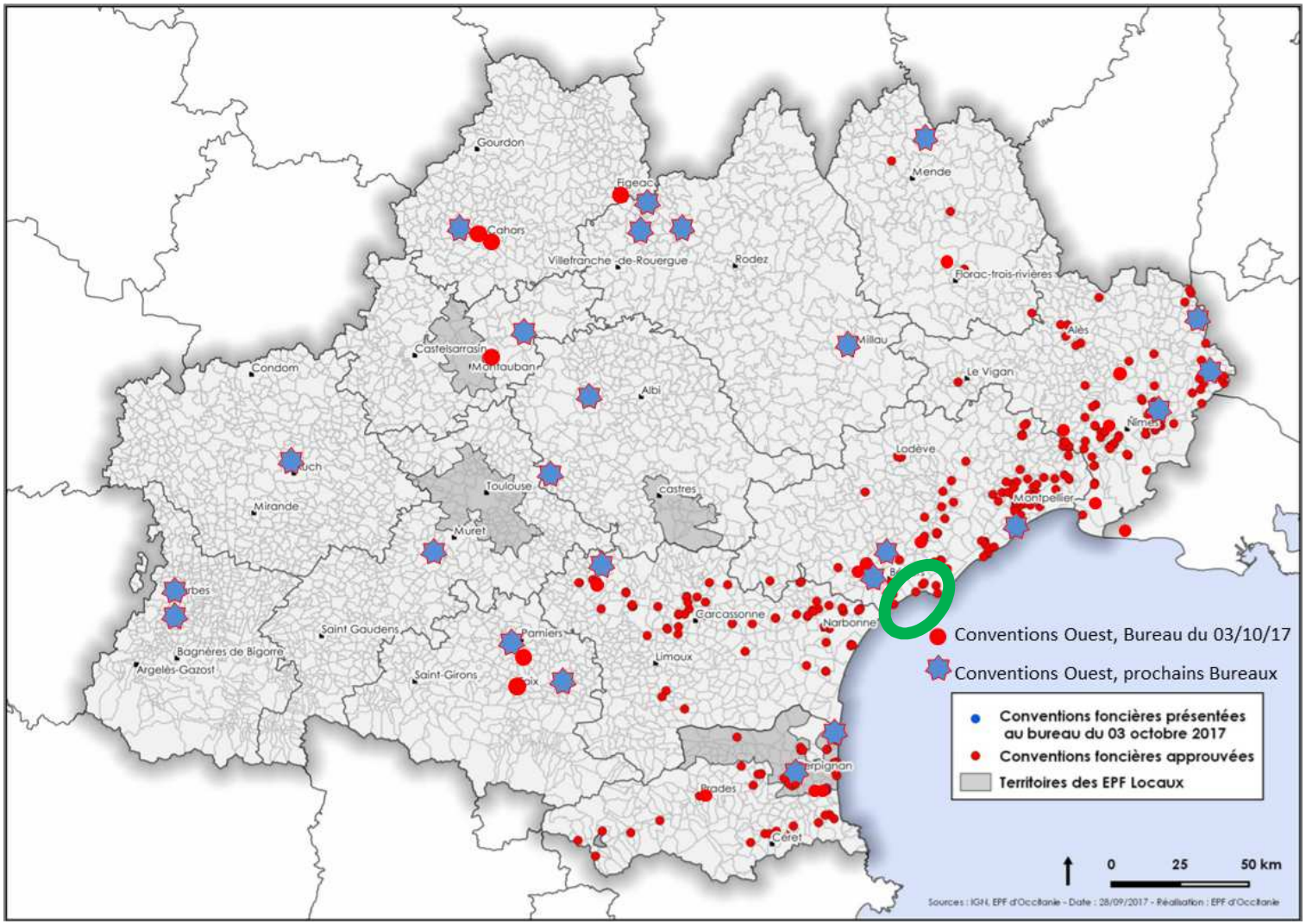
Quels outils stratégiques pour repenser l'occupation et les usages du littoral à l'horizon 2100?

14 et 15 janvier 2021

Œuvre originale peinte sur toile par Naart – Cérémonie des 10 ans de l'EPF – déc 2018

Territoire de compétence de l'EPF d'Occitanie



epf d'Occitanie
DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE

Intervention de l'EPF: site Côte Ouest à Vias (34)

Un site naturel aux multiples problématiques

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

Contexte: Commune de 5 462 habitants

Foncier:

- 3000 parcelles représentant environ 300 ha
- 14 campings (3 350 emplacements, 50 emplois permanents et 196 emplois saisonniers)
- 1 900 parcelles cabanisées
- 1 000 parcelles bâties (cadastre)
- 1 000 terrains nus.

environ 20 000 à 30 000 personnes supplémentaires en période estivale

Convention:
anticipation foncière de 5 ans, tripartite, commune/CA Hérault Méditerranée/ EPF
Puis « grand projet: 18 ans

Objectif: Constitution de réserves foncières en vue de relocaliser les activités concernées par les différents risques: sanitaires, submersion marine, inondation ou incendie.

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

1- capacité d'acquisition

Estimation sommaire

- Campings (14) :

entre 25 et 35 M€ (sans fonds de commerce)

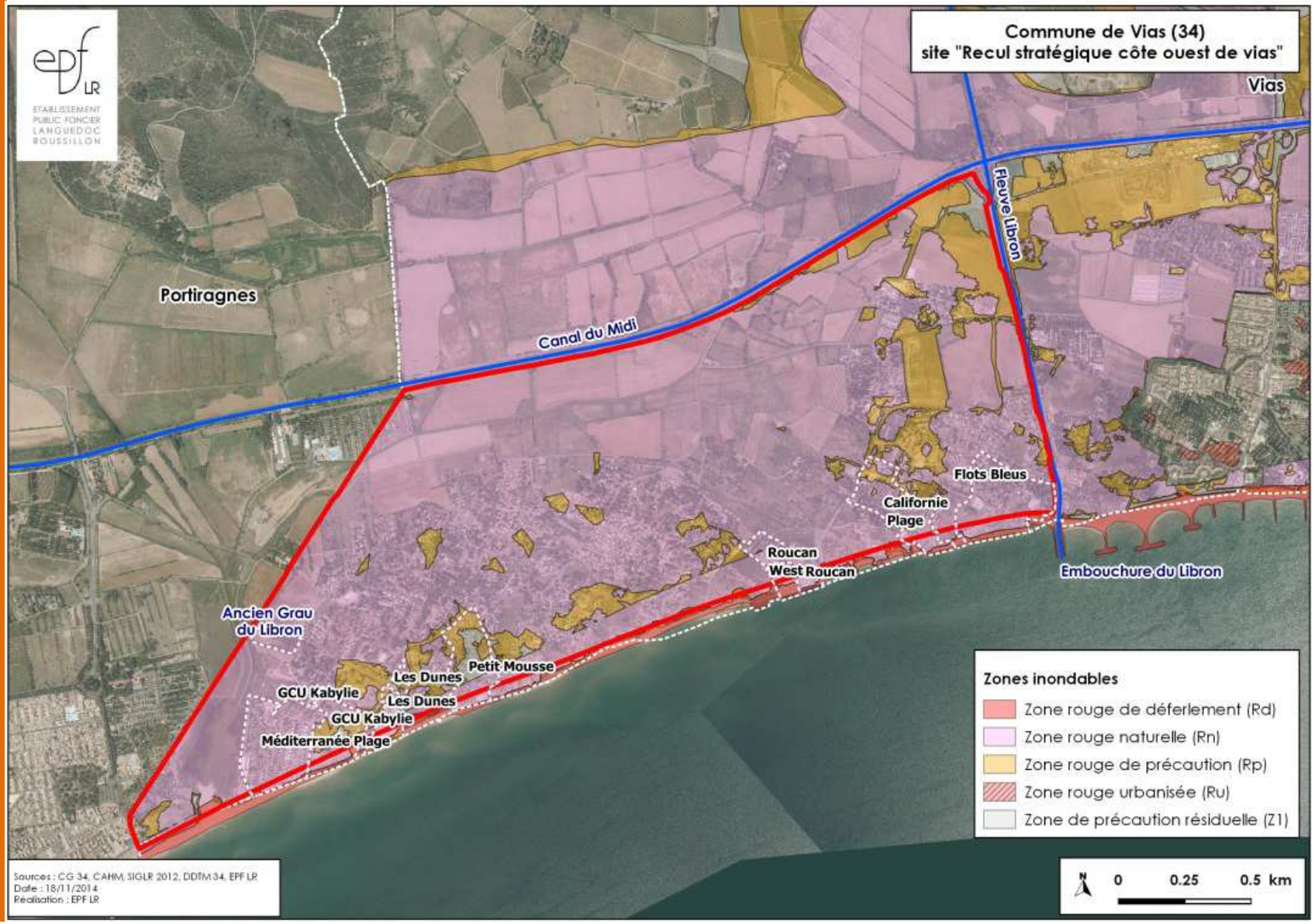
- Parcelles « nues » (sans prise en compte cabanes):

entre 34 et 46 M€ hors coût des « cabanes »

2- Gestion dans le temps des personnes sur place et de l'activité des campings

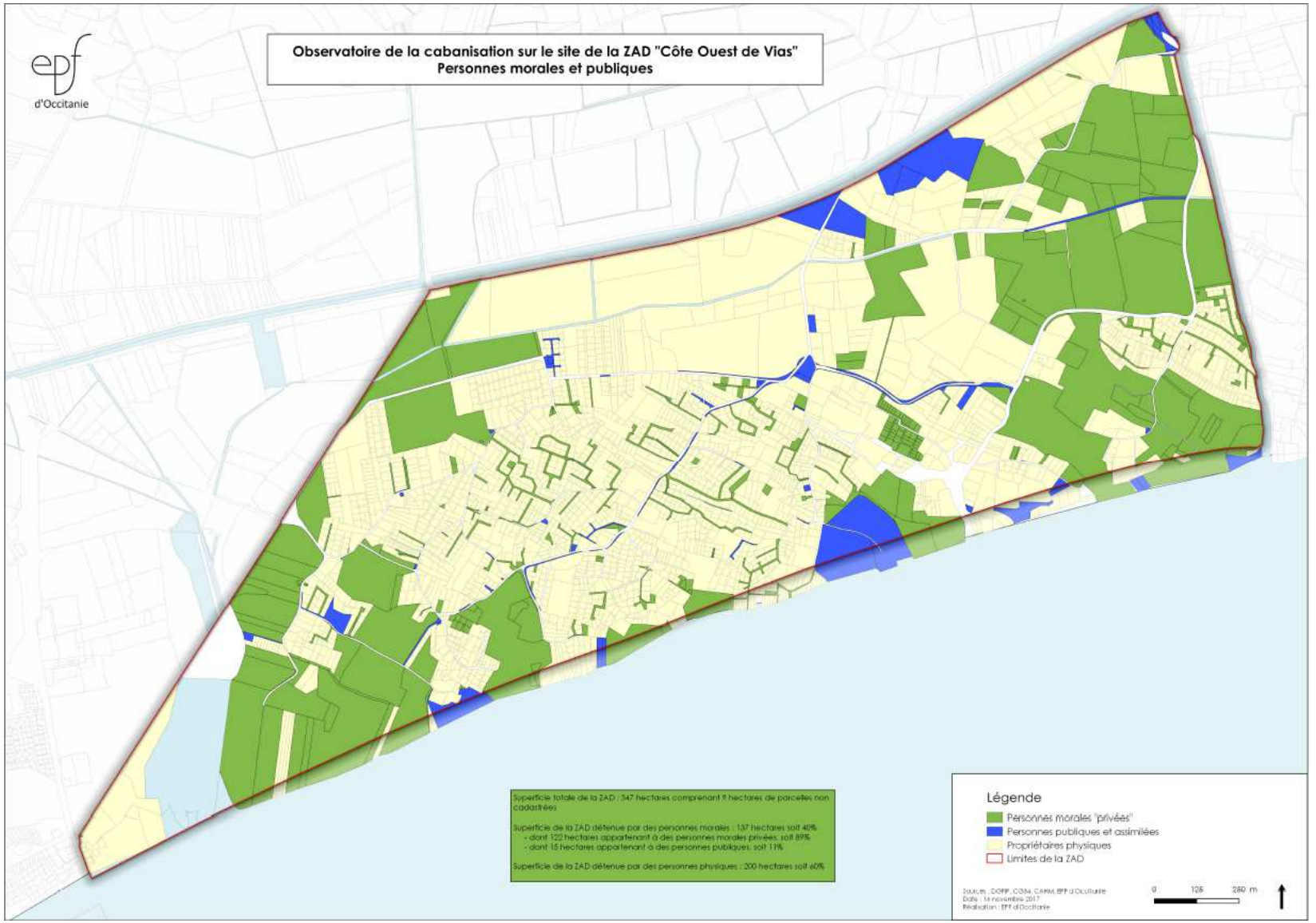
économie importante/attractivité touristique

Site d’expérimentation de Vias



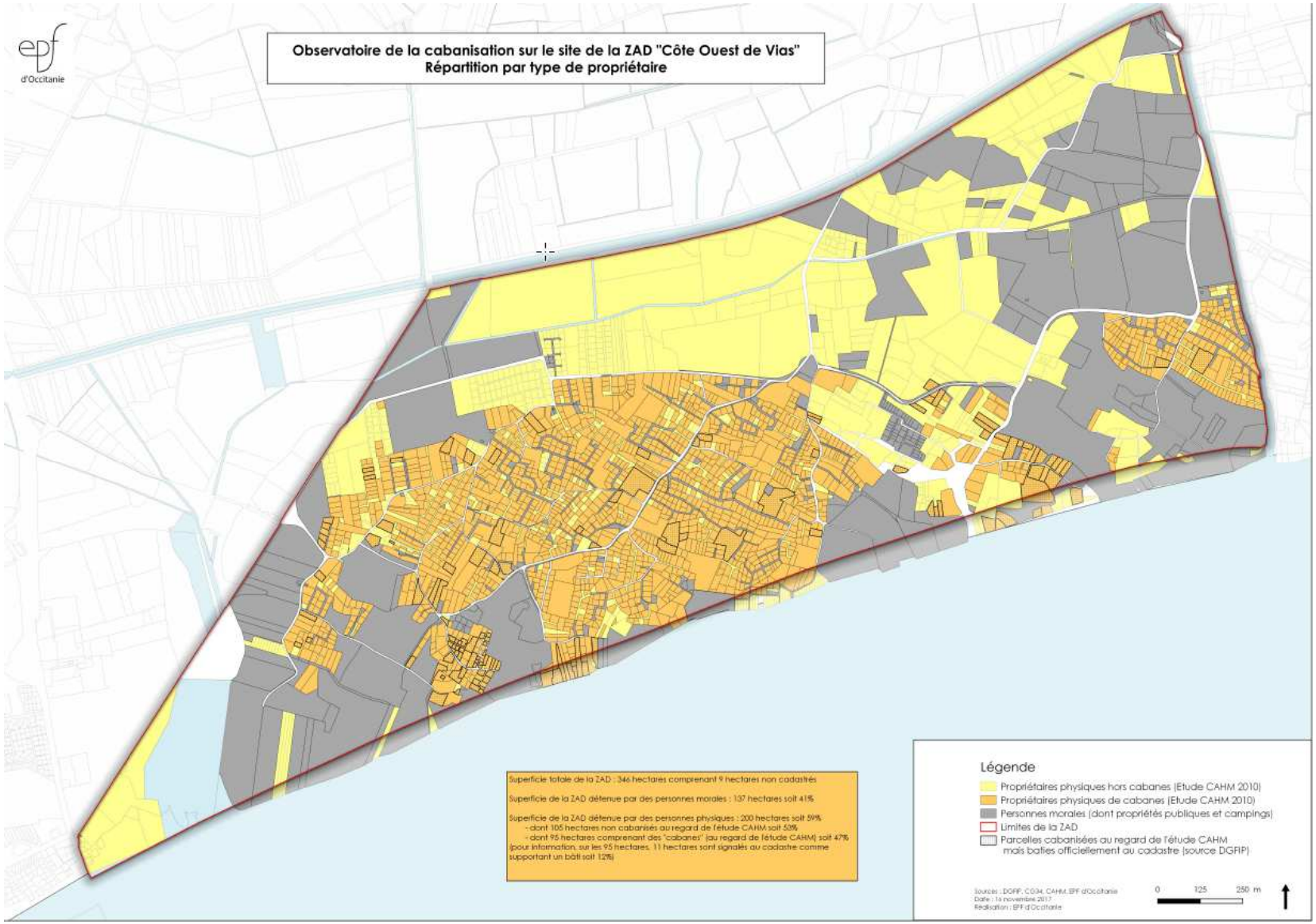
DIAGNOSTIC FONCIER PROBLÉMATISÉ

LE MORCELLEMENT DE LA PROPRIÉTÉ



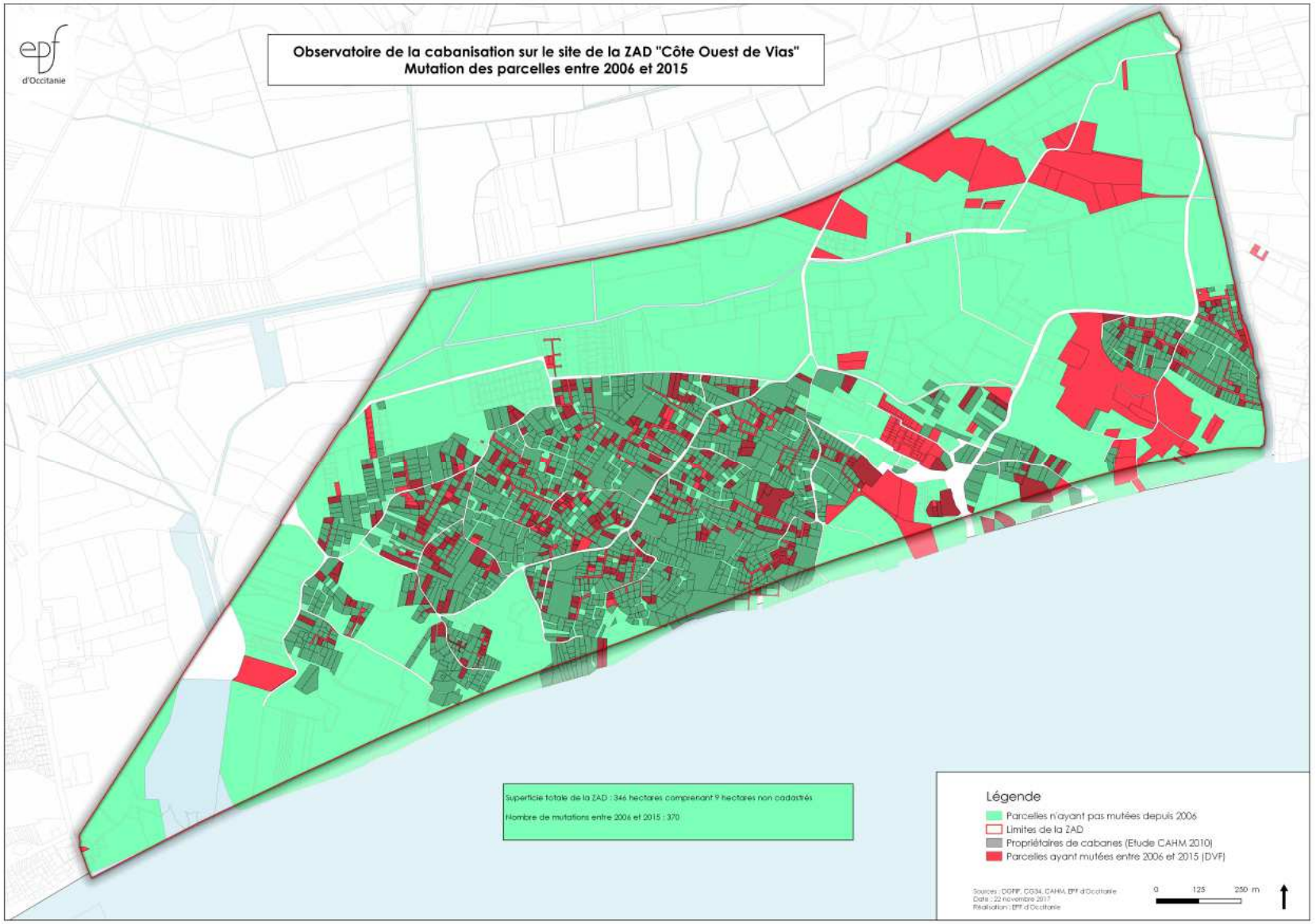
DIAGNOSTIC FONCIER PROBLÉMATISÉ

UN PHÉNOMÈNE DE CABANISATION GÉNÉRALISÉ



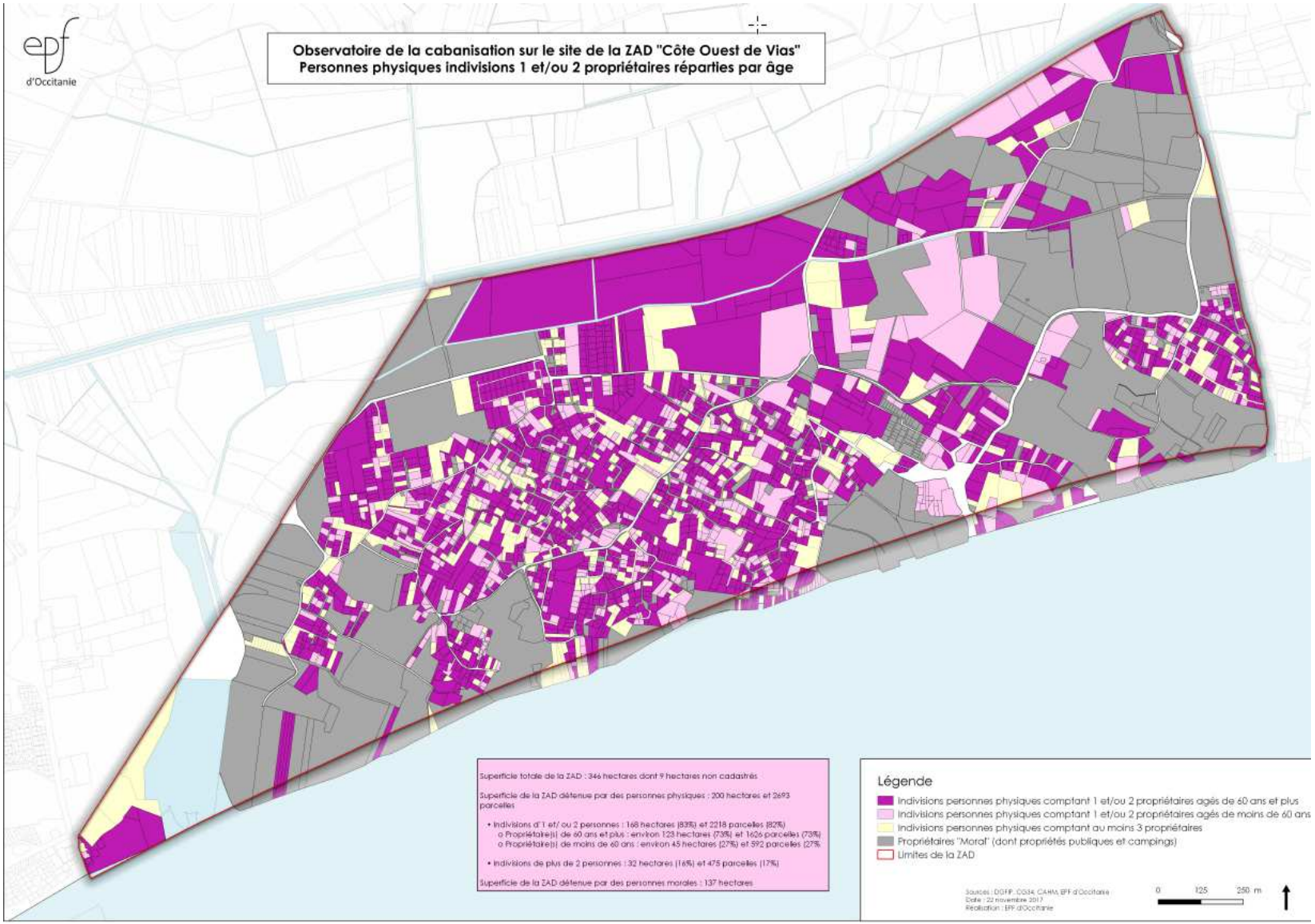
ETAT DU MARCHÉ FONCIER

UN MARCHÉ TRÈS ACTIF ET À PRIX ÉLEVÉS



DIAGNOSTIC FONCIER PROBLÉMATISÉ

DES PROPRIÉTAIRES AGÉS



MODALITÉS DE L'ACTION PUBLIQUE

LES OUTILS FONCIERS

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement du Territoire Ouest
Unité Aménagement Planification PLUI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Arrêté Préfectoral n° 2017-04-08361
portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)
dite ZAD «côte ouest»
sur le territoire de la commune de VIAS

Le Préfet de l'Hérault
Officier dans l'ordre national du Mérite,
Officier de la Légion d'Honneur,

Objet (article 1) :

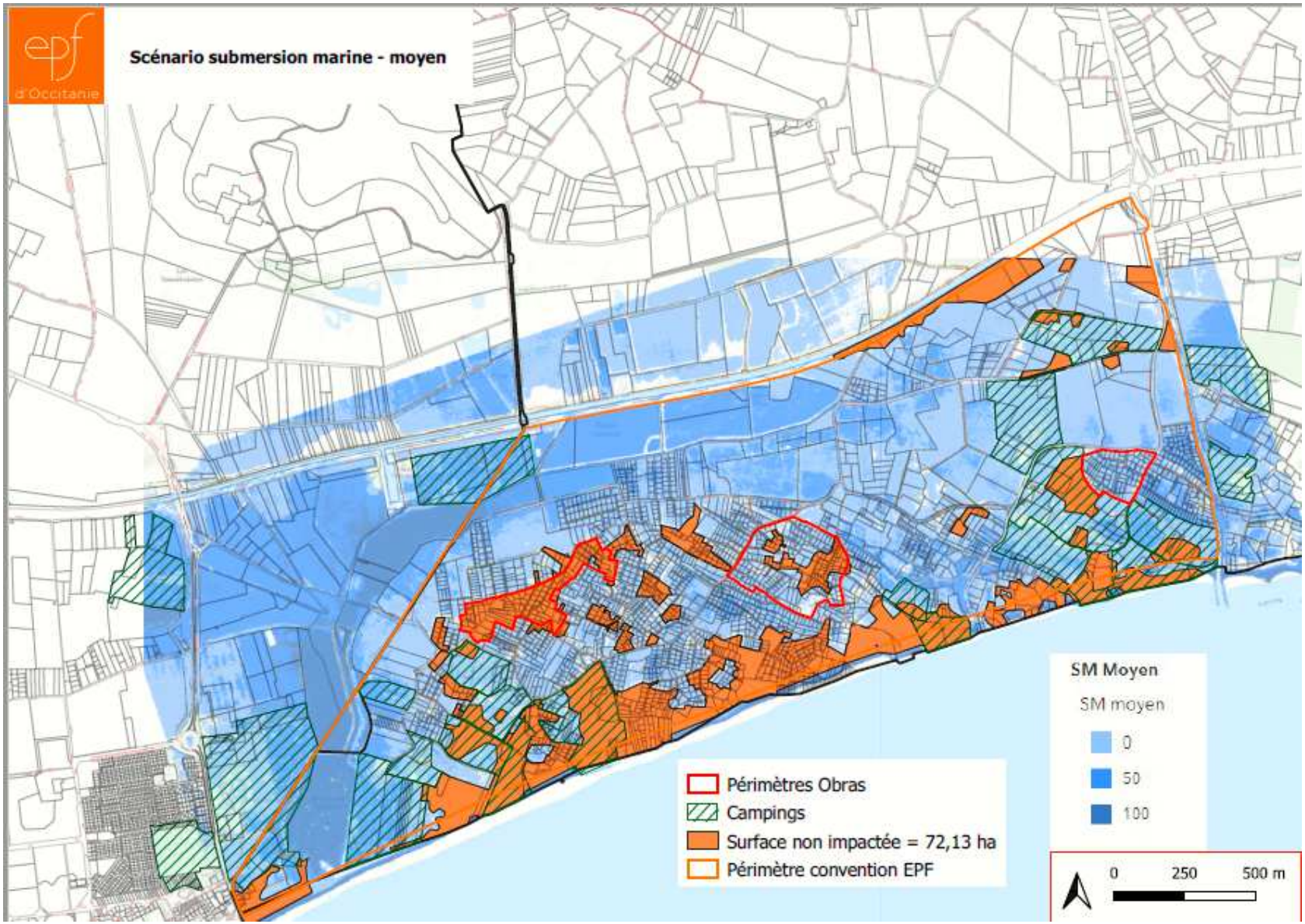
« […] constitution de réserves foncières nécessaires :

- au réaménagement de la cote ouest développé dans le cadre de l'appel à projet national « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux visant notamment la relocalisation des activités menacées par le recul du trait de côte
- maintenir et développer les activités de loisir et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine non bâti

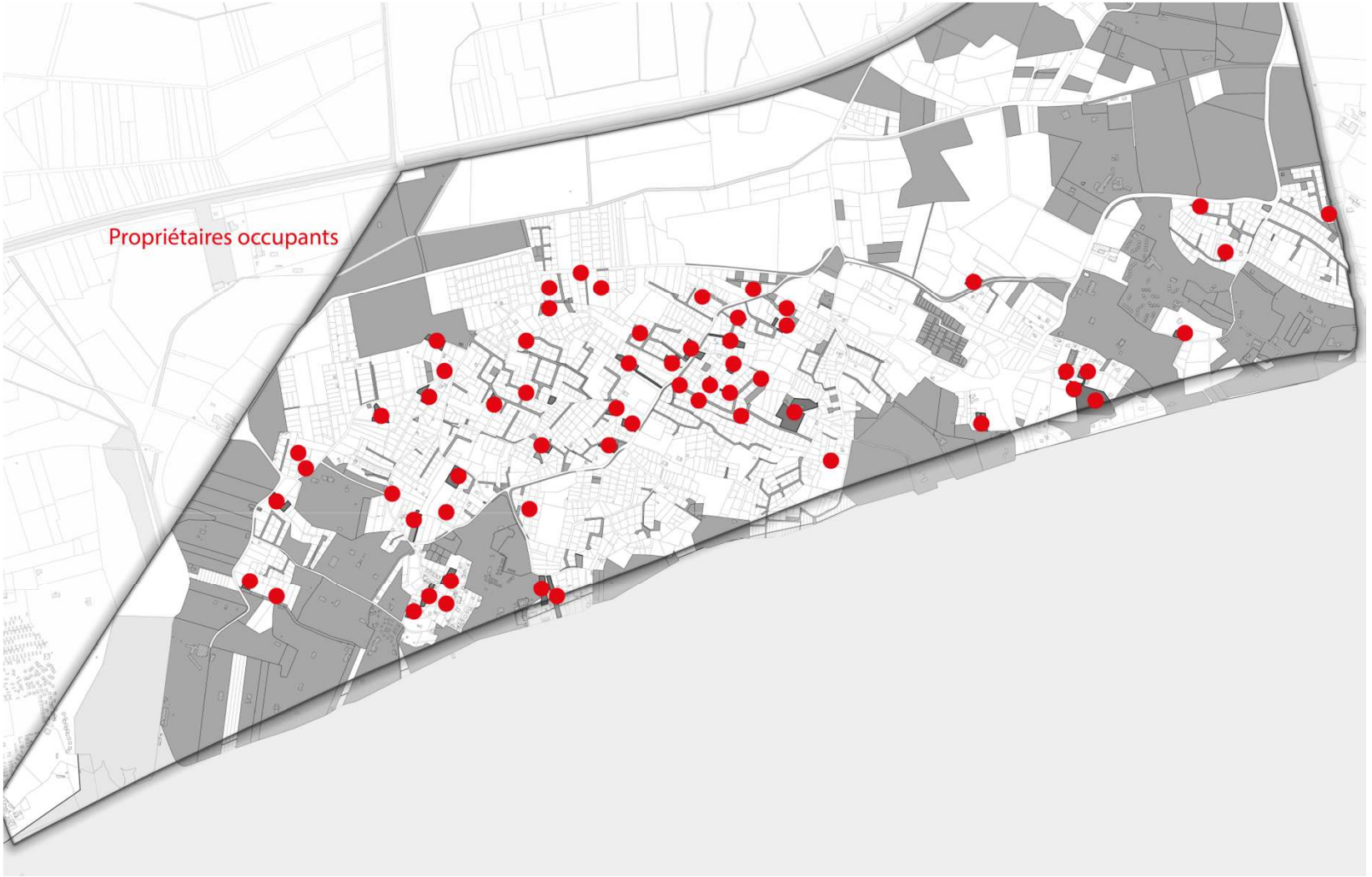
Ce développement devra être compatible avec les objectifs du Scot du Biterrois ainsi qu'avec le plan de prévention des risques naturels d'inondations et littoraux (PPRI) ».

MODALITÉS DE L'ACTION PUBLIQUE

LES OUTILS DE STRATÉGIE



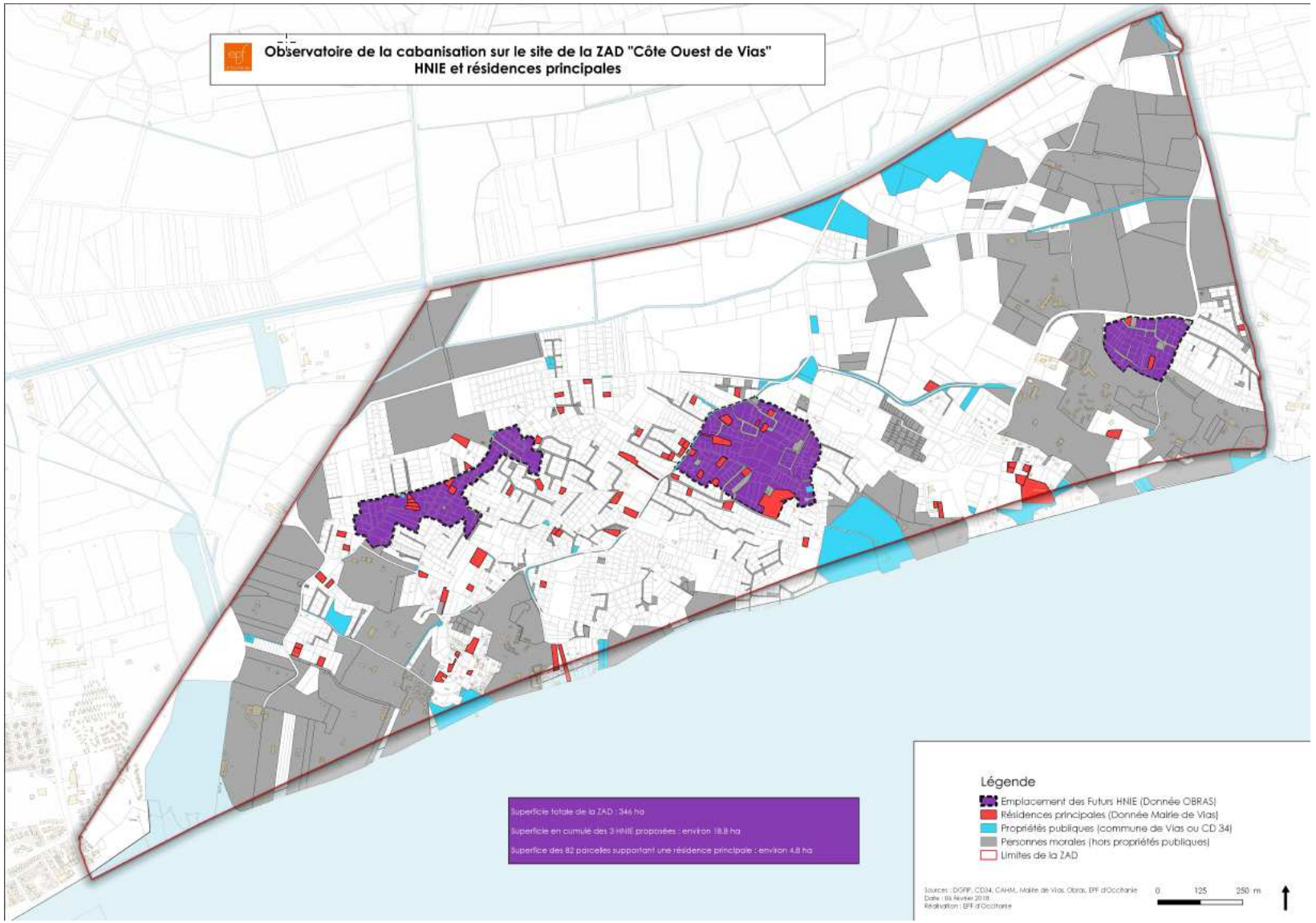
ELÉMENTS DE STRATÉGIE



ELÉMENTS DE STRATÉGIE

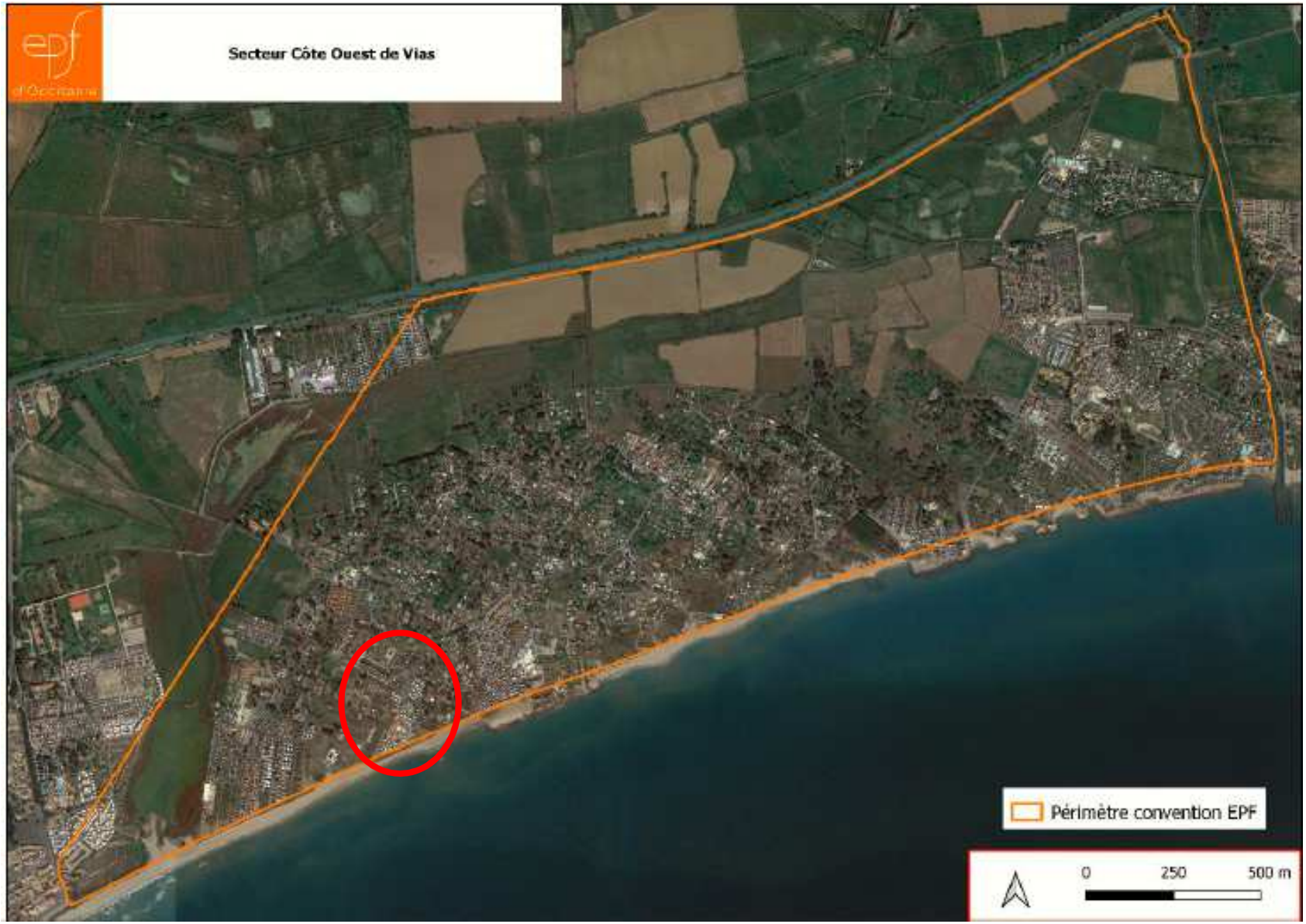
ELÉMENTS DE STRATÉGIE

ELÉMENTS DE STRATÉGIE



INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES



DIAGNOSTIC FONCIER PROBLÉMATISÉ

CAMPINGS ET CABANES : DEUX PROBLÉMATIQUES DISTINCTES

DIAGNOSTIC FONCIER PROBLÉMATISÉ

CAMPINGS ET CABANES : DEUX PROBLÉMATIQUES DISTINCTES

En 2019, l'EPF d'Occitanie a acquis par voie de préemption un camping à un montant **40% inférieur** aux prix constatés.

En maintenant l'exploitation **20 ans et en permettant la relocalisation des emplacements en front de mer**: Les recettes locatives doivent permettre de couvrir le prix d'acquisition et de portage tout en maintenant l'activité économique

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

INTERVENTION DE L'EPF: SITE CÔTE OUEST À VIAS (34)

UN SITE NATUREL AUX MULTIPLES PROBLÉMATIQUES

Difficultés rencontrées

- Dynamisme des transactions
- Nécessité de maintenir l'activité économique
- Ampleur du phénomène de cabanisation

Les leviers

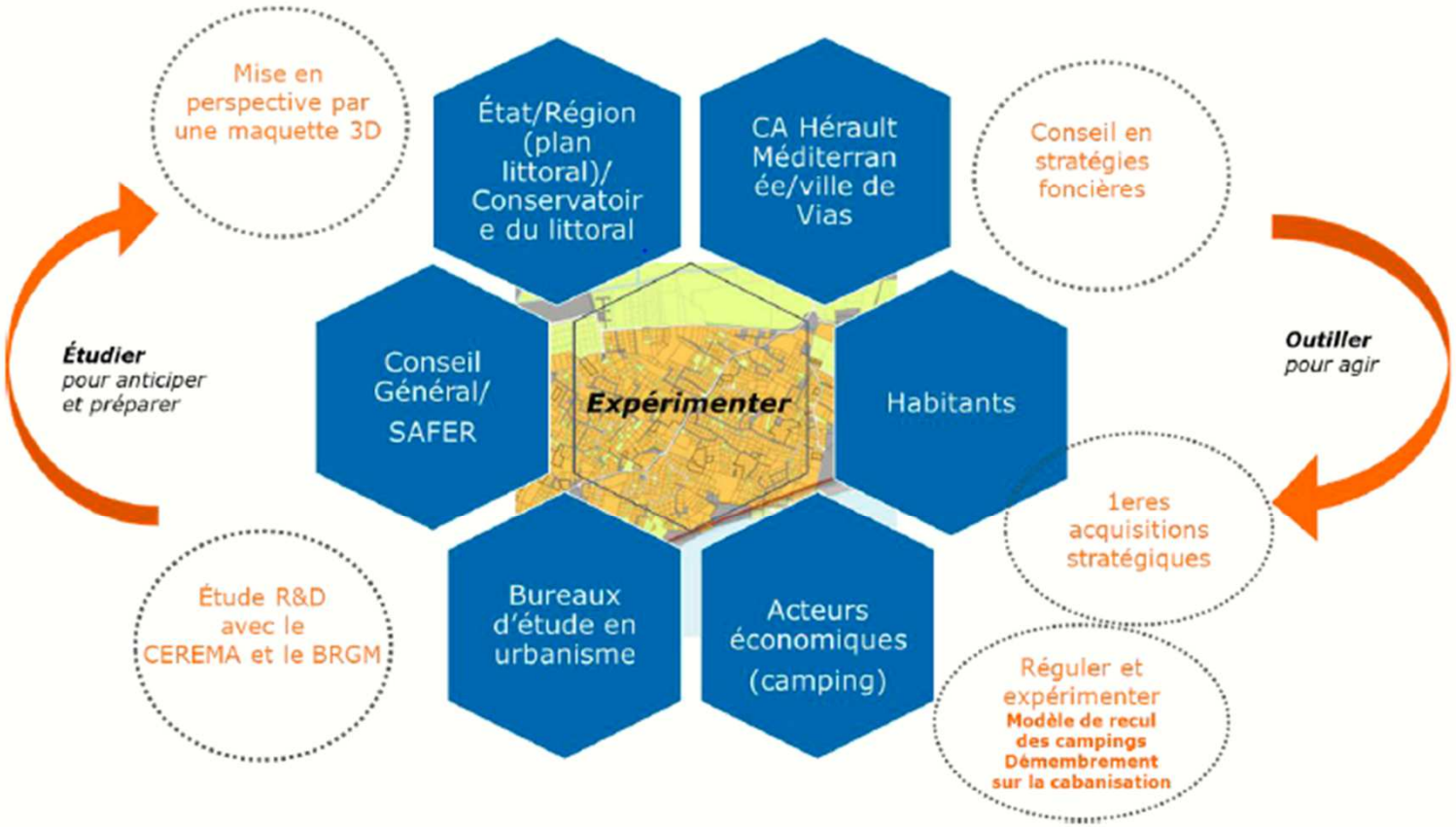
- L'outil ZAD
- Intervention ciblée
- Un modèle économique basé sur du long terme

UNE EXPERIMENTATION AUTO FINANCEE SUR LE ONG TERME

- Articulation intervention publique/activité privée sur les campings
- Une reproductibilité à tester sur les cabanes
- Cette réflexion sur le phasage et l'organisation du repli des activités peut alimenter la réflexion sur le ZAN

ELÉMENTS DE STRATÉGIE

PRINCIPE D'INTERVENTION DE L'EPF



epf d'Occitanie

DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

SUIVEZ-NOUS : @EPF_Occitanie ▪ EPF d'Occitanie

CONTACTEZ-NOUS : 04 99 91 54 10 ▪ contact@epf-occitanie.fr ▪ www.epf-occitanie.fr