

**Études de recomposition spatiale littorale**  
**pour adaptation au trait de côte à Saint-Jean de Luz**

Le premier sujet concerne l'étude de recomposition spatiale littorale pour l'adaptation du recul du trait de côte à Saint-Jean-de-Luz. C'est une mission dont le mandataire est Setec Organisation ; il y a dans l'équipe plusieurs autres entreprises : les Marneurs sont des paysagistes et des urbanistes qui sont basés à Marseille, Hydra Tech qui a fait des simulations sur le recul du trait de côte, et Penta Avocats qui a travaillé sur toutes les problématiques d'indemnisation, de relocalisation, d'activité, etc.

La mission est encore en cours. Il y avait trois étapes, dont un diagnostic pour ce qui me concerne de l'hôtellerie de plein air, mais c'est un diagnostic global, urbain, paysager, habitat, tout ce qui concerne en fait la zone littorale.

La deuxième phase qui est en cours, c'est la définition des enjeux, des orientations d'aménagement.

Et puis en phase trois, on va développer un ou deux scénarios 2035 et 2050 avec l'adaptation à 2035 à 2050 et puis à 2100.

J'ai un petit budget là-dessus, mais c'est un gros dossier. Je crois qu'il y a 130 ou 140 000 € au total pour l'ensemble du groupement.

Comme vous le savez, le trait de côte se dégrade beaucoup en France, en particulier au Pays Basque, sur la façade atlantique, mais aussi beaucoup sur la Manche et une partie de la côte d'Albâtre.

En Normandie, il y a déjà des choses qui bougent beaucoup à certains endroits sur la Manche, du côté de Coutainville par exemple. Il y a un recul d'à peu près un mètre par an du trait de côte.

C'est moins important sur le Pays Basque : on est entre 50 et 60 cm, mais ça fait déjà tomber un certain nombre de falaises et donc beaucoup d'activités touristiques qui sont sur le littoral, sont impactées par ce phénomène naturel.

Le BRGM a fait des simulations à 2043 sur le retrait du trait de côte et on se rend compte en regardant les cartes, que tous les restaurants, les bars qui sont au bord de la mer, au bord de l'océan sont menacés. La station d'épuration aussi, et il faut carrément l'arrêter et la reconstruire en zone rétro littorale.

Donc la collectivité, déjà depuis longtemps, réfléchit à voir comment trouver des mesures compensatoires pour adapter l'offre et l'économie touristique. Ce qu'il faut savoir, c'est que la capacité d'accueil du Pays Basque sur le littoral, qui est un grand territoire en hôtellerie de

plein air, est de 80% et que Saint-Jean-de-Luz à lui tout seul, c'est un peu plus de 50% de la capacité d'accueil de plein air de l'ensemble du littoral du Pays basque. Donc, les enjeux économiques sont énormes.

L'autre objectif du projet partenarial d'aménagement qui a été signé avec l'État et l'Interco, vise aussi à déployer des mobilités durables justement sur le front de mer. Il y a par exemple la Velodyssée entre Guéthary et Saint-Jean-de-Luz dont une partie est déjà partie à la mer.

On a donc les équipements d'intérêt général, comme la station d'épuration, qui sont menacés. Il y a aussi un jardin botanique, qui est juste à côté de la station, qui est menacé.

L'idée, c'est de reprendre la démarche pour avoir une approche paysagère et une protection des milieux plus importante. Parce qu'on est sur le littoral, donc il y a une forte urbanisation et ça grignote petit à petit les espaces naturels du territoire.

Ensuite, avec les nouveaux outils proposés par la loi climat et résilience, ça me concerne de voir comment utiliser les nouvelles possibilités offertes, notamment en ce qui concerne les stratégies foncières pour relocaliser les activités.

Vous avez ici le secteur sur lequel nous intervenons : le périmètre en blanc, le début du plan partenarial d'aménagement. Donc, cela ne concerne pas le centre-ville car il y a d'autres problématiques en cours là-bas. Ce qui me concerne se situe sur les trois plages : Erromardie Lafitena et Maiarko, où vous trouverez plusieurs établissements d'hôtellerie de plein air. Au total, il y a une douzaine de campings sur le territoire, dont huit sont concernés par le retrait du trait de côte.

Vous pouvez voir en bleu ciel la simulation du retrait du trait de côte d'ici 2043. Certains campings seront directement touchés par cette évolution, certains risquant même de disparaître en raison de la submersion marine, principalement dans la région d'Erromardie.

Il y a également des problèmes d'inondations et de risques d'inondation dans la région. Notamment sur ce secteur, les campings sont très menacés, certains risquant de disparaître d'ici 2035.

Un exemple est le camping du bord de mer, qui a déjà perdu une vingtaine d'emplacements et devrait disparaître complètement d'ici 2035. D'autres établissements, comme l'hôtel Playa qui a fait l'objet d'une fermeture administrative et l'Inter plage, seront également touchés.

En 2050, les campings qui sont situés sur le secteur Maiarko, vont perdre pour certains entre 20 et 30 % et d'autres vont perdre la totalité parce qu'ils n'auront plus d'accès depuis les routes puisque les routes du littoral seront vraiment abîmées.

Pour aborder ce sujet, il y a plusieurs étapes. Tout d'abord, analyser la contribution de l'hôtellerie de plein air à l'économie et à l'attrait touristique de la station de Saint-Jean-de-Luz et de la côte basque. Ensuite, réaliser un diagnostic complet des campings et des commerces menacés, en estimant les impacts et les enjeux à horizon 2035, 2043 et 2100.

Pour travailler sur ce sujet-là, j'avais plusieurs étapes.

- La première, c'est. Analyser la contribution de l'hôtellerie plénière au niveau économique à l'attractivité de la destination, à la fois à la station de Saint-Jean-de-Luz et la côte basque. Faire un diagnostic complet des camping et des commerces qui sont menacés et avoir une estimation des impacts et des enjeux à horizon 2035 2043 € en 2043 et 2000 et 2100.
- Ensuite, identifier les possibilités d'évolution et les établissements qui perdront du foncier.
- Enfin, contribuer au plan guide élaboré par Syntec et Les Marneurs sur ces questions. Pour cela, j'ai effectué une analyse documentaire et des entretiens avec divers acteurs, notamment l'Office de tourisme, la communauté d'agglomération du Pays Basque, le GIP Littoral, la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Agence départementale du tourisme du 64.

Nous avons mis en place une base de données pour décrire l'ensemble de l'offre en matière d'hôtellerie de plein air, en mettant particulièrement l'accent sur celle située à Saint-Jean-de-Luz. Nous avons également dressé un panorama de l'évolution du secteur de l'hôtellerie de plein air en France, en examinant les chaînes hôtelières, les campings nature, ainsi que les campings qui ont évolué vers des villages clubs, avec une forte présence de mobil-homes ou d'habitations légères de loisirs.

Nous avons porté une attention particulière au littoral basque dans le cadre de cette étude. Ensuite, nous nous sommes focalisés sur Saint-Jean-de-Luz, en menant une enquête en face-à-face auprès des huit campings concernés. Nous avons également enquêté auprès de six restaurants de plage, dont certains risquent de disparaître à très court terme.

Nous avons estimé l'impact du retrait du trait de côte sur la capacité d'accueil, c'est-à-dire de 2035 à 2050, en évaluant le nombre d'emplacements perdus et l'impact sur le chiffre d'affaires de chaque entreprise, ainsi que sur la fréquentation touristique et l'économie locale. Nous avons également analysé les dépenses de consommation des touristes pour évaluer les pertes potentielles en termes de taxe de séjour, suite à cette diminution de la capacité d'accueil.

En outre, nous avons examiné la viabilité des campings ayant subi une perte de capacité d'accueil, afin de déterminer s'ils étaient toujours rentables ou s'ils étaient en situation de fragilité économique, pouvant

conduire à leur disparition. Ainsi, deux établissements sont destinés à disparaître complètement, tandis que deux autres verront leur capacité d'accueil diminuer de près de 50%.

Ainsi, nous constatons que certains campings seront en dessous du seuil de rentabilité et ne pourront pas exploiter pleinement leur potentiel en termes d'hébergement en mobil-home. Il est important de noter que le chiffre d'affaires généré par un emplacement avec un locatif, qu'il s'agisse d'un mobil-home, d'un chalet, d'un lodge ou autre, est en moyenne quatre fois supérieur à celui d'un emplacement pour caravane, camping-car ou tente.

Ainsi, les entreprises de camping cherchent à maximiser leur chiffre d'affaires en installant un maximum d'habitations légères de loisir sur les emplacements. Toutefois, à Saint-Jean-de-Luz, il existe une règle spécifique limitant à 50 % le nombre de mobil-homes sur les emplacements de camping. Par conséquent, ceux qui perdent des emplacements seront contraints de réduire le nombre de mobil-homes, ce qui pourrait affecter leur rentabilité.

Il existe un risque de disparition totale de certaines entreprises. Les dépenses des touristes sont de 80 millions environ à Saint-Jean-de-Luz et s'élèvent à plus de 20 millions d'euros de chiffre d'affaires pour les campings et environ 80 000 euros de taxe de séjour. L'impact économique est donc significatif.

UN autre aspect à considérer est le benchmark de l'offre de camping, notamment en ce qui concerne l'évolution vers des campings avec des mobil-homes verts et des campings nature. J'ai réalisé une étude comparative sur une dizaine de réseaux de chaînes existantes des possibilités d'évolution et de création de nouveaux campings.

Créer de nouveaux campings est aujourd'hui très difficile. On récupère d'anciens campings, des campings municipaux, etc. On les agrandit, on les modernise, mais il n'y a pratiquement plus de nouvelles créations, seulement quatre ou cinq par an en France. La phase actuelle consiste donc à transformer concrètement les établissements existants, à les rendre rentables ou éventuellement à les relocaliser dans l'arrière-pays ou en zone rétro-littorale.

C'est compliqué car il y a des problèmes de foncier sur ce territoire, et la stratégie foncière pour les entreprises touristiques entre en concurrence avec celle du logement, des zones d'activité, du commerce, etc. Nous sommes donc confrontés à un sujet extrêmement complexe. De plus, plus nous éloignons les campings de la côte, moins ils seront attrayants pour les clients qui souhaitent accéder facilement à la plage.

En gros, voilà le contenu de la mission. Ce qu'il faut retenir, c'est que nous avons quelques campings de chaînes, mais surtout des campings familiaux où la quatrième génération de familles, autrefois des

agriculteurs, gère maintenant ces établissements. Ces campings sont souvent des entreprises familiales, où certains propriétaires résident sur place. Pour eux, ce foncier représente leur retraite, leur sécurité financière.

Perdre cette activité signifie donc perdre tout, y compris la valeur de leur fonds de commerce, qui pourrait chuter. Au-delà des aspects financiers, il y a aussi une dimension affective importante. Certains sont très affectés par ces changements auxquels ils seront confrontés, au moins jusqu'en 2050.

Voilà pour Saint Jean de Luz.

## **2<sup>ème</sup> projet ?** Rénovation urbaine de Côte et Caux

J'ai une étude qui va démarrer vers septembre/octobre, donc je n'ai pas encore commencé. Mais là, c'est un peu différent ; c'est une grosse mission qui couvre le territoire plus important d'une agglomération.

C'est pour une société de rénovation urbain, qui s'appelle anciennement Habitat Services et qui est en train de changer de nom : "l'Office pour le renouvellement urbain de l'agglomération Dieppe Maritime", donc elle va couvrir une partie du territoire de la CODAH et une partie de la communauté de communes de la Côte d'Albâtre. Donc, là, il y aura une fusion entre ces deux entités pour créer un nouvel office.

je vais donc intervenir pour faire un diagnostic :

- à priori, donc il y a un diagnostic de l'habitat à faire, mais aussi un diagnostic urbain, donc un diagnostic de l'urbanisation, des équipements publics. Et puis je pense qu'il y aura un diagnostic du social à faire, donc un diagnostic de la population, de l'âge, du nombre d'habitants, etc.
- Et puis ensuite, on va faire une stratégie patrimoniale de l'habitat. Donc, on va réfléchir à comment on peut rénover les logements, comment on peut réhabiliter les logements, comment on peut valoriser les copropriétés qui sont en mauvais état, comment on peut démolir les copropriétés qui sont insalubres, etc. Donc ça, c'est la phase deux
- et puis la phase trois, ce sera la phase opérationnelle.

On va lancer des appels à projet pour de la démolition, pour de la réhabilitation, pour de la construction de logements sociaux. On va essayer de développer des opérations d'accession à la propriété, donc l'acquisition de logements pour les ménages modestes. Et puis, il y aura aussi peut-être des projets de renouvellement urbain sur des quartiers.