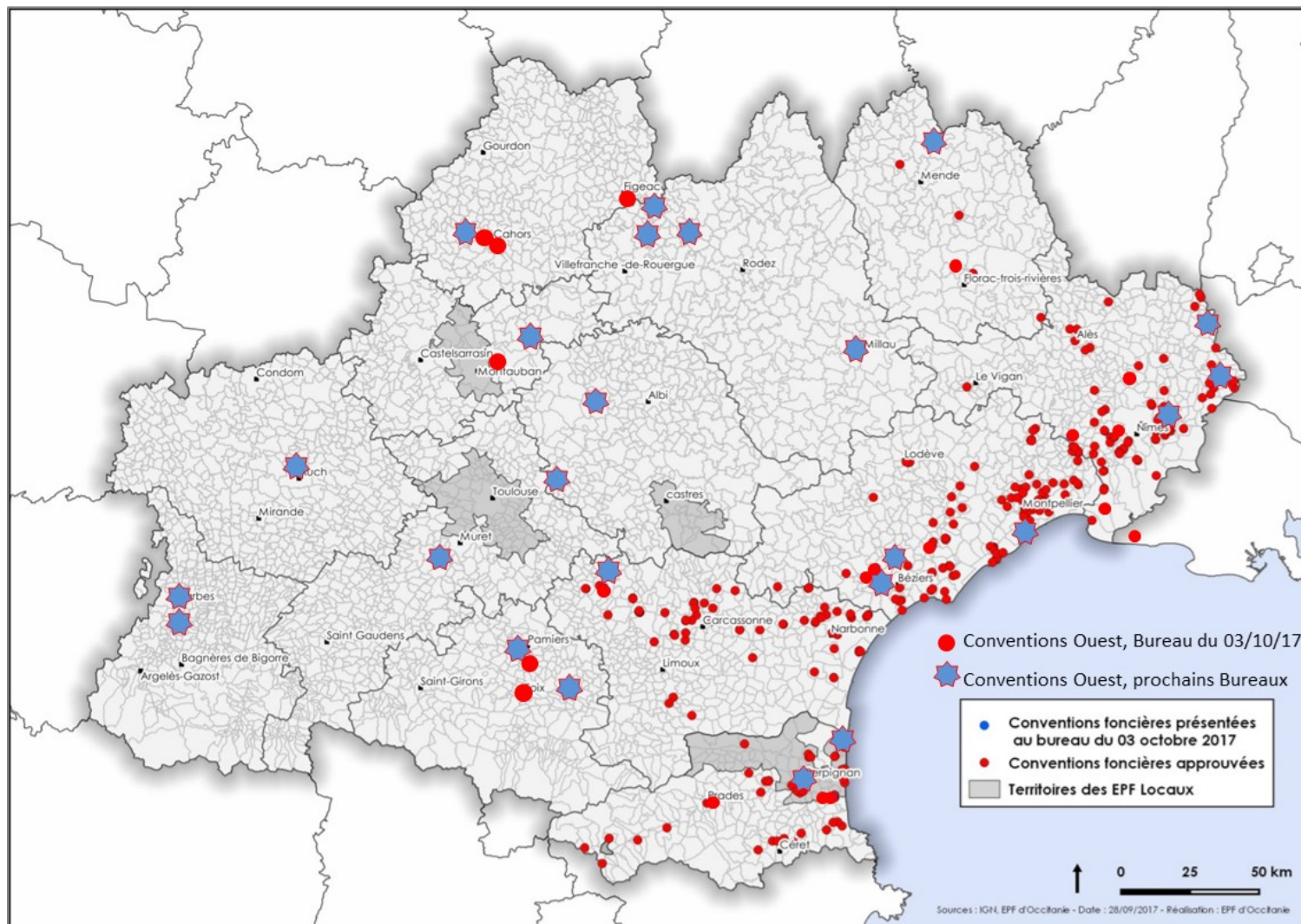


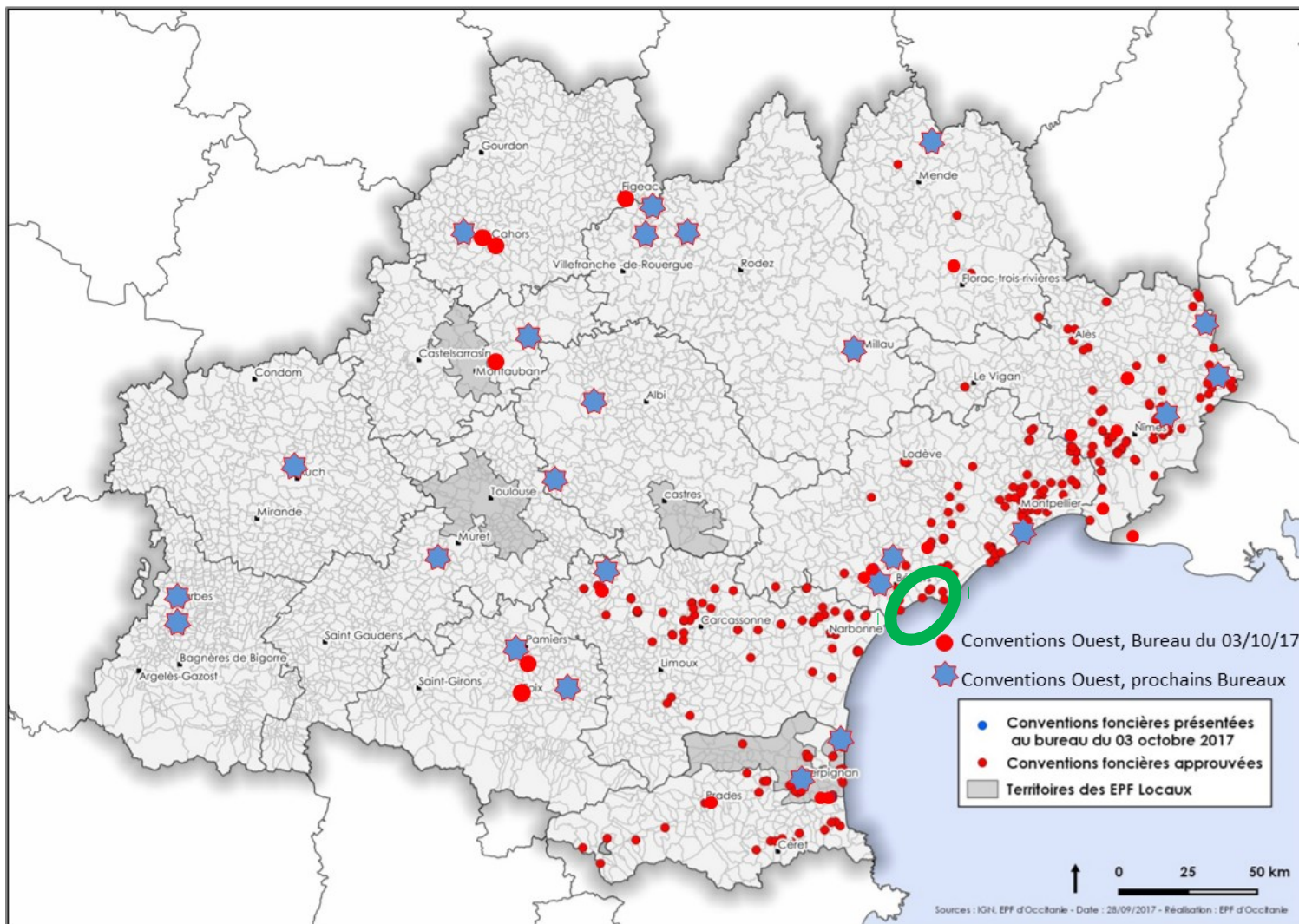


**Pour une politique intégrée en faveur de la
gestion du trait de côte**

Territoire de compétence de l'EPF d'Occitanie



Territoire de compétence de l'EPF d'Occitanie



Site d'expérimentation de Vias



Site d'expérimentation de Vias



Site d'expérimentation de Vias



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.

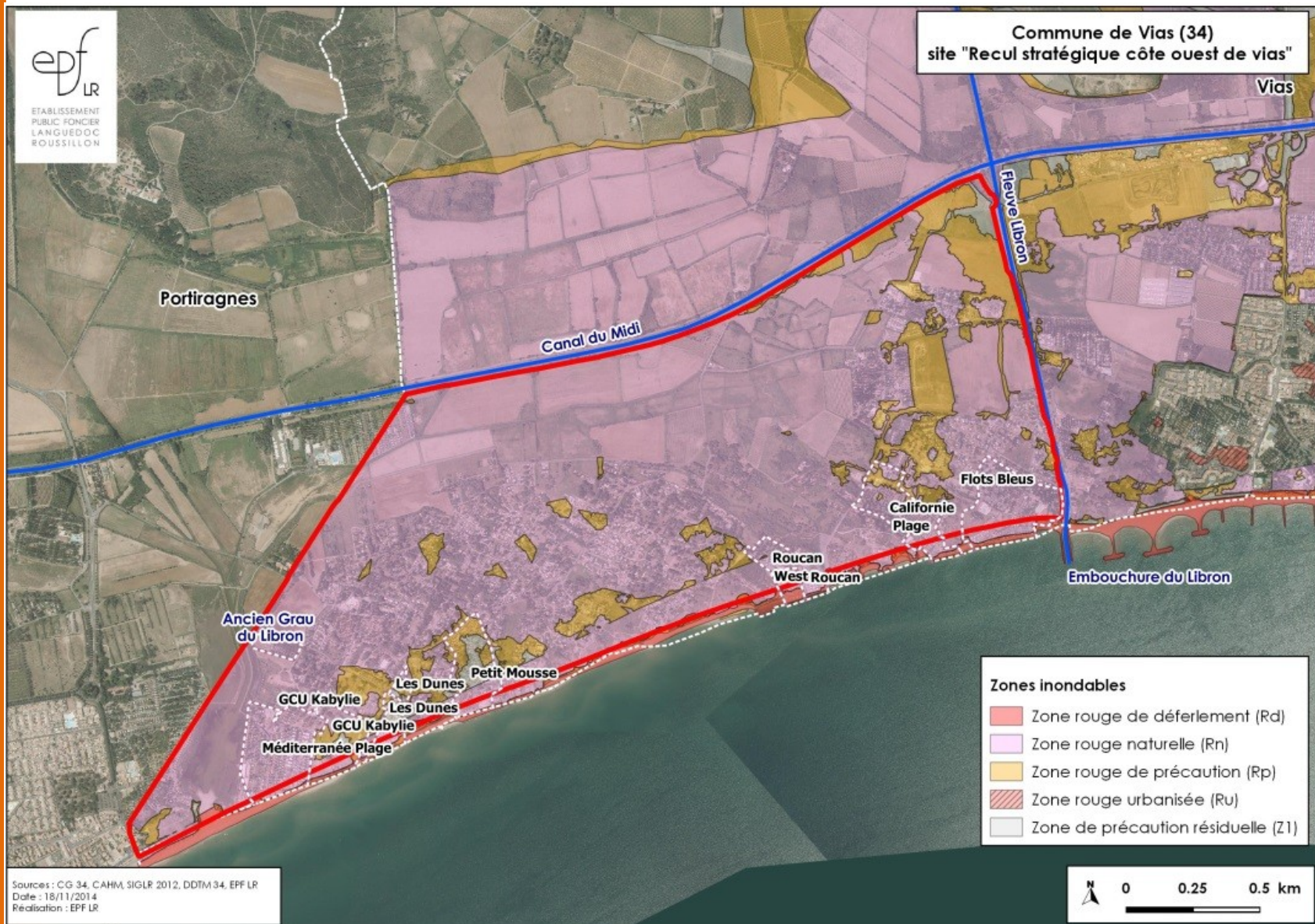
environ 20 000 à 30 000 personnes supplémentaires en période estivale

Convention:

anticipation foncière de 5 ans, tripartite, commune/CA Hérault Méditerranée/ EPF

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

Site d'expérimentation de Vias



quelle 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 »

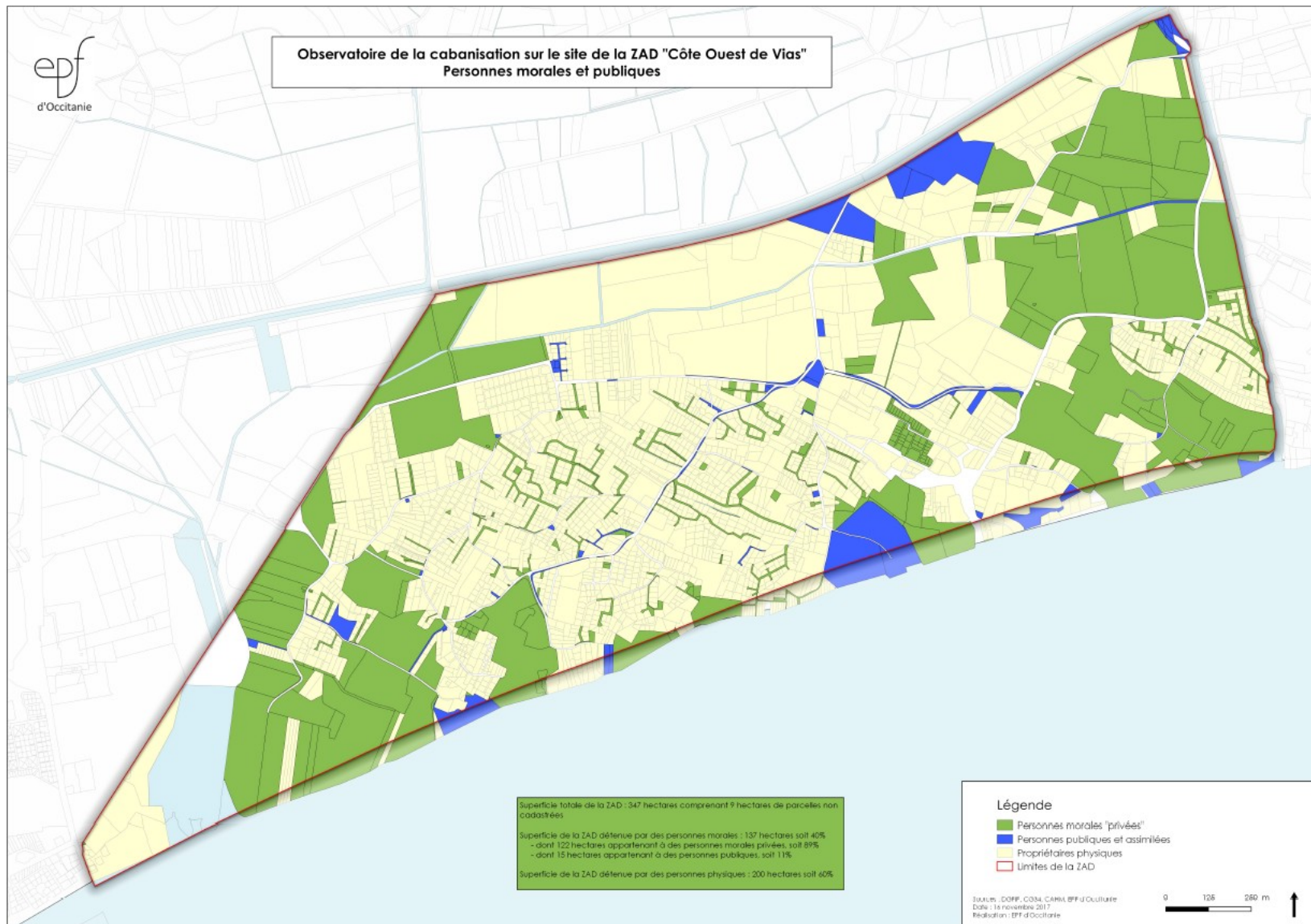
Quelle gestion dans le temps des personnes sur place et de l'activité des campings

économie importante/attractivité touristique

1. Diagnostic foncier problématisé
2. Etat du marché foncier
3. Modalités d'action publique
4. Eléments de stratégie
5. Pistes d'actions et préalables à l'intervention

1. Diagnostic foncier problématisé

Morcellement de la propriété

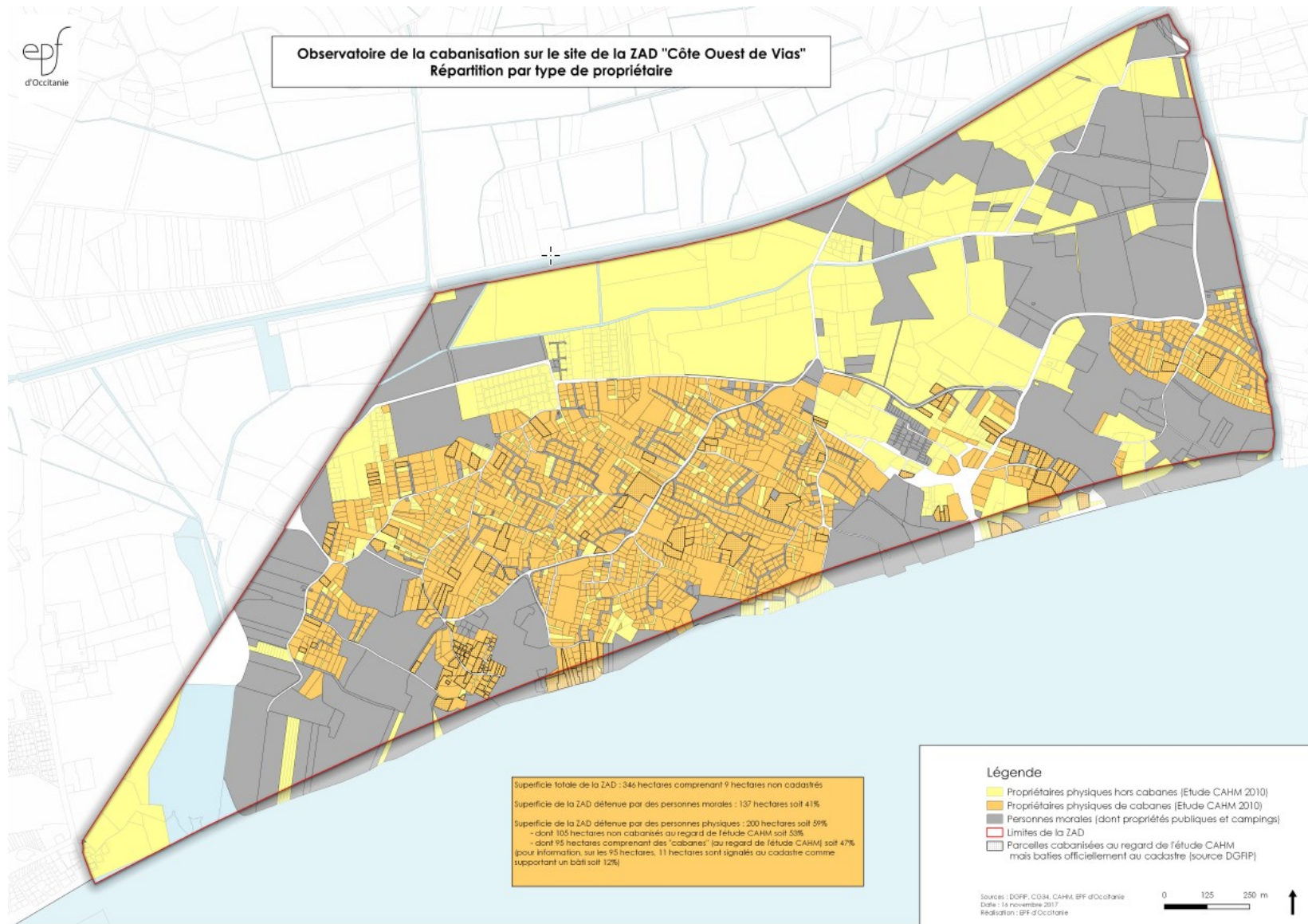


1. Diagnostic foncier problématisé

Un phénomène de cabanisation généralisé

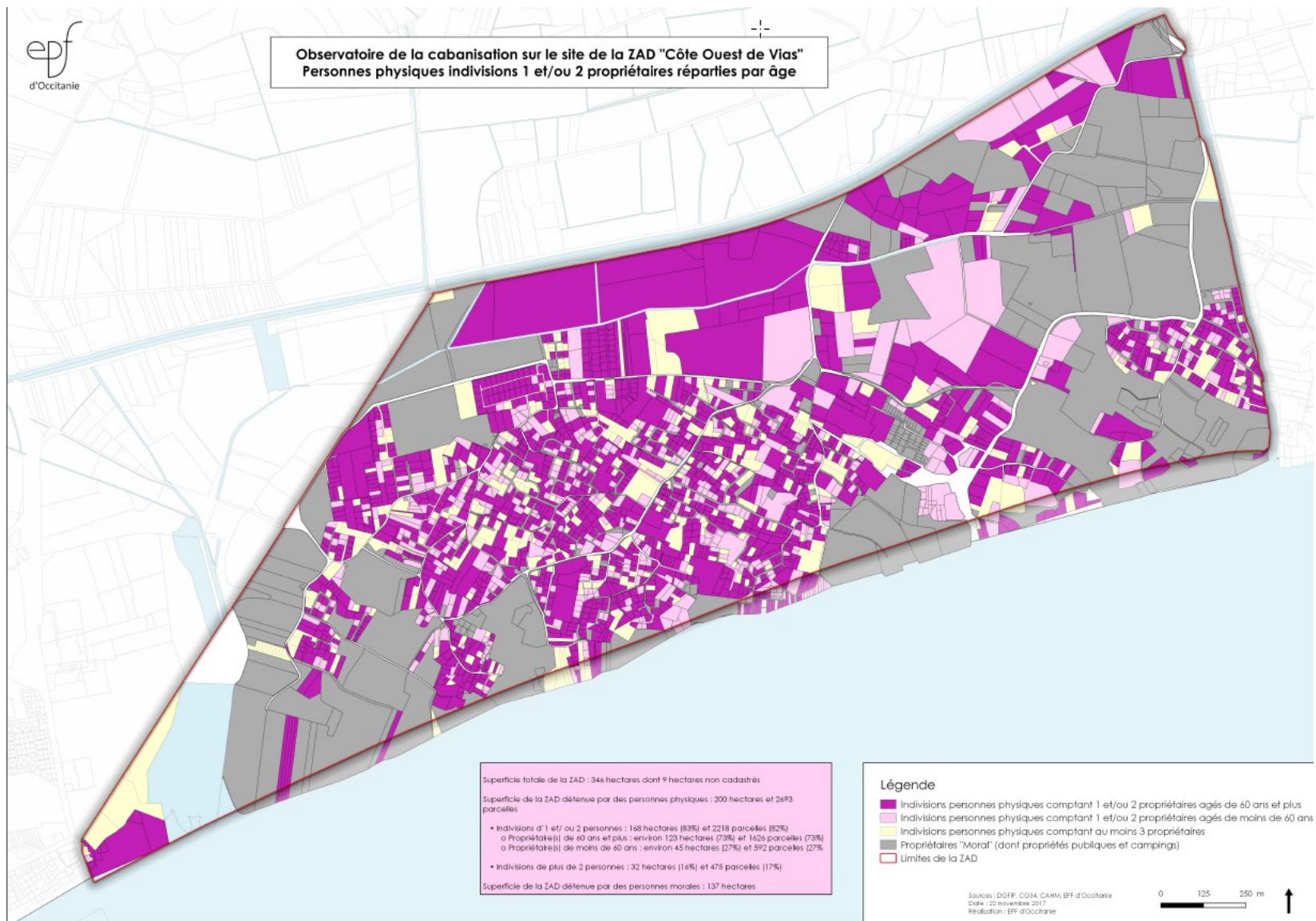


Observatoire de la cabanisation sur le site de la ZAD "Côte Ouest de Vias"
Répartition par type de propriétaire



1. Diagnostic foncier problématisé

Des propriétaires âgés

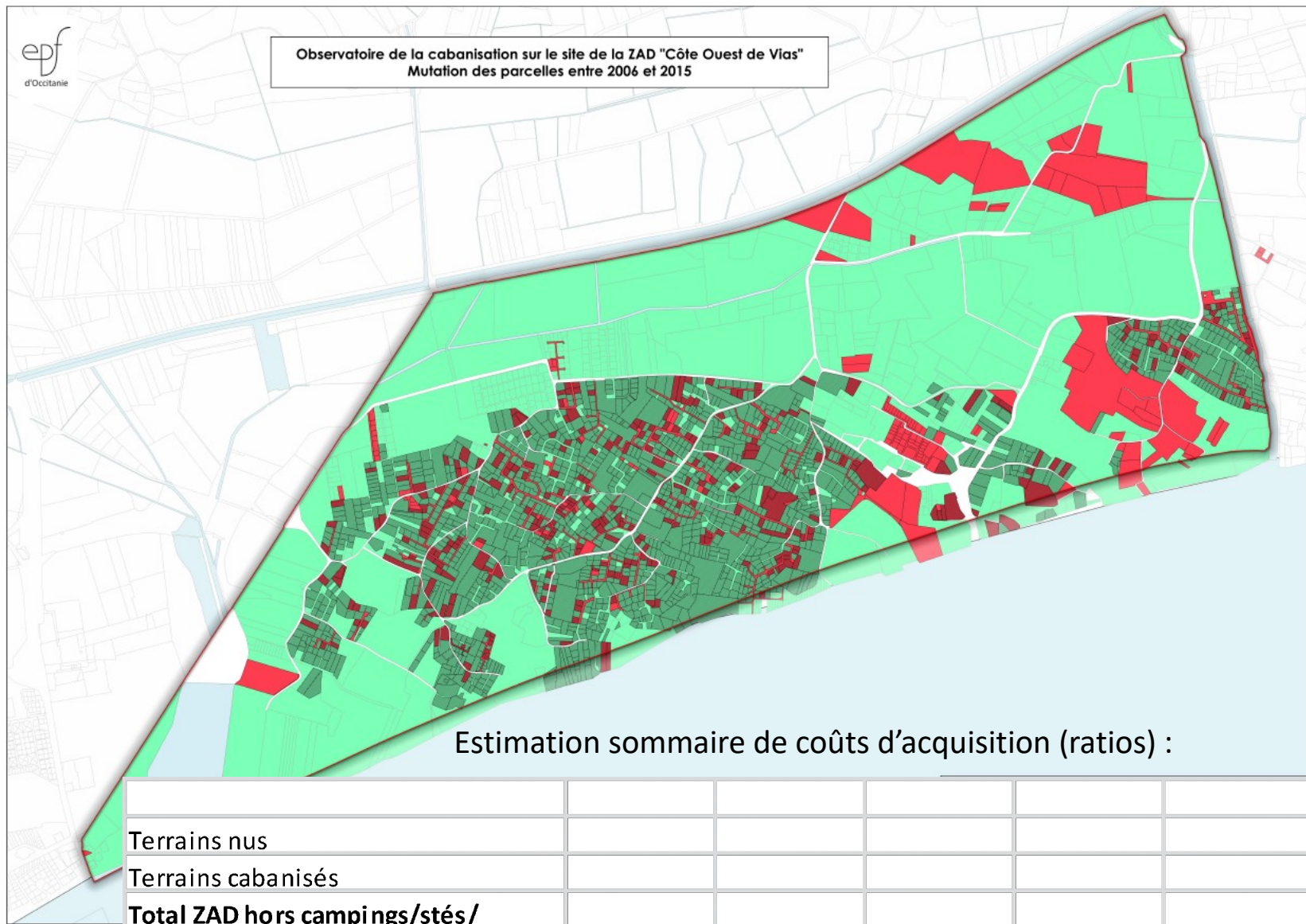


1. Diagnostic foncier problématisé

Campings et cabanes : deux problématiques distinctes



2. Etat du marché foncier



3. Modalités d'action publique



PREFET DE L'HERAULT

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

Arrêté Préfectoral n° 2017- 04 - 0836-1
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 :

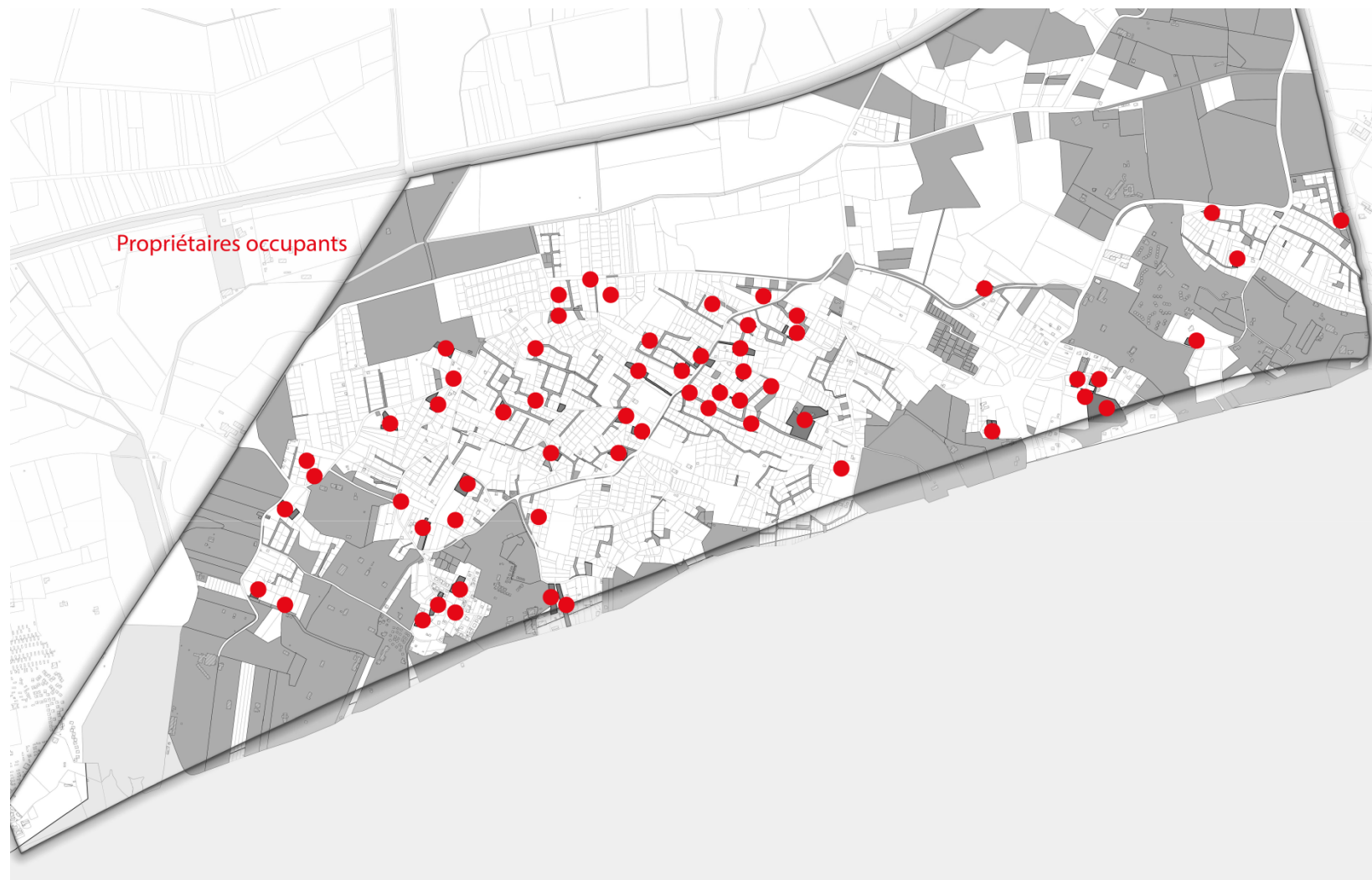
- au réaménagement de la cote ouest développé dans le cadre de l'appel à projet national « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux visant notamment la relocalisation des activités menacées par le recul du trait de côte
- maintenir et développer les activités de loisir 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) ».

4. Éléments de stratégie



4. Éléments de stratégie



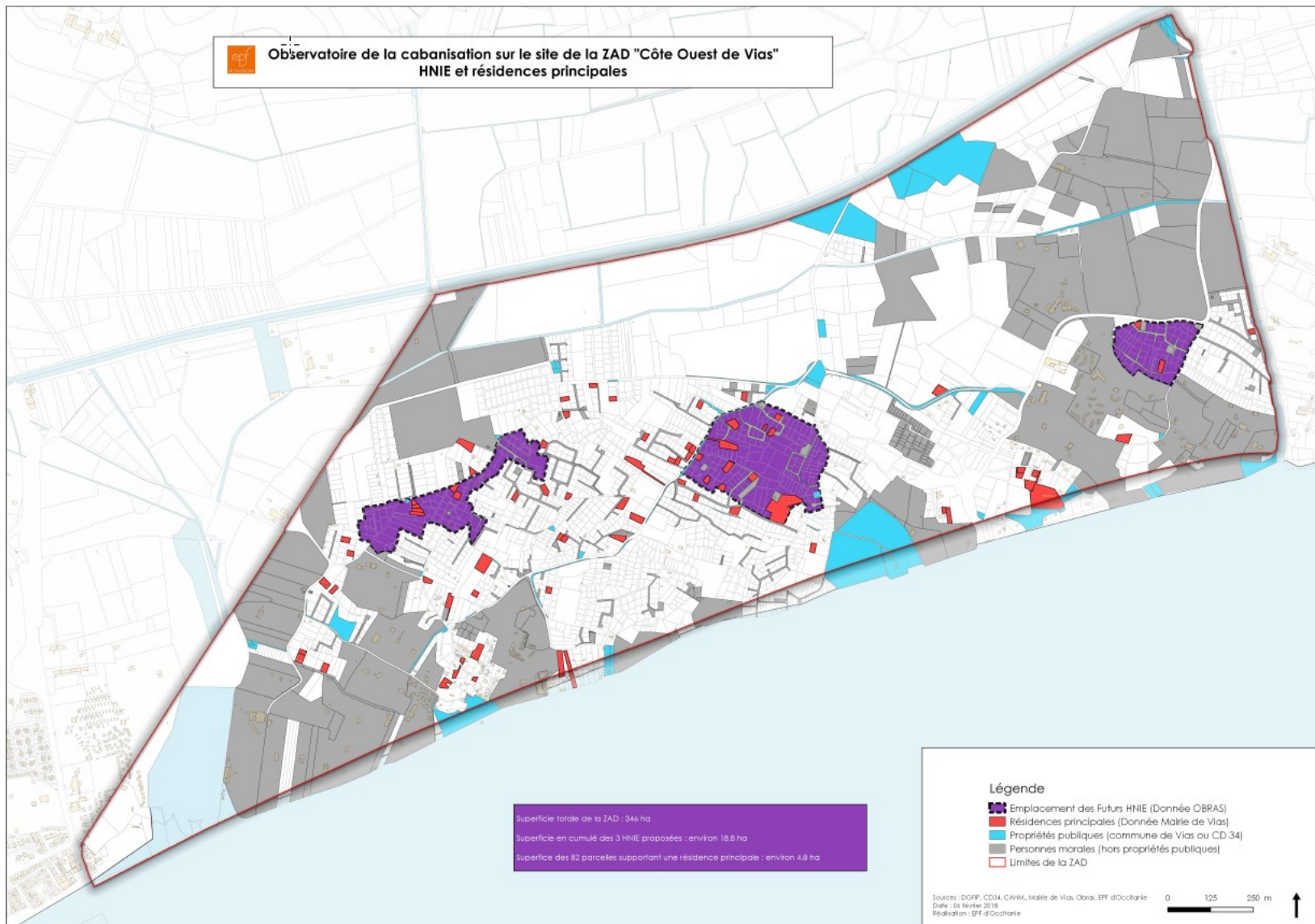
4. Éléments de stratégie



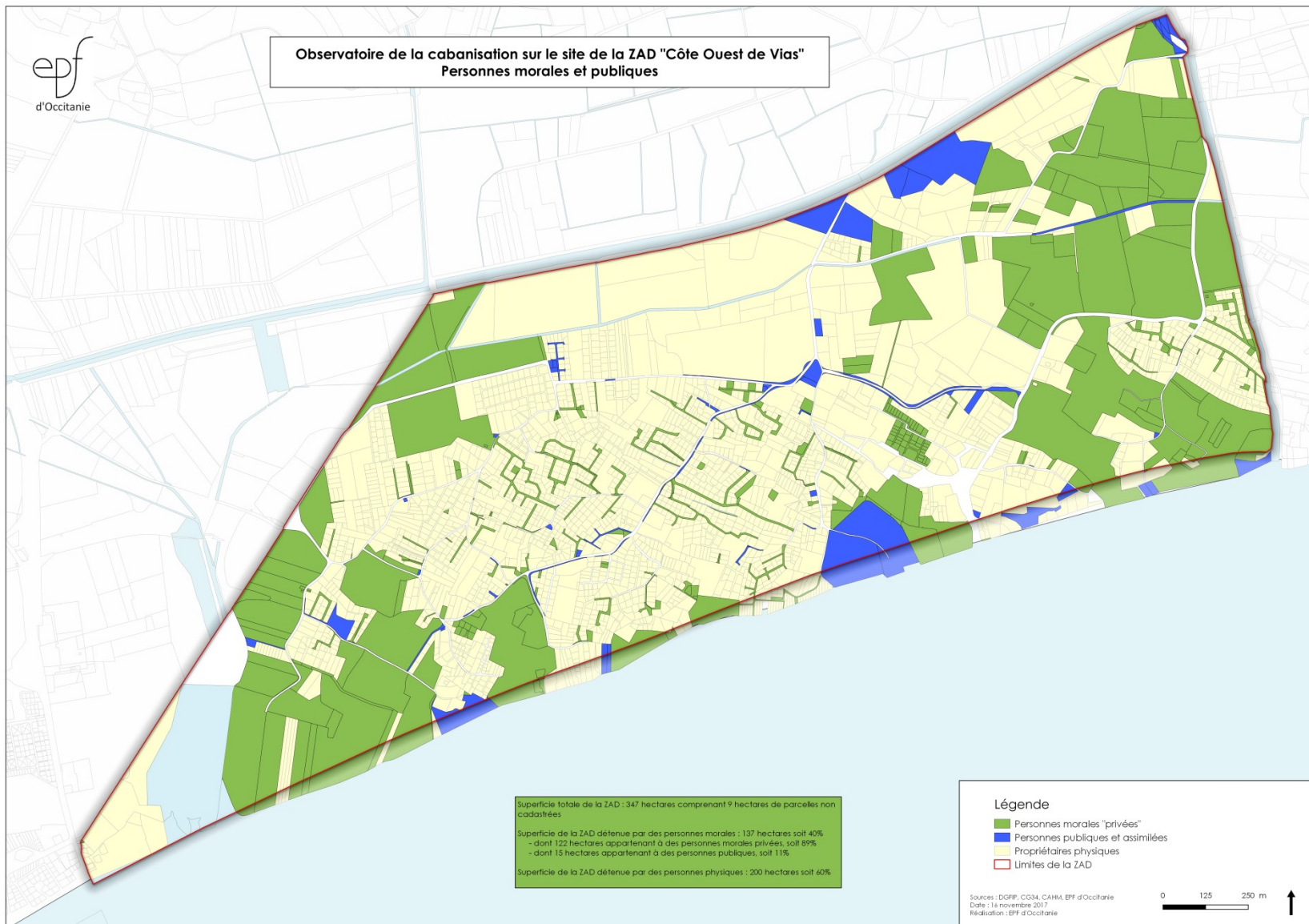
4. Éléments de stratégie



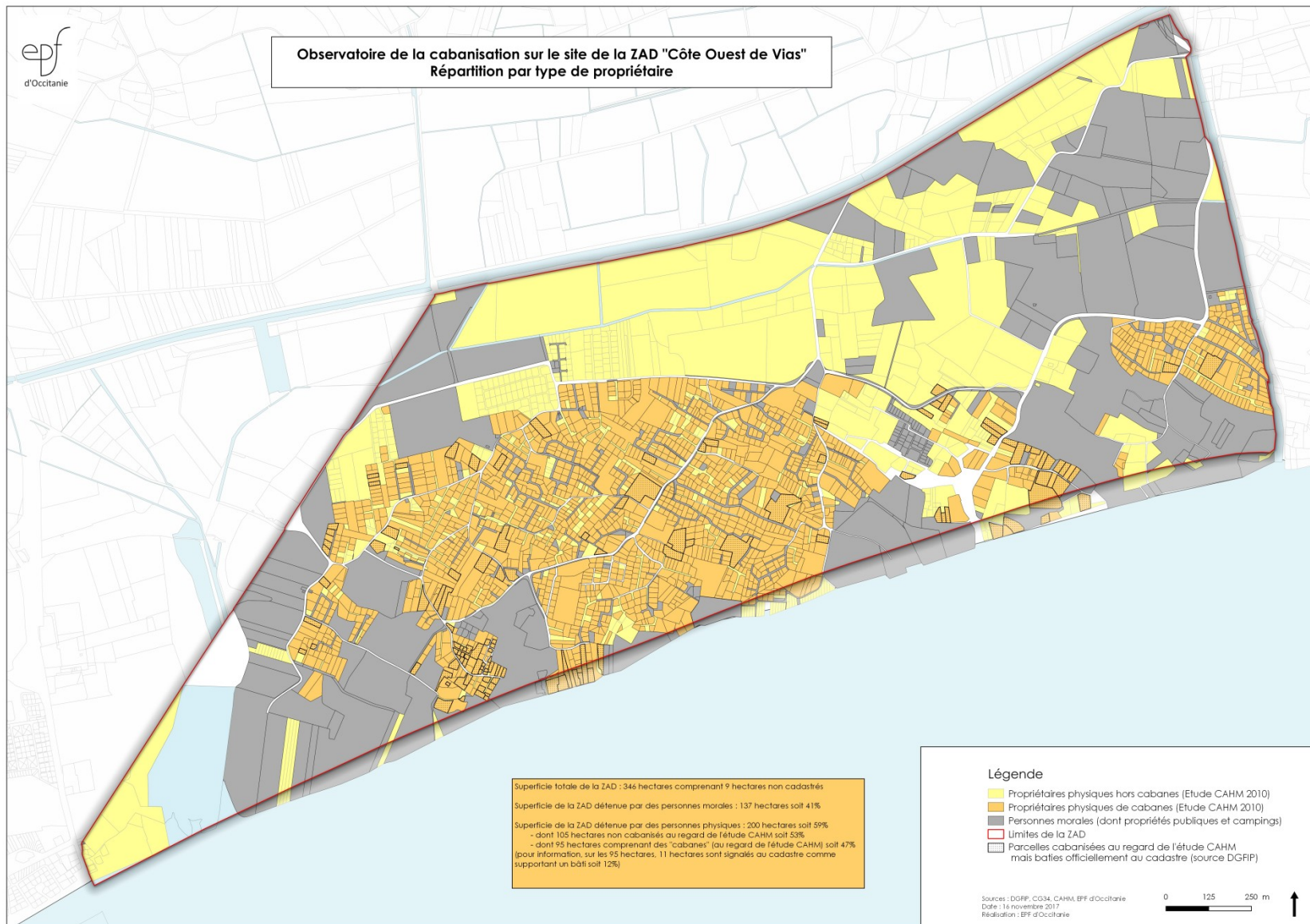
5. Pistes d'actions et préalables à l'intervention



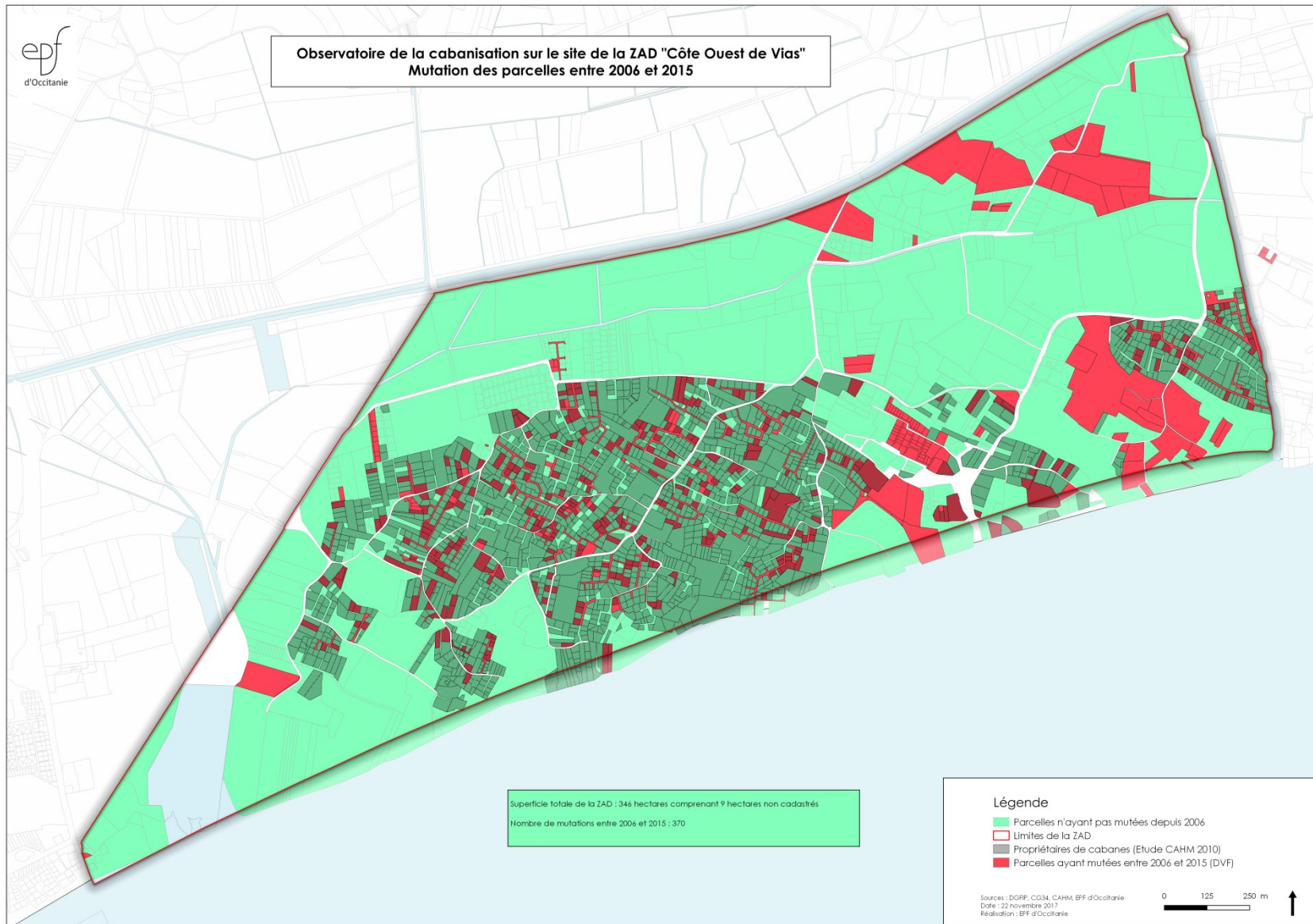
Site d'expérimentation de Vias



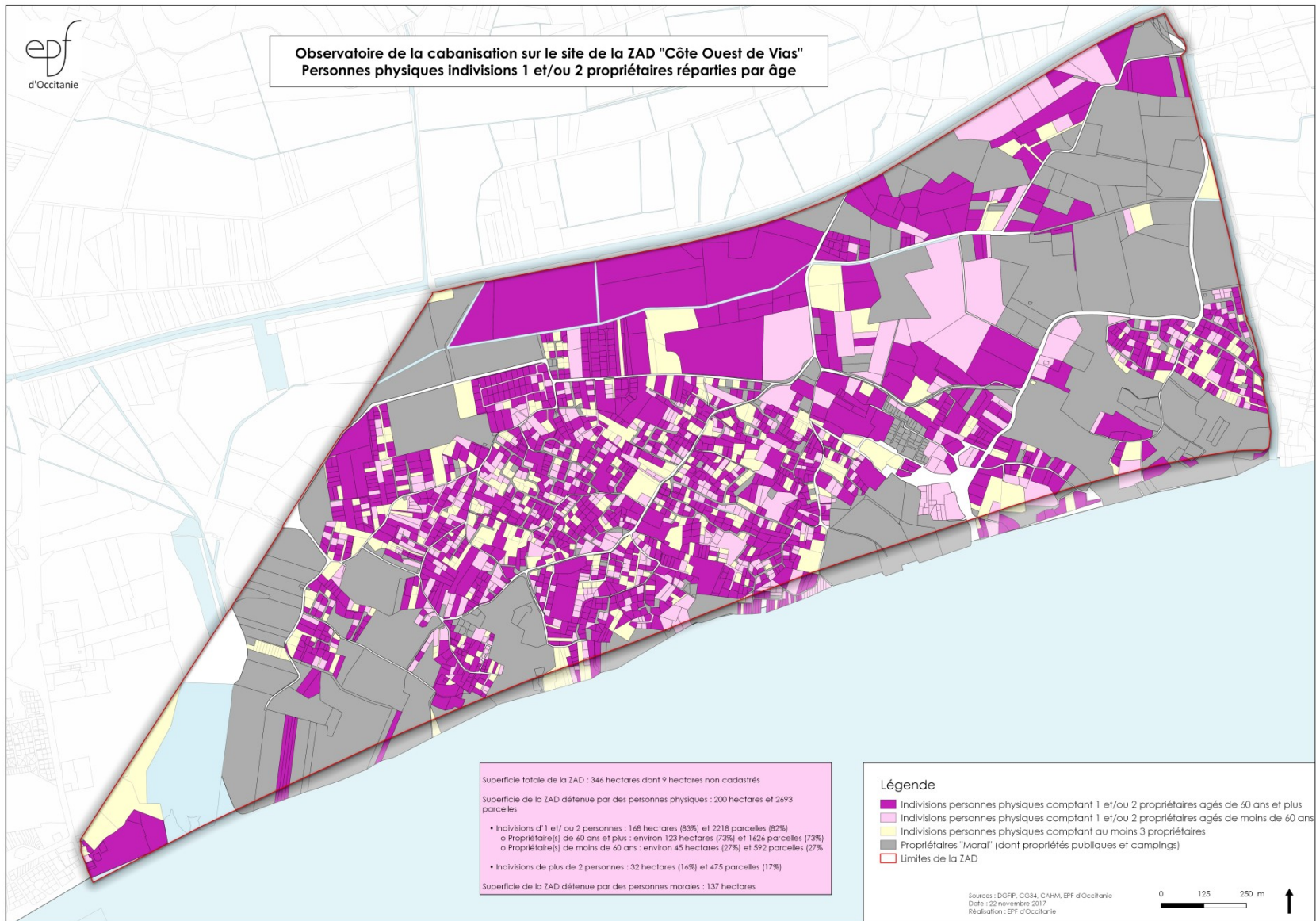
Site d'expérimentation de Vias



Site d'expérimentation de Vias



Site d'expérimentation de Vias



En fonction du scénario « temporel » de relocalisation, l'objectif est d'adapter les outils aux différentes étapes d'intervention.

1. Maîtriser le coût des acquisitions

- Travail avec les Domaines sur l'évaluation
- Diminuer les coûts par démembrement de propriété
- Articuler intervention foncière/ action coercitive/ primes d'assurance/fiscalité

2. Valoriser le portage

- Rentrées locatives

3. Sécuriser en amont les cessions

- Qui rachète
- Quelle décôte: identification de montants dédiés sur fonds propres sur le long terme
- Quels cofinancements dans la cadre du plan Littoral 21

Merci pour votre attention



**DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE**