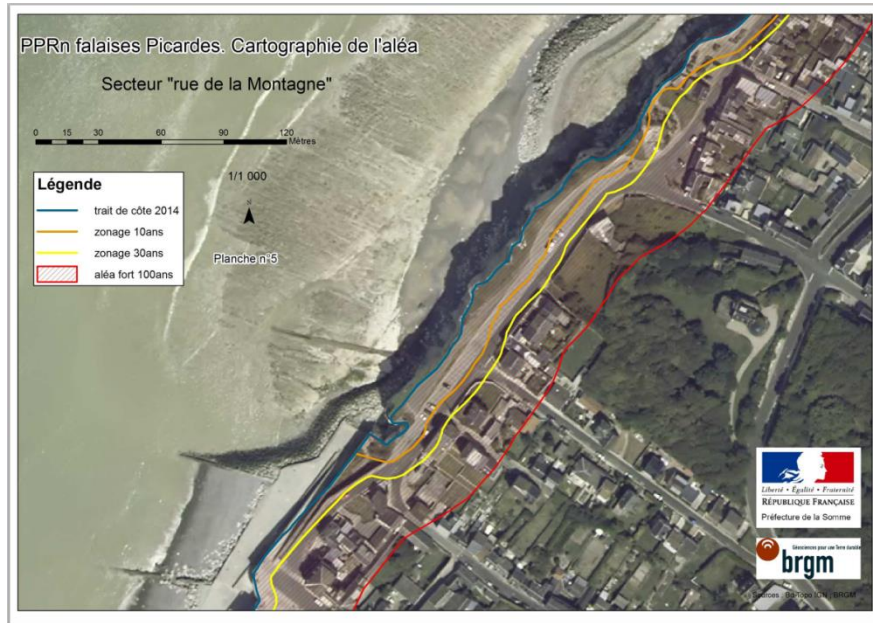
= proximité à la mer, vue sur mer...

- décote prise en compte du risque

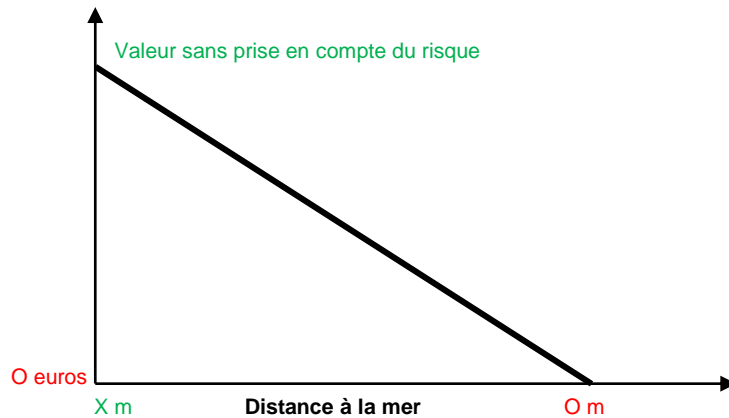
= perte si érosion voire démolition
= dégât si submersion...

risque naturel

Erosion marine – Mouvement de falaise : une prévisibilité à moyen long terme

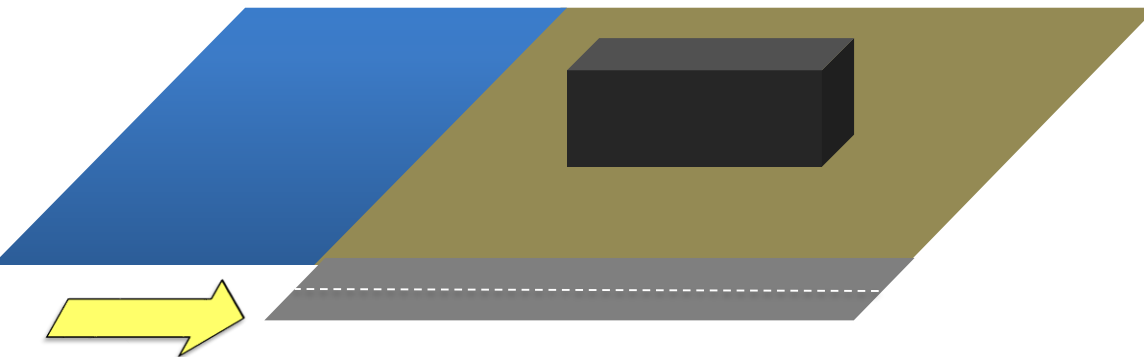


Valeur du bien



Distance à la mer
= temps d'usage, de jouissance, de location
= valeur économique

Prise en compte du risque dans les valeurs marché



produits locatifs

= loyers - charges – imposition
= fonction du « temps de vie »
du bâtiment

**valeur
économique**

coût de la construction

= fonction caractéristique du bien
(T1, T2..., matériaux...
= homogène à la commune

**valeur de
remplacement**

- dépréciation

entretien, vétusté...

valeur du terrain

= fonction surface terrain, droit à
construire

**valeur de
situation**

aménités

= desserte, présence de
commerces à proximité, rareté...

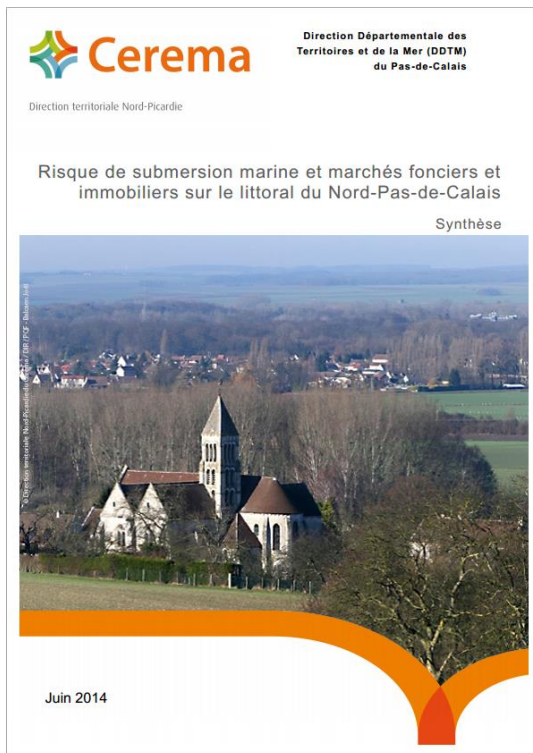
aménités littorales

= proximité à la mer, vue sur
mer...

- décote prise en compte du risque

= perte si érosion voire démolition
= dégât si submersion...

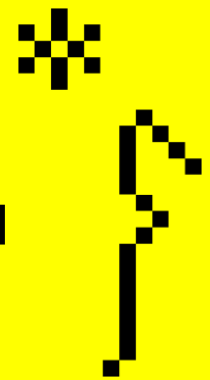
risque naturel



« On constate que **les prix en zone d'aléa sont globalement plus élevés que hors zone d'aléa** sur les communes soumises à PPR, sans pouvoir mettre en évidence de dépréciation significative suite à la mise en place de l'IAL. »

« Les rares effets constatés ne sont que très localisés, là où le risque se « voit » [...] c'est-à-dire **là où la perception de la vulnérabilité au risque est supérieure aux aménités que procure le littoral**. Si vous voyez un bout de votre jardin en moins vous voyez le risque, tandis que le risque submersion marine, depuis qu'il y a la digue, il n'y a jamais eu d'eau dans la ville. »

D | Relocalisation des biens et activités : du concept à la mise en œuvre



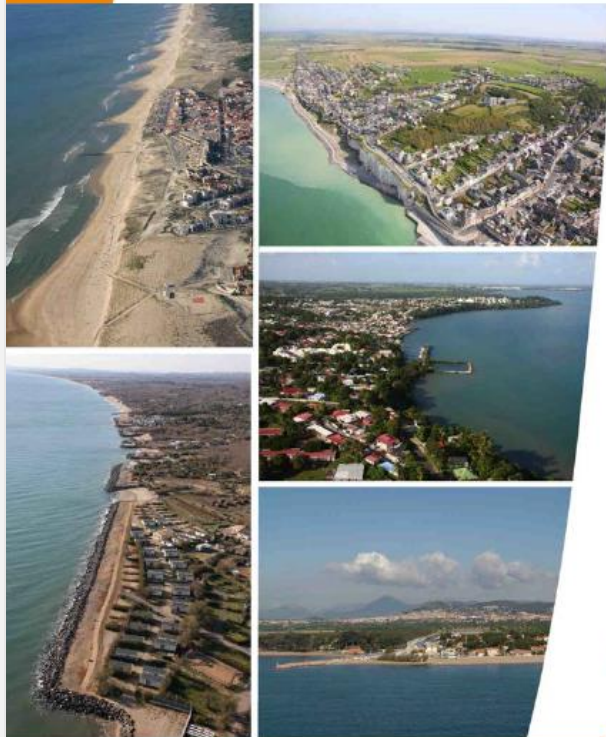
Appel à projets relocalisation des biens et activités

3 cas concrets d'études en Aquitaine

Vers la relocalisation des activités et des biens

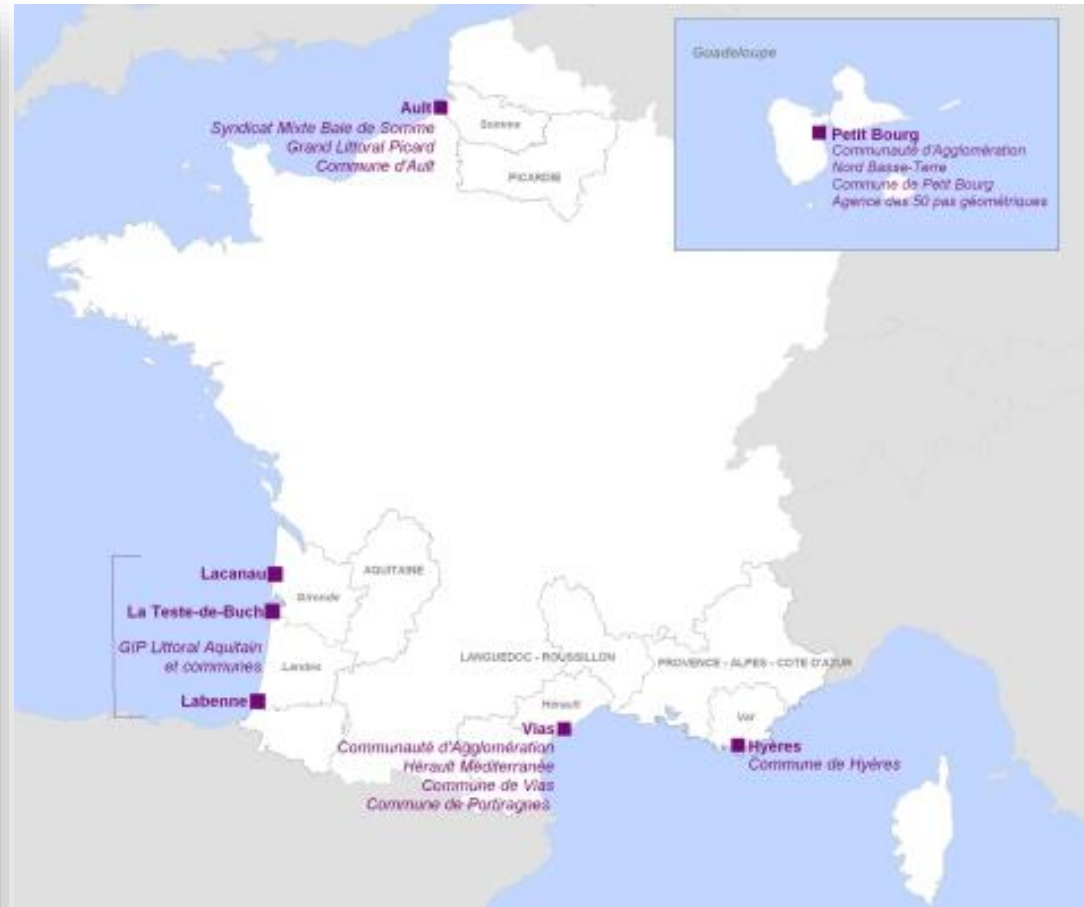
5 territoires en expérimentation

Séminaire national de lancement du 14 février 2013



Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

www.developpement-durable.gouv.fr



Définition issue de la stratégie régionale

REPLI STRATEGIQUE

DEPLACEMENT



SUPPRESSION

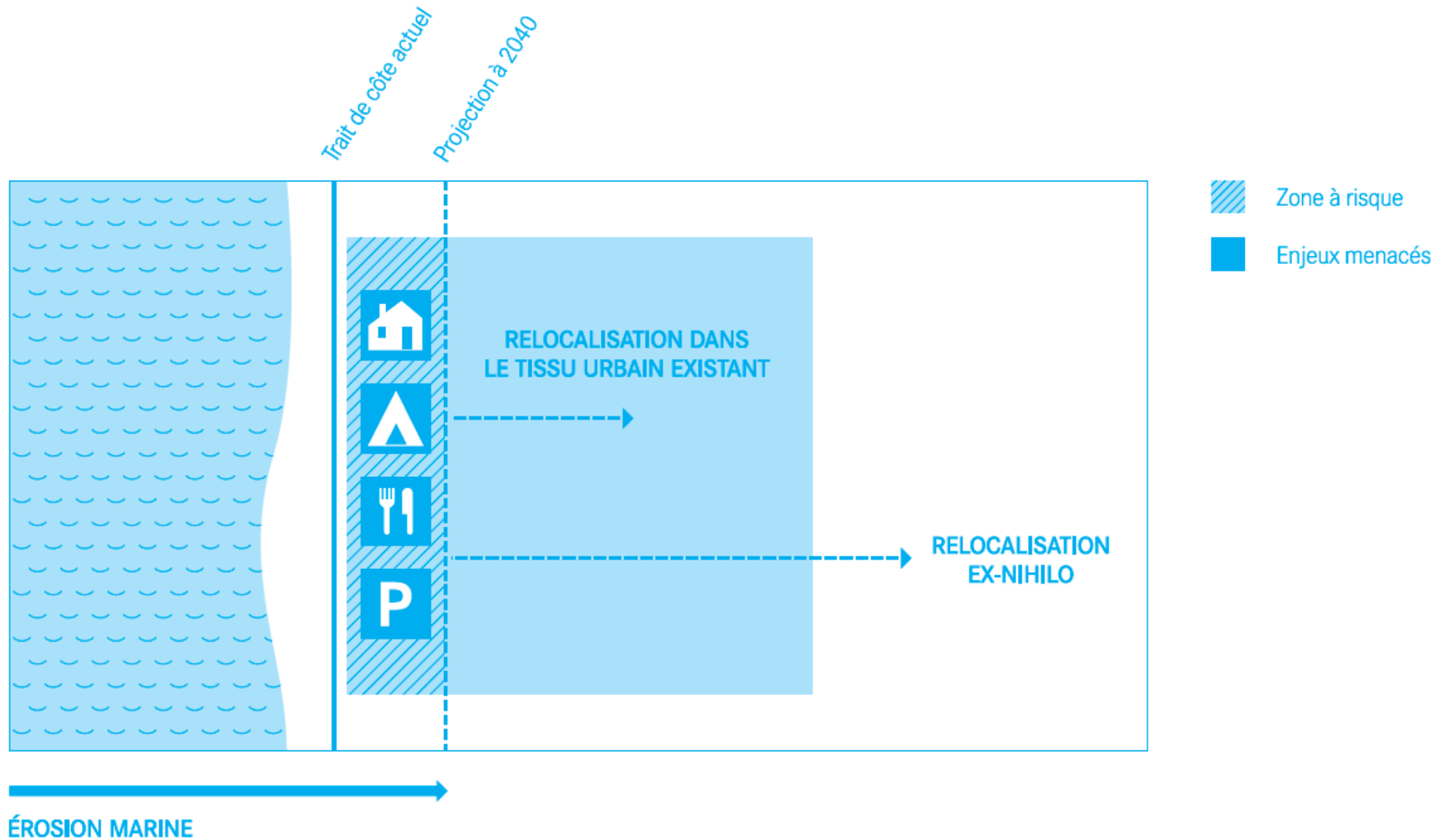


RELOCALISATION = SUPPRESSION + REIMPLANTATION/RECOMPOSITION

↓
ANTICIPEE
ou
URGENCE

↓
EX NIHILO
ou
RECOMPOSITION URBAINE

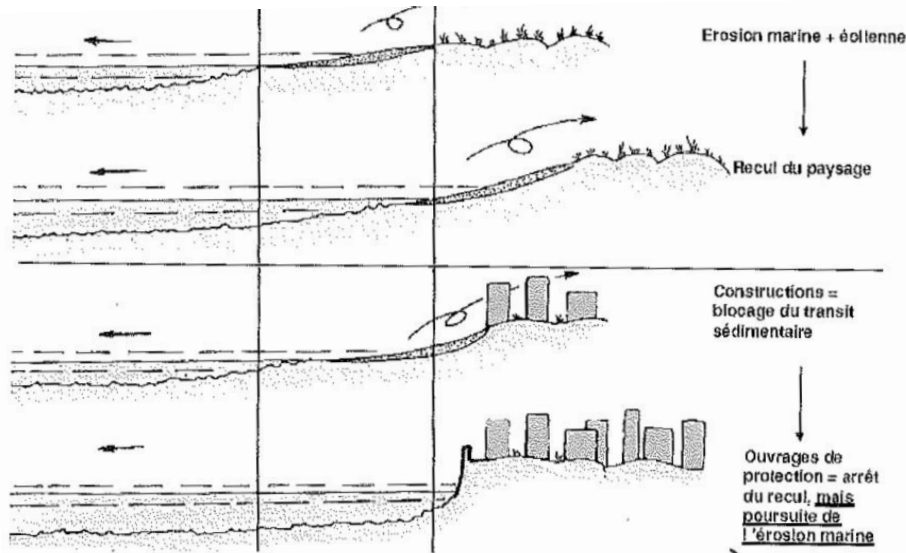
Schéma du principe de relocalisation



Avantages et inconvénients de la relocalisation

Un mode de gestion idéalisé...

- préservation des dynamiques des milieux naturels ;



- mise en sécurité des personnes par la suppression des enjeux exposés à l'aléa ;
- une opportunité de renouvellement urbain, de projet, de redynamisation de stations balnéaires vieillissantes ;
- etc.

...mais encore conceptuel

- conditions juridiques de mise en œuvre incertaines ;
 - conditions financières non déterminées ;
 - mise en œuvre opérationnelle complexe ;
 - acceptabilité sociale très faible par les personnes directement concernées : sacralisation de la propriété privée ;
- => insécurité de l'action qui obère un portage politique facilité



Soulac-sur-Mer – bâtiment le Signal

Le principe de la relocalisation : restaurer les fonctionnalités naturelles du cordon dunaire



SITUATION ACTUELLE EN 2015

Légende : Vue 3D artistique en 2015 à marée basse.

Limites d'utilisation : Photomontage réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine - appel à projet MEDDE - site atelier de Lacanau - interprétation interdite sans lecture préalable du rapport : les scénarios souhaitables à Lacanau, EREA ASCA QUADRA, 2014. Diffusion et reproduction interdite.

Commanditaire : GIP Littoral Aquitain

Réalisation : QUADRA / février 2015

Sources : Orthophoto et Bd Topo IGN 2013, convention PIGMA n°0003

LITTORAL AQUITAINE



Le principe de la relocalisation : restaurer les fonctionnalités naturelles du cordon dunaire



Luzerne des mers



Oyats



Platelage bois



Pinède

Aménagement souples et réversibles permettant de redonner à l'écosystème dune-plage ses fonctions d'atténuateur naturel de l'énergie des houles et de stock de sable.

4 scénarios contrastés

4 visions de l'avenir issues du travail du comité de concertation

Positionnement

Gestion de la bande côtière

A

Un développement de la Commune sur un équilibre tourisme – tertiaire valorisant le cadre naturel

Un cadre de vie préservé

B

La valorisation de la spécificité « glisse » de Lacanau complétée par les atouts nature

Glisse et Nature

C

Jouer la carte du grand Bordeaux pour un dynamisme touristique de qualité

Grand Bordeaux

D

Un positionnement touristique haut de gamme

Panorama côte d'argent

Relocalisation
et
renaturalisation
de la dune

Protection
par une lutte
active dure et
forte

Les 3 scénarios souhaitables de relocalisation



SITUATION ACTUELLE EN 2015

Légende : Vue 3D artistique en 2015 à marée basse.

Limites d'utilisation : Photomontage réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine - appel à projet MEDDE - site atelier de Lacanau - interprétation interdite sans lecture préalable du rapport : les scénarios souhaitables à Lacanau, EREA ASCA QUADRA, 2014. Diffusion et reproduction interdite.

Commanditaire : GIP Littoral Aquitain

Réalisation : QUADRA / février 2015

Sources : Orthophoto et Bd Topo IGN 2013, convention PIGMA n°0003

LITTORAL AQUITAINE



A – Cadre de vie préservé

LEGENDE:

- construction neuve
- densification commerciale
- commerces saisonniers
- contrainte urbaine
- espace public requalifié
- espaces verts
- 1 marché
- 2 pôle culturel
- 3 parc urbain naturel
- 4 hôtel

SCENARIO A EN 2050 : UN CADRE DE VIE PRESERVE

Légende : Vue 3D artistique en 2050 à marée basse après enlèvement des ouvrages de protection.

Limites d'utilisation : Photomontage réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine - appel à projet MEDDE - site atelier de Lacanau - interprétation interdite sans lecture préalable du rapport : les scénarios souhaitables à Lacanau, EREA ASCA QUADRA, 2014. Diffusion et reproduction interdite.

Commanditaire : GIP Littoral Aquitain

Réalisation : QUADRA / février 2015

Sources : Orthophoto et Bd Topo IGN 2013, convention PIGMA n°0003

LITTORAL AQUITAINE



B – Glisse et nature

LEGENDE:

- construction neuve
- densification commerciale
- commerces saisonniers
- densification urbaine et commerciale
- espace public requalifié
- espaces verts
- 1 école de surf
- 2 pôle glisse
- 3 hôtel
- 4 hôtel et équipement sportif/touristique
- 5 parc thématique

SCENARIO B EN 2050 : GLISSE ET NATURE

Légende : Vue 3D artistique en 2050 à marée basse après enlèvement des ouvrages de protection.

Limites d'utilisation : Photomontage réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine - appel à projet MEDDE - site atelier de Lacanau - interprétation interdite sans lecture préalable du rapport : les scénarios souhaitables à Lacanau, EREA ASCA QUADRA, 2014. Diffusion et reproduction interdite.

Commanditaire : GIP Littoral Aquitain

Réalisation : QUADRA / février 2015

Sources : Orthophoto et Bd Topo IGN 2013, convention PIGMA n°0003

LITTORAL AQUITAINE



C – Grand Bordeaux

LEGENDE:

- construction neuve
- densification commerciale
- commerces saisonniers
- densification urbaine et commerciale
- espace public requalifié
- espaces verts
- 1 marché
- 2 pôle culturel
- 3 hôtel
- 4 maison de la glisse / école de surf

SCENARIO C EN 2050 : GRAND BORDEAUX

Légende : Vue 3D artistique en 2050 à marée basse après enlèvement des ouvrages de protection.

Limites d'utilisation : Photomontage réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité de la relocalisation en Aquitaine - appel à projet MEDDE - site atelier de Lacanau - interprétation interdite sans lecture préalable du rapport : les scénarios souhaitables à Lacanau, EREA ASCA QUADRA, 2014. Diffusion et reproduction interdite.

Commanditaire : GIP Littoral Aquitain

Réalisation : QUADRA / février 2015

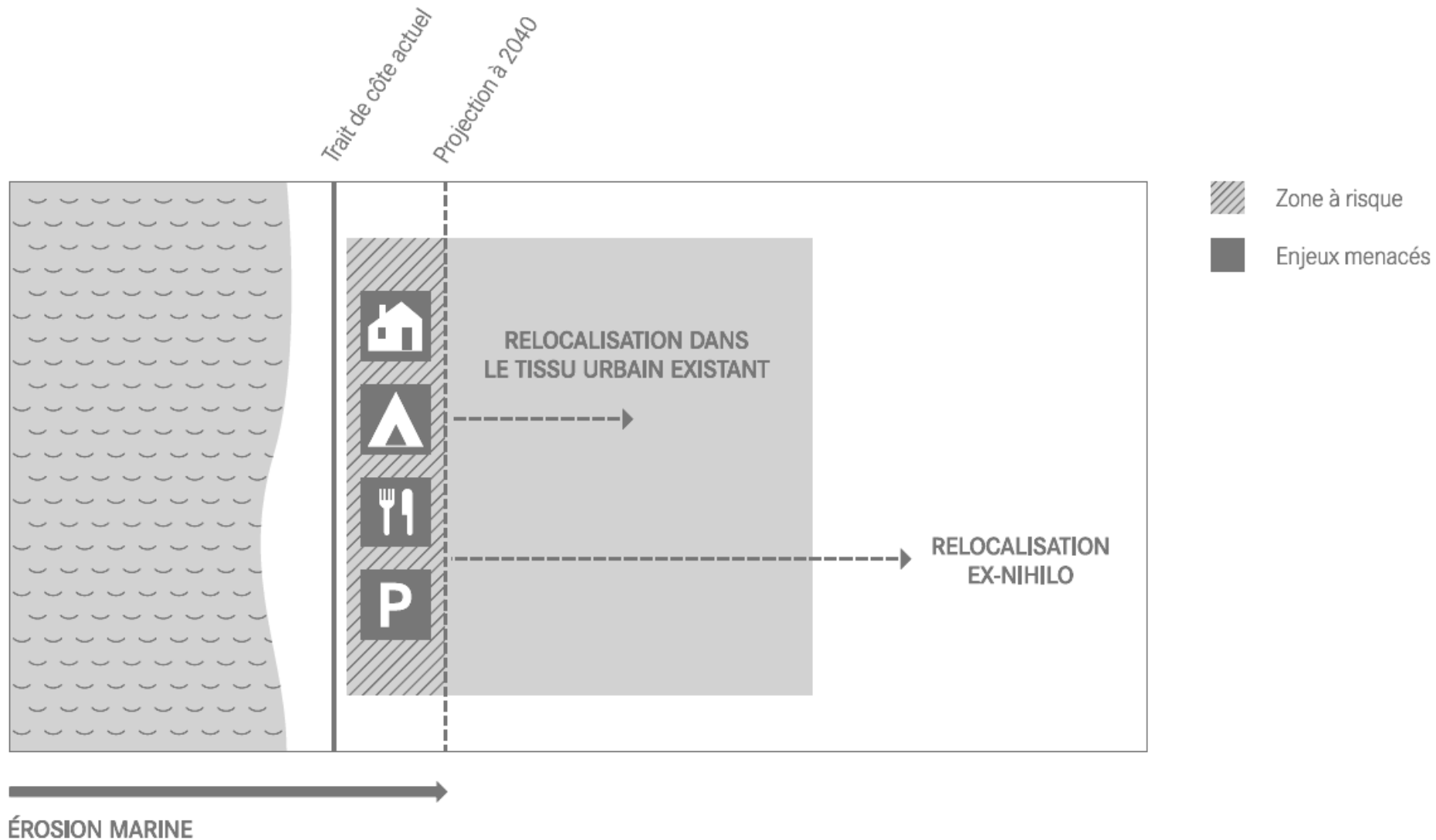
Sources : Orthophoto et Bd Topo IGN 2013, convention PIGMA n°0003

LITTORAL AQUITAINE

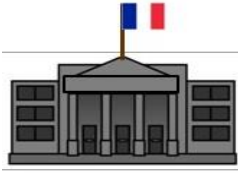


Schéma du principe de relocalisation

RELOCALISATION = SUPPRESSION + REIMPLANTATION/RECOMPOSITION



Comment supprimer **préventivement** un bien menacé par le recul du trait de côte ?



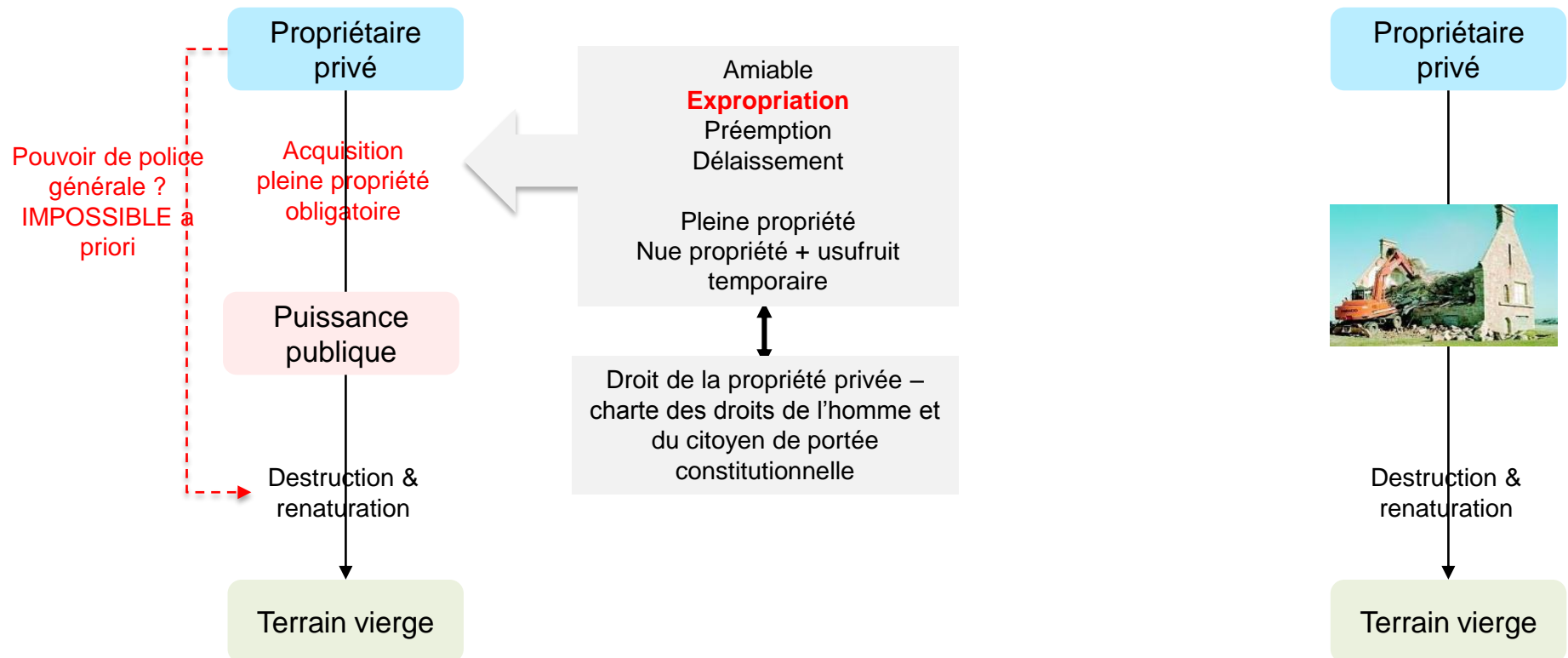
Voie 1 : PUISSANCE PUBLIQUE



Voie 3 : PARTAGEE



Voie 2 : PROPRIETAIRE



Quelle voie choisir ? Quelle faisabilité juridique ? Quelle faisabilité financière ?

8 modalités testées : expropriation pleine propriété sans prise en compte du risque pour utilité publique (modèle RNM), avec ou sans location, l'acquisition de la nue propriété (en fonction l'âge du propriétaire, de l'âge du bien, de la valeur résiduelle), destruction par le propriétaire (modèle Art.511-1 du CCH)...

Propositions innovantes : adapter les procédures d'appropriation publique à la prévisibilité

Relocalisation :

créer un droit de délaissement avec décote de la valeur chaque année via la création d'une servitude et possibilité d'expropriation à la valeur décotée au moment du péril **(A)**

Protection puis relocalisation :

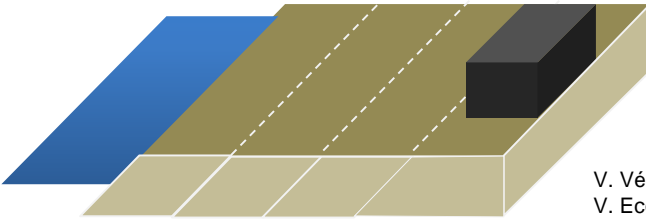
plus d'ouvrage sans contrepartie ; rendre possible l'acquisition de la nue-propriété y compris par l'appropriation publique forcée en cas de protection publique de biens privés **(B)**

Système actuel

(A) relocalisation

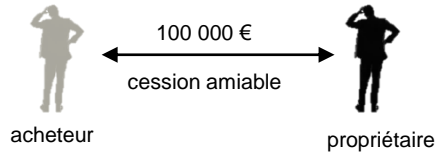
Proposition

1985 1995 2005 2015



V. Vénale : 100 000 €
V. Economique : 3000 €/an *30 ans

Pas de prise en compte du risque
par les agents économiques du
marché immobilier



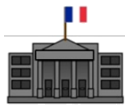
2015



copropriété



Côte
sableuse



X
Pas d'obligation
Et uniquement à l'amiable



Côte
rocheuse

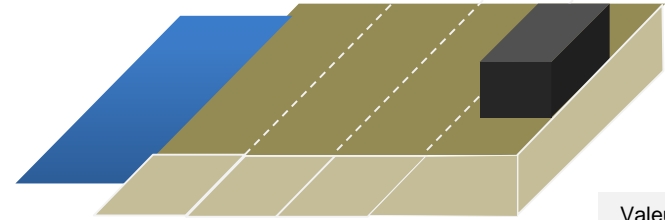


100 000 € + 10 000 €
amiable
ou expropriation
pleine propriété



Valeur = valeur vénale
sans prise en compte du
risque = 100 000 €

2015 2025 2035 2045

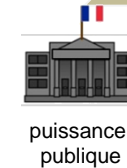
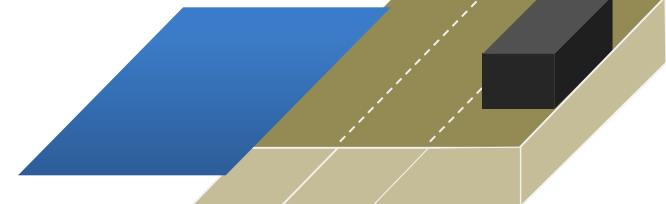


Valeur = valeur
économique =
90 000 €

Servitude : création droit délaissement

Décote organisée

2025 2035 2045



puissance
publique

60 000€
Possibilité de
délaissement



Valeur = valeur
économique =
60 000 €

2015



CS-CR



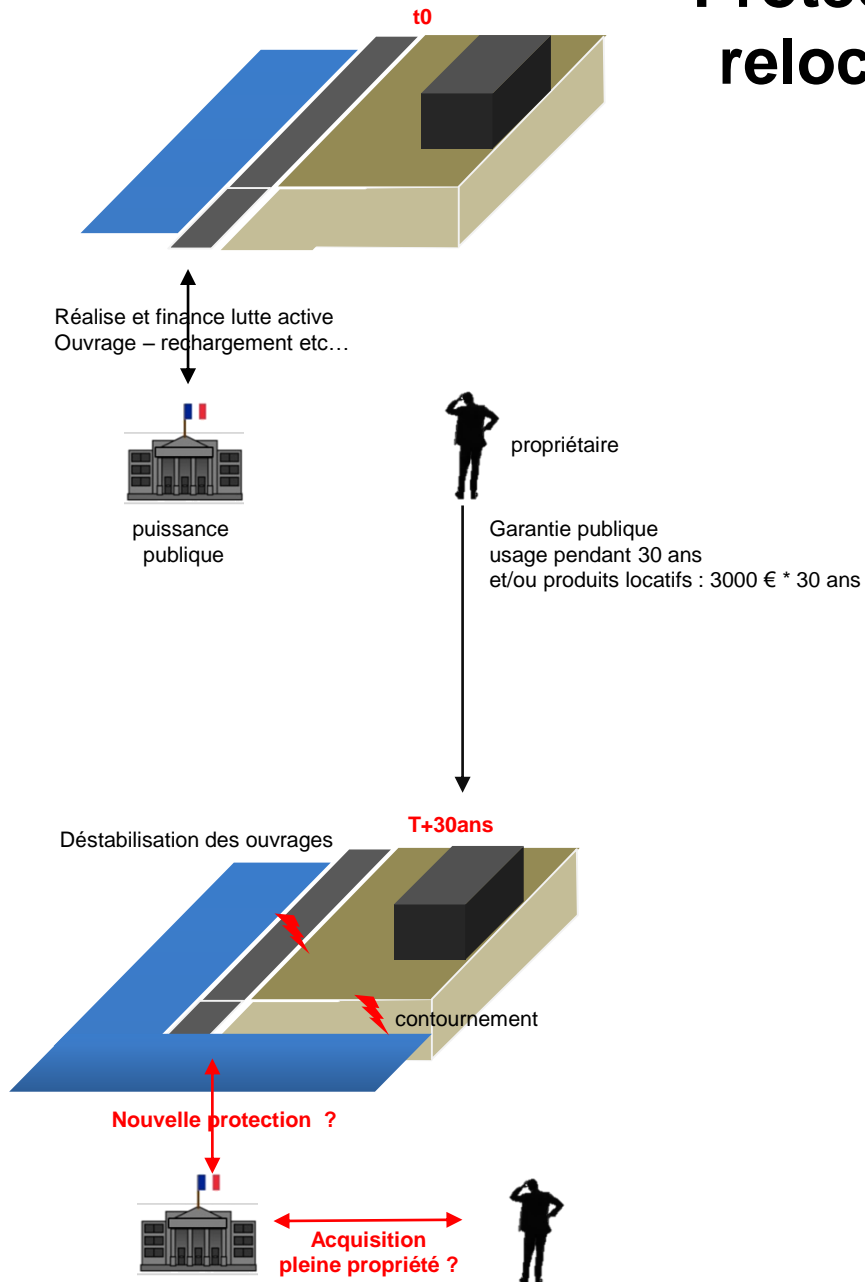
puissance
publique

0€
amiable
ou expropriation
pleine propriété



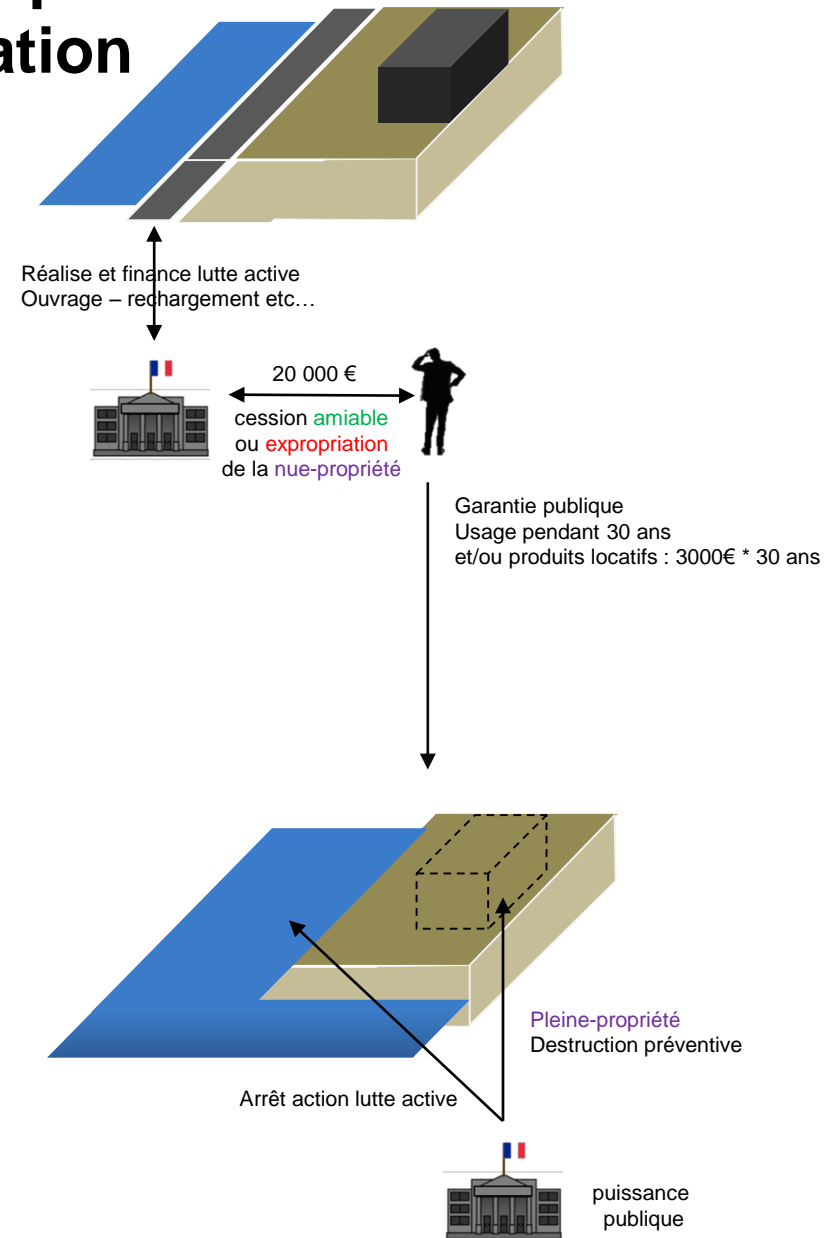
Valeur = valeur
économique =
0 €

Système actuel

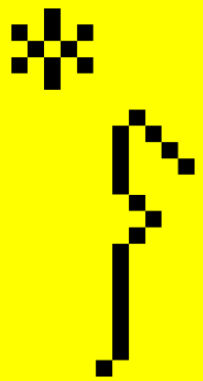


(B) Protection puis relocalisation

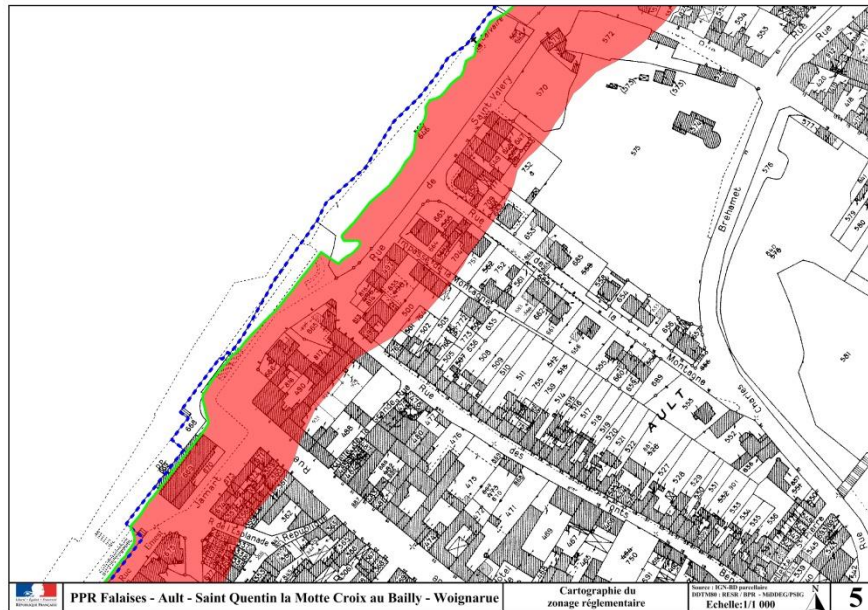
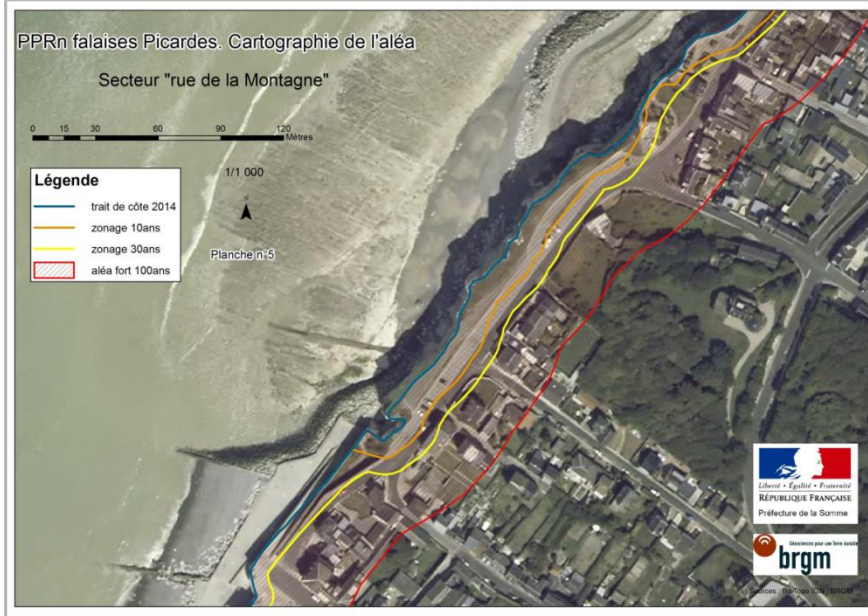
Proposition



E | Territoires menacés par le recul du trait de côte à moyen/long terme : mettre sous cloche ou aménager temporairement ?



La doctrine PPR de mai 2014 : un gel des aménagements en zone à risque



Pas de distinction entre court, moyen et long terme

Le principe général est d'interdire toute construction nouvelle en zone rouge à 100 ans pour ne pas augmenter la vulnérabilité

Quel avenir pour les centres urbains ?

Mise sous cloche
ou aménagement temporaire et réversible



Réversibilité en zone à risque : une action possible qu'avec une maîtrise foncière publique

Terrains publics

Une maîtrise possible de la réversibilité des aménagements

Principe : ne pas céder la pleine propriété

Des outils efficaces sur le domaine public pour un usage temporaire :

- autorisation d'Occupation Temporaire
- bail emphytéotique Administratif

Et le domaine privé :

- bail emphytéotique
- bail à construction
- bail à réhabilitation

Terrains privés

Réglementation liées aux permis précaires et aux constructions temporaires et saisonnières pas adaptée.

Créer un permis temporaire adapté aux risques de recul du trait de côte ?

Quelle obligations de déconstruction/démontage/déplacement in fine ?

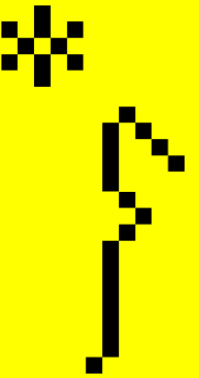
Quelles solutions constructives ?

Quel modèle économique ?

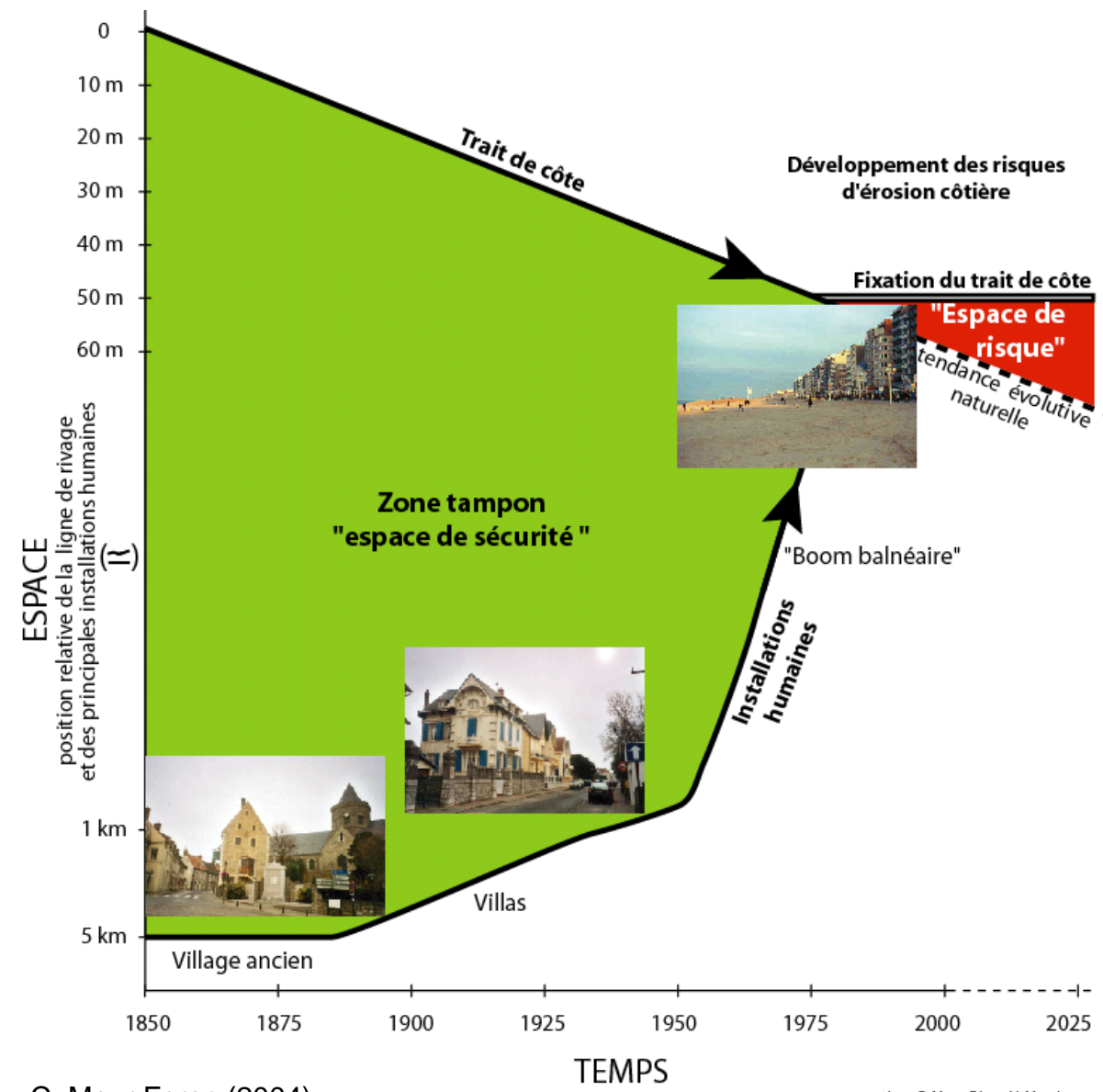
Vers une appropriation publique pour maîtriser le processus ?



F | Conclusion

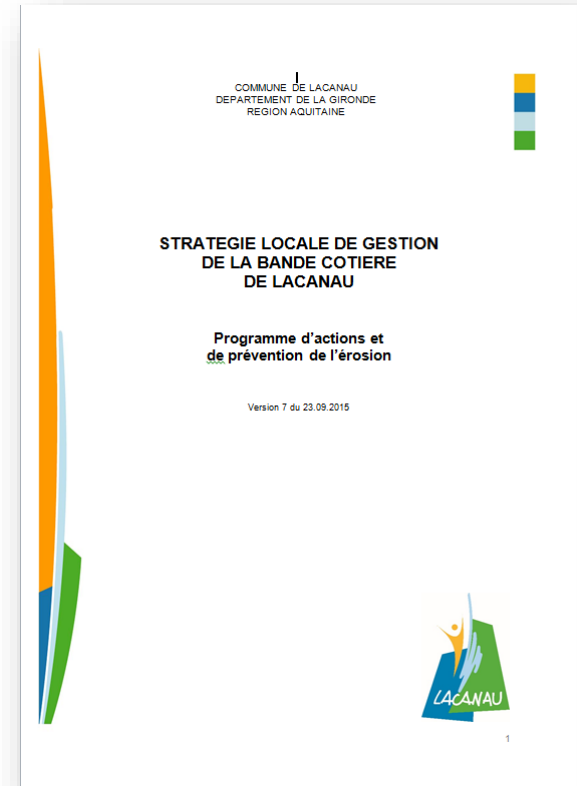
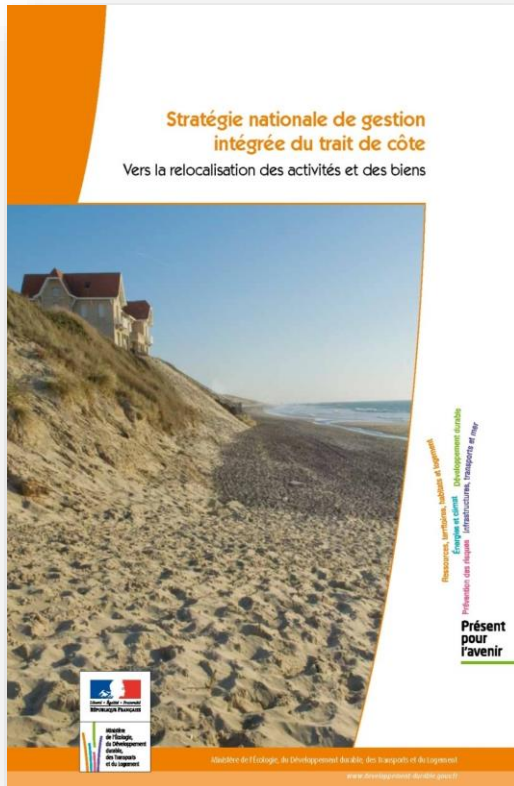


Accroissement des risques côtiers : dynamiques convergentes du trait de côte et de l'occupation du rivage



+ changements climatiques

De la stratégie de gestion des risques à la stratégie foncière : anticiper



LITTORAL AQUITAIN 

Merci de votre attention

+ d'informations sur : www.littoral-aquitain.fr

Discussion

