

## ENJEUX THEMATIQUES

### Habiter le littoral aquitain en 2040 ? Où, comment ?

#### *Des enjeux stratégiques*

A grande échelle, les enjeux d'habitat sont d'abord des enjeux stratégiques d'organisation, de mise en dialogue, de coordination et de complémentarité à la fois entre les territoires littoraux et leur voisins rétro-littoraux, mais aussi entre les différents échelons concernés par la compétence (risque de voir des ruptures de cohérence dans les stratégies d'intervention). L'observation et le suivi d'un certain nombre de dynamiques (marchés foncier et immobilier, passage des résidences secondaires à principales, sites de tourisme social, résidences de tourisme, HPA, etc) à l'échelle régionale sont également des enjeux majeurs au risque de ne pouvoir anticiper ou visualiser les points de rupture qui auront des impacts forts.

#### *Des enjeux territoriaux*

- La mixité sociale et fonctionnelle (risque d'accroissement des inégalités socio-spatiales et de spécialisation résidentielle et touristique de la bande littorale : déconnexion irréversible lieu d'habitat / lieu d'emploi, et lieu de consommation / lieu de production avec des bandes littorales réservées aux touristes et aux ménages les plus solvables et une incapacité pour les actifs locaux et saisonniers de résider au lieu de leur emploi.).
- Le développement d'une offre de logements diversifiée à un coût abordable pour l'ensemble des populations, en ce compris la production de logements sociaux.
- Une répartition équilibrée de l'offre entre les pôles d'accueil situés sur littoral et sur le rétro-littoral (secondaire/principale ; accession/location, privé/public).
- L'élaboration et la mise en œuvre des stratégies et des maîtrises foncières volontaristes.
- Le maintien et l'évolution des formes emblématiques du tourisme aquitain en lien avec le développement urbain : les centres d'hébergement touristique à vocation sociale et les campings.
- L'évolution des résidences de tourisme dans les secteurs les plus concernés.

#### *Des enjeux réglementaires*

- La réduction de la consommation foncière qui passe par la fixation d'objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans les Scot.
- La mise en application de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui impose la réalisation de 25% de logements sociaux d'ici à 2025 pour les communes de plus de 3 500 habitants sous peine de pénalités augmentées (Bayonne, La Teste de Buch et Arcachon sont concernés).

- La mise en application dès juillet 2018 par les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs du décret du 29 septembre 2011 qui fixe les normes d'intégration paysagère.
- La mise en application pour le 1er janvier 2015 par les Etablissements Recevant du Public (dont les campings et hôtels) des nouvelles normes sur l'accessibilité des personnes handicapées.

#### *Des enjeux opérationnels*

- La mise en œuvre du renouvellement des formes urbaines, et la densification qui l'accompagne, est un enjeu majeur tant du point de vue réglementaire, environnemental et paysager. C'est dans les secteurs les moins denses, les tissus pavillonnaires, que cet enjeu est le plus important, car c'est là qu'il est le plus difficile de « faire de la ville sur la ville ».
- La rénovation et la réhabilitation de l'habitat ancien dans les bourgs ruraux sur le rétro-littoral permettraient sans doute d'améliorer l'attractivité de ces secteurs. En développant une offre qualitative à l'intérieur d'une centralité, il s'agit d'éviter une dispersion de l'habitat en dehors des zones agglomérées. C'est également un enjeu majeur pour l'image et la vitalité de ces derniers.
- La résidentialisation du littoral tout au long de l'année pose, à travers la question de la rénovation des parcs les plus anciens (patrimoine MIACA obsolète), l'enjeu de la rénovation énergétique.

#### *Des enjeux sociétaux*

- La construction et la diffusion d'une culture de « l'économie des espaces sur le littoral », à l'instar de la culture du risque, ne sont-elles à pas inscrire dans un large cadre ?
- L'acceptabilité sociale de formes urbaines plus compactes auprès des élus, des populations et des acteurs de la construction est un préalable nécessaire pour activer un réel changement.
- L'enjeu de l'acceptabilité sociale se pose également à l'endroit des logements dits sociaux.
- Le maintien de la mixité sociale et générationnelle du tourisme aquitain, initié par la MIACA.