

Synthèse de l'atelier « modèles économiques »

Le foncier occupe une place déterminante dans la gestion et l'aménagement du territoire pour répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux. La loi Climat et Résilience a connu de nombreuses actualités réglementaires, notamment à travers la nouvelle loi adoptée en juillet 2023, puis le décret sur la définition de l'artificialisation en novembre de la même année. Néanmoins, certaines questions restent en suspens, en particulier sur le financement des actions œuvrant pour la sobriété foncière (traitement des friches et de la pollution, renaturation, etc.).

L'atelier « Outils innovants pour concilier développement des territoires et anticipation/gestion de crises », présenté par Fatima ABDELKADER (SCET), avait pour objectifs de dresser un panorama des montages financiers et juridiques, ainsi que d'analyser les leviers opérationnels pour créer de nouveaux modèles d'intervention foncière, dans le but de répondre à la question suivante : pourquoi de nouveaux modèles sont-ils nécessaires ?

L'introduction de cet atelier a permis de rappeler le contexte et les enjeux autour de l'intervention foncière pour de nouveaux modèles, à savoir des pressions croissantes sur le foncier (urbanisation, spéculation, rareté des terrains), des évolutions législatives et réglementaires : réglementations locales, transition écologique, enjeux d'accessibilité → prescriptions échelle aménagement et construction, des difficultés d'accès aux prêts, rehaussement des taux, freins, ainsi que des enjeux de durabilité : repenser les usages, garantir l'accès pour tous, préserver les terres agricoles et les espaces naturels.

Pour répondre à ces difficultés, les leviers opérationnels et financiers doivent être mobilisés. D'une part, une planification territoriale à long terme et une collaboration multi-acteurs (collectivités, EPL, EPF, promoteurs, citoyens, etc.) sont indispensables pour développer des projets durables. Des outils comme les ZAC, les ORT, les BRS ou les fonds de portage foncier permettent de structurer les interventions.

D'autre part, des incitations fiscales (exonérations pour réhabilitation, modulation de taxe foncière, crédits d'impôt) et des dispositifs financiers (subventions, emprunts verts, PPP, crowdfunding) facilitent la mobilisation des ressources. Ces leviers, combinés à une ingénierie adaptée, renforcent une gestion foncière maîtrisée et durable, en phase avec les objectifs de mixité sociale et de développement durable.

Après cette introduction, les participants ont été invités à partager leurs retours d'expériences, idées et pistes de solutions autour de trois sujets :

- Production de logement en zone tendue
- Revitalisation de centre-bourg
- (Re)développement de zone d'activité économique

Sujet n°1 : Production de logement en zone tendue

Groupe n°1

1. Contexte de projet et difficultés rencontrées

L'agglomération de Pornic compte 15 communes dont 6 SRU qu'elle accompagne dans la production de logements sociaux. La CA connaît des situations littorales et rétro littorales, et se situe sous pression immobilière de la métropole de Nantes.

2. Leviers mobilisés et les résultats obtenus

La CA a identifié des gisements fonciers et établi un observatoire de suivi, développé des études capacitaires à PLU constant et avec des options de modification, adossées à des bilans économiques. Le travail est traduit en fiches projet en lien avec le PLH, et a produit des résultats tangibles même si demeurent sous les objectifs de 25 %. Pour augmenter la puissance de simulation de la CA, un logiciel est à l'étude avec une possibilité de programmation logement et locaux d'activité.

3. Facteurs de succès à retenir

L'apport d'ingénierie de l'agence d'urbanisme de Nantes et l'appui de l'EPFL en matière d'expertise, de portage foncier, de capacité de négociation, ainsi que de minoration par réinjection des pénalités SRU (un fonds de péréquation est à l'étude).

Point de vigilance : considérer les minorations comme acquises et renchérir les prix de vente à proportion → une mesure préventive (également appliquée par l'EPF Bretagne) consiste à partager l'effort de minoration à 50/50 entre la collectivité et l'EPF.

Groupe n°2

1. Contexte de projet et difficultés rencontrées

La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) réunit 24 communes situées entre Lorient et Vannes, dans le département du Morbihan. Une étude de gisement foncier révèle un déficit de transformation global de 20M€.

2. Leviers envisagés

- Hausse de la fiscalité sur les résidences secondaires et de la TFPNB.
- Permettre à la CC se faire agréer OFS.
- Développer des modes opératoires sous forme de baux à réhabilitation et à construction.

3. Facteurs de succès à retenir

Les bailleurs ont perdu la compétence MOA par trop de VEFA : à éviter à l'avenir pour limiter les coûts d'intermédiation

Accompagnement EPF Bretagne en complément de la CC AQTA sur le territoire, notamment en termes d'ingénierie technique de désamiantage et de curetage.

Sujet n°2 : Revitalisation de centre bourg

Groupe n°1

1. Contextes de projet et difficultés rencontrées

La réimplantation de commerces dans des petites communes implique des coûts d'acquisition et de travaux trop lourds pour la commune seule : comment faire ?

2. Leviers mobilisés et les résultats obtenus

Le démembrement de propriété, consistant à une acquisition par l'EPF, qui cède l'usufruit à l'euro symbolique à la collectivité, qui réhabilite et encaisse les loyers durant le temps de portage, puis in fine rachète et conserve les murs.

3. Facteurs de succès à retenir

La commune doit être accompagnée sur pertinence du choix du commerce, sur les plans programmatiques ainsi que sur les diagnostics techniques avant acquisition.

La convention d'usufruit « large » permettant à la commune de faire des travaux lourds.

Les initiatives de ce type sont à massifier sur les communes de type Petites Villes de Demain ou d'échelle encore inférieure.

- Document partageable = convention d'usufruit (contact = sandrine.paterour@epfbretagne.fr)

Groupe n°2

1. Contextes de projet et difficultés rencontrées

Une difficulté à produire du logement social en zone détendue, dans des contextes qui n'attirent pas les bailleurs sociaux.

2. Leviers mobilisés et les résultats obtenus

- Mutualiser la démarche de production de logement social entre plusieurs communes (l'union fait la force), pour atteindre un seuil critique d'attractivité vis à vis des bailleurs sociaux.
- Mobiliser collectivement l'ingénierie locale (Agences d'urbanisme, CAUE, EPF, SPL...).

Enfin, le bailleur peut définir des programmes flexibles, pour disposer de souplesse dans le fait de coproduire les logements, avec un mix intégrant également du commerce, du logement en accession, voire de l'activité.

3. Facteurs de succès à retenir

La participation d'un EPF est aidante :

- Minoration sous conditions.
- Capacité d'ingénierie et en particulier de négociation.
- Capacité à mobiliser des aides publiques type fonds vert.

Sujet n°3 : (Re)développement de zone d'activité économique

Groupe n°1

1. Contextes de projet et difficultés rencontrées

A Quiberon, comment maîtriser la nature des activités économiques à maintenir sur le territoire, en l'absence de fonciers disponibles ?

2. Leviers mobilisés et les résultats obtenus

- Généraliser le bail à construction sur les ZAE en cours et existante : la commune reste propriétaire du terrain, ce qui lui permet de définir le type d'activité à maintenir.
- Disposer d'avocats et notaires spécialisés, capables de conseiller et de conduire les montages ad'hoc (à l'instar du Pays Basque et de Chambéry).

3. Facteurs de succès à retenir

La démarche en est à son début, et se heurte à la difficulté d'entraîner d'autres intercommunalités dans le mouvement, pour atteindre une masse critique vis à vis des entreprises.

Groupe n°2 :

1. Contextes de projet et difficultés rencontrées

Brest Métropole souhaite maintenir des activités commerciales dans le tissu urbain constitué. La métropole porte depuis 2010 un projet de rénovation urbaine sur le plateau des Capucins et les anciens arsenaux. L'arrivée d'Ikea et de Leroy Merlin en périphérie présentent un risque fort de « siphonnage commercial » par leur capacité à drainer des flux importants de consommateurs.

2. Leviers mobilisés et les résultats obtenus

- Mise en place d'un règlement commercial dans le PLUi interdisant certaines activités en périphérie.
- A permis à la collectivité de diriger les commerces souhaités vers tissu urbain constitué.
- A permis de préserver le foncier du futur stade, qui autrement aurait été réalisé en extension.

3. Facteurs de succès à retenir

- Être capable de négocier avec certaines enseignes.

Synthèse de l'atelier renaturation FNF 2024

L'atelier « Procédures et nouveaux outils de l'aménagement pour la renaturation » avait pour objectifs d'explorer les méthodes et outils d'intervention liés à la renaturation, tout en mettant en lumière les enjeux et questions qui accompagnent leur mise en œuvre.

L'atelier a été introduit par Jean-François BUCCO (EPF Loire-Atlantique) qui a exposé les principaux constats et perspectives de la problématique en s'appuyant notamment sur la présentation d'un exemple de recours à la Déclaration d'utilité publique (DUP menée dans le cadre d'un projet du Conservatoire du Littoral à la suite de l'essoufflement de négociations pour une intervention foncière à l'amiable). Cela a été également l'occasion de rappeler la difficulté qu'ont aujourd'hui opérateurs fonciers à intervenir en renaturation quand leur rôle principal est d'acquérir, porter et pré-aménager des fonciers pour accueillir des opérations d'aménagement, en s'appuyant sur les compétences juridiques, financières et en ingénierie dont ils disposent. De plus, des outils satisfaisants existent mais des aménagements sont nécessaires pour les utiliser à des fins de renaturation.

Après cette introduction, les participants ont été invités à partager leurs retours d'expériences, idées et pistes de solutions autour de deux grandes questions :

- Sujet 1 : Les opérateurs fonciers doivent-ils adapter leurs savoir-faire pour mener à bien les projets de renaturation des territoires ? (Outils existants)
- Sujet 2 : Quelles sont les perspectives pour adapter les cadres juridiques et de planification aux enjeux de renaturation ? (Outils de demain)

Sujet n°1 : Les opérateurs fonciers doivent-ils adapter leur savoir-faire pour mener à bien les projets de renaturation des territoires (outils existants) ?

Les constats :

Les principaux constats établis durant l'atelier sont les suivants :

1. Il existe déjà un certain nombre d'outils satisfaisants permettant de motiver des projets. Il est ainsi nécessaire de mieux maîtriser ces outils avant d'en imaginer de nouveau, pour éviter leur multiplication et la complexification de leur mise en œuvre.
2. Le cœur de métier des EPF reste l'acquisition du foncier et le proto-aménagement (remise en état des terrains, démolition, dépollution...). La vocation reste donc en priorité de préparer le foncier pour être support d'aménagement plutôt que de mener des projets de renaturation, qui restent par conséquent marginaux dans le portefeuille de projets des EPF.
3. De plus, les durées de portages du foncier sont souvent trop courtes pour des projets de renaturation, qui peuvent être complexes et techniques (études et des travaux conséquents en amont, recours à compétences environnementales...).
4. Un développement est nécessaire sur l'identification, l'observation et l'expertise des fonciers à renaturer car cela nécessite un savoir-faire qui s'ajoute à des enjeux d'acquisition et de maîtrise foncière.
5. De plus, les bénéfices d'une renaturation ne sont pas pleinement valorisés économiquement, ce qui rend les opérations actuelles très déficitaires. Cela reste le plus grand frein aux opérations de renaturation.

6. Les projets de renaturation sont aujourd'hui étroitement liés aux mesures compensatoires parce qu'il n'y a pas de modèle économique. Ainsi, les projets peuvent se développer de manière isolée. Des collectivités commencent à se structurer avec la mise en place de foncières et d'outils territoriaux pour commencer à faire un lien entre les besoins de compensation et les secteurs à potentiel de reconquête.

Les idées et pistes de solutions :

Dans un premier temps, il est primordial de définir précisément la renaturation avant d'en fixer les objectifs et les actions, car selon les projets et les dimensions induites par celle-ci (écologiques, économiques...), les actions et leurs temporalités sont différentes.

Ensuite, les projets de renaturation doivent être associés à des finalités positives et gagnantes pour toutes les parties prenantes. Ils peuvent être justifiés par exemple pour répondre à des problématiques d'îlots de chaleur, de maintien de la biodiversité, ou encore pour redynamiser des centres-bourgs, en faisant attention toutefois à leur transformation.

Par ailleurs, développer des partenariats est indispensable pour concilier tous les enjeux propres à la renaturation, dont les enjeux écologiques et environnementaux. Ces coopérations pourraient se développer autour d'acteurs comme les Etablissements Publics Territoriaux de Bassin (EPTB) ou les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), ayant l'avantage d'apporter de la technicité et de l'ingénierie, notamment environnementale, parfois peu présente au sein des structures foncières. Le développement de compétences en interne peut également être envisagé.

Enfin, travailler autour de la renaturation nécessite un changement d'échelle, qui serait favorable à celle de l'intercommunalité (Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), métropole...). Toutefois, les échelles administratives ne sont pas toujours pertinentes. Les questions environnementales sont parfois plus pertinentes à étudier via des échelles de réflexions géographiques (ex : bassin versant).

En termes de montage et de gouvernance, une piste porte sur la création de foncières de renaturation, mais une question subsiste sur le modèle économique de ces foncières. Une possibilité serait de partager les frais avec les promoteurs immobiliers.

[Sujet n°2 : Quelles sont les perspectives pour adapter les cadres juridiques et de planification aux enjeux de renaturation \(outils de demain\) ?](#)

Les constats :

1. Les procédures sont longues et risquées, avec par ailleurs un enjeu de fixation des prix par les juges de l'expropriation.
2. Le repérage des sites (dynamique ZAN) est certainement à questionner (Echelle SCoT ?).
3. Il y a différents projets de renaturation qui demandent des échelles, des actions et des temporalités différentes.

Les idées et pistes de solutions :

Pour les participants, il est indispensable de simplifier les procédures et les processus pour accélérer les projets et limiter leur complexité. Par ailleurs, il est également nécessaire de parvenir à rendre plus explicites pour les juges de l'expropriation les éléments d'intérêt général liés à la renaturation, pour les aider dans leurs décisions et la fixation des montants d'indemnisation lorsque l'amiable n'est pas possible.

Il pourrait être utile de fixer des objectifs de renaturation plus explicites dans les documents d'urbanisme (à l'échelle de l'intercommunalité). Globalement, la renaturation doit être reliée avec d'autres sujets et les projets de renaturation avec d'autres outils (densification, eau, dépollution/démolition...).

Un meilleur partage des responsabilités est également à déterminer entre les acquéreurs, vendeurs et collectivités. Par exemple, en cas de vente d'un bien au sol pollué et non propice à la renaturation, quelles responsabilités du vendeur et de l'investisseur ? Faut-il faire payer au vendeur les frais de dépollution ? Dans ce cas, cela dépendrait-il de la date d'achat du bien ?

La valeur écologique reste à déterminer, les inventaires sont à dynamiser et un travail est à faire pour acquérir une vision précise des usages futurs des fonciers concernés.

Sur le sujet des modèles économiques, la mise en place d'un portefeuille foncier offrirait une perspective intéressante, mais d'un autre côté, il y a un enjeu de créer un nouveau marché avec de nouvelles valeurs (développement d'actifs verts) et des plus-values captables par les acteurs publics (exemple de la charge foncière verte).

Finalement, le premier pas serait de motiver la renaturation par la sensibilisation. L'exemple du « projet phare » est à développer, comme la renaturation de friches industrielles ou la renaturation de rivières, qui montrent des potentiels de transformation intéressants et pouvant s'aligner avec d'autres enjeux : par exemple pour des projets en PPRI, où des interdictions existent et où la renaturation permet de limiter les risques d'inondation et de recréer des berges naturelles, favorisant les lieux de passages et d'activités.

Synthèse de l'atelier « trait de côte » FNF 2024

L'atelier « Procédures et nouveaux outils de l'aménagement pour le trait de côte » avait pour objectifs d'explorer les méthodes et outils d'intervention foncière relatifs au recul du trait de côte, tout en mettant en lumière les enjeux et questions qui accompagnent leur mise en œuvre.

Il a été introduit par Camille MADOIRE ROUZAUD (DGALN/DHUP/AD5), avec une présentation portant sur l'outil PPA (Projet Partenarial d'Aménagement), créé en 2018 par la loi ELAN dans sa version dédiée au recul du trait de côte. Outils d'aménagement conçus pour faciliter pour les collectivités la prise en main de problématiques complexes par un soutien de l'Etat, les PPA « trait de côte » sont aujourd'hui encore peu nombreux et mériteraient d'être déployés sur un plus grand nombre de communes exposées. Ils sont tous en phase de préfiguration, ce qui laisse encore un certain nombre de questions quant à leur mise en œuvre en phase opérationnelle. En conclusion de sa présentation, Camille MADOIRE ROUZAUD a également rappelé les dernières propositions sur lesquelles se sont arrêtés les travaux du Comité National du Trait de Côte et qu'il conviendrait de remettre à l'ordre du jour : création d'un fonds d'adaptation au changement climatique, pérennisation de l'outil PPA, aide au rachat de biens menacés, accompagner les ménages exposés les plus fragiles économiquement, augmenter la capacité d'intervention sur les ouvrages et les protections douces pour donner le temps aux collectivités.

A l'issue de cette présentation introductive, les participants ont été invités à échanger, en sous-groupes, autour de 3 problématiques, afin de partager des constats issus de leurs expériences et d'atterrir sur des pistes de solutions :

- Sujet 1 : Comment percevez-vous la posture des collectivités et des élus face au sujet trait de côte ? Quelle en est votre appréhension ? Comment les mobiliser ?
- Sujet 2 : Quel est le modèle économique de l'intervention foncière pour du foncier amené à disparaître ?
- Sujet 3 : Que faire dans un contexte paradoxal où la valeur foncière reste élevée avec des biens qui continuent de prendre de la valeur malgré leur disparition dans un avenir plus ou moins lointain ?

Sujet n°1 : Comment percevez-vous la posture des collectivités et des élus face au sujet trait de côte ? Quelle en est votre appréhension ? Comment les mobiliser ?

Les constats :

Les participants pointent un phénomène de déni du risque lié à l'érosion côtière, mais celui-ci résiderait plus du côté des habitants que des élus, s'expliquant notamment par l'attrait des zones côtières pour l'acquisition de résidences secondaires, pour lesquelles les propriétaires acceptent une certaine exposition au risque : ainsi, il convient de distinguer les habitants permanents, qui vivent sur ces territoires, de ceux qui n'y séjournent qu'occasionnellement ; ces deux manières d'habiter n'induisent pas une même appréhension du risque. De plus, il est difficile d'embarquer les habitants dans des stratégies de temps long.

Par ailleurs, la prise en considération de ce risque soulève des questions pour les élus : doivent-ils assumer le rôle d'annoncer les mauvaises nouvelles liées au recul du trait de côte, un sujet sensible notamment en période électorale ? Devraient-ils négocier avec les propriétaires pour mettre en place

des mesures adaptées ou privilégier des mesures strictes de protection ? Ces dernières suffisent-elles à garantir des réponses efficaces ?

Il existe des outils pour mettre en place des mesure adaptées, mais ils ne permettent pas toujours de répondre rapidement aux défis qu'impose l'érosion côtière, notamment en raison de leur mise en place souvent trop lente et de leur manque de flexibilité pour s'adapter aux besoins.

Les idées :

La reconnaissance de l'érosion côtière comme un risque permettrait d'adapter une législation du risque (tel que cela existe avec les Plans de Prévention des Risques). Mais cette démarche nécessiterait de répondre à plusieurs impératifs :

- Objectiver par la science les risques liés au recul du trait de côte.
- Trouver la bonne échelle d'intervention.
- Trouver des territoires d'accueil adaptés pour la relocalisation.

Les pistes de solutions :

Cette reconnaissance doit également passer par l'association des habitants à ces réflexions, grâce à des processus participatifs. Ainsi, l'approche permettra de sensibiliser, mais aussi d'impliquer et de responsabiliser la population face à ces défis. En support, la création et la diffusion de cartes des zones à risque constituerait un outil pour informer et donner à voir l'évolution et les enjeux de l'érosion côtière.

Une attente est également formulée de la part des collectivités pour un renforcement du rôle de l'Etat pour accompagner les élus dans l'annonce de nouvelles difficilement acceptables. Cela permettrait de constituer un binôme qui légitimerait davantage les décisions et répartirait la responsabilité.

Enfin, mettre en lumière les avantages d'une opération d'aménagement adaptée à l'érosion côtière est une piste pour développer plus aisément des modèles d'action et d'anticipation adaptés. La vision de la contrainte est souvent prédominante alors que les projets sont bénéfiques pour les populations locales (par exemple, la renaturation et la sanctuarisation d'espaces permettent de créer des endroits qualitatifs et d'améliorer le cadre de vie des habitants).

[Sujet n°2 : Quel est le modèle économique de l'intervention foncière pour du foncier amené à disparaître ?](#)

Les constats :

Malgré l'incertitude qui plane sur l'avenir des fonciers situés en zones littorales, les prix du marché demeurent élevés et les solutions s'avèrent complexes à envisager sans évaluer pleinement leurs impacts, directs et indirects. Par exemple, la mise en place d'un fonds est susceptible, à long terme, de produire des effets contreproductifs, en encourageant des dynamiques de spéculation et d'opportunisme. À l'inverse, des mesures trop drastiques risqueraient de provoquer une désertification des zones 0-30 ans, un scénario peu souhaitable.

Les idées :

Une distinction doit être établie entre les biens acquis il y a plusieurs décennies, désormais amortis, et ceux achetés plus récemment, pour lesquels la connaissance du risque est beaucoup plus importante.

L'Information Acquéreur Locataire est un outil de sensibilisation à maintenir et renforcer. Il pourrait apporter une caractérisation juridique supplémentaire et une certaine conscience du risque.

Restitution Atelier « Procédures et nouveaux outils de l'aménagement pour le trait de côte » - Forum National du Foncier 2024, 7 novembre 2024, Rennes

De plus, intégrer une dimension stratégique en matière de gestion foncière dans les Plans Locaux d'Urbanisme (comme un document obligatoire de stratégie foncière) pourrait s'avérer pertinent. Cette démarche permettrait notamment d'anticiper les relocalisations au sein des zones rétro-littorales.

Les pistes de solutions :

Les outils d'adaptation pour les territoires littoraux, incluant des solutions de relogement peuvent être mobilisés. Cela nécessite toutefois une planification préalable, notamment par la création de réserves foncières dans les zones rétro-littorales, à l'image des pratiques déjà mises en place pour les activités commerciales.

Il est également possible d'utiliser l'outil de la Zone d'Aménagement Différée, qui permettrait de maintenir des circuits courts de création de valeur et de créer de nouveaux secteurs urbains attractifs en zone de repli.

Il serait également pertinent de réfléchir à des systèmes d'indemnisation qui ne se limitent pas à une compensation financière, mais qui proposent des solutions de relogement équivalentes.

Les outils comme le bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC) et le bail réel solidaire (BRS) doivent continuer à se développer car ils semblent être les seuls leviers pour acquérir du foncier et/ou créer du logement de manière sécurisée et adaptable en lien avec l'érosion côtière. Ces dispositifs pourraient inclure des compensations innovantes, par exemple via des occupations temporaires, tout en anticipant des solutions de relogement à long terme. Pendant les temps d'incertitude, ces outils permettent d'éviter la désertification des secteurs concernés par le recul du trait de côte tout en assurant leur transition de long terme.

Une dernière piste de solution viserait à permettre aux habitants d'une zone 0-30 ans de pouvoir jouir d'un droit de priorité pour un relogement au sein d'une zone de repli.

Enfin, la renaturation des zones libérées représenterait une opportunité de créer des espaces tampons naturels contre l'érosion, mais également pour démontrer les bénéfices durables des relocalisations, (qualité de vie, aménagements mieux conçus et durables).

Sujet n°3 : Que faire dans un contexte paradoxal où la valeur foncière reste élevée avec des biens qui continuent de prendre de la valeur malgré leur disparition dans un avenir plus ou moins lointain ?

Les constats :

Il existe toujours une forte attractivité pour les zones côtières, avec des biens qui trouvent preneurs rapidement et à des prix de marché élevés.

Les agences immobilières (qui continuent de mener une activité qui s'avère lucrative), les notaires, voire parfois les élus ont une certaine responsabilité car ils n'apportent pas les renseignements attendus venant de professionnels de l'immobilier et du foncier.

Les idées :

Une idée consisterait à imposer aux professionnels d'être transparents, y compris dans leur communication et/ou de renforcer les dispositifs existants. Dans ce cadre, il pourrait être utile de rendre l'inscription au décret « liste » obligatoire dès que les services de l'Etat et les scientifiques estiment qu'il y a un risque.

Une autre idée consisterait à interdire toute construction dans la zone des derniers 100 mètres, y compris au sein des zones déjà urbanisées, en mettant fin aux dérogations qui, bien qu'encore possibles, compromettent les objectifs de la loi Littoral, alimentent des espoirs parmi les populations locales et renforcent les incompréhensions. Pourtant, l'érosion côtière est inéluctable.

Les pistes de solutions :

Une solution pourrait consister à établir des décotes au sein de certaines zones où le risque est avéré et d'instaurer des servitudes d'utilité publique dans les espaces non-construits.

Pour conclure, le temps d'un mandat est trop court pour un élu local, notamment quand il s'agit de réviser un PLU non conforme. Il est difficile d'être agile et réactif. Figurer un sursis à statuer permettrait d'attendre ce délai de révision.