

## Séminaire thématique Nouvelle Aquitaine Littoral de Nouvelle Aquitaine : le défi de l'attractivité

Avec l'évolution du périmètre régional, le projet littoral doit aujourd'hui être repensé avec l'ambition de porter, au travers d'une gouvernance renouvelée, **une démarche d'aménagement durable pour l'ensemble du littoral de Nouvelle-Aquitaine.**

Dans cette perspective, a été retenue l'idée d'un cycle de 4 séminaires thématiques afin de **partager collectivement le constat des grands défis socio-économiques et environnementaux qui attendent les acteurs du littoral** et co-construire les réponses à y apporter.

Pour initier ce cycle de séminaires, il a été choisi de positionner le défi de l'attractivité du littoral de Nouvelle-Aquitaine au cœur des réflexions. En effet, qu'elle soit choisie, subie ou attendue, **il s'agit bien souvent de la clé d'entrée des collectivités pour la construction de leurs projets de territoire.**

Objectivé par de nombreux indicateurs sociaux-économiques, l'attrait des personnes et des entreprises pour le littoral de Nouvelle-Aquitaine n'est plus à démontrer. Avec **des croissances démographique et résidentielle des plus dynamiques**, leur appartenance à la 2ème Région d'accueil de touristes français, et une **accessibilité performante**, les territoires littoraux de Nouvelle-Aquitaine bénéficient d'une notoriété sans précédent.

**Mais alors comment gérer et redéployer cette attractivité ? Comment répondre aux besoins en matière de logements, de mobilités quotidiennes, de services et d'équipements, d'accueil touristique ? Comment accueillir tout en préservant et valorisant les atouts du cadre de vie ? Quels sont les équilibres à trouver entre économie résidentielle et économie productive ? Quelles sont les actions, notamment en matière d'aménagement, à mettre en œuvre pour s'assurer dans le temps de la pérennité de cette attractivité ?**

Avec ce séminaire, le GIP littoral aquitain souhaite requestionner la place, les impacts et les leviers de l'attractivité dans le développement territorial du littoral. S'appuyant sur les regards croisés d'élus et de professionnels ainsi que la tenue d'ateliers de travail, cette journée constituera un temps fort de diffusion et de partage pour dessiner les objectifs du nouveau projet littoral en matière d'aménagement et de cadre de vie durables.

## **Atelier 1 : Comment adapter les territoires littoraux aux mutations socio-démographiques et aux changements de pratiques (logements, emploi, loisirs, mobilités)**

### **PARTICIPANT-E-S**

**Marie BANATRE**, Chargée de mission Gestion intégrée du trait de Côte, Ministère

**Christophe BERGOUIGNAN**, Enseignant Chercheur, Université Bordeaux

**Clément BOUSSARD**, Stagiaire Sybarval

**Perrine BRULLON**, Consultante

**Bénédicte DULUC**, GIP Littoral Aquitain

**Anthony DOUET**, Directeur Sybarval

**Sylvie GARRIGOU**, Département de la Gironde

**Nicolas JACQUEL**, Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

**Thierry LAFON**, Comité régional de la Conchyliculture, Arcachon

**Elodie LUCCHINI**, Paysagiste conseil

**Jean-Charles MULET**, président « Association les citoyens du Seignanx »

**François MUSCAT**, Mairie d'Aureilhan

**Bruno PALLAS**, DDTM 40

**Christopher RAFFESTIN**, Communauté de communes MACS

**Emmanuel RENARD**, Edater

**Cécile SCHNEIDER**, DDTM 33

**Alain SENGEISSEN**, SDIS 33

**Laurent SOULIER**, Directeur Institut des Milieux Aquatiques Bayonne

**Gaëlle VIVES**, GIP Littoral Aquitain

**THEME** : à l'heure actuelle, les pratiques et usages évoluent très rapidement. En lien avec les évolutions socio-démographiques, comment les territoires peuvent-ils s'adapter pour répondre aux besoins ? Sachant qu'il existe par ailleurs des impératifs qui peuvent paraître contradictoires (production de logements, préservation des espaces naturels, prise en compte des risques, développement économique), comment peut-on accompagner l'évolution des territoires tout en considérant ces nouveaux usages ?

### **CHRISTOPHE BERGOUIGNAN :**

Le vieillissement de la population a un effet sur la croissance et le solde naturel. En Nouvelle-Aquitaine, à attractivité égale, la croissance serait moins forte sur la période récente. La baisse du solde naturel a été compensée par une forte attractivité.

Sur certaines communes, il n'y a presque pas de vieillissement de la population, grâce à des apports de nouvelles populations. 2 dynamiques structurantes sont à prendre en compte : l'attractivité du littoral et l'attractivité du rayonnement des métropoles.

Dans les territoires proches du littoral, on a une attractivité des personnes âgées mais pas que, on a aussi un apport de familles avec enfants et situations aisées, qui contribuent à faire grimper le prix du foncier et conservent souvent une activité ailleurs que sur le territoire.

Il existe une part importante de la population en situation de résidence ambiguë : certains sont des résidents « partiels », ni touristes (vient et dort), ni visiteurs (vient mais ne dort pas), ils sont en outre présents sur une bonne moitié de l'année mais non déclarés au recensement. Pour les territoires, il est important de savoir quelle est sa population, notamment calibrer les besoins médicaux, la gestion des déchets, de l'eau, des équipements routiers, etc.

### **BENEDICTE DULUC**

Le ratio résidence principale / secondaire peut être déséquilibré parfois, avec des conséquences importantes en matière de fonctionnement à l'année.

Sur certains territoires, on a un basculement avec des résidences secondaires qui deviennent des principales. Quels constats portez-vous sur ces phénomènes dans vos territoires ?

### **NICOLAS JACQUEL**

Sur la CARA, il y a environ 44 % de résidences secondaires (avec des disparités parfois importantes : La Palmyre à 80 %, et d'autres communes plus rurales en bord d'estuaire de la Gironde à 3-4%). Une évolution a été constatée dans le Plan Local de l'Habitat avec d'une part la diminution de la construction de résidences secondaires ; et d'autre part le basculement d'une partie du parc secondaire vers la résidence principale, avec l'installation de nouveaux retraités. Idem au Pays Basque (**Laurent Soulier**).

Le Comité Départemental du Tourisme, la Chambre du Commerce et de l'Industrie et l'Université de La Rochelle ont mené une étude sur l'utilisation des résidences secondaires (en occupation familiale, pas Airbnb) en pensant à l'origine qu'elles étaient peu utilisées. En fait, les résultats montrent que les résidents secondaires se revendiquent comme des permanents du territoire et sont plus présents que ce que l'on pensait.

### **EMMANUEL RENARD**

L'augmentation de la population va impacter les usages, les formes d'habitat, les services. Il faut avoir d'autres instruments de mesure que les seules mesures INSEE. La question de la nécessité d'avoir des stratégies territoriales et de vraies planifications (car on subit plus qu'on ne maîtrise) a été évoquée.

2 autres enjeux non évoqués ce matin peuvent fortement impacter les choses :

- Le numérique, qui va permettre ces occupations différenciées du temps et de l'espace ;
- La gouvernance des territoires (perte de la démocratie locale, risque de gérontocratie).

Les réponses ne sont pas que des choix d'aménagement, mais avant tout politique, stratégique, démocratique.

### **CHRISTOPHER RAFFESTIN**

En milieu rural, il y a eu un basculement : il y a 10 ans, 52 % résidences secondaires et 48 % principales, aujourd'hui 49 / 51. Il y a depuis une exigence en termes de qualité de services, de commerces qui a extrêmement évolué sur les territoires et à laquelle on n'arrive pas à répondre en milieu rural. Certaines communes auraient seulement à transformer les résidences secondaires en permanentes pour atteindre la population maximale ciblée et attendue par les communes. La difficulté est qu'il n'y a pas d'outil pour estimer les évolutions. En termes de planification, comment répond-on aux attentes des ruraux qui veulent les mêmes services qu'en centre-ville ?

Les villes de la Communauté de communes MACS se situent à 10 mn de Bayonne et 10 mn de Dax ; les mobilités déplacement-travail sont très importantes. Sur le littoral, la population explose mais en termes d'équipements, on ne sait pas s'il faut créer là où il y a déjà de la population (mais difficile en termes de mobilité) ou sur le retro-littoral, car on a plus de place (mais du coup, ce ne sont pas les mêmes tranches de population qui utilisent ces équipements).

Les transports collectifs utilisent les mêmes routes que les particuliers et du coup ce n'est pas intéressant et peu emprunté et il n'y pas de gain de temps s'ils sont aussi pris dans les bouchons.

On n'a pas réussi à donner un intérêt supérieur au collectif qui fasse que les particuliers se passent de leur voiture.

Le problème étant le coût public de la mise en place d'un transport qui desservirait tout : plusieurs communes ont 8 000 habitants, d'autres 2 000 ou 3 000. Dans un contexte multipolaire, on vit à un endroit, on travaille à un autre, on dépose les enfants à 2 endroits différents et on a les loisirs à un autre...

Aujourd'hui, on a des équipements vieillissants, est-ce qu'on les rénove ou bien est-ce qu'on en profite pour changer d'endroit, avec la question de la mutualisation et du coût réparti sur plusieurs communes. Malgré les réserves foncières constituées (8 ha), on est sur un territoire très contentieux.

### **EMMANUEL RENARD**

Les schémas départementaux d'accessibilité des services au public, résultant de la Loi NOTRe sont peu utilisés. Les Schéma concertés, les zones marchandes et non marchandes peuvent permettre des échanges de pratiques et de mutualisation.

Dans les Landes, les EPCI ont été invitées mais ne sont pas venues autour de la table, c'est dommage.

**JEAN-CHARLES MULET** : est-ce qu'il existe une plateforme d'échanges sur les questions de la mobilité et de l'attractivité ?

**BENEDICTE DULUC** : chaque territoire développe des espaces et des cercles de discussion sur des problématiques. Il existe des choses ad hoc en fonction des thématiques : par exemple InterScot en Gironde, GIP sur le littoral ou bien Agence départementale d'Aide aux Collectivités Locales dans les Landes sur les questions de planification, d'observation économique. Il y a des éléments qui rassemblent les territoires entre eux, et d'autres qui les isolent selon les thématiques. La spécificité littorale n'est pas forcément le dénominateur commun pour traiter de questions d'attractivité / mobilités.

**SYLVIE GARRIGOU** : les pactes territoriaux permettent de mettre en œuvre des groupes de discussion.

**JEAN-CHARLES MULET** : est-ce que le GIP littoral aquitain ne pourrait pas créer cette plateforme type forum pour orienter les acteurs qui ont besoin d'infos vers le bon interlocuteur ?

**BENEDICTE DULUC** : le GIP intervient déjà pour favoriser les échanges de bonnes pratiques ; diffuser des innovations ; relayer les bonnes pratiques dans un contexte où tout va très vite. On essaye de faire de la prospective, de détecter les signaux faibles (par exemple le télétravail qui permet zéro mobilité). Est-ce que ça devrait être un axe plus fort du futur projet littoral ?

### **SYLVIE GARRIGOU**

Est-ce qu'il y a des discussions et des concertations avec la population ?

### **CHRISTOPHER RAFFESTIN**

C'est très aléatoire. Aujourd'hui, le monde politique est assez abstrait pour la plupart des gens. Une strate de population va aux réunions publiques mais elle est réduite et concerne surtout des pros ou anti-projet spécifique. Donc la plupart des gens ne participe pas au débat public : on vit le territoire, on l'habite, on en use et malgré cela, une partie de la population est très attentiste et ne se donne pas les moyens de faire.

### **ANTHONY DOUET**

Même constat sur notre territoire, il est difficile de mobiliser la population, notamment la tranche des 18-60 ans. On mobilise surtout des personnes plus âgées qui sont là pour « râler ».

### **CHRISTOPHER RAFFESTIN**

Le problème vient du fait que les documents sont incompréhensibles et qu'on ne se préoccupe du sujet que lorsqu'on est directement concerné, quand sa parcelle est en rouge dans un PPRI, par exemple. Le manque de concret des documents nous fait défaut.

### **BENEDICTE DULUC**

C'est un enjeu de démocratie et de construction démocratique du projet de territoire : les habitants notent que ces documents sont faits par des experts.

Dans une optique de durabilité, la question de l'empowerment est fondamentale. Comment les populations peuvent-elles agir elles-mêmes sur leur cadre de vie ? Comment, j'améliore de moi-même ma mobilité ? Les outils du numérique (application, plateforme collaborative...) permettent déjà pour partie de répondre à ces questions, et réinterrogent la manière d'organiser, de planifier le développement. Ils se développent très rapidement et répondent de manière quasi immédiate aux besoins. En revanche les documents de planification mettent des années à être élaborés, puis mis en œuvre : par exemple 5 ans voire plus pour un PLU / SCoT.

### **LAURENT SOULIER**

Trois points dont on a très peu parlé :

La mer (que l'on n'a pas abordé ce matin ! le mot n'a été cité qu'une seule fois pour dire que le 17 était plus tourné vers la mer que l'ex-Aquitaine !). C'est l'une des raisons de l'attractivité de notre territoire, pour les usages, à la fois professionnels et de loisirs. On a l'impression que l'on est devant un mur (mur administratif qu'est l'Etat) et que l'on n'arrive pas à faire le lien avec le domaine estuarien ou le littoral. Quels problèmes sont posés ? On parle de développement touristique sur le littoral, des infrastructures, mais pas des impacts sur la mer, en termes de qualité d'eau par exemple, hormis dans des documents compliqués tels que les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, que les gens ne peuvent pas s'approprier, ou de préservation des milieux naturels.

Les activités traditionnelles : la conchyliculture, la pêche côtière qui sont aussi à l'origine de l'attractivité. Ce sont pourtant des métiers où il existe beaucoup d'ouvriers qui ne peuvent plus se loger sur le littoral aujourd'hui et que l'on repousse vers l'intérieur à 15-30 km. Cela pose un réel problème de mobilité mais aussi de maintien de ces activités. Or, ces activités traditionnelles font partie de l'image qu'on veut valoriser.

Enfin, la consommation des milieux naturels, particulièrement en rétro-littoral. On réfléchit à construire et à créer des équipements. Mais, c'est la double peine pour les milieux rétro-littoraux, car ils sont touchés par les problèmes liés aux afflux de population (les gens qui travaillent localement et habitent en arrière-pays) et ils subissent en plus une aggravation liée aux changements climatiques.

La question est de savoir si l'on veut encore du territoire naturel ou si on le souhaite uniquement dans les réserves et les zones protégées ? Est-ce qu'on fait de l'aménagement à surface égale ? Les milieux naturels, ceux ne sont pas seulement les espaces protégés mais c'est aussi la nature ordinaire qui est au moins aussi importante que la nature exceptionnelle.

### **THIERRY LAFON**

Je rejoins les propos mais avec un regard de terrien. Le milieu marin est vraiment une continuité de ce qu'il se passe à terre. Dans la notion d'attractivité du territoire, il y a l'occupation mais aussi les flux. Les flux de population avec les transports mais aussi le « fluide » : l'eau. On a la chance de ne pas en manquer mais ce que l'on consomme, on le dégrade. Il faut considérer les impacts liés à cette consommation phénoménale. On est dans une société qui nie les conséquences de ses actes. Le recours à la chimie au sens large du

terme à une conséquence au long terme (avec par exemple, l'utilisation des anti-foliaires et des biocides) : le milieu marin en est le réceptacle.

La somme d'usages et l'effet cocktail ne sont pas suffisamment pris en compte. Les nuisances cumulées ne s'additionnent pas mais créent des synergies avec des conséquences plus importantes. Une norme n'a pas de réalité scientifique mais elle correspond à un choix politique.

L'eau au-delà d'une ressource est aussi un vecteur. Elle génère des flux en termes de produits de consommation. Il faut prendre conscience de la nécessité de gérer ces impacts, si on ne met pas un frein au développement. Il faut intégrer la notion du recyclage au-delà de ce qui paraît évident sur les besoins en services.

### **ALAIN SENGEISSEN**

On ne parle pas beaucoup non plus de la sécurité. En 1988, 80000 interventions annuelles, 115 000 l'an dernier, pas uniquement due à l'attractivité, mais cela reste très important. La réponse et le secours doivent être adaptés au dimensionnement d'effectifs et au nombre de véhicules qui transitent vers le littoral. Le vieillissement de la population joue aussi sur l'engorgement des services. Cette réponse doit être anticipée à long terme et planifiée pour prévoir les investissements plus lointains (véhicules, positionnement des bâtiments).

On veut rendre le territoire attractif, on développe le tourisme fluvial mais il faut aussi que les secours s'adaptent pour être en capacité d'intervenir. Des innovations sont faites au niveau architectural, les secours doivent aussi s'adapter par exemple en utilisant un bras pendulaire pour intervenir sur des balcons non verticaux. En retour, l'organisation du SDIS se modifie tous les étés, en fonction du nombre de personnes et de la météo ; les centres d'intervention et les équipes mobilisées sont renforcés à certaines périodes de l'année. Mais les réponses ne suffisent pas toujours au regard de l'attractivité du territoire.

Autres actions, la participation aux séminaires pour voir l'évolution des populations et des usages et anticiper la réponse à apporter. On y parle de difficulté de circulation, la ville va changer, il faudra peut-être revoir le positionnement et l'organisation des centres de secours.

### **EMMANUEL RENARD**

Sur les territoires où les risques sont de plus en plus croissants, on ne peut plus compter uniquement sur la puissance publique, on doit rendre les gens plus responsables. Le littoral doit devenir exemplaire sur la manière dont les gens vont vivre le territoire.

### **BENEDICTE DULUC**

En conclusion, 4 idées-clés / orientations :

Le territoire littoral ne vit plus tout seul. On constate une interdépendance croissante des territoires : lien terre-mer / villes-bourgs / territoires du littoral avec les territoires du rétro-littoral (plus ou moins important ; à géométrie variable) qui doit nous amener à repenser les territoires à la lumière de la mutualisation et de la solidarité (équipements, ressources, logements). Interdépendance également des comportements, des pratiques : nécessité d'avoir une approche systémique des évolutions.

La question n'est pas de savoir si on doit arrêter de se développer ou de tout laisser faire mais comment on le fait : inventer un nouveau modèle de développement plus durable. C'est à la fois la question des formes urbaines (pour économie d'espaces, minimiser l'exposition aux risques, économie d'énergie..), des pratiques (modes doux, ..).

L'évolution des usages et des pratiques implique que chacun doit prendre conscience des conséquences. Se pose la question de la responsabilité de chaque habitant par rapport au littoral, donc de la culture commune à construire. Par exemple : Lacanau construit progressivement une culture du risque (réunions publiques, forum érosion) et donc la question de la responsabilité est souvent abordée.

Le facteur temps intervient : comment articule t-on le temps de l'élaboration de la stratégie de territoire notamment le Scot ou le PLUI (parfois + de 5 ans d'élaboration) avec des usages de société civile qui changent très vite. Besoin de repenser la manière de faire de la planification, de l'aménagement.

#### **EMMANUEL RENARD**

D'où la nécessité de développer des nouvelles pratiques d'observation et de mesures des signaux démographiques pour mieux répondre aux enjeux du territoire. Il faut avoir une idée de la temporalité des impacts.

#### **THIERRY LAFON**

Il est difficile de faire adhérer la population à des démarches. Il faut faire prendre conscience aux gens qu'ils sont les décideurs et que chacun a plus de poids que ceux au sommet de la pyramide.

## 2 | Atelier 2 : comment répondre aux besoins en habitat et accueil touristique ?

### PARTICIPANT-E-S

**ALBOUZE Carole**, Communauté de communes MACS  
**BOUILLY Fanny**, GIP Littoral aquitain  
**CASTAY Nicolas**, GIP Littoral aquitain  
**ESPONDA Christophe**, Région Nouvelle-Aquitaine  
**GARCIA Raphael**, Pays Médoc / PNR Médoc  
**GAUYACQ Carole**, Communauté d'agglomération Rochefort Océan  
**JAMMES Dany**, Adjoint Vieux Boucau  
**JORIS Aurore**, ATOUT France  
**LABAN HECQUET Isabelle**, SIBA  
**LAFITTE Chrystelle**, Communauté de communes MACS  
**LARRAZET Philippe**, CAUE 40  
**LEGALL Cécile**, DREAL Nouvelle-Aquitaine  
**MAGIS Jean-Noel**, DDTM 64  
**MEIFFREIN Patrick**, Communauté de communes Médoc Atlantique  
**PERROCHON Gael**, Communauté d'agglomération Royan Atlantique  
**PEYRON Claire**, CAUE 17  
**PLANTON Rémi**, Office du tourisme Biscarrosse Grands Lacs  
**ROCHE Jean**, société BETEN  
**SALBERT Vincent**, OTEIS  
**THELU Julien**, UCPA  
**TONNEAU Albert**, Communauté de communes Côte Landes Nature  
**VIVIEN Alain**, Port Arcachon/ APPA

### THEME

Les niveaux d'attractivité résidentielle et touristique sont tels qu'ils nécessitent de bien anticiper les futures zones de développement. Entre contraintes liées aux risques naturels, cadre réglementaire et nécessité de conserver du foncier économique, est-il encore possible, (où et sous quelles modalités), de développer du logement abordable sur les territoires littoraux ? Idem pour les capacités d'accueil touristique.

### ALBOUZE CAROLE

La Communauté de communes MACS a décidé de se saisir des enjeux en matière de planification territoriale. Le PLUi date de 2015, le SCOT de 2014 : les documents de planification ne sont pas des outils miracles pour répondre à tous les enjeux, ce n'est pas l'objectif de ces documents. Ce sont aussi des rythmes de temps différents : le SCOT de 2014 est déjà caduque car la croissance démographique va très vite. Tous les territoires sont concernés aujourd'hui sur le littoral. Il faut essayer d'avoir un développement durable du territoire et travailler tous ensemble sur l'urbanisme. Les 23 communes de MACS essaient encore de se connaître aujourd'hui. Elles ont des enjeux très différents, les unes étant des communes littorales, les autres sont plus rurales.

Pour le logement, les besoins sont cernés, ce sont maintenant les outils qu'il faut définir ensemble, avec l'objectif d'avoir un outil souple tourné vers l'urbanisme des projets, on veut être facilitateur de projet tout en ayant des gardes-fous.



### **JAMMES DANY**

Aujourd'hui, l'attractivité du territoire a une conséquence importante : les 100 000 lits sont considérés comme non marchands mais comme rentables, ce sont des lits froids 90 % de l'année ! Avant d'aller en construire de nouveau, que fait-on de ce potentiel ?

### **GAUYACQ CAROLE**

A Rochefort, la situation est différente, on a un centre-ville de 25 000 habitants qui a du mal à attirer de l'habitant à l'année, en raison de la concurrence directe de la Rochelle et de Royan. C'est difficile de produire du logement pour des actifs, on a des communes périphériques très disparates. Notre SCOT est vieux aussi (2007), un PLH est en cours de révision. Aujourd'hui, on n'a pas d'outils pour la création de logement secondaire. La seule chose qui marche pour que des jeunes puissent s'installer sur notre territoire, ce sont les logements sociaux.

### **JAMMES DANY**

Il y a quelques promoteurs qui permettent aussi d'avoir des logements sociaux, on a pas mal de propositions, on a peu de terrains donc on veut qu'ils soient utilisés pour les jeunes, pour un équilibre dans la ville, pour que les écoles ne ferment pas et qu'il n'y ait pas que des retraités et des vacanciers. Ainsi, on donne le permis de construire aux promoteurs avec négociation : on veut tant de logements sociaux. C'est la seule solution, aujourd'hui !

Dans l'habitat, on oublie aussi l'habitat saisonnier. A Vieux-Boucau, on a trouvé la solution d'acheter un terrain avec des mobil-homes et on les louent pas chers aux saisonniers. Après, il faut de la surveillance, un gardien pour suivre cette population qui travaille et fait beaucoup la fête. Mais ça marche !

L'habitat saisonnier est très important. Avant, on avait beaucoup de camions aménagés ; acheter un terrain est une bonne solution mais il y en a peut être d'autres.

### **LABAN ISABELLE**

Sur le Bassin d'Arcachon, on est à 75 000 lits touristiques marchands, 120 000 lits en résidences secondaires, avec de grosses difficultés car les demandes de construction sont énormes (environ 2 500 par an) et c'est la première année où il n'y pas d'offres pour construire. La croissance est très forte. Aujourd'hui, environ 5 personnes par semaine viennent à l'Office de Tourisme pour dire qu'ils veulent s'installer..

Un SCOT rejeté au tribunal avec un travail insuffisant sur la limitation de la consommation de l'espace. Le SCOT ne devrait pas être approuvé avant 4 ans, mais la demande est tellement forte, c'est difficile de dire non. Plus, on essaye de préserver des terrains, plus ce qui reste devient cher. C'est un cercle vicieux !

Sur le logement saisonnier, de nombreux professionnels structurés ont investi dans des logements, des belles bâtisses complètement rénovées. Les professionnels n'avaient pas le choix, mais cela ne résoud pas le problème des saisonniers. Le fait d'avoir des logements saisonniers est un avantage mais cela ne suffit pas à les faire rester, le problème est plus lié au type de contrat.

### **VIVIEN ALAIN**

Sur le Bassin d'Arcachon, on est à 115 000 habitants, 450 000 sur la période estivale, avec une projection CESER de 200 000 résidents en 2030. Le mode de fonctionnement est complètement différent. De nombreux urbains souhaitent s'installer pour faire le chemin inverse et travailler sur la métropole. La problématique du transport est aujourd'hui importante. On voit une population touristique qui évolue grâce aux transports en commun. La population de Bordeaux utilise les transports en commun à la journée.

Aujourd'hui, la grosse difficulté provient de « l'excursionnisme à la journée » avec les flux que cela génère et non traités en amont. Le problème ne vient pas du « touriste ». De décembre à janvier, il n'y a pas trop de touristes mais de nombreux excursionnistes avec des problèmes de trajets.

Une étude disait que si l'on veut préserver le Bassin d'Arcachon, il ne faudrait jamais mettre d'autoroute ou de 4 voies pour y aller. Aujourd'hui, tous les politiques veulent construire des voies rapides pour y aller et même jusqu'à la dune du Pyla si c'était possible...

### **CASTAY NICOLAS**

Ce sujet a été traité en Gironde plus au nord, avec notamment la question de report de fréquentation des plages déjà très saturées comme le Gressier au Porge.

Dans le plan « plage du Porge » en travaux cette année, le site a été fermé très ponctuellement. Les jours de fermeture ont été transmis en amont aux communes de la Métropole. Nous avons eu un retour très positif de la part des usagers satisfaits d'avoir cette information en amont via les réseaux et les panneaux d'information.

### **MEIFFREIN PATRICK**

Nous ne sommes pas très en avance. On avait 2 SCOT qui viennent d'être évalués : on va pouvoir faire un SCOT commun aujourd'hui (NDRL : fusion de deux EPCI, pour devenir Cdc Médoc Atlantique). Mais il faut bien prendre le temps de le faire. On ne peut pas encore parler du PLH puisque l'on vient juste d'en prendre la compétence.

Les territoires n'avancent pas tous à la même vitesse ; les communes sont très différentes et n'ont pas les mêmes enjeux, celles du sud sont très attractives alors qu'au nord, elles perdent des habitants.

Doit-on mettre la main sur le foncier ? Comment et pourquoi ? Si on veut accueillir des populations actives -certaines communes ont 60 % de résidences secondaires- comment rééquilibrer ? On ne veut pas amener que des retraités.

Si on doit mettre la main sur le foncier, il faut en parallèle un schéma cohérent, et si on veut amener des actifs, sachant que le chômage est important en Médoc, il faut aussi travailler sur la mobilité. On ne sait pas ce que l'on fera demain !

Les emplois saisonniers sont une question mise sur la table depuis longtemps. On a construit un chantier sur l'emploi saisonnier et on est à la recherche de mètres carrés. L'initiative de Vieux Boucau d'acheter des terrains est très bien.

Carcans a eu la chance d'accueillir des réfugiés il y a 2 ans, l'Etat avait donc réquisitionné une ancienne résidence de tourisme fermée depuis 12 ans, avec un fort potentiel pour le logement saisonnier. Je me suis ensuite rapproché de Gironde Habitat et du Département de la Gironde pour mettre ce bâtiment à disposition des saisonniers. Cela revient à environ 300 euros par mois pour chaque saisonnier, c'est donc largement accessible. On loue aussi des studios. Pour revenir sur les propos du Bassin d'Arcachon, il est vrai que le logement n'est pas le seul critère pour les faire rester mais c'est un atout important pour le recrutement.

### **PLANTON REMI**

Sur les stations de ski, il y a longtemps qu'ils ont mis en place ce système, mais c'est plus rentable car la saison est plus longue. Une étude a été réalisée pour trouver un modèle économique pour ces logements saisonniers : il faudrait louer plus de 2 mois si on veut qu'ils soient rentables. Il faut donc trouver une mixité dans l'habitat, ce n'est pas toujours facile. Un exemple qui fonctionne bien, c'est l'internat de Parentis (40) qui est mis à disposition des saisonniers durant la saison estivale et seulement le week-end le reste de l'année. Il faut regarder ce qui se fait ailleurs, des bailleurs par exemple pourraient venir évaluer si le modèle économique est rentable. Cette notion d'intersaison est primordiale.

### **MAGIS JEAN-NOEL**

Un plan d'urgence avait été lancé en 2005 par le Pays Basque pour la construction de logements sociaux avec un engagement fort de l'Etat. Ce plan a été renouvelé sur deux fois 3 ans, mais aujourd'hui, il n'est pas question de le renouveler à nouveau ; on n'en connaît pas vraiment les raisons.

### **LEGALL CECILE**

Je souhaite revenir sur la planification. Sur le littoral, nous sommes l'un des territoires les plus couverts par des documents d'urbanisme ; même si l'exercice est imposé, il répond en grande partie aux problématiques car il permet à différentes échelles de construire ensemble et de partager des constats, d'illustrer, de poser un état zéro et des objectifs, de savoir là où il y a saturation et là où on peut encore développer... Les stratégies et documents d'objectifs sont très importants surtout s'ils sont traités à grande échelle. Aller-retour entre planification et opérationnel, moyen et long terme, échelle géographique et problématiques propres à chaque territoire, enjeux, stratégies, projection dans le futur...est-on sur une question d'insertion paysagère ? de densification ? Quels sont les usages ?

L'étendue de ces documents de planification est fondamentale pour répondre aux problématiques du territoire. C'est au niveau de la sociologie qu'il faudrait enrichir ces documents : comme les pratiques sont de plus en plus individuelles, il faudrait une approche davantage axée sur la sociologie et les comportements pour voir si les orientations sont réalistes ou non.

### **GAUYACQ CAROLE**

Ce qu'il manque sur notre territoire, c'est un hébergement touristique de qualité. On a perdu de la capacité d'accueil, on ne veut pas développer de nouveaux campings mais il faudrait proposer une autre forme d'accueil. Dans les PLU, il est difficile de trouver des endroits étant sur un territoire très riche, avec un grand site classé. Toutes les communes sont soumises à la Loi littoral donc il est difficile de trouver de l'espace où l'on peut accueillir un tourisme différent. On rencontre des porteurs de projets tous les mois mais on ne peut pas répondre à leurs projets.

### **LABAN ISABELLE**

Sur le Bassin d'Arcachon, c'est le même enjeu. On dénombre plein de projets mais un manque d'équipements structurants pour pouvoir étaler la saison touristique. Aujourd'hui, on ne peut plus parler de création de logements saisonniers puisque il y a trop de touristes. Le projet de l'opérateur de camping Huttopia, par exemple, n'a pas pu être fait sur la commune du Teich alors qu'on en avait vraiment besoin.

### **CASTAY NICOLAS**

A Soustons, un gros investisseur avait fait un projet sur le lac marin du Port d'albret, il fait partie des exemples qui ont marché à l'époque.

Aujourd'hui, beaucoup d'investisseurs cherchent, mais ce n'est pas possible à moins d'accepter une délégation de services publics. Certains acceptent. Pourquoi la zone AU (à urbaniser) est-elle juste pour des besoins de logements et non pas pour les logements touristiques ?

### **GAUYACQ CAROLE**

Car ce sont des zones rares. Sur notre territoire, on a à faire essentiellement à du tourisme de passage, si on veut essayer de développer un tourisme de séjour, il faut développer une offre qui corresponde au territoire. Aujourd'hui, on ne peut pas.

### **LABAN ISABELLE**

Sur le Bassin d'Arcachon, on incite les propriétaires des résidences secondaires à mettre des labels. Un exemple aujourd'hui, le CFM à Hourtin (NDLR : friche militaire à proximité du lac de Carcans-Hourtin), tout le monde aurait aimé l'avoir mais finalement personne n'est intéressé..

### **ROCHE JEAN**

Ce n'est pas que çela n'intéresse personne, le problème, c'est la saisonnalité et la rentabilité.

### **LABAN ISABELLE**

L'expérience de l'implantation d'un centre Pierre et Vacances au niveau de la Baie de Somme, avec un partenariat public et privé a amené une fréquentation sur toute la saison. Les UCPA aussi fonctionnent très bien.

### **THELU JULIEN**

Toutes les unités surf camp UCPA ont une énorme pression foncière, avec très peu de campings. Le centre du port d'Albret est ouvert de mars à novembre et fonctionne très bien hors saison avec des scolaires et autres. Sur quatre structures à Soustons, le choix a été fait d'en fermer trois hors saison pour recentrer les activités sur un seul centre, on n'avait pas le choix.

Sur la partie tourisme, à quel moment peut-on parler de tourisme de masse ? Quelle sorte de tourisme les villes veulent-elles capter ? Il faut définir précisément les besoins sur le terrain dans la déclinaison des offres.

On fait face à un réel essor des Airbnb pour répondre à une vraie demande, comment mieux réagir face à cet état ?

### **JAMMES DANY**

Jusqu'à quel niveau veut-on accueillir ? Il faut en définir les seuils. On a encore l'avantage d'avoir un espace naturel important, il faut faire attention à le préserver et savoir dire « on s'arrête là ». C'est ce qui a été fait dans le SCOT, il avait défini un taux d'habitants maximum. Mais cela n'a pas été respecté puisque certaines communes ont déjà dépassé ce taux... Il ne faut pas faire comme sur la côte méditerranéenne, il faut dire stop à un moment.

### **CASTAY NICOLAS**

Si on parle de Vieux Boucau ou de Capbreton, j'écarte le Bassin d'Arcachon car il n'y a pas de rétro-littoral, alors que dans les Landes, il est bien question des secondes lignes où un développement est encore possible. Je m'interroge sur les outils pour avancer sur ces communes de seconde ligne. Il s'agit d'un territoire à enjeux avec des questions de mobilité et d'emplois. Il faut renouveler l'offre, par exemple pour les places de camping perdues chaque année avec l'érosion.

### **JAMMES DANY**

A la Loi littoral qui s'applique de la plage jusqu'à 20 km dans les terres, se rajoutent les zones à risque littoraux, à risque de feux, les zones natura 2000, ZNIEFF, etc..

Notre SCOT a été fait il y a 6 ans, aujourd'hui notre espace est consommé, il faut donc se demander maintenant qui on veut attirer et pourquoi.

### **LEGALL CECILE**

On est en accord sur le fait de garder une région nature, mais la capacité d'accueil est bloquée par la réglementation. Il faut réfléchir à cette capacité au-delà des contraintes réglementaires pour arriver à un constat partagé à savoir si vraiment il n'y a plus de places ou s'il existe encore des espaces à développer.

### **CASTAY NICOLAS**

On a l'exemple d'un PLU sur le territoire de la Communauté de communes de Médoc Atlantique qui devrait sortir avec des opérations d'aménagement prévues, avec un potentiel touristique prévu sur un PLU dit impossible. Il a fait l'objet d'un travail de long terme, avec la conciliation d'une approche réglementaire et opérationnelle.

### **MEIFFREIN PATRICK**

Nous ne souhaitons pas augmenter notre offre touristique, aujourd'hui elle est suffisante. L'augmentation du nombre de touristes implique aussi d'augmenter la capacité des infrastructures d'assainissement et donc de faire d'importants investissements, pourquoi le ferait-on ?

Il n'existe qu'un seul poste de surveillance, on peut en rajouter mais il faut aussi créer de nouveaux accès : ce sont des enjeux de sécurité importants.

Nous voulons agir au niveau des résidences secondaires. Nous manquons de mobilité sur notre territoire, notamment la mobilité numérique. Nous sommes incapables d'offrir quelque chose de viable pour une entreprise qui souhaite s'installer ou des actifs qui veulent faire du télétravail.

### **JAMMES DANY**

C'est le même problème sur Vieux-Boucau, nous avons 75 % de résidences secondaires. On veut muter ces résidences mais on ne sait pas comment.

### **LEGALL CECILE**

Il faut que ces résidences secondaires soient mises à disposition pour d'autres usages, c'est peut-être sur ce volet là qu'il faut accompagner les territoires.

### **LABAN ISABELLE**

Sur le Bassin d'Arcachon, les élus ont décidé de créer une marque de territoire avec la mise en place d'une stratégie avec un objectif et des cibles. On voulait sortir de cette image unique de « territoire de tourisme ». Le territoire est aujourd'hui basé sur 4 piliers : tourisme, économie (autre que tourisme), environnement et résidents. Quand on parle du Bassin d'Arcachon, on parle d'un projet de territoire sur 10 ans axé sur ces 4 piliers, pour ne pas subir l'attractivité mais la choisir afin que des actifs viennent travailler sur notre territoire. On vise les entreprises, on a complètement changé de cap. Les entreprises s'attribuent ainsi cette marque avec un nouveau message : « le Bassin d'Arcachon, c'est pas que du tourisme, c'est aussi des entreprises ». Ainsi, on n'attire pas que des retraités ou des touristes, on fait venir également des actifs et des entreprises. En changeant de vocabulaire, on espère par ce biais que les habitants aussi adoptent ce message : « le Bassin d'Arcachon, c'est pas que pour les touristes ».

Le décloisonnement entre touristes et résidents est à double face, les acteurs en charge de l'aménagement se rapprochent souvent des acteurs de la promotion touristique pour bien cibler les besoins.

### **CASTAY NICOLAS**

Les changements de fonctions des Offices de Tourisme, la GEMAPI, les PLUi, ... Avec tous ces bouleversements, cela va-t-il être plus simple ?

### **LAFITTE CHRYSTELLE**

Le PLUi permet de définir l'accueil des populations sur les 10 ans à venir, quels sont les projets touristiques à développer, comment se différencier sur des projets avec une clientèle différente... Tout ça est nouveau pour nous, on pose les premières pistes de réflexion.

### **GAUYACQ CAROLE**

C'est plus compliqué pour nous car les élus n'ont pas voulu prendre la compétence PLUi dès 2018. Le choix des élus était d'abord de réviser les SCOT et ensuite de faire le PLUi en 2020 lorsque la compétence sera obligatoire. Mais ce n'est pas évident que les communes veuillent tout remettre à plat en 2020.

## **PLANTON REMI**

Il y a beaucoup d'enjeux à prendre en compte comme la pêche, la navigation, la qualité de l'eau, les espèces invasives, la stratégie d'accueil des campings-car... on ne peut pas avoir d'ambition si on ne prend pas tous ces enjeux en compte. L'avantage maintenant c'est qu'il n'y aura qu'un seul interlocuteur.

## **LARRAZET PHILIPPE**

il faut faire attention aux raisons d'attractivité du territoire car derrière ces raisons il y a des menaces ; la pression n'est pas la même selon les territoires. A un moment, il faudra faire des choix, on a encore l'impression que l'on peut tout faire...mais non. Soit, c'est le court terme, soit on voit à plus long terme et on fait des choix pas faciles.

Je ne vois pas comment on peut faire à part utiliser la boîte à outils dont on a parlé précédemment. Il faut combiner les outils pour n'en choisir qu'un seul. Il faut avoir une vision urbaine claire et une vision à long terme. Il y a un paradoxe entre les territoires, il faut le penser en tant que système urbain et pas en tant que territoire.

L'apport de la sociologie est important également. Aujourd'hui, la révolution numérique modifie tout et pourtant on aurait pu le prévoir, on pense des solutions figées à des systèmes beaucoup plus ouverts.

On ne peut pas avoir des territoires qui subissent la pression et en même temps n'ont pas les moyens de la subir..

Il faut concilier le quantitatif et le qualitatif, se donner les moyens de l'intérêt régional ou international notamment sur le portage financier à moyen et long terme.

### 3 | Atelier 3 : comment penser le foncier sur le long terme sur les territoires

#### PARTICIPANT-E-S

**ABADIE Philippe**, IGN  
**ANDRE Camille**, GIP Littoral aquitain  
**BAUDOIN Guillaume**, Communauté de communes MACS  
**BELOT Christophe**, DREAL Nouvelle-Aquitaine  
**BERGEZ CASALOU Frédéric**, Conservatoire du Littoral  
**CHEVILLON Dominique**, CESER  
**CLERT Sébastien**, Patriarche  
**DAGORNE Maurine**, Conservatoire du Littoral  
**DESIRE Valentin**, Mairie du Porge  
**DUBARBIER Robin**, Mairie de St Jean de Luz  
**FOURNIER Lionel**, Département des Landes  
**FIEUX Yannick**, EPFL Pays Basque  
**GELIS Sandrine**, Avocate  
**GUERINEL Bénédicte**, SGAR  
**HIRIGOYEN Roland**, Président EPFL Pays Basque  
**HUGUES Jean-Pierre**, Association des riverains du Lac Lacanau  
**MARCHAND Aline**, Mairie de Moliets et Maà  
**MARCO Jean-Marie**, Adjoint Capbreton  
**MOULAERT Maryvone**, CAUE 17  
**NIQUET Severine**, Mairie de St Jean de Luz  
**OLIVIER Stéphane**, Agence de développement économique BA2E  
**PEYRON Claire**, CAUE 17  
**PORTIER Arnaud**, Diecteur EPFL Pays Basque  
**PRAT Michel**, EUCC France  
**PRAT Marie-Claire**, EUCC France  
**THILL Noël**, Association des riverains du Lac Lacanau  
**THOUVENIN Claire**, Département des Landes  
**VELASCO Cécile**, AUDAP  
**ZACCHELLO Nicolas**, Communauté de communes MACS

#### THEME

Les niveaux d'attractivité résidentielle et touristique sont tels qu'ils nécessitent de bien anticiper les futures zones de développement. Mais y-a t-il encore du foncier disponible pour des projets de développement (habitat, activités économiques, projets touristiques), sur le littoral ? Existe-t-il une réelle opportunité à préserver les fonciers stratégiques et à penser la maîtrise foncière sur le long terme ?

#### PORTIER ARNAUD

Il existe un certain nombre d'idées reçues qu'on ne partage pas forcément notamment sur la rareté du foncier. Par exemple, au Pays Basque, il y a du foncier disponible et même de manière conséquente. A l'horizon 2030, on aura besoin de 4 à 5 fois plus de foncier nécessaire pour accueillir les populations. Dans un territoire naturellement attractif, il y a ceux, originaires de ce territoire, qui souhaitent revenir pour y passer leur retraite, plus les autres qui souhaitent venir y vivre. C'est un territoire aux enjeux importants où l'on retrouve la quasi totalité des gros opérateurs immobiliers. 35 promoteurs peuvent être intéressés pour acheter la même parcelle foncière. Le marché immobilier n'a pas trouvé ses limites et tous les locaux trouvent preneurs. Pas d'inquiétude sur la difficulté de prix de sortie.

Les services de l'Etat mettent la pression pour la production du logement locatif social, un objectif triennal a été élaboré pour rattraper le retard. La collectivité a introduit la notion d'un seuil minimum de 30 % de logement sociaux.

Mais elle accentue le retard car il faudrait construire plus de 50 % de logement sociaux et financer le différentiel entre le prix du terrain et la réalisation des opérations ce qui déséquilibre leur budget. Les dix dernières années, on a assisté à une explosion des constructions. La demande s'oriente vers la construction de toujours plus de logements sociaux. Ayant besoin d'argent, les collectivités finissent par vendre le patrimoine communal au plus offrant.

Il existe un problème de gestion des terrains constructibles avec la nécessité d'anticiper et d'assurer la maîtrise foncière pour relocaliser des habitats ou des activités. Aujourd'hui, sur la commune de Bidart, il n'y a pas de reconnaissance de périmètre de risque. Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre sa propriété, son agent immobilier se garde bien de dire que la propriété va disparaître donc risque que quelqu'un achète cette propriété

La difficulté réside dans le droit de propriété qui impose d'acheter au juste prix face aux difficultés d'intervention car beaucoup de secteurs sont urbanisables et attirent les opérateurs. L'effet de suppression du POS permet de diviser les propriétés et d'obtenir des droits à bâtir supplémentaires. Il demeure un paradoxe, on souhaite plus de logements sociaux mais on augmente sans cesse le prix du foncier.

Au Pays Basque, les locaux n'ont pas accès au logement : sur 10 logements construits, il n'y en a que deux accessibles à la population locale. Donc, 8 sont destinés à des personnes arrivant d'ailleurs. Il existe un problème de mobilités et de transports. Il est absolument nécessaire de faire appliquer les textes et que les moyens d'intervention soient harmonisés. Enfin, il faut bien poser tous les problèmes. Quid de l'intérêt de l'intervention publique ?

### **MARCO JEAN-MARIE**

Question sur les modalités d'intervention de l'EPF Pays Basque. Dans les Landes, l'EPF intervient auprès des communes pour aider à acquérir un bien dans un temps assez court. Peut-on comparer avec le Pays Basque ?

### **PORTIER ARNAUD**

Le système est le même avec un portage de 0 à 20 ans. Soit, c'est un achat total opéré par la collectivité, soit il existe un système de baux (réhabilitation). Pour mémoire, l'opération d'intervention foncière qui a nécessité le rachat du foncier à l'hôpital par l'EPFL sur St Jean en collaboration avec l'ex Agglomération Sud Pays Basque. Mais l'équilibre n'a pas été atteint malgré le rachat au juste prix du foncier. 70 % des logements ont été proposés en social.

On espère également pouvoir intervenir avec un organisme foncier solidaire (OFS). Par exemple, à Guéthary, il y a 10-15 ans, des appartements ont été vendus à une certaine catégorie d'accédants avec des clauses anti-spéculatives. Mais une fois arrivé à terme, ils les vendent au prix fort, se dévoyant de l'opération sociale initiale. Intérêt par le principe de l'OFS : respect des plafonds de revenus et éviter la spéculation

### **BERGEZ-CASALOU FREDERIC**

L'EPFL Pays Basque s'est doté d'une politique d'intervention du foncier agricole.

### **FOURNIER LIONEL**

Le Département des Landes fait jouer son droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles mais ce ne sont pas les mêmes types de territoires à acquérir.

### **CHEVILLON DOMINIQUE**

Un document a été produit il y a 2 ans par le Ceser de l'Atlantique dans lequel étaient abordées les notions de population et d'activité. On ne l'a pas beaucoup évoqué ce matin. On a beaucoup parlé de l'échelon mais pas du temps long que nécessite le foncier.



Il y a besoin de s'accorder sur la durée du temps long : au moins 20-30 ans. Le temps long est nécessaire pour coller à des activités économiques touristiques qui relèvent du temps long. On a besoin de sécuriser la durabilité de son entreprise. Qu'est-ce que le temps long et pourquoi est-il essentiel ?

L'urbanisation est en relation étroite avec les populations et les activités. Il est donc nécessaire d'avoir des projections d'activité et de population. On voit bien cette déformation des modes de vie, si on réfléchit le littoral sur le temps long. La notion de capacité d'accueil peut être évoquée (Région Pays de la Loire), mais il faut bien définir ce qu'engendre la capacité d'accueil. Par exemple : La STEP (station épuration) : ces équipements ne sont pas forcément en lien avec les évolutions de population. C'est pareil pour les services : il n'existe pas assez d'infrastructures à la dimension du problème. C'est important de développer et de mettre en pratique cette notion de capacité d'accueil. Le temps politique est trop court.

Aujourd'hui, le changement climatique a bon dos. On le met à l'origine de l'érosion et de la submersion alors qu'il y en a toujours eu. Mais aujourd'hui, la ville va à la mer et il est difficile de faire marche arrière. Il faudrait vivre le littoral d'une autre manière !

### **THILL NOËL**

L'information sur les risques côtiers doit être réalisée par les autorités publiques, toute personne a droit de recevoir la connaissance du risque

### **PORTIER ARNAUD**

A Bayonne, certains propriétaires découvrent que leur appartement est frappé par une servitude de curetage qui fait l'objet d'un plan, donc ces appartements doivent être démolis pour créer de l'espace. Le notaire n'a pas informé les acquéreurs lors de la vente de ces bâtiments qui seront détruits un jour à leurs frais. Il y a un réel besoin d'évolution et que n'importe qui ait accès à ces informations.

### **PRAT MICHEL**

Le rapport public du BRGM illustre les zones à risques mais il y a encore des élus qui continuent à faire construire dans ces zones. Il n'est pas possible de s'abriter derrière le fait que l'on ne savait pas. Il faut une obligation de dire que ces zones sont dangereuses.

### **MARCO JEAN-MARIE**

Il faut un motif légitime pour déclencher l'expropriation. Parfois l'information est donnée mais on dit qu'il y a une protection et donc qu'il n'y pas de sujet d'inquiétude. Quid de la politique foncière ? A Capbreton, le choix a été fait de s'orienter uniquement vers de la densification et de ne plus s'étendre sur les zones forestières. Est-ce une alternative à la non possession de réserves publiques ? Il s'agit de mettre en place des zones d'orientations d'aménagement et de programmes et d'apprendre à se servir de ces règles à défaut d'avoir de l'argent. Une volonté de ne plus couper des forêts pour construire est apparue. Les communes n'ont pas les moyens financiers d'acheter les îlots déjà construits mais la règle peut orienter.

### **GELIS SANDRINE**

Le problème vient du fait que la règle évolue. L'instruction et l'interprétation qu'on en fait dépendra de l'interprétation de la règle et est soumise au contrôle du juge.

### **PORTIER ARNAUD**

A Saint Jean de Luz, les jeunes ne peuvent pas construire sur le territoire de la commune. On a modifié le PLU afin que les fonds de jardin soient constructibles, sauf que les terrains ont été vendus et ce sont des immeubles qui se sont construits à la place. Je partage le point de vue de Monsieur Marco et précise que les personnes publiques n'ont pas les moyens de maîtriser la totalité du foncier.

La grosse difficulté provient du fait que les PLU ne correspondent pas aux projets de développement des communes : ils sont beaucoup plus permissifs. C'est très compliqué pour les élus car ils sont exposés au contentieux. Ils tentent de faire correspondre le PLU

avec les projets. Un droit de préemption ne moralise pas le marché, si on n'a pas les moyens qui doivent aller avec ou si on se laisse entraîner par les hausses de prix. Difficulté de la question foncière. Le problème est qu'on ne peut pas accepter d'acheter plus cher.

### **MARCO JEAN-MARIE**

L'estimation des Domaines se réfère aux transactions faites autour d'un bien à vendre donc si le maire accepte d'augmenter, tout augmente partout. Les collectivités participent à la dérégulation quand elles acceptent de mettre en concurrence.

### **NIQUET SEVERINE**

Le PLU n'est pas suffisant. Nous avons besoin d'outils plus opérationnels comme l'EPFL pour être beaucoup plus forts par rapport à l'initiative privée. La remise en cause par les avancées législatives du PLU crée une instabilité imposée aux élus.. Le système de partenariat avec les promoteurs ou les bailleurs sociaux peut aussi participer à une vision de planification. Il ne faut pas se reposer uniquement sur les documents d'urbanisme.

### **ARLL**

L'amendement de la loi Littoral ou comment remplir les dents creuses. C'est la responsabilité des collectivités. L'Etat a-t-il le droit de contester le PLU ? Peut-il contraindre les communes à utiliser des zones réputées à risque ?

### **PORTIER ARNAUD**

L'inquiétude provient du fait qu'il n'y a rien de défini de manière formelle. Qu'est-ce qu'une dent creuse ? Combien d'hectares sont concernés ? Où sont les limites de ce qui est autorisé ? On peut craindre les abus et les incertitudes. C'est une réelle instabilité pour les documents d'urbanisme.

### **NIQUET SEVERINE**

La pensée à long terme (réserves foncières) est compliquée car les projets de long terme n'existent pas encore et, que pour élaborer ces projets, il faudrait savoir à l'avance sur quels fonciers ils pourraient être réalisés. Nous sommes toujours dans une sorte d'attente.

### **PORTIER ARNAUD**

Il faut identifier les activités ou les biens concernés par le recul du terrain constructible et voir comment on peut anticiper en réservant du foncier pour relocaliser. Par exemple : si on veut relocaliser un camping en retrait du terrain constructible, peut-on faire muter et autoriser ce type d'équipement en zone N (zone naturelle et forestière à protéger) ? Fait-on le même type d'aménagement ou quelque chose de différent ?

### **DUBARBIER ROBIN**

On se heurte au potentiel de relocalisation de manière physique : il n'y pas beaucoup de terrains mobilisables et ceux qui le sont, sont hors zones agglomérées donc impossibles. Ceux sont des écueils à lever pour penser le foncier sur le long terme.

### **PORTIER ARNAUD**

On peut imaginer que l'EPFL acquière le camping mais à un coût très élevé pour la commune avec aucune certitude de pouvoir retrouver l'investissement.

### **MARCO JEAN-MARIE**

On est imprégné de l'Etat providence qui nous protège (Loi du 16 septembre 1807) or, ce n'est plus comme ça maintenant. Les constructions au bord de l'eau relèvent de la responsabilité de celui qui le fait ; on n'est pas obligé de le protéger.

### **DUBARBIER ROBIN**

Sur le long terme, c'est toute une zone qui est concernée, pas seulement quelques privés mais tout ce qui fait l'attractivité touristique de la commune : penser autrement le territoire concerne bien les collectivités publiques. Il faut repenser l'aménagement global en tenant compte des risques littoraux. Nous avons une volonté de planification mais le zonage même d'un PLU est remis en cause.

### **BERGEZ-CASALOU FREDERIC**

Sur l'aspect stratégique, c'est un problème qu'un acteur privé ait les moyens de se protéger et pas son voisin.

### **MARCO JEAN-MARIE**

Ce n'est pas parce qu'il a de l'argent qu'il a le droit de le faire si c'est sur le domaine public maritime...

### **FOURNIER LIONEL**

Quid des espaces naturels et de la superficie perdue par les terrains du Conservatoire par le recul des terrains constructibles.

### **BERGEZ-CASALOU FREDERIC**

Nous sommes dans l'attente du comblement du vide juridique pour l'estimation de ces biens perdus. Le Conservatoire du littoral a lancé l'étude sur les bénéfices rendus de la préservation des espaces naturels pour les communes. Les points de vue stratégiques et les intérêts convergent de plus en plus entre les différents acteurs publics foncier.

La culture du risque est de plus en plus partagée. Tous les acteurs publics se rendent compte qu'on ne peut plus avancer seul. Il y a une forte émulation de travail pour tenter de trouver à plusieurs des nouveaux outils de maîtrise foncière.

On observe une augmentation de la fréquentation des milieux naturels, or en rétro littoral se trouvent les milieux les plus sensibles (dans les landes). Il ne faut pas oublier que maîtriser le foncier, c'est aussi maîtriser ces zones là et faire en sorte de permettre l'accès à la nature au plus grand nombre en canalisant cet accès.

### **PORTIER ARNAUD**

La loi sur le foncier agricole est en cours d'instruction. Une évolution du droit de préemption des SAFER est en route. Le problème de la compensation agricole, forestière ou environnementale est noté. Un risque de dérive sur ces sujets peut apparaître. Les opérateurs autoroutiers ont des obligations de mesures de compensation et qui donc achètent du foncier en zone naturelle et paye 10 % le prix du marché. Il faut que le public soit au centre du système et puisse encadrer la démarche

La structure portée par la Caisse des Dépôts, par exemple, vend des droits à compensation environnementale. Le promoteur fait un chèque.

### **GELIS SANDRINE**

L'opérateur de compensation est soumis à un contrôle afin qu'une même zone ne serve pas de compensation à plusieurs projets.

### **DEPARTEMENT 40 :**

La compensation est une partie d'un projet d'aménagement. Penser foncier et aménagement, c'est voir ce que l'on aménage pour mettre ces opérations au service de projets de territoire. Il ne faut pas oublier qu'il faut favoriser l'évitement en premier lieu. Dans les Landes, la structuration d'un établissement public est en cours pour réaliser les opérations de compensation sur des fonciers identifiés en accord avec la politique ENS du Département.

## **PORTIER ARNAUD**

Il faut définir le périmètre des zones de compensation par rapport au lieu du projet. J'ai été contacté par l'Agence Française de la Biodiversité qui a pour mission de constituer un atlas des fonciers sur lesquels on pourrait mettre en place de la compensation au niveau national. Si c'est encadré, cela pourrait être un bon moyen de faire participer le Maître d'ouvrage du projet. L'encadrement est indispensable pour cerner tous les risques.