



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 27 JUIN 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 44
absents représentés : 9
absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 27 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 19 juin 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Louis GALDOS a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Carine QUINOT a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS.

Absents excusés : Madame Magali CAZALIS, Messieurs Lionel CAMBLANNE, Eric LAHILLADE, Olivier PEANNE, Alexandre LAPÈGUE.

Secrétaire de séance : Monsieur Damien NICOLAS.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - APPROBATION DE LA FEUILLE DE ROUTE 2023-2026 DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

1. Contexte

Consciente de la forte dynamique territoriale et des nouveaux enjeux à prendre en compte, la Communauté de communes MACS a lancé un travail de feuille de route des ZAE.



Après la prise de compétence, la Communauté de communes a élaboré son premier schéma directeur ZAE en 2017, avec l'accompagnement d'un prestataire externe PRAXIDDEV qui avait pour objectif :

- d'améliorer la visibilité sur l'offre foncière à court et moyen termes,
- de mieux spécifier les zones (éviter la commercialisation à l'opportuniste),
- de poser une 1^{ère} réflexion d'aménagement d'offre foncière à l'échelle communautaire.

Lors de l'élaboration du PLUi, la Communauté de communes a intégré une réglementation dédiée aux ZAE en définissant 3 typologies de ZAE : espaces stratégiques, espaces d'équilibre, espaces de proximité.

Depuis ces orientations, le contexte a fortement évolué :

- au niveau national : la loi Climat et Résilience a apporté des orientations pour concilier sobriété foncière et développement économique,
- au niveau régional : la feuille de route NéoTerra et l'engagement d'un nouveau SRDEII mettent en avant l'objectif de « 1^{ère} Région écoresponsable : accélérer les transitions au service de la compétitivité économique et de l'emploi ; renforcer notre souveraineté par l'innovation responsable ; placer l'humain et l'équilibre des territoires au cœur du développement »,
- au niveau intercommunal : la Communauté de communes a adopté son projet de territoire avec notamment 2 intentions directement liées au développement économique :
 - « Intention 7 : Bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux. Poser une stratégie foncière dans un objectif « anti-spéculatif » » ;
 - « Intention 18 : Planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière, et accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser ».

2. Les étapes clés pour construire la feuille de route

- Un diagnostic socio-économique confirmant l'accroissement démographique et la dynamique économique marquée du territoire vis-à-vis du territoire landais

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est l'EPCI des Landes représentant la plus forte dynamique économique, concentrant près de 20 % des entreprises du Département et plus d'un quart des créations chaque année. Le territoire enregistre le taux de croissance annuel le plus élevé des Landes et plus fort que celui de Bordeaux Métropole et que l'agglomération du Pays Basque (le taux annuel moyen entre 2013 et 2018 est de 1,86 % soit + 1 179 hab. /an). Plus de 12 000 entreprises et 23 000 emplois sont enregistrés sur le territoire intercommunal. Conformément au niveau national, le territoire est marqué par une part importante d'entreprises de très petite taille : 88 % des entreprises n'ont pas de salarié.

En conséquence, le nombre d'emplois n'est pas suffisant par rapport à l'arrivée d'actifs sur le territoire. La saisonnalité des emplois marque particulièrement l'activité. Avec 24 050 salariés, les secteurs d'activités les plus représentés en termes d'effectifs sont : le commerce (19,4 %), l'industrie manufacturière (15,8 %), la construction (10,3 %), l'hébergement et la restauration (9,1 %).

- L'enjeu d'accueil d'activités raisonné

À partir de ces constats, des enjeux partagés et ambitieux visant un accueil d'activités raisonné, exigeant et sobre ont été relevés. En fil conducteur, les enjeux liés à la transition, au développement du territoire, l'équilibre entre les centre-bourg et les ZAE et au cadre de vie ont été mis en évidence. Des pistes d'actions ont été travaillées pour mieux mailler et qualifier l'offre foncière et immobilière ; renforcer l'analyse des besoins économiques et anticiper, et poursuivre le rôle de facilitateur de la Communauté de communes vis-à-vis des acteurs économiques.

Enfin pour un volet plus opérationnel autour de l'offre foncière, des études de faisabilité de projets d'extension de ZAE ont été réalisées et partagées avec les communes concernées pour apporter un éclairage technique sur les scénarios envisagés.

3. Une feuille de route pour concilier développement économique et transitions

1. Des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière
 - densifier et apaiser les ZAE existantes pour optimiser les espaces d'activités économiques existants,
 - éco-concevoir des opérations d'aménagement,



- aménager, en concertation avec les entreprises sélectionnées, en visant l'écologie industrielle et l'optimisation foncière (macro-lot et découpage sur-mesure).
2. Une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois
 - sélectionner les entreprises sur la base de critères exigeants pour répondre aux enjeux du projet de territoire,
 - réviser le règlement de commercialisation pour faire face à l'attractivité et préserver le capital foncier,
 - privilégier les solutions de location à celles de la vente pour éviter la spéculation foncière,
 - réserver des parcelles à aménager par MACS pour de la location future et avoir des réserves foncières.
 3. Une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins
 - optimiser l'occupation de l'espace sur les ZAE déjà urbanisées : répondre ponctuellement et de façon ciblée aux besoins de croissance d'entreprises déjà installées et par la densification de ZAE urbanisées,
 - renforcer deux pôles territoriaux d'équilibre et le pôle attractif avec des projets d'extensions de ZAE,
 - veiller au développement complémentaire et optimisé du Parc d'activités d'Atlantisud pour accueillir emplois et industries.
 4. Une offre globale pour accompagner les entreprises
 - développer l'accompagnement sur mesure à toutes les étapes du parcours de l'entreprise,
 - avoir une approche globale du développement économique pour faire face aux transitions,
 - développer la concertation et faire l'évaluation de la feuille de route.

Un calendrier prévisionnel 2023-2026 pour l'ensemble des actions avec plan sur les investissements des opérations d'extensions à mener permet de rythmer la feuille de route.

En cohérence avec le projet de territoire, les objectifs visés par la feuille de route des ZAE permettront de répondre et anticiper les besoins économiques du territoire, tout en optimisant la consommation foncière par la densification des ZAE. La sélection des entreprises par des méthodes renouvelées de commercialisation sera la garantie d'une installation durable de compétences au service du territoire.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5214-16 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 31 janvier 2019 portant adoption du schéma directeur des ZAE ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant adoption du projet de territoire de la Communauté de communes ;

VU le projet de feuille de route des ZAE 2023-2026 de la Communauté de communes, annexé à la présente ;

décide, après en avoir délibéré, par 51 voix pour et 2 abstentions de Madame Marie-Thérèse Libier, et Monsieur Mickaël Wallyn :

- d'approuver la feuille de route des ZAE 2023-2026 de la Communauté de communes, tel qu'annexé à la présente,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 27 juin 2023

 Le président,
Pierre Froustey

NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE ZAE 23.26

POUR UN ECO-SYSTEME DE TRANSITIONS

service Développement économique
Juin 2023



Plan



Contexte - Réviser le cadre actuel

En suivant de la prise de compétence, le 1er schéma directeur des ZA a permis un état des lieux, l'étude des besoins, et la traduction dans le PLUI.
Les enjeux supracommunautaires et l'actualisation des enjeux de développement du territoire sont à prendre en compte



Nouveaux principes - présentation de la feuille de route 2023-26

Répondre aux besoins tout en adaptant notre réponse aux défis de sobriété et d'accueil durable sur le territoire sont traduits dans de nouveaux principes



Diagnostic actualisé en 2021

En interne, à partir de l'actualisation de données socio-économiques, le diagnostic a été réalisé et partagé en Atelier Développement économique.



Enjeux et études de faisabilité 2021-22

En groupe de travail élu et lors de cotech interne à MACS, de nouveaux enjeux ont été partagés. Etude de l'ESSEC et études de faisabilité des ZAE ont apporté un éclairage technique



Nouvelle feuille de route 23-26

A partir des 2 premières étapes de travail, de nouveaux principes directeurs sont proposés.

Réviser le cadre actuel

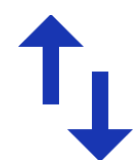


Schéma directeur 2019

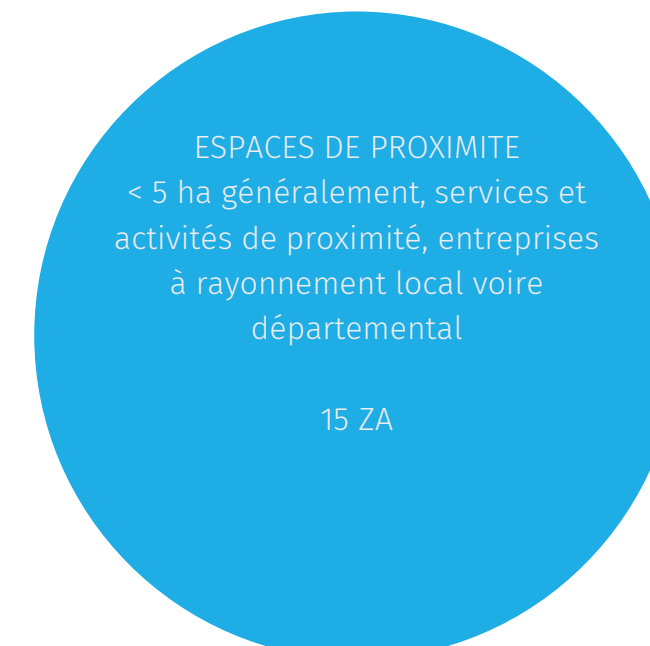
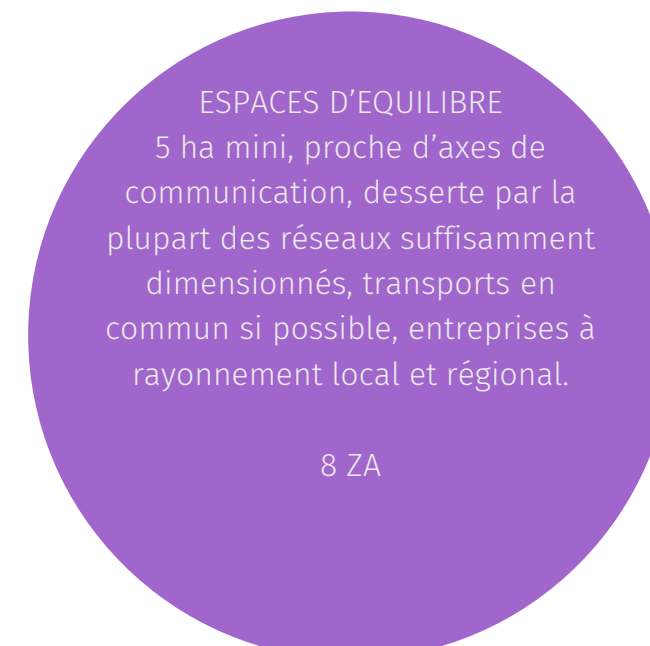
2017 : compétence sur 29 zones d'activités (290 ha)

- Améliorer la visibilité sur l'offre foncière à court et moyen termes
- Mieux spécifier les zones (éviter la commercialisation à l'opportuniste)
- Poser une 1ère réflexion d'aménagement d'offre foncière à l'échelle communautaire



Règles PLUI

3 catégories de ZAE règlementées



Contexte à prendre en compte

National Loi climat & resilience ZAN

Réaliser un inventaire du foncier économique pour créer de nouveaux outils pour concilier sobriété foncière et développement économique
> avant août 2023

Région NéoTerra et SRDEII

"1ère Région écoresponsable : accélérer les transitions au service de la compétitivité économique et de l'emploi ; renforcer notre souveraineté par l'innovation responsable ; placer l'humain et l'équilibre des territoires au coeur du développement"
> 2022-2028

MACS Projet de territoire

"Planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière et accompagner les entreprises dans la recherche de l'excellence environnementale"
> 2022- 2035

Contexte à prendre en compte

MACS Projet de territoire

- orientation n° 1 : s'appuyer sur nos héritages géographiques et culturels pour innover
- orientation n° 2 : respecter nos ressources et viser la sobriété
- orientation n° 3 : répondre aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité
- orientation n° 4 : développer des synergies locales innovantes et durables afin d'engager notre territoire et nos activités dans l'objectif de neutralité carbone

« Intention 7 : Bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux
Poser une stratégie foncière dans un objectif « anti-spéculatif »

« Intention 18 : Planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière, et accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser »

Concevoir une ZAE certifiée neutre en carbone et en tirer des enseignements pour planifier l'aménagement économique décarboné et sobre en foncier.

Développer des logiques d'écologie industrielle (exemple : valorisation des déchets. Les déchets des uns sont les ressources des autres, synergies et complémentarités de proximité dans les productions et les services, recours aux bio-ressources locales, ...).

Construire des critères de sélection des entreprises (dont environnementaux) et des projets touristiques.

Poursuivre le travail d'optimisation, de densification et de requalification des ZAE existantes (lien avec stratégie foncière) tout en les spécialisant.

Flécher les activités économiques et commerciales à maintenir et développer en centres bourgs (ex. Proposer des loyers plus bas pour réinstaller les commerces en centre-bourg, prévoir un axe et un budget préemption/DIA pour densifier).

Diagnostic actualisé et bilan



Dynamique du territoire renforcée

Le territoire le plus dynamique des Landes : en part et en création d'entreprises. une demande d'emploi qui augmente notamment de profil cadres.



Une offre de ZAE augmentée

5 ZAE aménagées et commercialisées depuis 2017
Travaux de réfection voirie et signalétique réalisés sur de nombreuses ZAE
Respect des 3 typologies des ZA + intégration dans le PLUI des activités autorisées et interdites
Règles de commercialisation
Échanges avec les services pour résoudre des dysfonctionnements liés à l'usage quotidien en ZAE



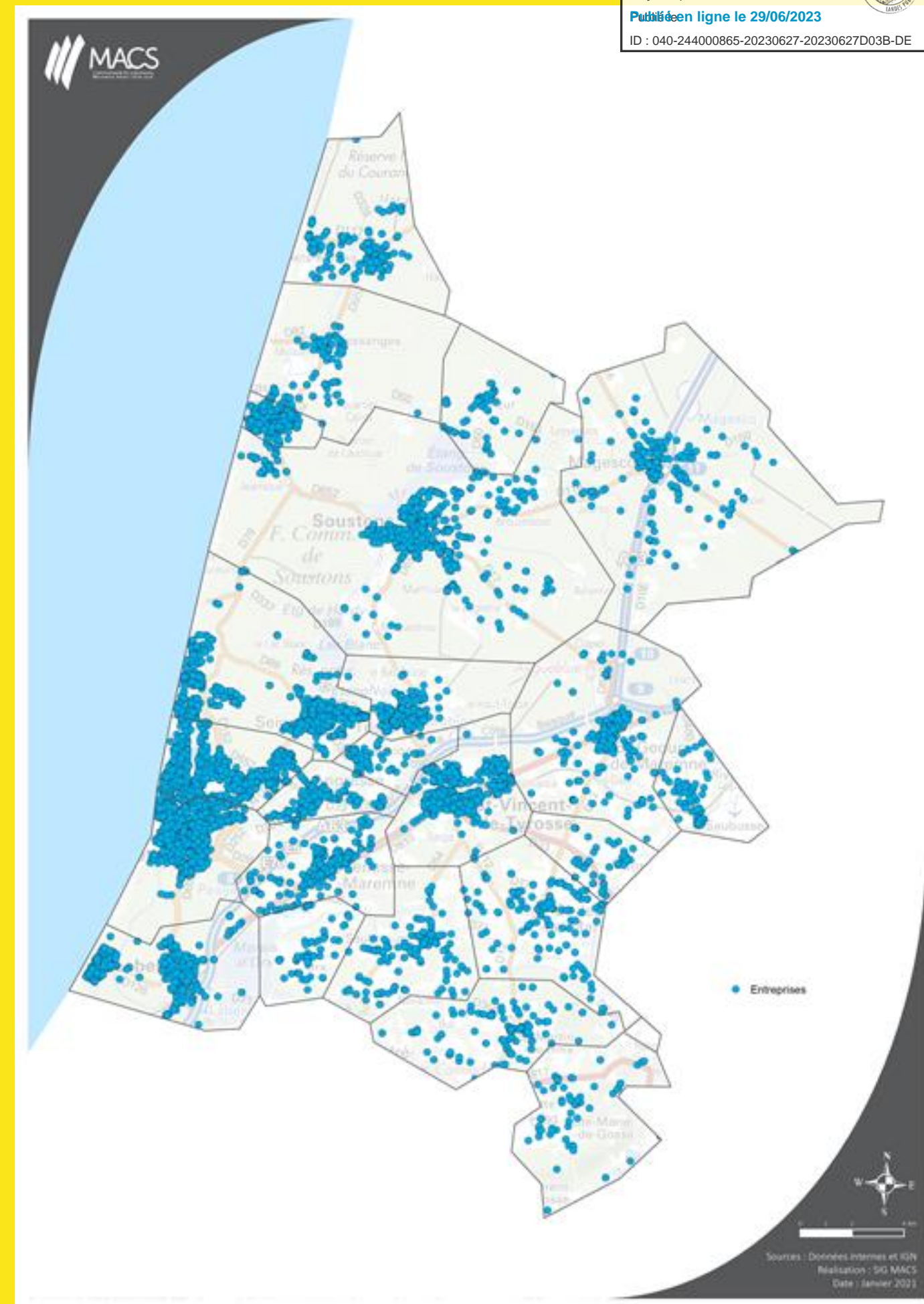
Des réalisations menées

Orientation et accompagnement d'entreprises en recherche de financements situées ou non en ZAE
Conseil et orientation des porteurs de projets et entreprises en lien avec les acteurs compétents
Animation d'ateliers gratuits à l'Escale éco
Appuis des communes dans la revitalisation des centre-bourgs
Relations régulières avec les partenaires de l'emploi et de l'économie

Plus de 12 000 entreprises

88 % sans salarié

Plus de 23 000 emplois dont 6 400 dans les ZAE



Structuration des ZAE engagée

Règles de commercialisation adoptées

Suivi de l'entreprise qui s'installe et collaboration avec notaires

Conseil et orientation de porteurs de projets, entreprises en développement

Aménagement de ZA en partenariat DévEco & Ingénierie des Opérations

Echanges entre services pour solutionner des dysfonctionnements au sein des ZAE

Depuis 2017,
8 ZAE sur 12 totalement commercialisées

57 lots attribués à des entreprises

8,7 ha commercialisés

4 millions d'euros de terrains commercialisés

23 ha aménagés pour près de 6M € investis

4 000 personnes accompagnées à l'Escale éco par an et 150 ateliers gratuits

200 porteurs de projets accompagnés par an

Diagnostic actualisé et bilan

Nombres de candidatures par ZAE enregistrées

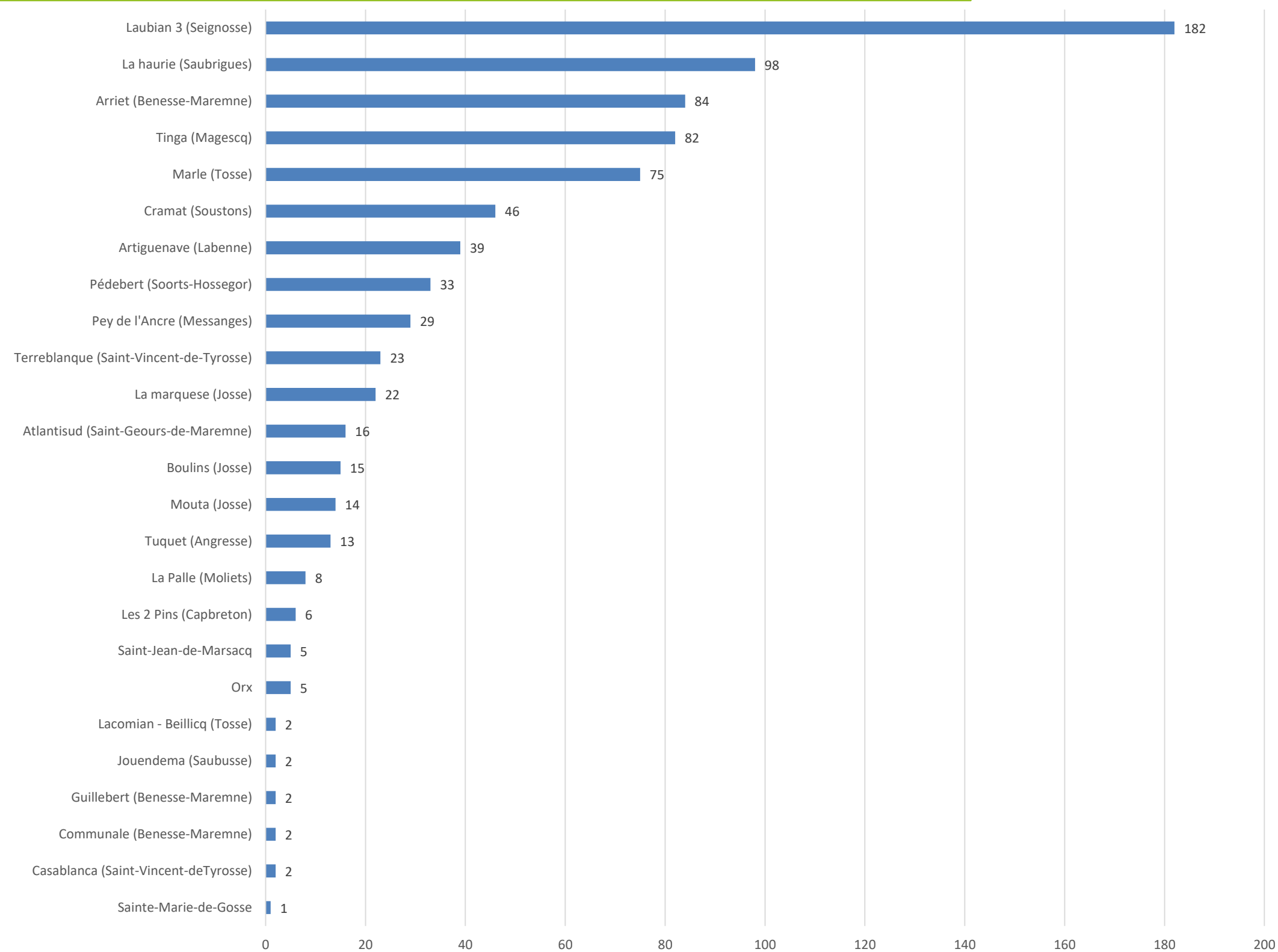


Dynamique du territoire renforcée



Une offre de ZAE augmentée

500 demandes enregistrées sur le territoire depuis 4 ans



Etudes de faisabilité : pertinence

Le diagnostic du territoire, des études de faisabilité ainsi que 12 critères de priorisation de réalisation des ZAE:

Evaluation basée sur 3 thématiques

Attractivité et potentiel de développement

- Nombres de demandes entreprises enregistrées sur la commune
- ZAE déjà existante avec potentiel d'accueil de nouvelles activités impossibles sur cette ZAE
- Besoins d'entreprises avec des créations d'emplois prévues
- Zone très dynamique, attractivité, stratégique
- Complémentarité avec la centralité économique (pas de concurrence avec le centre bourg)
- Impact sur la vie locale, réponse à la dynamique/croissance pop locale

Enjeux écologiques

- Absences enjeux environnementaux ou agricoles à compenser
- Compatibilité avec un réseau de liaisons douces ou de transports en commun existant ou en projet

Faisabilité

- Accès voirie de la ZAE déjà fonctionnels
- Maîtrise foncière aisée (propriété MACS)
- Délais de réalisation de la ZAE courts (moins de 26 mois)
- Travaux à faible coût inférieur à 70€ HT/m²

12 critères étudiés : opportunité et conditions d'aménagement d'une nouvelle opération

Etudes de faisabilité : pertinence

12 critères étudiés : opportunité et conditions d'aménagement d'une nouvelle opération

Commune	ZAE	NOTE sur 20
Seignosse	Laubian 3	18
Angresse	ZAE Tuquet	16
Benesse Maremne	ZAE Arriet Sud	15
Magescq	Magesq Tinga 3	13
Messanges	ZAE Pey de l'Ancre	12
Messanges	ZACOM	11
Soustons	cramat	10
Saint Martin de Hinx	ZAE Saint Martin	9
Orx	ZAE Orx	8
Sainte Marie de Gosse	ZAE Bellehourq	8
Azur	ZAE Azur	7
Saubusse	ZAE Jouandema	6
Saint Jean de Marsacq	ZAE Arriet	3

Etudes de faisabilité : finances

Une prospective financière à prévoir

.....

Des coûts d'aménagements, de portage foncier et de pérennité sont à intégrer et à réguler

Les recettes liées à la vente de terrains et/ou à des loyers à étaler dans le temps

Des principes à prendre en compte

A retenir, un maximum de 2 M€ peut être consacré à des opérations des ZA par an

.....

PPI pluriannuel et budget annexe

Un budget global/ PPI des ZA de l'EPCI garantira une gestion visant l'équilibre à court et long termes

Un budget annexe par ZA permettra de connaître l'équilibre de chaque ZA

+ Enveloppe pour densifier et préempter

Une feuille de route en 4 axes



- 01 Des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière**
- 02 Une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois**
- 03 Une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins**
- 04 Une offre globale pour accompagner les entreprises**

1) Des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière



Des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière

01

Densifier et apaiser les ZAE existantes pour optimiser les espaces d'activités économiques existants

- Mieux encadrer les activités : structurer, thématiser pour favoriser les synergies et éviter les conflits d'usages, inciter à la mutualisation, et ne pas concurrencer les centres-bourg
- Rechercher des solutions de développement des entreprises in situ, avec un impact foncier optimisé
- Mettre à jour les typologies de ZA dans le PLUi
- Apaiser les relations et gestion des usages sur les ZAE, clarifier les rôles entre MACS et les communes (aménagement, gestion, commercialisation, entretien)

02

Eco-conception des opérations d'aménagement

- Étude de faisabilité intégrant les enjeux environnementaux
- Étude des solutions d'aménagement sobre et des espaces mutualisées (sobriété de consommation d'espaces, gestion des eaux...économie circulaire/gestion déchets, stationnements ...) avec les bureaux d'études
- Evaluation du fonctionnement de la ZA à N+2/4 (concertation/bilan des acteurs ; étude de mesures correctives)
- **Projet expérimental visant l'excellence** : un aménagement de ZAE - démarche développement durable & objectif neutralité carbone (extension Laubian Seignosse)

03

Aménagement concerté visant l'écologie industrielle et l'optimisation foncière

- Aménagement en macrot-lot, et non plus uniquement en lot individuel
- Aménagement d'opérations par phase pour s'adapter à la demande et aux contraintes techniques
- Penser les découpages en fonction des besoins réels des entreprises sélectionnées
- Prévoir des aménagements et équipements mutualisés en concertation avec les entreprises

2) Une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois



Une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois

01

Sélectionner les entreprises sur la base de critères exigeants pour répondre aux enjeux du projet de territoire

- Un appel à candidature sera lancé pour sélectionner les entreprises à accueillir en ZAE. L'AAP précisera les conditions d'éligibilités, les activités privilégiées et les exigences demandées. Chaque ZA aura une vocation d'activité privilégiée, un écosystème à développer. Ainsi, seules les entreprises éligibles pourront candidater à l'implantation.
- Une nouvelle grille d'analyse et dossier de candidature intégrant les enjeux du Projet de territoire

02

Réviser le règlement de commercialisation pour faire face à notre attractivité et préserver notre capital foncier

- Insérer des clauses anti-spéculatives plus restrictives : retarder l'autorisation de revente d'un lot à 5 ans (au lieu de 3 ans) à compter du dépôt de la DAACT (sauf autorisation expresse MACS) / De 5 à 10 ans si cas de revente, indexer le prix sur le marché (avis notaire) et avoir l'agrément de la collectivité sur le futur acquéreur + rachat préférentiel par la collectivité (DIA) durant cette même période (Pacte de préférence)
- Mieux maîtriser l'activité réellement exercée : interdiction de sous-louer tout ou partie du bâtiment pour certaine ZAE sauf dérogation (pallier à la carence en offre de location, appuyé par un modèle économique)
- Inciter à la construction durable : une entreprise candidate à l'implantation devra justifier d'un accompagnement avec un partenaire sur la construction durable, voire d'un bâtiment à énergie positive. MACS contractera avec un partenaire expert pour aider les entreprises.
- Demander l'avis sur le projet de permis de construire avant dépôt : assurance sur le parti architectural et suite de l'instruction PC

03

Privilégier les solutions de location à celles de la vente pour éviter la spéculation foncière

- Développer le bail à construction ou autres solutions pour ne pas céder la propriété foncière
- Étudier et développer une offre immobilière : bâtiments relais, ateliers, bureaux : confier une étude de faisabilité à la SATEL , projet de villages artisanaux par exemple
- Offrir des solutions d'hébergements et d'accompagnement à des entreprises en création : Pépinière ZA Pédebert + Incubateur Tyrosse

04

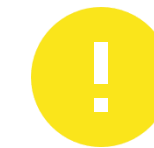
Réserver des parcelles à aménager par MACS pour de la location future et avoir des réserves foncières

- réserves de parcelles pour étude de projet de construction, réserves foncières d'extension futures (post 2026)

Vers un modèle locatif

OBJECTIF ET INCITATION AU MODELE LOCATIF

- Nouvelle modalité : les baux à construction
- Un retour sur investissement de long terme (entre 18 et 20 ans) pour MACS
- Seuil de déficit annuel élevé à maîtriser
- Cas exceptionnel de l'achat : majoration du prix de vente/location et bien définir le cadre en amont (appel à candidature)



Réserver un budget pour densifier et répondre aux besoins d'entreprises en croissance dans les ZAE urbanisées

Bail à construction

- ✓ *Avis Banque :*
 - Durée du bail plus longue que la durée d'amortissement du prêt de l'entreprise > 20 ans
- ✓ *Avis Notaire :*
 - Prévoir modalités en amont : option d'achat, durée du bail autour de 30 ans

3 étapes clés de sélection



Appel à candidatures

**Examen
technique**

- ✓ IMPACT ECONOMIQUE/ECONOMIE STRATEGE
- ✓ SOLVABILITE / FAISABILITE
- ✓ RESILIENCE TERRITORIALE
- ✓ SOBRIETE / ECORESPONSABILITE / DURABILITE
- ✓ PROFIL CANDIDAT



Atelier Développement
économique

Avis



Bureau
communautaire

Décision

Communication de
l'AAP - 3 à 6 mois
avec Dossier de
candidature à
retourner

- Pendant l'examen technique : contact de la commune sur les candidatures
- Validation des candidatures par le VP Développement économique avant présentation en Atelier

3) Une planification structurée et raisonnée



01

Optimiser l'occupation de l'espace sur les ZAE déjà urbanisées : répondre ponctuellement et de façon ciblée aux besoins de croissance d'entreprises déjà installées et par la densification de ZAE urbanisées

- Étude au cas par cas avec les entreprises installées dans nos ZAE en besoin de croissance – relation/écoute directe avec l'entreprise
- Densification des ZA : approfondir l'Atlas du potentiel de densification.
- Réalisation d'un premier inventaire foncier des ZAE (demandé par loi Climat et Résilience) puis décliner une stratégie de requalification sur des secteurs à identifier (Relation avec les propriétaires. Solution ponctuelle de préemption.)

02

Renforcer 2 pôles territoriaux d'équilibre et le pôle attractif

- **Agir sur les pôles territoriaux d'équilibre au Nord et au Sud :**
 - Extension d'une ZA existante pour le pôle Nord : Messanges - Artisanat & Action sport
 - Extension d'une ZA existante pour le pôle Nord est : Soustons - Artisanat & Industrie
 - Extension d'une ZA existante pour le pôle Sud est Artisanat : Saint Martin de Hinx- Sainte Marie de Gosse
 - Mise à l'étude d'une solution alternative d'une zone économique ou agricole Saint Jean de Marsacq avant 2026
- **Agir en zone très attractive pour répondre à la pression de la demande**
 - Extension d'une ZA existante : Arriet Bénesse-Maremne - Energie
 - Extension d'une ZA existante Tuquet Angresse - Production locale
 - Extension d'une ZA existante Seignosse Laubian 3 - Artisanat /fabrication/Lowtech/Lab/Design : Projet pilote - démarche développement durable & objectif neutralité carbone Nouveaux aménagements : macrot-lot, Modalités : construction/location

Veiller à une complémentarité du développement de la ZA Atlantisud

Veiller au développement complémentaire et optimisé de la ZA Atlantisud pour accueillir emplois et industrie

- Participer à la commercialisation des 22 ha restant + veiller au développement cohérent des 4 ha projet "écocampus"/thématiques ciblées : logistique-industrie + éco campus (santé - sport - ESS)
- Disposer d'une offre stratégique sur cette zone (+ 99 ha à l'étude pour une nouvelle phase d'extension) pour de grandes entreprises

Opérations projetées 2023-2026

- Appui ciblé et ponctuel pour répondre aux besoins de croissance d'une entreprise déjà installée en ZA (exemples/à voir au fil de l'eau)
- Densification au cas par cas dans les ZA MACS



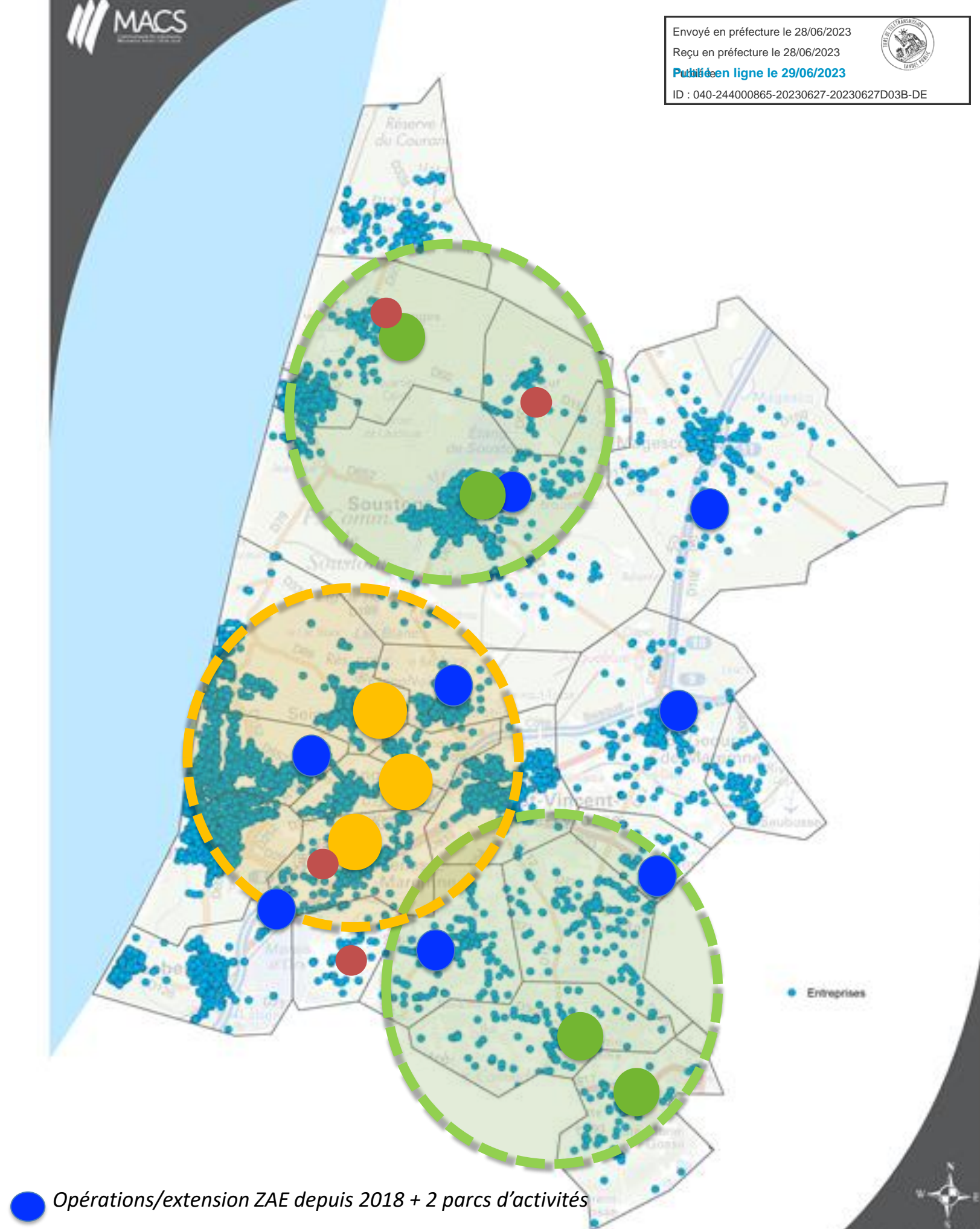
Zone d'attraction ciblée

PHASE 1

- Zone CENTRE : très attractive : extension - démonstrateur de démarche durable, intégrée
 - Arriet Bénesse-Maremne - Energie
 - Tuquet Angresse - Production locale
 - Messanges - Artisanat & Action sport
 - Seignosse Laubian 3 - Artisanat d'art/Lowtech/Lab/Design

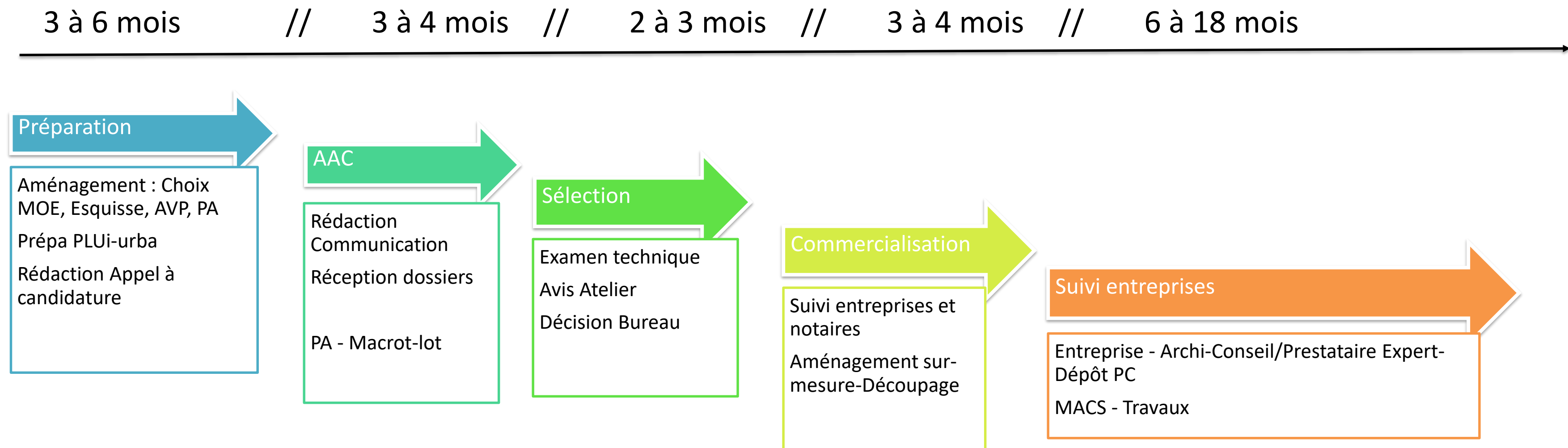
PHASE 2

- Zones NORD et SUD : de proximité et d'équilibre : agrandissement au besoin d'entreprise implantée - village d'artisans - renfort filières
 - Soustons - Artisanat & Industrie
 - Saint Martin de Hinx - Artisanat
 - Sainte Marie de Gosse - Artisanat



Calendrier prévisionnel de commercialisation et d'engagement des opérations

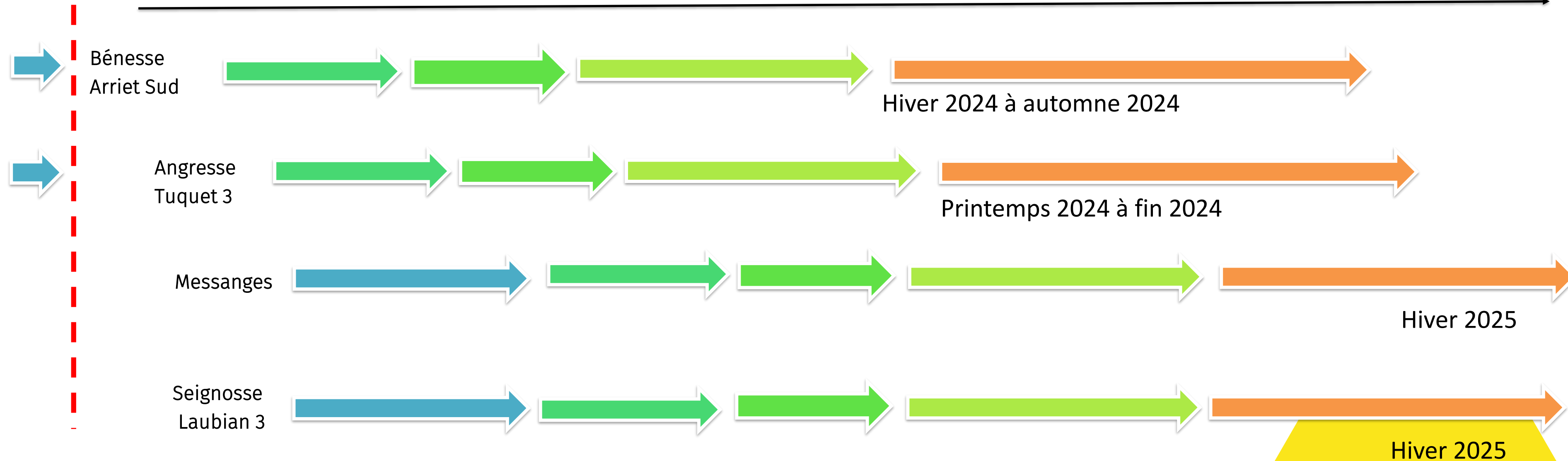
Prévisionnel et phases clés par ZAE



Calendrier prévisionnel de commercialisation et d'engagement des opérations

PHASE 1 2023/2025

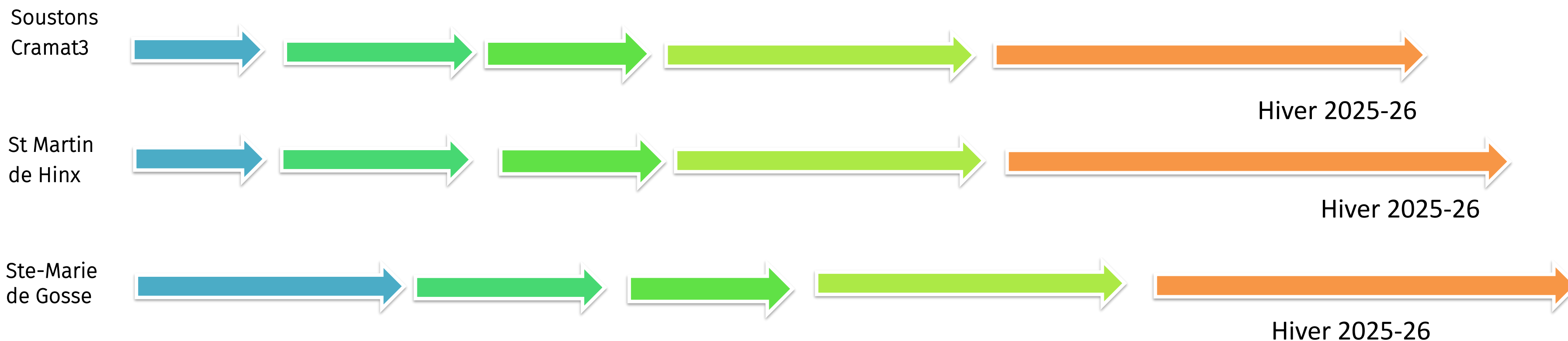
juin // Eté 2023 // Automne 2023 // Hiver 23-2024 // Printemps 2024 // Eté // Automne // Hiver 24-2025



Calendrier prévisionnel de commercialisation et d'engagement des opérations

PHASE 2 2024/2026

// Eté 2024 // Automne 2024 // Hiver 24-2025 // Printemps 2025 // Eté // Automne // Hiver 25-2026





4) Une offre globale pour accompagner les entreprises



Une offre globale pour accompagner les entreprises

01

Un accompagnement sur mesure à toutes les étapes du parcours de l'entreprise

- Conseiller, avec offre de l'Escale éco : informations et orientations sur son projet professionnel, de formation, d'insertion, de reconversion, de création
- Booster, aider à la création : développement d'une offre de pépinières pour les entreprises de 0 à 3 ans ; favoriser les synergies et l'animation inter-entreprises, aider au démarrage d'une activité à tester un commerce en boutique éphémère
- Développer : rencontre, écoute, mise en relation, recherches de financements, aide à l'installation en zones d'activités pour les entreprises en croissance

02

Une approche globale pour faire face aux transitions

- Un pacte de développement durable pour l'entreprise
- Une aide à la recherche de financements des partenaires
- Une expertise développement durable et neutralité carbone partenaire de la collectivité pour concevoir un projet d'implantation sobre et efficace
- Des aides directes en lien avec le SRDEII et la délégation de l'octroi à l'immobilier d'entreprises au Département des Landes
- Un appui à la dynamique des centres-bourgs, de l'activité commerciale : ingénierie de projets en appui aux communes
- Un schéma tourisme raisonné pour accompagner le développement des acteurs touristiques
- Une stratégie agricole à structurer

03

Concertation et évaluation

- Renforcer la concertation avec une pluralité d'acteurs : entreprises, acteurs éco et partenaires ; élus communautaires, atelier développement économique, groupe de travail, communes, relai de proximité, établissements scolaires, formations
- **Une clause de revoyure/ bilan à mener 2026** : analyser les actions, les évaluer pour ajuster, déployer ou non les expérimentations et adapter la stratégie aux besoins actualisés du territoire

La gouvernance

**Fixe la feuille de route
et les modalités**



Conseil
communautaire

**Décide des
attributions aux
entreprises**



Bureau
communautaire

Mise en oeuvre de la feuille de route



Atelier Développement
économique
Avis

Service Développement
économique
et services contributeurs

Objectifs visés & Projet de territoire

- Répondre et anticiper les besoins économiques du territoire
- Optimiser notre consommation foncière par la densification des ZAE
- Expérimenter et déployer de nouvelles méthodes d'accueil des entreprises
- Installer durablement des compétences au service de notre territoire

Objectifs à 2026

- Accompagner au cas par cas chaque entreprise ayant un projet
- Lancer les opérations prioritaires en recherchant une haute qualité économique et environnementale
- Accueillir et animer un réseau d'entreprises engagées

