



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE 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 Maremne 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 L'INVENTAIRE FONCIER DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Par application de l'article 220 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de foncier économique, et conformément à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est chargée de réaliser un inventaire foncier des ZAE sur son territoire précisant les éléments suivants :



- 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

La liste des unités foncières qui composent les zones d'activité économique a été réalisée en accord avec les critères de définition suivants :

- appartenir à un même propriétaire : ce dernier doit détenir le même régime de droit pour toutes les parcelles dont il est propriétaire, sinon cela compte comme plusieurs unités foncières,
- les parcelles doivent être mitoyennes (continuité foncière). Si ces dernières sont séparées par un élément géographique (rivière, cours d'eau) ou un chemin/route publique, elles comptent comme plusieurs unités foncières,
- à défaut d'appartenir au même propriétaire, elle peut appartenir à la même indivision.

L'étude réalisée a également observé les éléments suivants :

- parcelles qui composent les unités foncières,
- unités foncières uniquement occupées par de l'habitat,
- unités foncières mixtes (habitat et activité),
- unités foncières uniquement occupées par de l'activité.

Les données disponibles ont été croisées dans le but de déterminer les occupants de chaque unité foncière. Le travail d'inventaire réalisé à partir de ce croisement de données fait état de :

Proportion des unités foncières uniquement occupées par de l'activité	57,4 % (soit 450,5 ha)
Proportion des unités foncières non occupées par des entreprises dites « vacantes »	32,9 % (soit 256,19 ha)
Proportion des unités foncières occupées par de l'habitat et de l'activité	6,2 % (soit 48,96ha)
Proportion des unités foncières uniquement occupées par de l'habitat	3,5 % (soit 27,5 ha)

Il est à noter que près des 2/3 des unités foncières des ZAE sont occupées par des activités économiques uniquement, soit 57,4 % de la surface des zones.

Au sein des ZAE, les unités foncières dites « vacantes » représentent 32,9 %. Ces dernières peuvent être nues (61 % d'entre elles) ou présenter des formes de bâti (39 % d'entre elles). Certaines d'entre elles (15 %) appartiennent aux instances publiques et répondent à des éléments tels que de la voirie, des chemins, fossés et bords de routes... D'autres sont déjà identifiées par MACS pour de potentielles extensions. Leurs proportions exactes sont difficilement quantifiables, elles représentent près de 10 ha, soit 3,5 % des unités foncières vacantes destinées à de futures extensions.

Enfin, bien que réservées à l'implantation d'entreprises sur un territoire donné, les ZAE sont également occupées par de l'habitat. Cela met en lumière une mixité des fonctions avec de l'habitat ainsi que de l'activité (6,2 %) et des unités foncières uniquement occupées par de l'habitat (3,5 %). En effet sur le territoire, les installations de logements ont longtemps été autorisées dans le cadre de l'installation d'un artisan pour lui permettre d'accompagner son activité. Cependant, depuis la révision du règlement de commercialisation de 2019 et l'approbation du PLUi, l'habitat n'est plus autorisé en zone d'activité économique.

De plus, une consultation à l'attention des propriétaires et locataires des ZAE de MACS a été réalisée. Un questionnaire a été envoyé le 22 mars 2023. Une relance a également été effectuée début avril par courriel. A l'issue des 30 jours imposés par la loi, MACS a pu traiter un échantillon représentant 13,1 % du nombre d'entreprises en ZAE (214 réponses).

Au travers de ce questionnaire, MACS a pu interroger sur des pistes d'évolution, telles que l'intérêt porté à la location du foncier via des baux à construction (29 % des répondants ont déclaré être intéressés), au partage d'atelier ou de lieux de stockage ou encore à la mutualisation de besoins sur les zones d'activité (pour exemple 11,5 % des répondants sont intéressés par la mise en commun de parking, 8 % par l'achat groupé d'énergie et 10,15 % par l'entretien des espaces



verts communs). En ce qui concerne l'utilisation d'espaces vacants par une autre entité, les propriétaires ne sont pas prêts à envisager la mutualisation contre 17,8 % des propriétaires.

Cet inventaire du foncier des ZAE permet d'identifier les unités foncières vacantes qui pourraient accueillir potentiellement de l'activité supplémentaire.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, consciente des enjeux liés au foncier sur son territoire, a d'ores et déjà impulsé des pistes d'évolution à ce sujet.

La feuille de route ZAE 2023-2026 vise à optimiser et densifier l'occupation de l'espace en ZAE déjà urbanisée afin de répondre de manière ciblée aux besoins des entreprises, tout en respectant le principe de sobriété foncière mis en avant par la loi Climat et Résilience.

La réalisation de ce premier inventaire foncier pourrait permettre de préciser des secteurs identifiés comme vacants, et/ou permettre la mise en place d'autres pistes d'évolution via notamment la mutualisation des besoins en zone d'activité, ou encore le redécoupage de parcelles en partie vacante.

L'inventaire foncier réalisé par MACS, annexé à la présente, a permis de réaliser un focus à l'échelle de chaque zone d'activité économique du territoire. Il sera actualisé tous les 6 ans.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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 le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.318-8-1 et L. 318-8-2 ;

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 le projet d'inventaire des zones d'activité économique de la Communauté de communes, annexé à la présente ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver l'inventaire des zones d'activité économique 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

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-24400865-20230627-20230627D03C-DE





MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

*Inventaire foncier des zones d'activité
économique de MACS*

2023



Inventaire foncier des ZAE de MACS

Table des matières

I°) Contexte réglementaire de l'inventaire des zones d'activité économique	3
II°) Méthode de croisement n'évitant pas certains biais	3
1. <i>Caractérisation et zonage des ZAE</i>	3
2. <i>Mise en place d'un questionnaire de consultation publique</i>	4
3. <i>Identifier les activités présentes par unités foncières</i>	4
a) <i>L'unités foncières telle que définie par la loi</i>	4
b) <i>Identifier occupants de chaque unité</i>	4
c) <i>Identifier les unités foncières occupées uniquement par de l'activité économique</i>	5
d) <i>Identifier les unités foncières vacantes</i>	5
e) <i>Identifier les habitats en ZAE</i>	6
III°) Synthèse de l'étude	6
1. <i>Quelle répartition de l'occupation au sein des ZAE ? La réponse en quelques chiffres clés</i>	6
2. <i>Que représentent ces chiffres ?</i>	7
a) <i>Prédominance de l'activité économique</i>	7
b) <i>Présence non négligeable de l'habitat</i>	7
c) <i>Présence d'unités foncières vacantes</i>	8
3. <i>Perspectives et actions envisageables</i>	8
a) <i>Agir sur l'habitat</i>	8
b) <i>Agir sur la vacance</i>	8
c) <i>Décliner l'inventaire par ZAE</i>	9
Conclusion	10
 <i>Annexe et carton des documents graphiques.</i>	 11



I°) Contexte réglementaire de l'inventaire des zones d'activité économique

Conformément à l'article 220 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, chaque autorité compétente en matière de ZAE doit réaliser un inventaire des zones sur son territoire.

MACS, gestionnaire des ZAE depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, est donc tenue de réaliser cet inventaire foncier où doivent être précisés les éléments suivants :

- un état parcellaire des unités foncières composant la ZAE, précisant à la fois les surfaces, les propriétaires ainsi que les occupants de ces dernières,
- un taux de vacance calculé sur la base du nombre d'unités foncières de la zone,
- une consultation publique des propriétaires et locataires des ZAE pendant une période de 30 jours.

Les autorités compétentes sont tenues de réaliser ce travail avant le mois d'août 2023.

La réalisation de cet inventaire foncier, ayant comme premier but de définir le taux de vacance au sein des ZAE, a été perçue par MACS comme une opportunité d'approfondir ses connaissances et son suivi des ZAE. C'est pourquoi des critères tels que l'identification de l'habitat ont été ajoutés à l'inventaire.

De plus, pour répondre à l'obligation réglementaire imposée par la loi Climat et Résilience, l'inventaire a été accompagné de la réalisation d'une consultation publique par le biais d'un questionnaire partagé auprès des propriétaires et locataires des ZAE sur une période de 30 jours.

Au travers de ce questionnaire, MACS a eu l'occasion de vérifier et de sonder les chefs d'entreprises sur quelques pistes d'évolutions prévues dans la feuille de route des ZAE 2023-2026, telles que la commercialisation sous la forme de baux à construction, ou encore la mutualisation des biens et d'espaces.

II°) Méthode de croisement n'évitant pas certains biais

1. Caractérisation et zonage des ZAE

Afin de déterminer le choix du zonage utilisé pour réaliser cet inventaire, nous avons comparé plusieurs sources de données et avons sélectionné le zonage issu des données de l'ADACL (agence départementale d'aide aux collectivités locales).

Cet organisme travaille de concert avec MACS pour mettre à jour de manière quotidienne les données économiques du territoire (ouvertures, fermetures d'entreprises, veille économique...) et son périmètre des ZAE semblait être le plus pertinent pour la réalisation de l'inventaire. C'est ainsi que le zonage des ZAE a été défini, sur la base des données de l'observatoire des territoires.

Tout au long de la démarche, différents services de MACS ainsi que certains partenaires institutionnels ont été mobilisés.

Services de MACS associés :

- le service finances pour les données relatives à la cotisation foncière des entreprises (CFE), ainsi qu'aux taxes d'habitation ;
- le service cartographie et SIG pour la réalisation de représentations cartographiques des zones d'activité économique, ainsi que pour les questions de zonage.



Partenaires associés :

- l'ADACL, observatoire économique des territoires pour les données concernant l'occupation des ZAE (propriétaires, locataires, surface des parcelles, droit en vigueur... en lien avec le registre du commerce et des sociétés).

Tout au long de la réalisation de l'inventaire, ces données ont été croisées dans le but d'optimiser les résultats obtenus.

2. *Mise en place d'un questionnaire de consultation publique*

Un questionnaire à l'attention des propriétaires et locataires au sein du périmètre ZAE de MACS a été réalisé et lancé par l'utilisation de Google Forms. Ce dernier a fait l'objet d'un partage par voie postale via un courrier invitant chaque personne concernée à le compléter. Une relance a également été réalisée par mail.

Conformément à la loi Climat et Résilience, cette période de consultation s'est faite sur une durée 30 jours. Suite à cela, un échantillon représentant 13,1 % du nombre d'entreprises en ZAE a été traité (214 réponses).

3. *Définition des unités foncières et identification des activités présentes*

a) *L'unité foncière telle que définie par la loi*

En accord avec la demande de la loi Climat et Résilience, les unités foncières des différentes ZAE ont été comptabilisées sur la base des données obtenues auprès de l'ADACL.

En effet, les unités foncières doivent répondre aux critères suivants :

- appartenir à un même propriétaire : ce dernier doit détenir le même régime de droit pour toutes les parcelles dont il est propriétaire, sinon cela compte comme plusieurs unités foncières,
- les parcelles doivent être mitoyennes (continuité foncière), si ces dernières sont séparées par un élément géographique (rivière, cours d'eau) ou un chemin/route publique, elles comptent comme plusieurs unités foncières,
- à défaut d'appartenir au même propriétaire, elle peut appartenir à la même indivision.

À partir de ces différents critères, une liste des différentes unités foncières qui composent les zones d'activité économique a été mise en place.

b) *Identification des occupants de chaque unité*

Pour identifier les entreprises et occupants des unités foncières définies précédemment, nous avons fait appel aux données concernant les entreprises déclarées au RCS, ou registre du commerce et des sociétés, qui comprend un certain nombre d'informations légales sur les entreprises. En effet ces dernières sont tenues de s'y inscrire dès la création/l'installation de leur entreprise.

Ces données ont été étudiées et comparées avec celles des unités foncières, ainsi qu'avec la source de données de l'AGDE.



Cela a permis de relier chaque entreprise à l'unité foncière correspondante, et donc de définir l'activité présente sur chaque unité foncière.

Pour plus d'exactitude, une comparaison a été faite avec les données relatives au paiement de la cotisation foncière des entreprises (autrement appelée CFE).

Certains points sont pour autant à noter :

- d'une part de nombreux habitats sont présents en ZAE, et parfois identifiés par le biais d'un numéro correspondant à une activité alors qu'aucune entreprise n'est physiquement présente (ou simple boîte aux lettres),
- d'autre part, certaines entreprises indiquées dans le fichier n'y sont pas physiquement et là aussi il n'y a que la boîte aux lettres (cela est fréquent pour les sièges sociaux, les sociétés de holding, ou encore les SCI qui n'ont besoin que d'une adresse de domiciliation),
- enfin, l'adressage erroné ou incomplet lors de la déclaration de certaines sociétés ne permet pas de les localiser précisément.

c) Identifier les unités foncières occupées uniquement par de l'activité économique

Pour obtenir les données de l'occupation par l'activité uniquement, des croisements d'informations entre les données relatives à l'habitat et celles concernant l'activité ont été effectués (CFE et données ADACL sur les entreprises).

Cela nous a permis de définir sur quelles unités foncières on retrouve à la fois de l'habitat et de l'activité économique, puis de sélectionner uniquement les unités foncières correspondant à une activité économique.

d) Identifier les unités foncières vacantes

Pour définir si une unité est vacante ou non, il apparaît nécessaire de détenir les critères qui identifient cette « non occupation » des lieux.

La loi Climat et Résilience précise en la matière qu'il convient de privilégier les données relatives au paiement de la cotisation foncière des entreprises en zone d'activité (la dernière CFE payée doit être datée de plus de 2 ans au moins pour que l'unité foncière ne soit comptée comme vacante).

Pour davantage d'exactitude, les données obtenues ont ensuite été croisées avec les autres sources dont nous disposons (CFE, Taxe d'habitation) dans le but d'éliminer la vacance attribuée à la présence d'un habitat.

Plusieurs biais sont apparus lors de cette étape en ce qui concerne l'identification de la vacance de ces unités foncières. En effet, près de 40 % d'entre elles semblent abriter au moins un bâtiment sur leurs unités foncières, ce qui tend à mettre en lumière une incohérence avec les données traitées.

Cela peut être expliqué par les éléments suivants :

- les unités foncières identifiées comme vacantes peuvent en réalité servir de lieux de dépôt ou/et de stationnement pour une activité référencée ailleurs (sur ces unités le propriétaire n'est pas forcément relié à une activité professionnelle...),
- les unités foncières peuvent être occupées par des entreprises qui viennent juste de s'installer et qui ne sont donc pas encore apparentes sur les différentes sources de données,



- les données permettant de définir la vacance peuvent être limitées en cas de biais d'adressage lors des déclarations administratives des entreprises, ce qui a pour effet de déclarer vacante une unité foncière où siège bel et bien une activité économique,
- les entreprises peuvent également ne pas être déclarées sur le territoire de la Communauté de communes mais être déclarées sur un autre territoire.

e) Identifier les habitats en ZAE

Considérant que les anciennes règles mentionnaient l'autorisation, pour les artisans, de posséder une habitation au même endroit que leurs entreprises, deux typologies liées à l'habitat sont identifiées :

- Unités foncières uniquement avec de l'habitat :

En ce qui concerne cette typologie, le croisement de données a été réalisé entre les unités foncières occupées par de l'habitat et identifiées sur le périmètre des ZAE par IGECOM et celles des taxes d'habitation 2022.

Cela a permis d'obtenir une liste des unités foncières avec habitations en ZAE, et de sélectionner uniquement les unités où aucune activité professionnelle n'était identifiée en parallèle.

- Unités foncières mixtes :

Pour obtenir ces données, un croisement d'informations a été réalisé entre les données relatives à l'habitat (via la taxe d'habitation et les identifications IGECOM) avec celles concernant les activités économiques (CFE et données IGECOM sur les entreprises).

Cela a permis de définir sur quelles unités foncières sont enregistrés à la fois de l'habitat et de l'activité économique.

Les biais identifiés en ce qui concerne ces données sont les suivants :

- erreurs d'adressage peuvent aussi avoir lieu au sein des déclarations d'habitation en ZAE ;
- tous les habitats en ZAE ne sont pas déclarés.

III°) Synthèse de l'étude

1. Quelle répartition de l'occupation au sein des ZAE ?

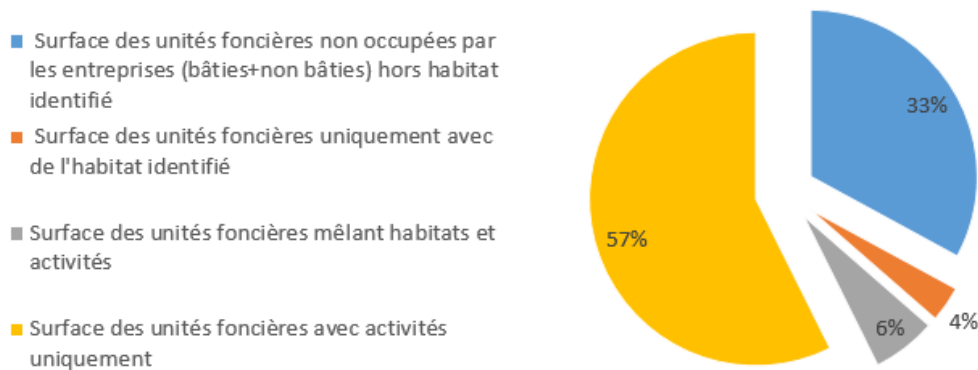
La réponse en quelques chiffres clés

Ces chiffres clés représentent la répartition en pourcentage de la surface (m²) des unités foncières par typologie d'occupation :

Unités foncières uniquement occupées par de l'activité :	57,4 % (soit 450,5 ha)
Unités foncières non occupées par des entreprises dites « Vacante »	32,9 % (soit 256,19 ha)
Unités foncières occupées par de l'habitat et de l'activité	6,2 % (soit 48,96 ha)
Unités foncières uniquement occupées par de l'habitat	3,5 % (soit 27,5 ha)



Répartition de l'occupation du foncier en ZAE (proportion de m2)



2. Que représentent ces chiffres ?

a) Prédominance de l'activité économique

A travers les chiffres obtenus lors de l'inventaire, près des **2/3** des unités foncières des ZAE sont occupées par des activités économiques uniquement, soit **57,4 %** de la surface des ZAE.

b) Présence non négligeable de l'habitat

Les zones d'activité économique, bien que réservées à l'implantation d'entreprises sur un territoire donné, sont également occupées par de l'habitat.

Ces installations d'habitat en zones d'activité sont régies par divers documents juridiques tels que les règlements de zones, les cahiers des charges, et dernièrement par les PLUI.

En ce qui concerne le territoire de MACS, les installations ont longtemps été autorisées dans le cadre de l'installation d'un artisan pour lui permettre d'accompagner son activité d'un logement. Cependant depuis la révision du règlement de commercialisation de 2019 ainsi qu'avec l'approbation du PLUI en 2020, l'habitat n'est plus autorisé en zone d'activité économique.

En ce qui concerne l'habitat nous retrouvons deux cas de figures :

- au sein du premier on retrouve une mixité des fonctions avec la présence d'une activité économique et d'une forme d'habitat, cette catégorie représente **6,2 %** de la surface des unités foncières de MACS,
- dans le second cas nous retrouvons des unités foncières où seul de l'habitat semble présent, cette typologie représente **3,5 %** de la surface des unités foncières des ZAE de MACS.



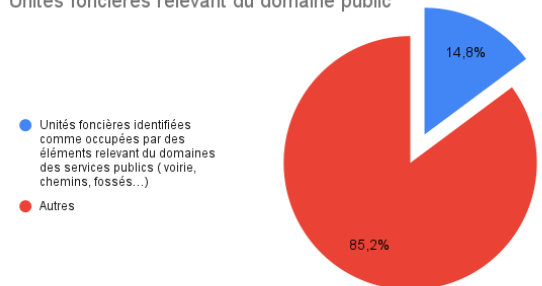
c) Présence d'unités foncières vacantes

Enfin au sein des ZAE, nous retrouvons des unités foncières dites « vacantes ». Ces dernières peuvent être nues (**61 %** d'entre elles) ou présenter des formes de bâti (**39 %** d'entre elles).

Si l'on s'intéresse de plus près à ces unités foncières vacantes, 3 constats :

1. Certaines unités foncières identifiées comme vacantes appartiennent aux instances publiques (Communauté de communes, communes...) et répondent à des éléments tels que de la voirie, des chemins, fossés et bords de routes... Ces derniers représentent près de 15 % de la surface identifiée comme vacante, mais ne représentent pas pour autant un réel potentiel de densification ou d'extension.

Unités foncières relevant du domaine public



2. Au sein de ces unités foncières dites vacantes, nous retrouvons de nombreuses parcelles déjà identifiées par MACS pour de potentielles extensions (voir même déjà vendues étant donné que l'inventaire se base sur des données arrêtées en 2022). Leurs proportions exactes sont difficilement quantifiables au sein des surfaces identifiées comme vacantes. Cela représente près de 10 ha, soit 3,5 % des unités foncières vacantes destinées à de futures extensions.

3. Ces unités foncières vacantes sont nombreuses à être occupées par du bâti, ce qui laisse présager que leur caractérisation en tant qu'espace vacant est à vérifier et à approfondir.

3. Perspectives et actions envisageables

a) Agir sur l'habitat

- ➔ Les réglementations qui régissent l'habitat en ZAE ont évolué ces dernières années ; cependant, en ce qui concerne les habitats présents avant ces changements, il semble difficile pour MACS d'agir, sauf en cas de revente de la parcelle où le logement est installé.
- ➔ En ce qui concerne les habitats installés après l'évolution des réglementations, la police de l'urbanisme peut être mobilisée par la commune. Cependant, malgré les recours légaux, il semble très complexe d'agir sur les habitats déjà installés.

b) Agir sur la vacance

- ➔ Comme évoqué plus haut dans le document, les éléments présentés comme vacants peuvent en réalité représenter une multitude de situations :
 - une grande partie des parcelles identifiées comme « vacantes » a d'ores et déjà fait l'objet d'extension (l'inventaire est arrêté à août 2022).
 - une autre partie de ces unités foncières est occupée par des éléments publics tels que les fossés, chemins et autres éléments ne pouvant constituer un potentiel de construction.



- Enfin, une part de ces unités foncières « vacantes » semble en réalité bien occupée, que cela soit par de l'habitat non déclaré, ou par une activité déclarée au sein d'un autre territoire ; ces dernières sont difficilement mobilisables pour de la densification. Cela sera à affiner au cas par cas.

➔ La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, consciente des enjeux liés au foncier sur son territoire, a d'ores et déjà impulsé des pistes d'évolution à ce sujet.

On retrouve notamment au sein de la feuille de route ZAE 2023-26 un certain nombre d'axes visant à optimiser et densifier l'occupation de l'espace en ZAE déjà urbanisé pour répondre de manière ciblée aux besoins des entreprises, tout en respectant le principe de sobriété foncière mis en avant par la loi Climat et Résilience.

La réalisation de ce premier inventaire foncier peut être une première étape pour mettre en place une stratégie de requalification sur les secteurs identifiés comme vacants, et/ou permettre la mise en place d'autres pistes d'évolution via notamment la mutualisation des besoins et zone d'activité, le redécoupage de parcelles semis vacantes...

Concernant ces différentes pistes, les données issues du traitement du questionnaire sont encourageantes. En effet, sur les **214 réponses obtenues**, un certain nombre met en avant l'envie de mutualiser certains besoins : parking (**67 fois**), entretien des espaces verts communs (**59 fois**), connexion internet mutualisée (**52 fois**), service de ménage mutualisé (**45 fois**), ou encore achat groupé d'énergie (**45 fois**).

De plus, en ce qui concerne les locataires, **27,5 %** d'entre eux déclarent être prêts à envisager l'utilisation de leurs espaces vacants par une autre entreprise. Pour les propriétaires, ce chiffre représente **17,8 %** d'entre eux.

Pour ce qui touche à la densification sur les parcelles déjà existantes, nous avons pu identifier que près de **23 %** des propriétaires souhaitant réaliser une extension sont prêts à envisager cette dernière sous la forme de construction d'un étage (contre **55,4 %** qui souhaitent une extension du bâtiment sur le terrain).

D'autres pistes, telles que celle du bail à construction dans le but de maîtriser les mutations des activités ainsi que la spéculation foncière ont été testées. En effet, sur le nombre d'individus souhaitant acheter dans les prochaines années (**58 d'entre eux**) **29 %** seraient intéressés par la possibilité d'un bail à construction. Près d'un quart reste indécis (**25,2 %**), et **45,8 %** ne souhaitent pas prendre part à cette forme d'acquisition.

c) Décliner l'inventaire par ZAE

En complémentarité de l'inventaire foncier à l'échelle de l'intercommunalité demandé par la loi Climat et Résilience, MACS a souhaité approfondir ce travail en déclinant cet inventaire à l'échelle de chaque ZAE de son territoire.

Un travail d'interprétation de ces résultats pourrait permettre la mise en place de typologies de zones d'activité. Ce classement pourrait donner lieu à la définition d'actions stratégiques à l'échelle de chaque ZAE individuellement.



Conclusion

L'inventaire des ZAE de MACS a permis la mise en lumière de certaines données et tendances au sein des zones d'activité. Bien que l'activité économique reste majoritaire au sein des zones d'activité, les données ont révélé un certain nombre d'unités foncières vacantes et/ou occupées par de l'habitat.

Au-delà de la demande formulée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, MACS a souhaité approfondir ce travail en déclinant cet inventaire à l'échelle de chaque ZAE ainsi qu'en ajoutant des critères permettant d'approfondir leurs connaissances des ZAE.

La réalisation de cet inventaire ainsi que de la consultation publique appuient les enjeux de requalification de secteurs identifiés comme vacants, et/ou permettre la mise en place d'autres pistes d'évolution via notamment la mutualisation des besoins en zone d'activité, le redécoupage de parcelles en partie vacantes...

Il pourrait être intéressant d'aller plus loin dans cette démarche et de comparer les résultats obtenus par MACS avec ceux des autres EPCI, mais aussi de réaliser une étude comparative des différentes méthodes utilisées pour réaliser ces inventaires.

Annexe :

Les cartes présentes sur les « Fiches ZAE » sont issues d'IGECOM.

Carton document graphique :

**Unité foncière (UF) : l'unité foncière peut être composée d'une ou de plusieurs parcelles répondants aux critères suivants : Appartenir au(x) même(s) propriétaire(s), être contiguës et que la continuité foncière ne soit pas interrompue.*

**A noter qu'ici la « vacance » ne prend pas en compte les unités foncières identifiées comme de l'habitat, ces dernières sont comptabilisées à part.*

*Données relatives à la **taxe d'habitation (TH)** : issues du service finance de MACS.

*Données relatives à la **cotisation foncière des entreprises (CFE)** : issues du service finance de MACS.

*Données relatives aux locataires, propriétaires, surfaces des parcelles en ZAE : issues d'une demande formulée auprès de l'ADACL.

*Données cartographique : issues d'IGECOM.

ZAE de MACS en quelques chiffres

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



780,7403 ha



Unités foncières

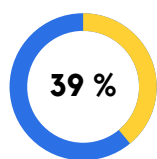
Dont

289

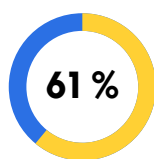
sont considérées comme vacantes
(256,1965 ha)

Zoom sur la vacance :

Répartition de l'occupation par m2 en ZAE

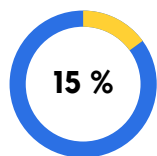
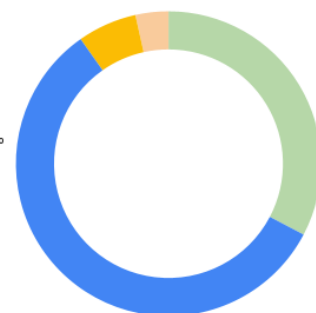


TERRAINS BÂTIS
Soit 113 unités foncières



TERRAINS NUS
Soit 176 unités foncières

- Surface vacante 32,8%
- Occupée uniquement par des entreprises 57,7%
- Mixte avec habitats et activités 6,30%
- Occupée uniquement par de l'habitat 3,5%



DOMAINE PUBLIC

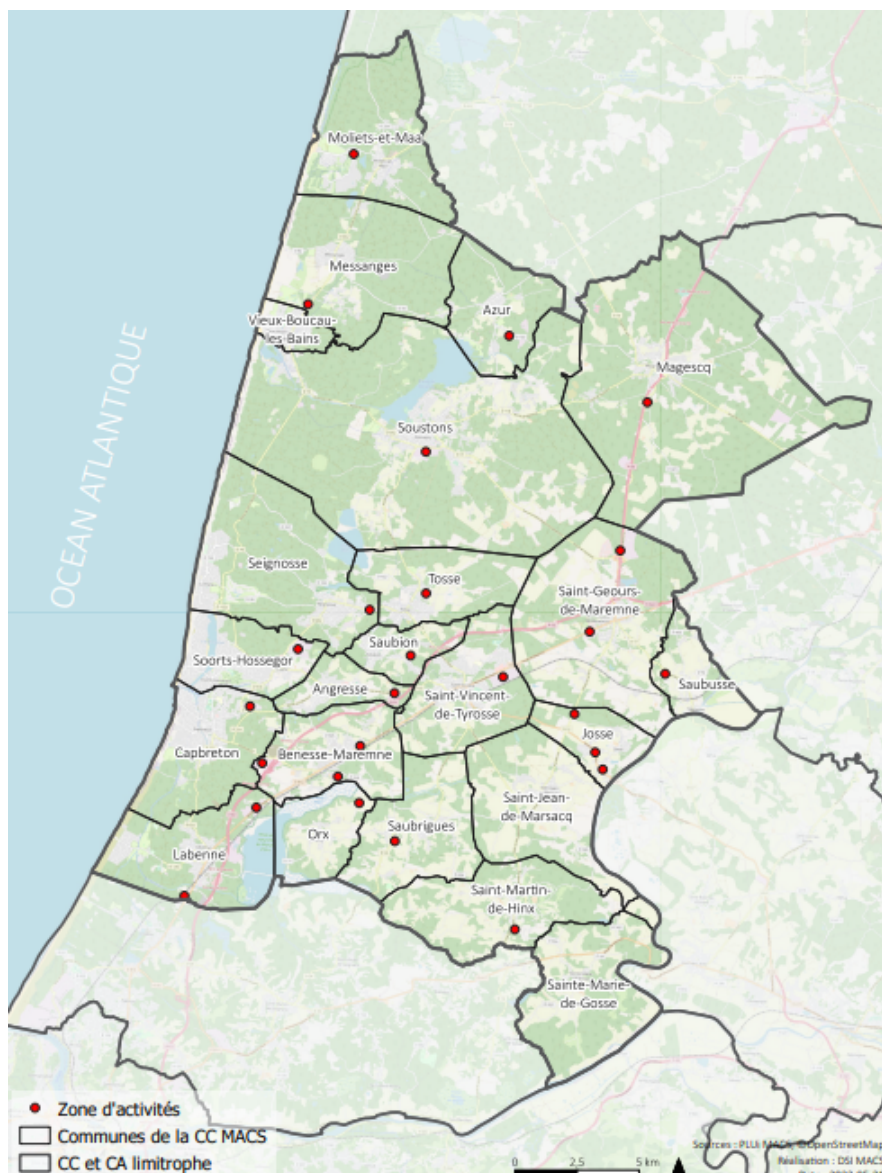


1 440 Entreprises différentes



298 Habitats sur les zones

Nombre d'unités foncières occupées par une activité ainsi qu'un logement



ZAE Arriet

Benesse-Maremne

73,1995 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



59

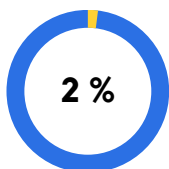
Dont

18

sont considérées comme
vacantes (16,4591 ha)

Unités foncières sur la
zone

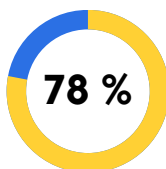
Zoom sur la vacance :



2 %

DOMAINE PUBLIC

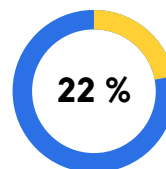
Soit 3 261 m²



78 %

TERRAINS NUS

Soit 14 unités
foncières



22 %

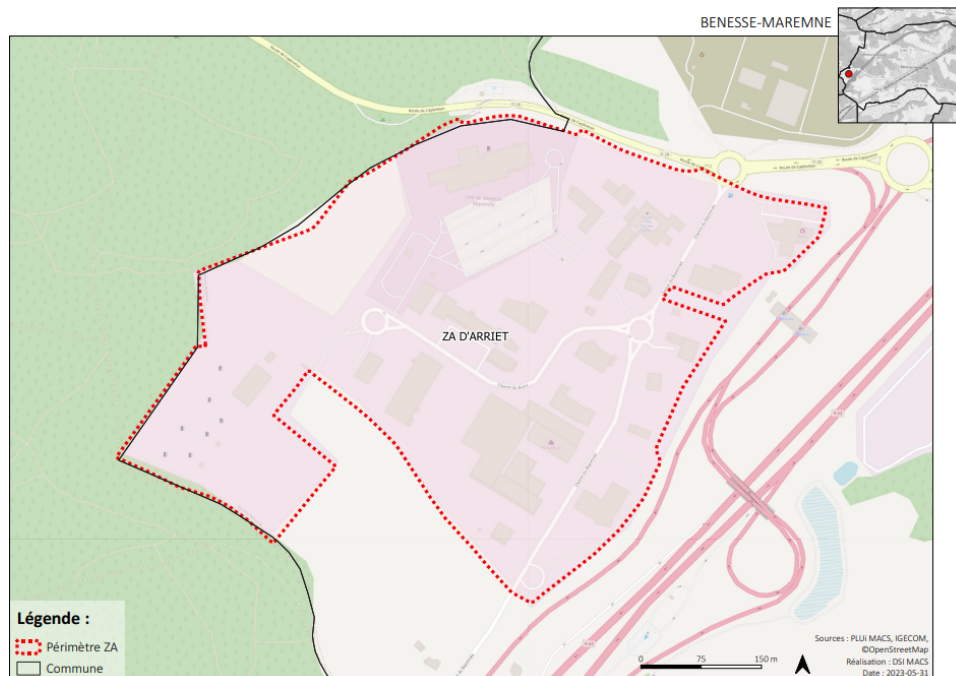
TERRAINS BÂTIS

Soit 4 unités foncières

35 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

2 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Artiguenave

Benesse-Maremne 2,6215 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



9

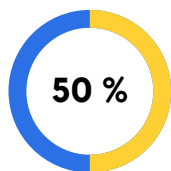
Dont

2

sont considérées comme
vacantes (1,1951 ha)

Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



50 %

DOMAINE PUBLIC

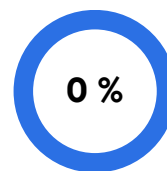
Soit 10 450 m²



100 %

TERRAINS NUS

Soit 2 unités foncières



0 %

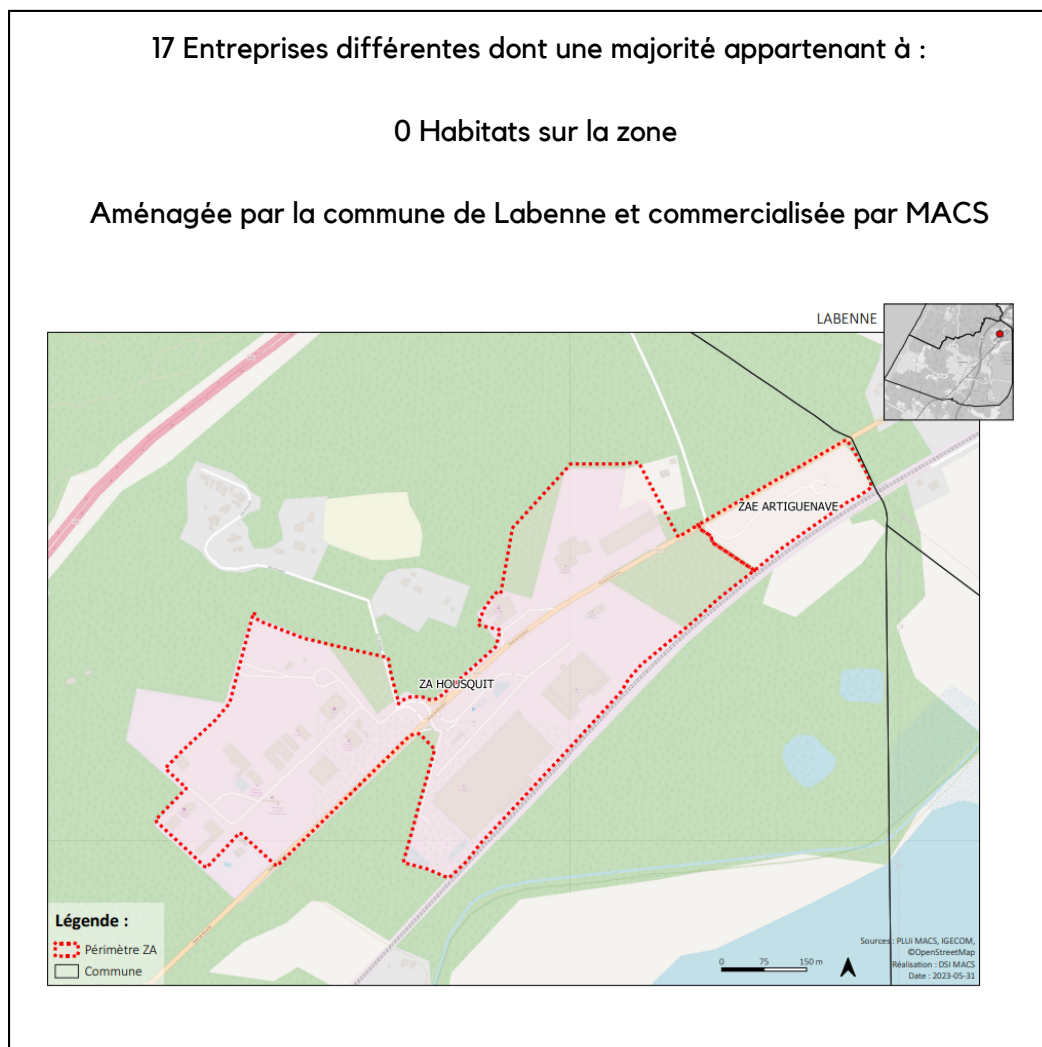
TERRAINS BÂTIS

Soit 0 unité foncière

17 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

0 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune de Labenne et commercialisée par MACS



ZAE Atlantisud

Saint-Geours-de-Maremne

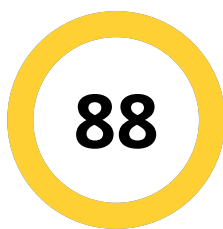
226,9192 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



88

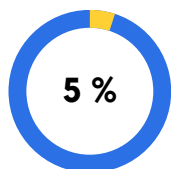
Dont

38

sont considérées comme
vacantes (132,982 ha)

Unités foncières sur la
zone

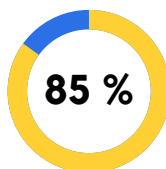
Zoom sur la vacance :



5 %

DOMAINE PUBLIC

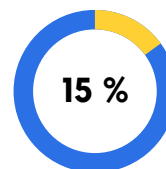
Soit 2 111 m²



85 %

TERRAINS NUS

Soit 32 unités
foncières



15 %

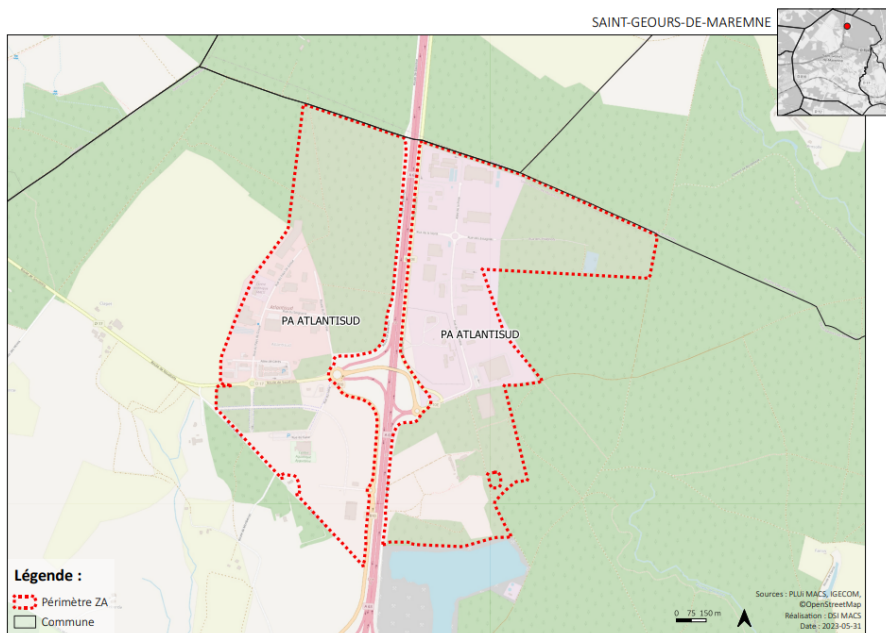
TERRAINS BÂTIS

Soit 6 unités foncières

105 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Commerce ; réparation d'automobiles et de motos
Industrie manufacturière

6 Habitats sur la zone

Aménagée et commercialisée par la SATEL pour le compte du
Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la ZAE



ZAE Barias

Saint-Geours-de-Maremne

23,8399 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



31

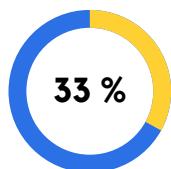
Dont

3

sont considérées comme
vacantes (1,4694 ha)

Unités foncières sur la
zone

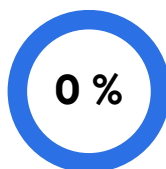
Zoom sur la vacance :



33 %

DOMAINE PUBLIC

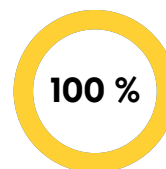
Soit 1136 m²



0 %

TERRAINS NUS

Soit 0 unités foncières



100 %

TERRAINS BÂTIS

Soit 3 unités foncières

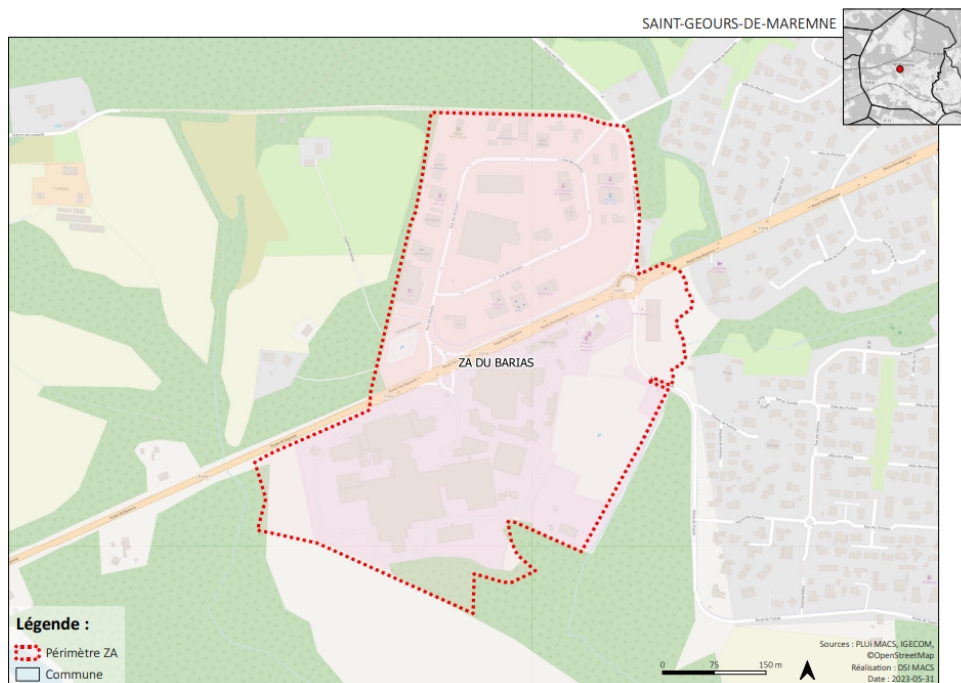
40 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Construction

Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles

7 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Beillicq

Tosse
4,4401 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



17

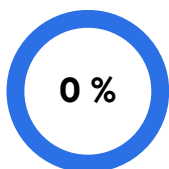
Dont

2

sont considérées comme
vacantes (1,0059 ha)

Unités foncières sur la
zone

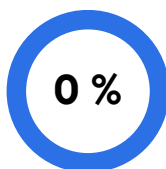
Zoom sur la vacance :



0 %

DOMAINE PUBLIC

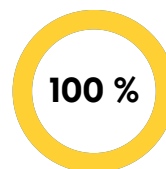
Soit 0 m²



0 %

TERRAINS NUS

Soit 0 unités foncières



100 %

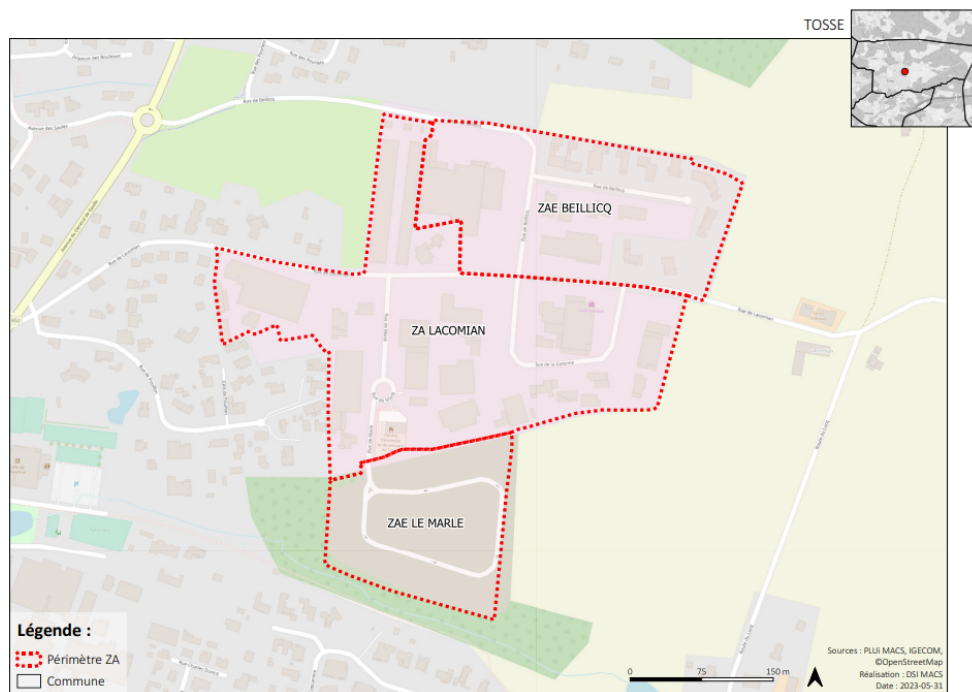
TERRAINS BÂTIS

Soit 2 unités foncières

16 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

6 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015





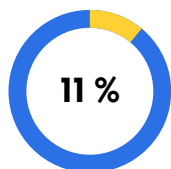
Unités foncières sur la
zone

Dont

9

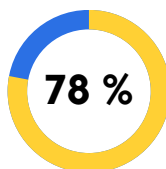
sont considérées comme
vacantes (7,2858 ha)

Zoom sur la vacance :



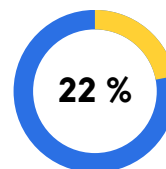
DOMAINE PUBLIC

Soit 525 m²



TERRAINS NUS

Soit 7 unités foncières



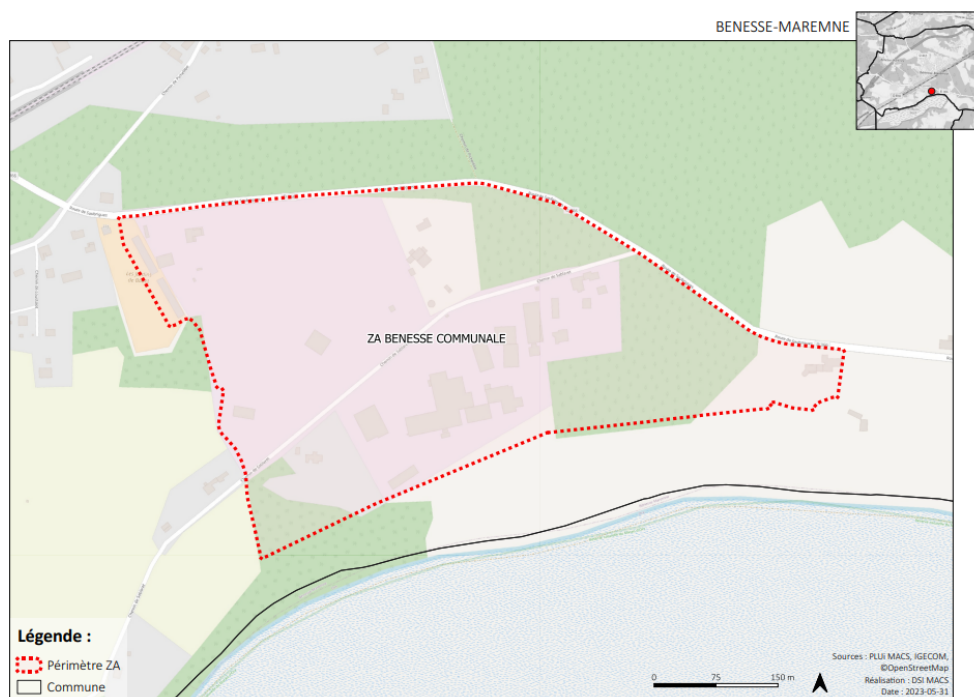
TERRAINS BÂTIS

Soit 2 unités foncières

15 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Agriculture, sylviculture et pêche

9 Habitats sur la zone

Pas d'aménagement en tant que tel



ZAE Casablanca

Saint-Vincent-de-Tyrosse

57,9705 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



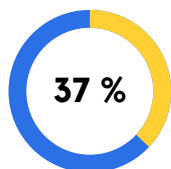
Unités foncières sur la
zone

Dont

24

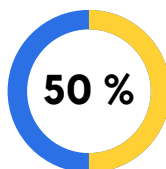
sont considérées comme
vacantes (15,4888 ha)

Zoom sur la vacance :



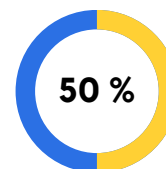
DOMAINE PUBLIC

Soit 154 888m²



TERRAINS NUS

Soit 12 unités foncières



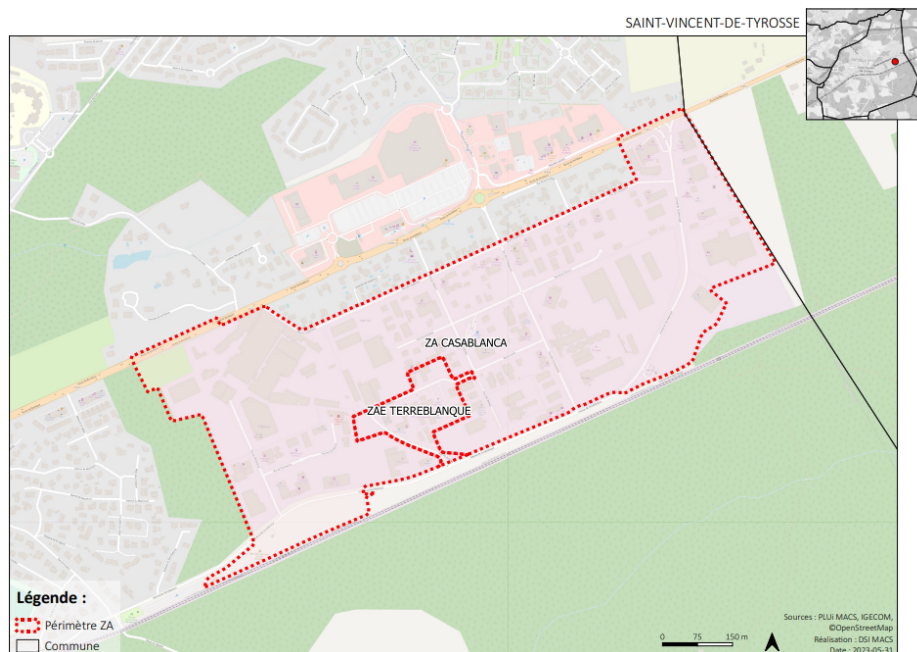
TERRAINS BÂTIS

Soit 12 unités foncières

121 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motos,
Construction,

39 Habitats sur la zone

Zone aménagée par la commune avant 2015



ZAE Cramat

Soustons
3,3169 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



76

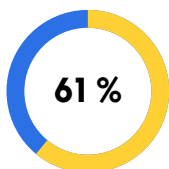
Dont

13

sont considérées comme
vacantes (4,8169 ha)

Unités foncières sur la
zone

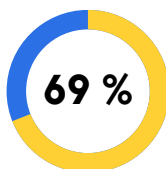
Zoom sur la vacance :



61 %

DOMAINE PUBLIC

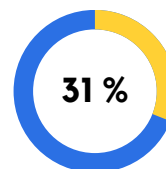
Soit 51 499 m²



69 %

TERRAINS NUS

Soit 9 unités foncières



31 %

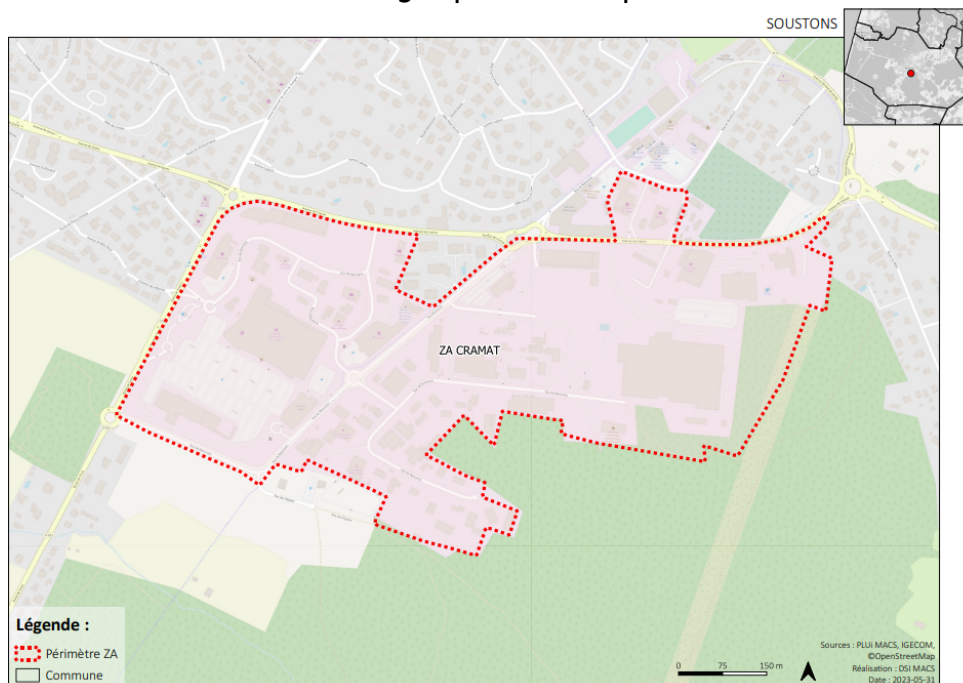
TERRAINS BÂTIS

Soit 4 unités foncières

74 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motos
Construction

22 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015
Extension aménagée par MACS à partir de 2019



ZAE Guillebert

Benesse-Marenne

9, 8 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



Unités foncières sur la
zone

Dont

2

sont considérées comme
vacantes (0,7379 ha)

Zoom sur la vacance :



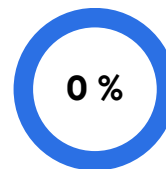
DOMAINE PUBLIC

Soit 7 379 m²



TERRAINS NUS

Soit 2 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 0 unités foncières

43 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

14 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Housquit

Labenne
33,6750 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



32

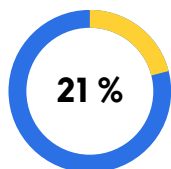
Dont

14

sont considérées comme
vacantes (11,5102 ha)

Unités foncières sur la
zone

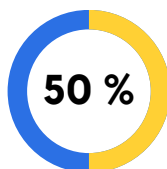
Zoom sur la vacance :



21 %

DOMAINE PUBLIC

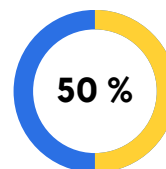
Soit 47 730 m²



50 %

TERRAINS NUS

Soit 7 unités foncières



50 %

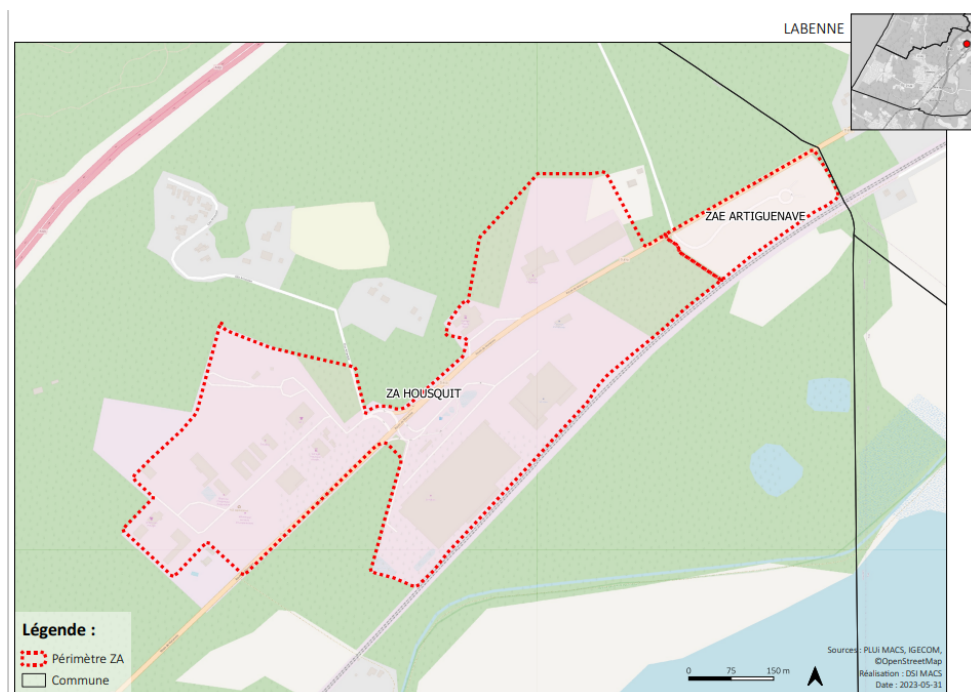
TERRAINS BÂTIS

Soit 7 unités foncières

17 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motos
Construction

5 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Jouendema

Saubusse
4,4729 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



8

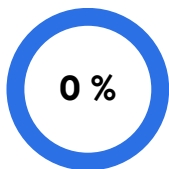
Unités foncières sur la
zone

Dont

5

sont considérées comme
vacantes (1,3199 ha)

Zoom sur la vacance :



0 %

DOMAINE PUBLIC

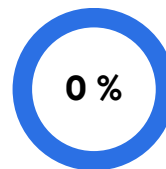
Soit 0 m²



100 %

TERRAINS NUS

Soit 5 unités foncières



0 %

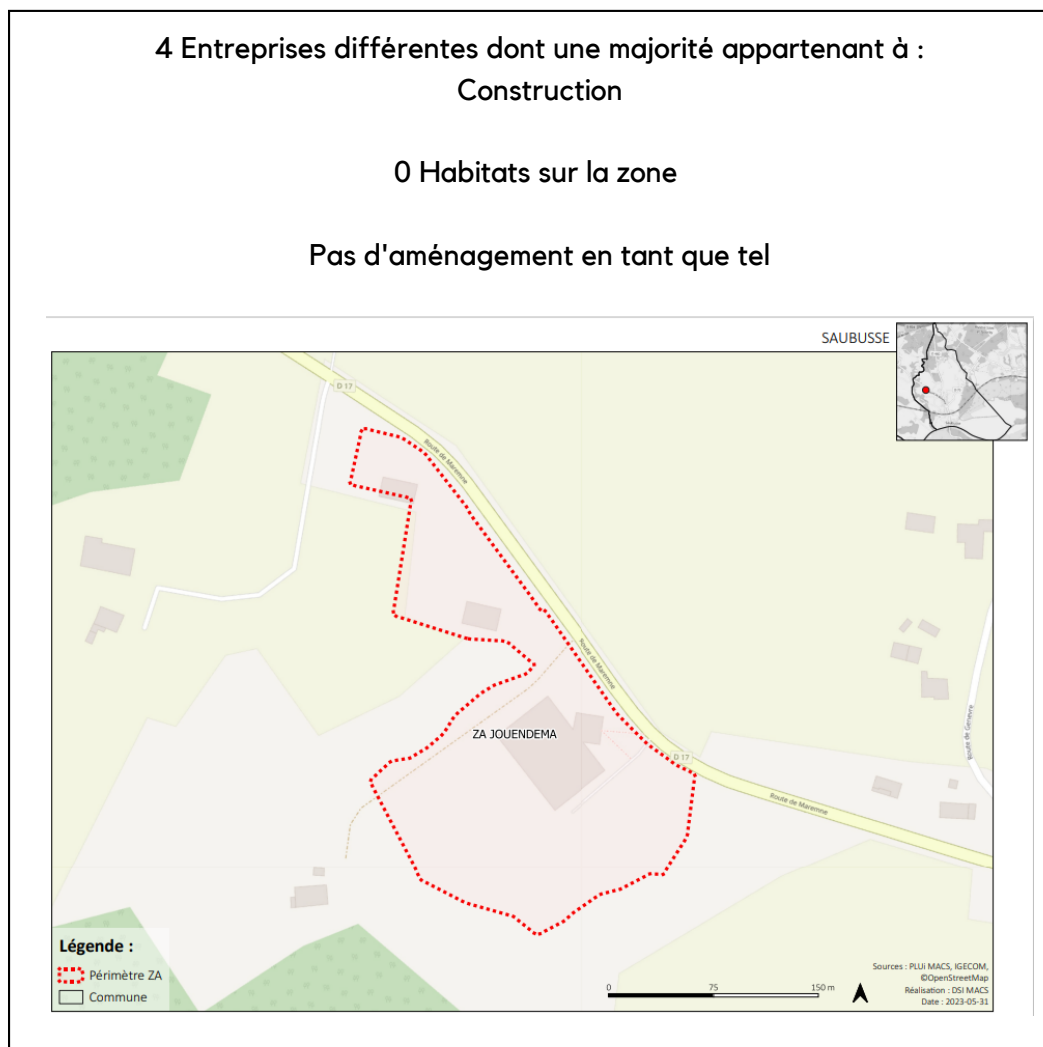
TERRAINS BÂTIS

Soit 0 unité foncière

4 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Construction

0 Habitats sur la zone

Pas d'aménagement en tant que tel



ZAE La Haurie

Saubrigues

6,5148 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



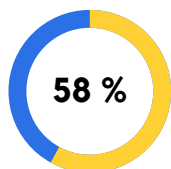
Dont

12

sont considérées comme
vacantes (4,0154 ha)

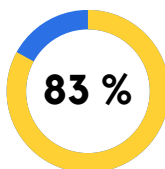
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



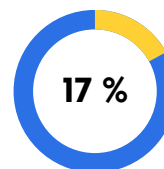
DOMAINE PUBLIC

Soit 31 049 m²



TERRAINS NUS

Soit 10 unités
foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 2 unités foncières

17 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Activités spécialisées, scientifiques et techniques

Construction

9 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015

Extension aménagée par MACS à partir de 2019



ZAE La Marquèze

Josse

2,7038 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



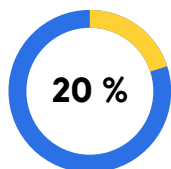
Dont

5

sont considérées comme
vacantes (0,8573 ha)

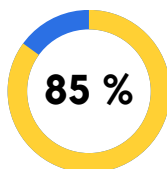
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



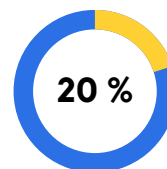
DOMAINE PUBLIC

Soit 2 943 m²



TERRAINS NUS

Soit 4 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 1 unités foncières

8 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

11 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE La Palle

Moliets
3,0495 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



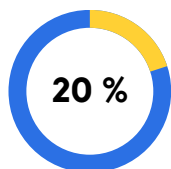
Dont

4

sont considérées comme
vacantes (2,5592 ha)

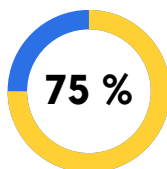
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



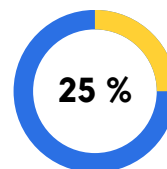
DOMAINE PUBLIC

Soit 23 571 m²



TERRAINS NUS

Soit 3 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 1 unité foncière

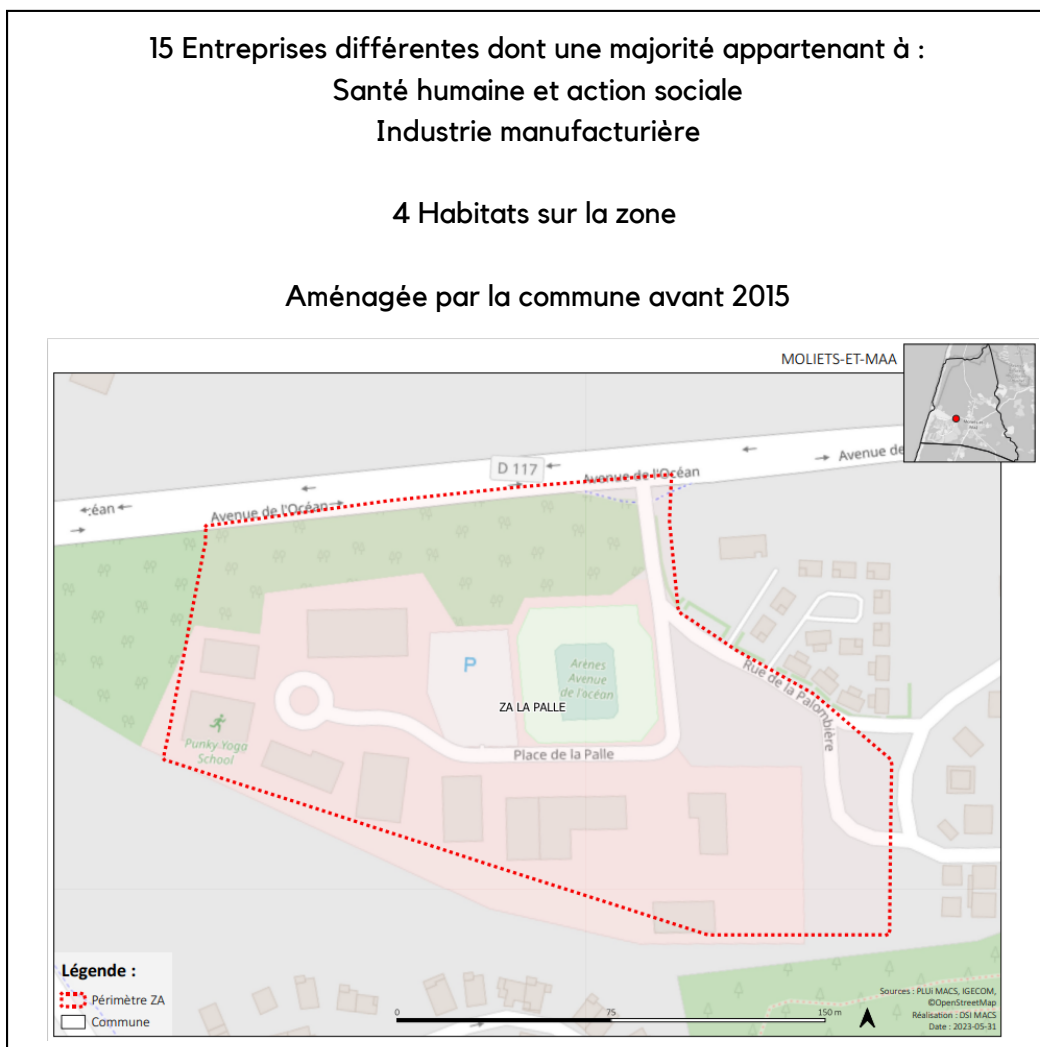
15 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Santé humaine et action sociale

Industrie manufacturière

4 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Lacomian

Tosse
7,1795 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



23

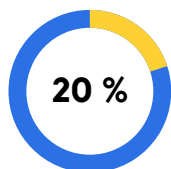
Dont

5

sont considérées comme
vacantes (1,3818 ha)

Unités foncières sur la
zone

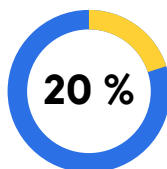
Zoom sur la vacance :



20 %

DOMAINE PUBLIC

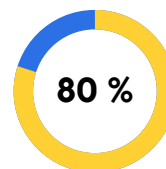
Soit 6 159 m²



20 %

TERRAINS NUS

Soit 1 unités foncières



80 %

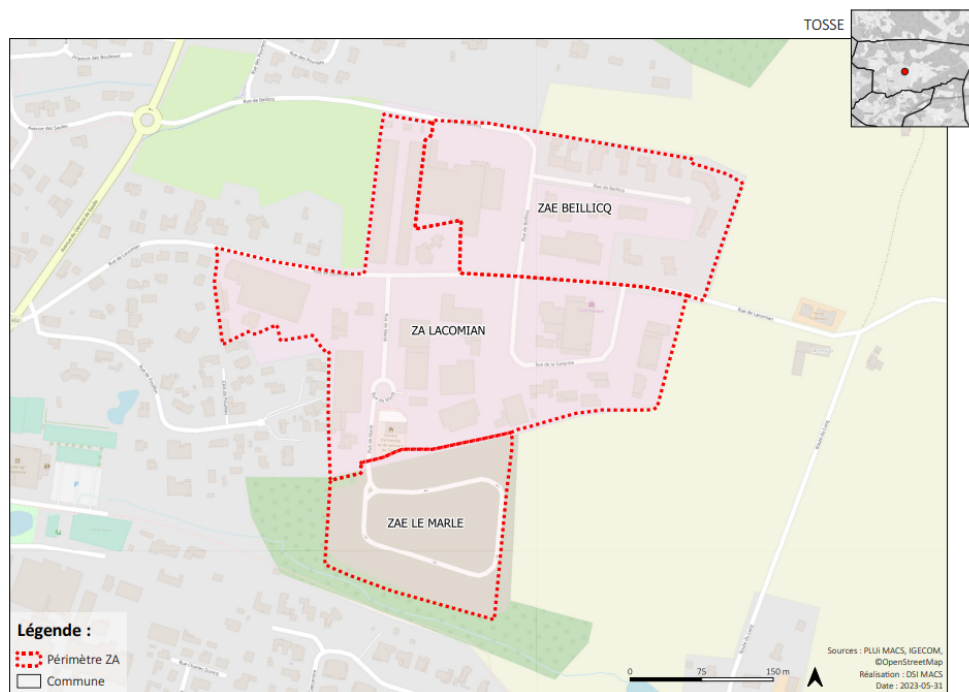
TERRAINS BÂTIS

Soit 4 unités foncières

22 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Construction
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motos

10 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Laubian

Seignosse

15, 6985 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



71

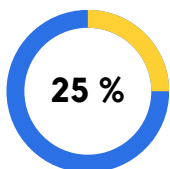
Dont

8

sont considérées comme
vacantes (7,8591 ha)

Unités foncières sur la
zone

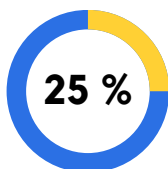
Zoom sur la vacance :



25 %

DOMAINE PUBLIC

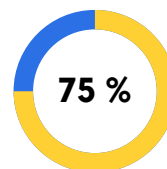
Soit 72 909 m²



25 %

TERRAINS NUS

Soit 2 unités foncières



75 %

TERRAINS BÂTIS

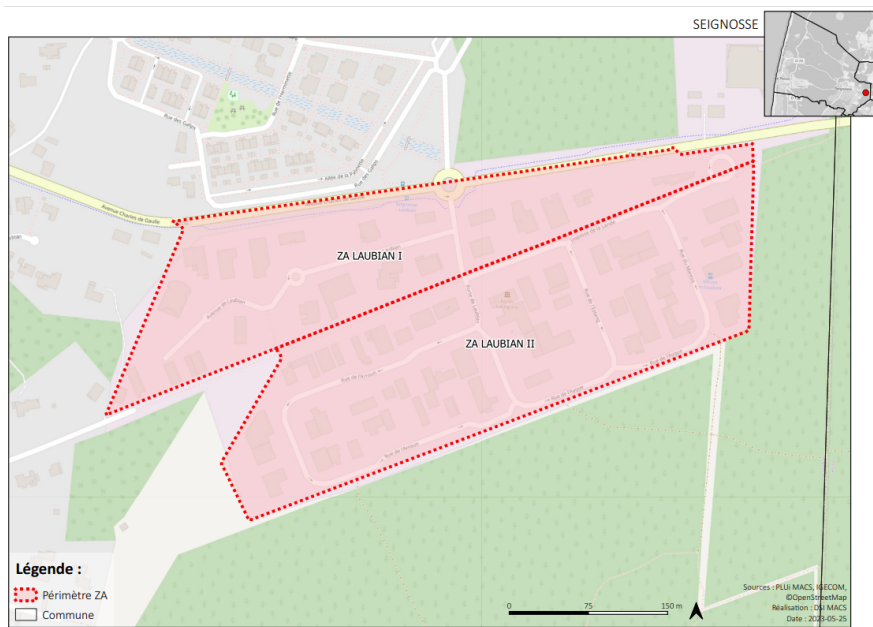
Soit 6 unités foncières

124 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

17 Habitats sur la zone

Laubian 1 aménagée par la commune avant 2015

Laubian 2 aménagée par MACS à partir de 2009



ZAE Le Mouta

Josse
10,5689 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



11

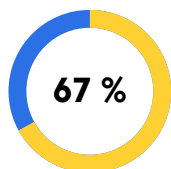
Dont

3

sont considérées comme
vacantes (2,2194 ha)

Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



67 %

DOMAINE PUBLIC

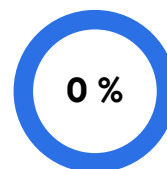
Soit 20 209 m²



100 %

TERRAINS NUS

Soit 3 unités foncières



0 %

TERRAINS BÂTIS

Soit 0 unité foncière

10 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
Industrie manufacturière

0 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015
Extensions aménagées par MACS à partir de 2012



ZAE Le Plach

Saubion

5,9603 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



38

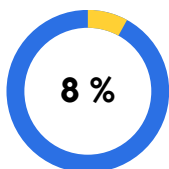
Dont

12

sont considérées comme
vacantes (1,4719 ha)

Unités foncières sur la
zone

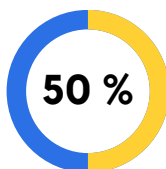
Zoom sur la vacance :



8 %

DOMAINE PUBLIC

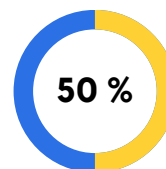
Soit 388 m²



50 %

TERRAINS NUS

Soit 6 unités foncières



50 %

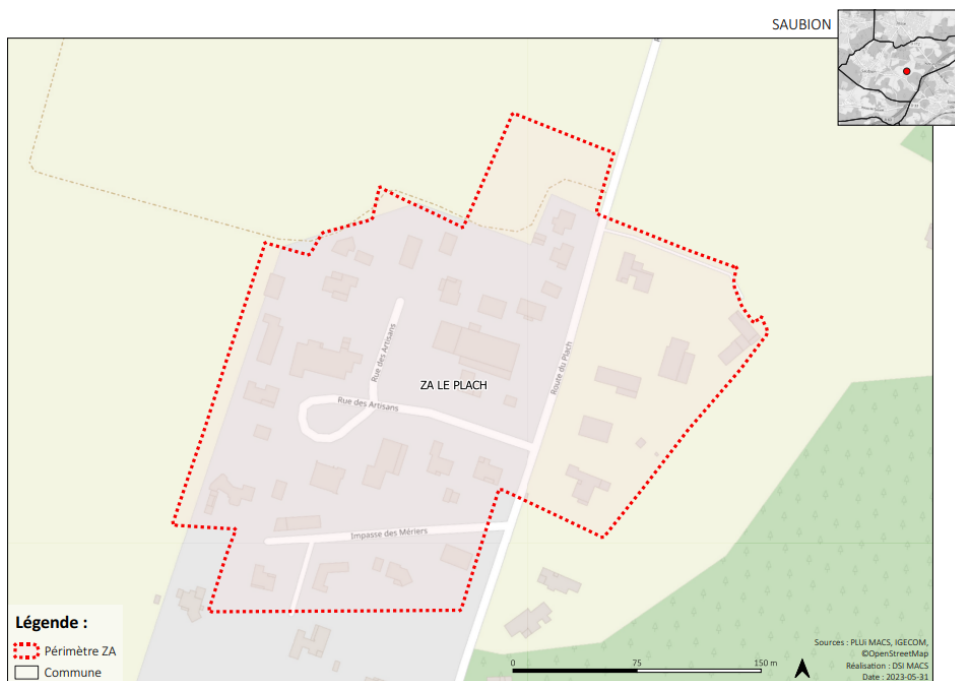
TERRAINS BÂTIS

Soit 6 unités foncières

15 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motos
Construction

26 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Les Deux Pins

Capbreton

18,8132 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



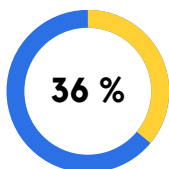
Unités foncières sur la
zone

Dont

25

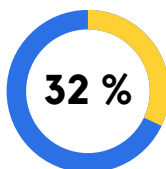
sont considérées comme
vacantes (4,1268 ha)

Zoom sur la vacance :



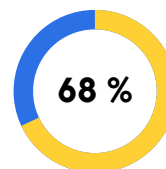
DOMAINE PUBLIC

Soit 25 573 m²



TERRAINS NUS

Soit 8 unités foncières



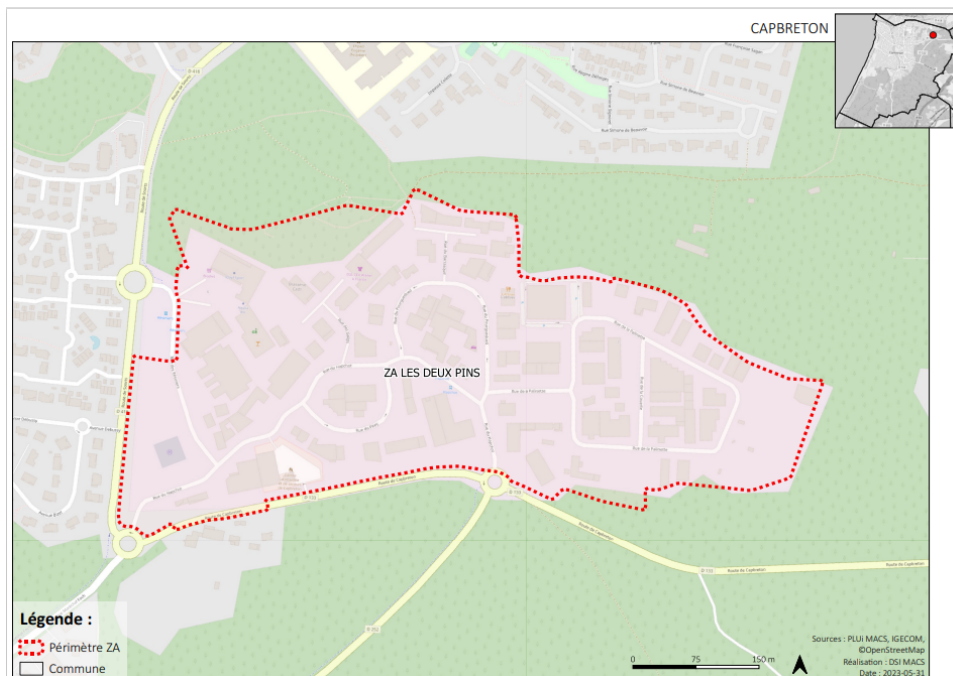
TERRAINS BÂTIS

Soit 17 unités foncières

260 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Santé humaine et action sociale

23 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015





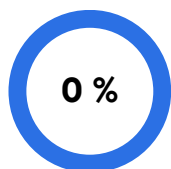
Unités foncières sur la
zone

Dont

8

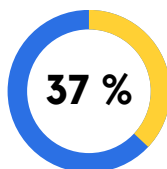
sont considérées comme
vacantes (1,0646 ha)

Zoom sur la vacance :



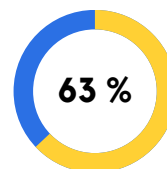
DOMAINE PUBLIC

Soit 0 m²



TERRAINS NUS

Soit 3 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 5 unités foncières

10 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Industrie manufacturière

Activités de services administratifs et de soutien

3 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Marlé

Tosse
2,1212 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



15

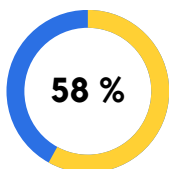
Dont

12

sont considérées comme
vacantes (1,8644 ha)

Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



58 %

DOMAINE PUBLIC

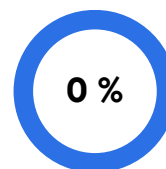
Soit 12 592 m²



100 %

TERRAINS NUS

Soit 12 unités foncières



0 %

TERRAINS BÂTIS

Soit 0 unité foncière

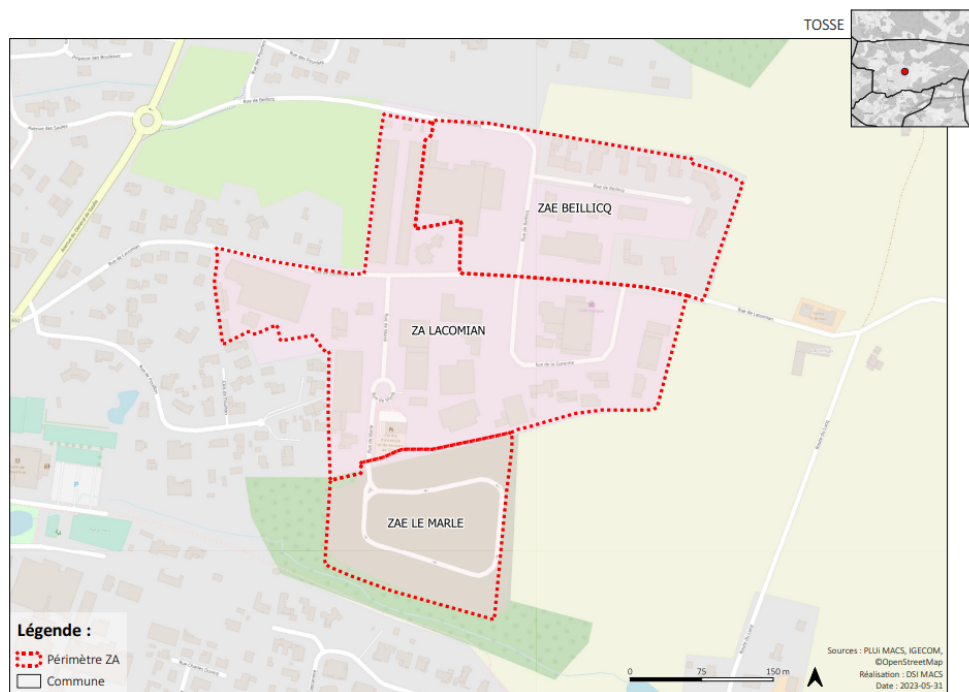
5 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Industrie manufacturière

Activités de services administratifs et de soutien

0 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2019



ZAE Orx

Orx
3,3169 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



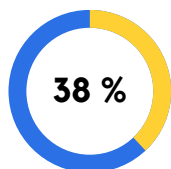
Dont

8

sont considérées comme
vacantes (1,4866 ha)

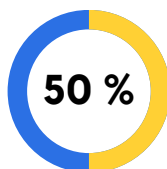
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



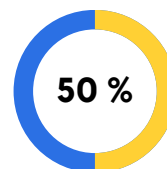
DOMAINE PUBLIC

Soit 3 843 m²



TERRAINS NUS

Soit 4 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 4 unités foncières

12 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

Construction

Industrie manufacturière

0 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Pédebert

Soorts-Hossegor

50,1960 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



168

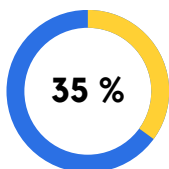
Dont

23

sont considérées comme
vacantes (5,5728 ha)

Unités foncières sur la
zone

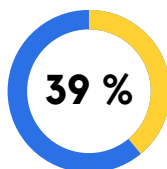
Zoom sur la vacance :



35 %

DOMAINE PUBLIC

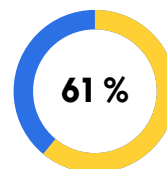
Soit 67 054 m²



39 %

TERRAINS NUS

Soit 9 unités foncières



61 %

TERRAINS BÂTIS

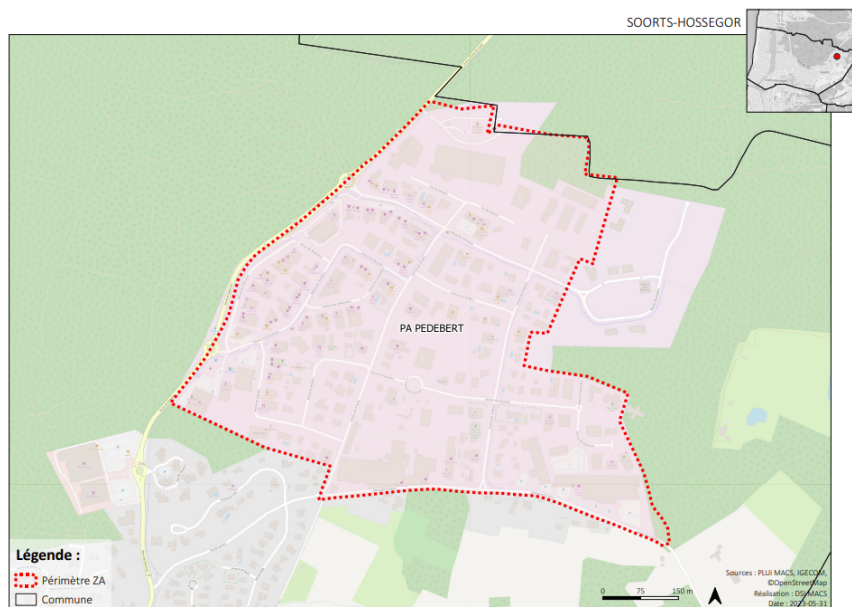
Soit 14 unités foncières

323 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Activités spécialisées, scientifiques et techniques

61 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015

Extension aménagée et commercialisée par la SATEL pour le compte du
syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activité à partir de 2018



ZAE Pey de l'anc

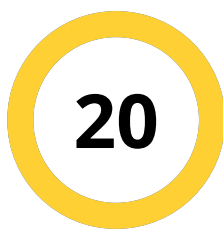
Messanges
22,2039 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



20

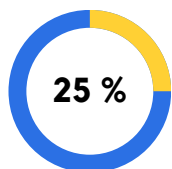
Dont

8

sont considérées comme
vacantes (10,8412 ha)

Unités foncières sur la
zone

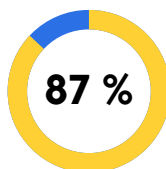
Zoom sur la vacance :



25 %

DOMAINE PUBLIC

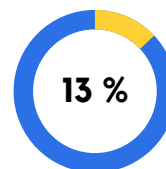
Soit 9 664 m2



87 %

TERRAINS NUS

Soit 7 unités foncières



13 %

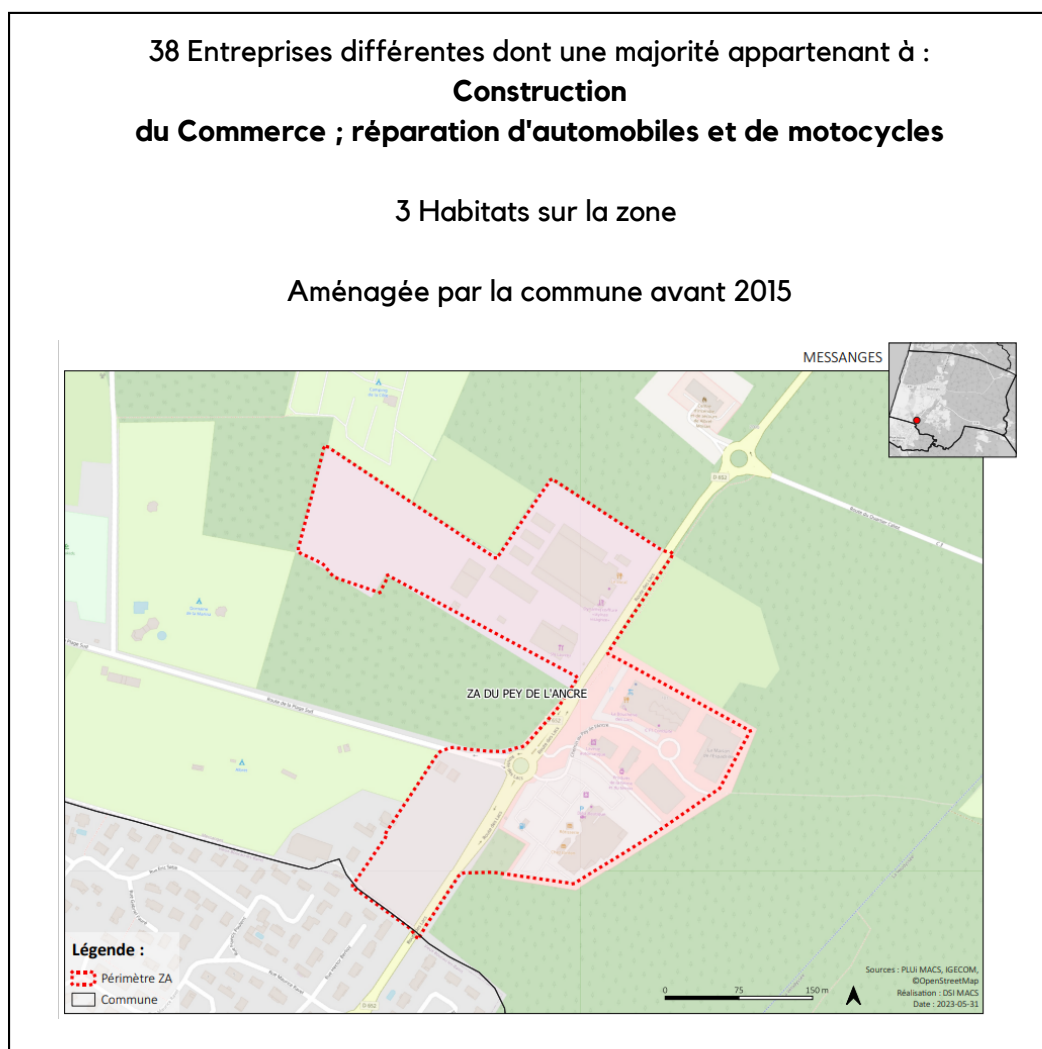
TERRAINS BÂTIS

Soit 1 unité foncière

38 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Construction
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles

3 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015





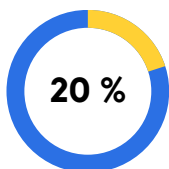
Dont

5

sont considérées comme
vacantes (0,5961 ha)

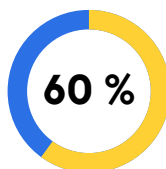
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



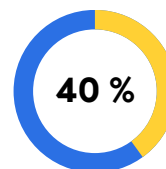
DOMAINE PUBLIC

Soit 2 508 m²



TERRAINS NUS

Soit 3 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 2 unités foncières

14 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Activités spécialisées, scientifiques et techniques
Construction

12 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Terreblanque

Saint-Vincent-de-Tyrosse

2,6511 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



15

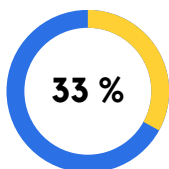
Dont

3

sont considérées comme
vacantes (1,2153 ha)

Unités foncières sur la
zone

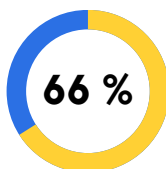
Zoom sur la vacance :



33 %

DOMAINE PUBLIC

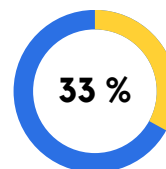
Soit 9 821 m²



66 %

TERRAINS NUS

Soit 2 unités foncières



33 %

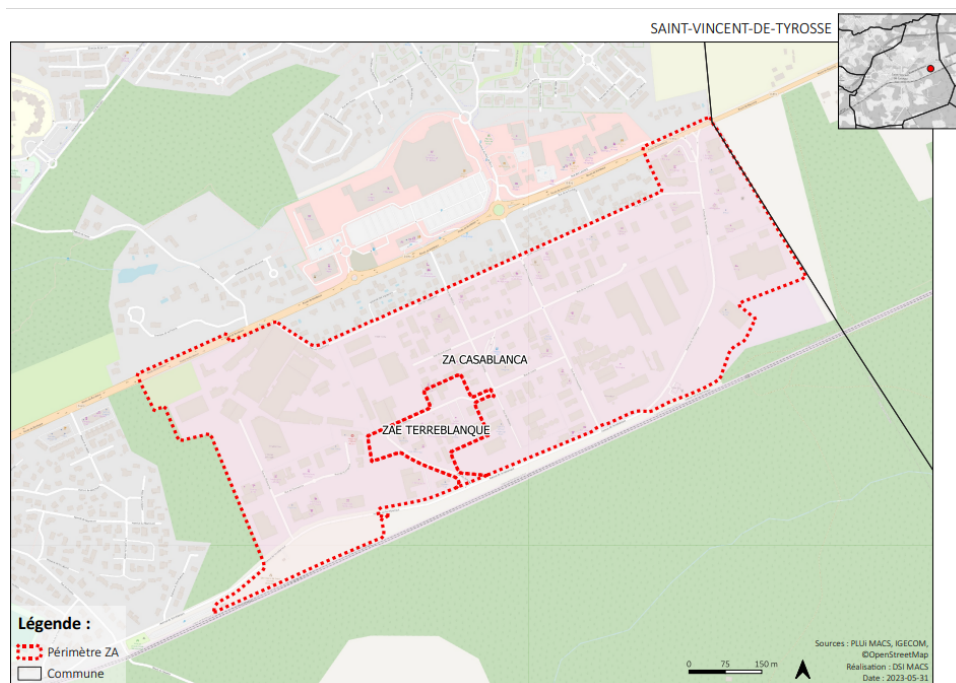
TERRAINS BÂTIS

Soit 1 unité foncière

21 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
du Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
Construction

0 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015



ZAE Tinga

Magescq
10,1592 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



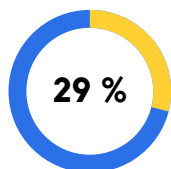
Dont

7

sont considérées comme
vacantes (6,8188 ha)

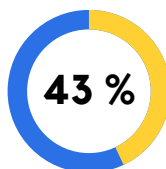
Unités foncières sur la
zone

Zoom sur la vacance :



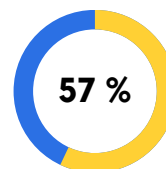
DOMAINE PUBLIC

Soit 28 038 m²



TERRAINS NUS

Soit 3 unités foncières



TERRAINS BÂTIS

Soit 4 unités foncières

36 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :

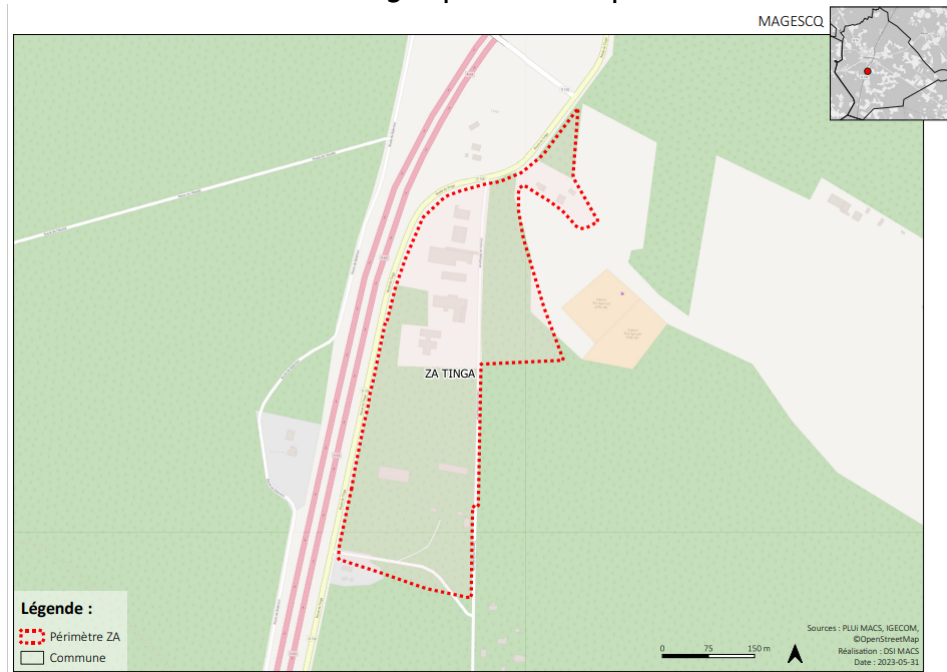
Activités immobilières

Construction

2 Habitats sur la zone

Aménagée par la commune avant 2015

Extension aménagée par MACS à partir de 2019



ZAE Tuquet

Angresse

23,0898 ha

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié en ligne le 29/06/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D03C-DE



44

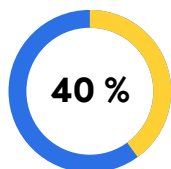
Dont

15

sont considérées comme
vacantes (7,0274 ha)

Unités foncières sur la
zone

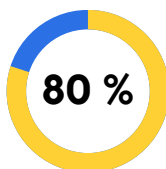
Zoom sur la vacance :



40 %

DOMAINE PUBLIC

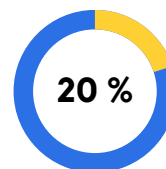
Soit 33 106 m²



80 %

TERRAINS NUS

Soit 12 unités foncières



20 %

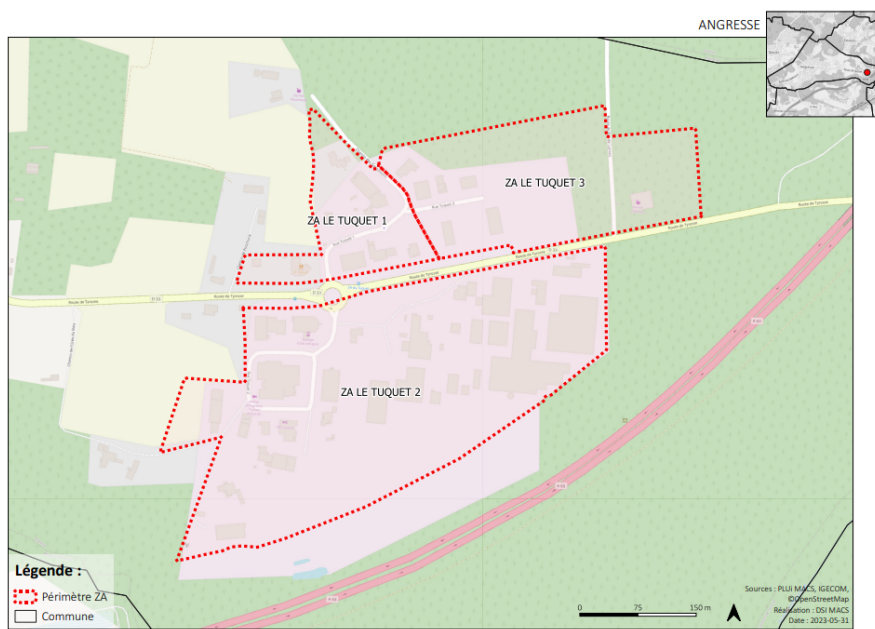
TERRAINS BÂTIS

Soit 3 unités foncières

38 Entreprises différentes dont une majorité appartenant à :
Agriculture, sylviculture et pêche
Commerce ; réparation d'automobiles et de motos

7 Habitats sur la zone

Zone aménagée par la commune avant 2015





Inventaire foncier des zones d'activité économique de MACS

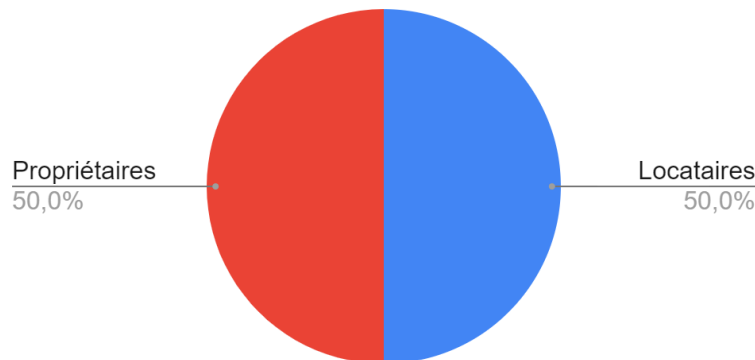
2023

Inventaire foncier des ZAE
Rapport sur le questionnaire des propriétaires et locataires en
Zones d'Activité Économique sur le territoire de MACS
2023

I°) Profil général du répondant	3
II°) Les locataires	4
a) Profil et situation	
b) Perspectives de l'entreprise	
c) Pistes d'évolution en accord avec la feuille de route de MACS	
III°) Les propriétaires	10
a) Profil et situation	
b) Perspectives de l'entreprise	
c) Pistes d'évolution en accord avec la feuille de route de MACS	

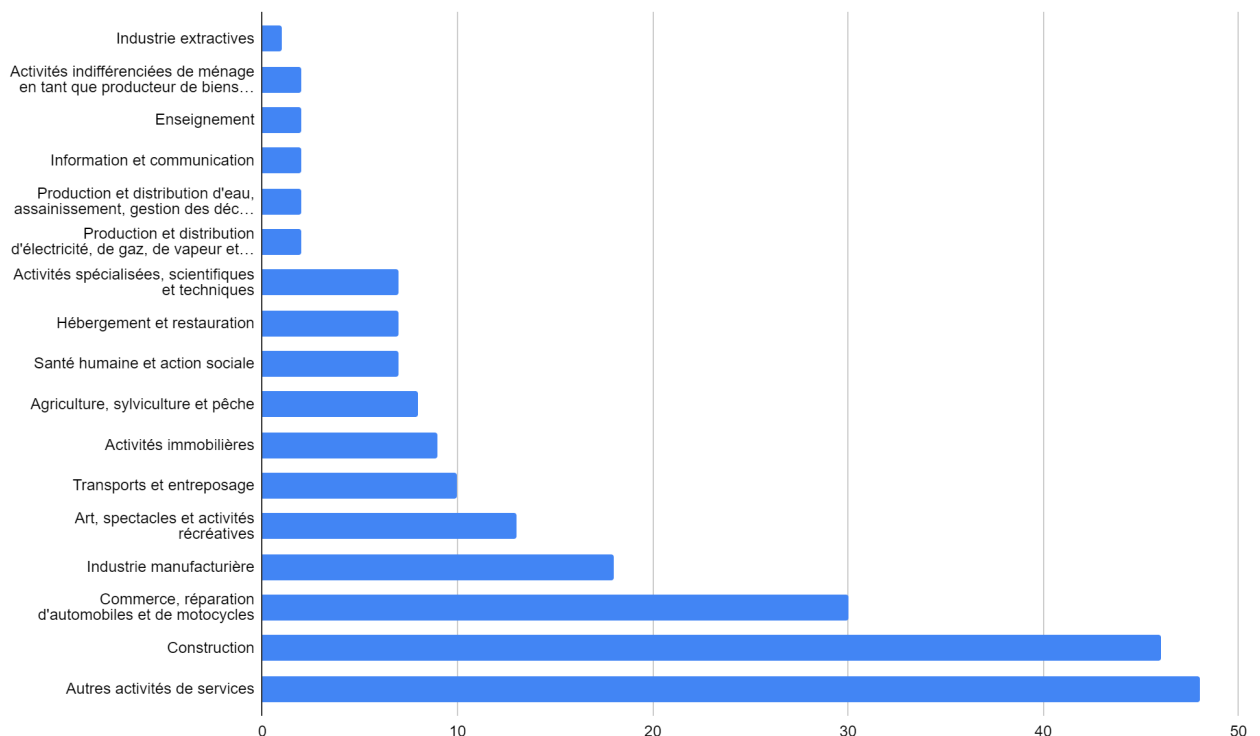
I°) Profil général du répondant

Sur les **214** répondants à notre questionnaire, nous avons 50% de propriétaires et 50% de locataires.



Parmi ces derniers, la majorité appartiennent à un secteur d'activités liées aux services (**48**), ou à la construction (**46**). D'autres secteurs tels que le commerce et réparation automobile (**30**) et l'industrie manufacturière (**18**) sont également fortement représentés.

Secteur d'activité de l'entreprise du répondant :



La majorité des répondants sont installés sur la zone de Pédebert à Soorts-Hossegor (**15%**), ainsi que sur la zone de Laubian à Seignosse (**15%**). Les autres zones les plus

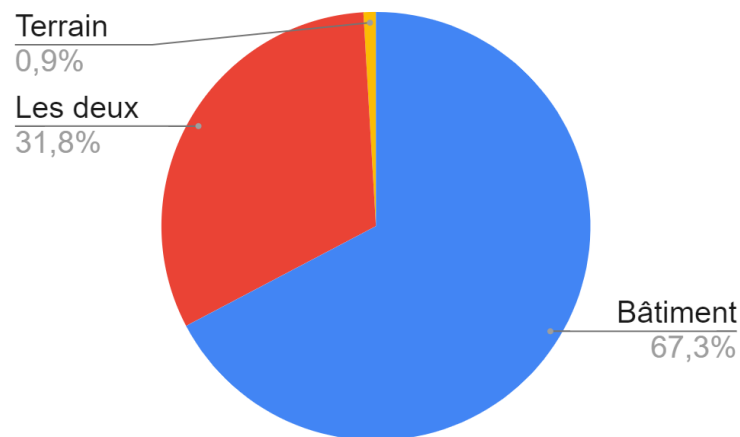
représentées sont celles d'Atlantisud à Saint Geours de Marenne (**12,6%**) et des Deux Pins à Capbreton (**11,7%**). La moins représentée est celle du Pignadar à Vieux Boucau (**0,9%**).

II°) Les locataires

a) **Profils et situations**

En ce qui concerne le profil des locataires en zones d'activité économique sur le territoire de MACS, l'échantillon d'individus ayant répondu au questionnaire nous indique que la grande majorité (**67,3%**) ne sont locataires que du bâtiment dans lequel se situe leur activité. Le dernier tiers (**31,8%**) concerne ceux qui louent le bâtiment ainsi que le terrain (ce qui peut être nécessaire pour un certain nombre d'entreprises en fonction de leur activité).

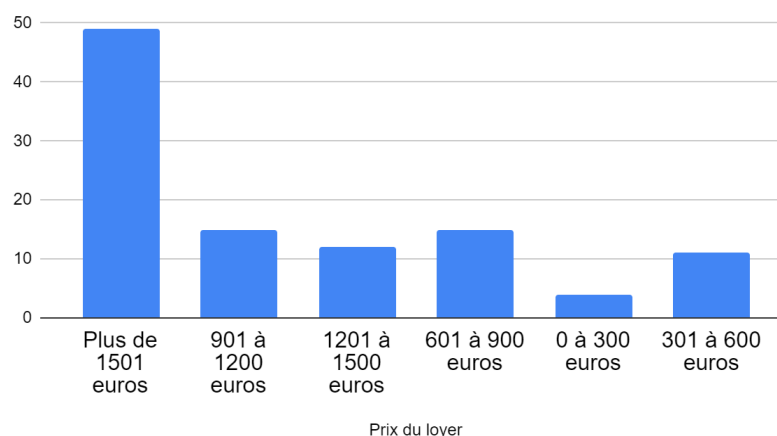
Vous êtes locataire de :



Le questionnaire a également apporté des informations en termes de prix des locations pour les individus ayant installé leurs entreprises au sein des ZAE.

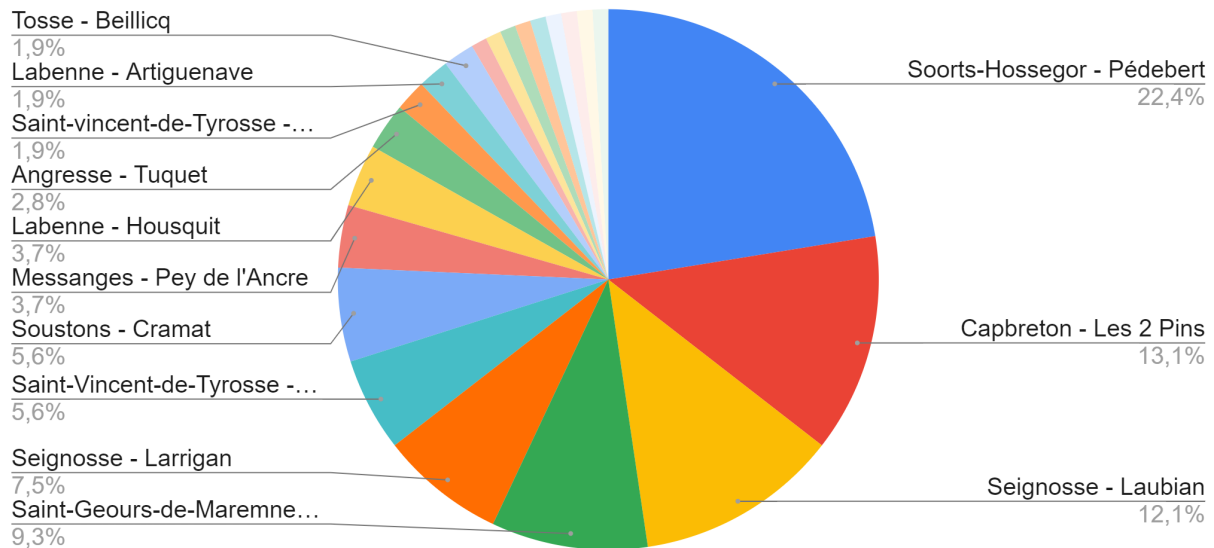
Selon notre échantillon, la majorité des loyers sont supérieurs à 1 501 euro/mois.

A combien s'élève le prix du loyer :



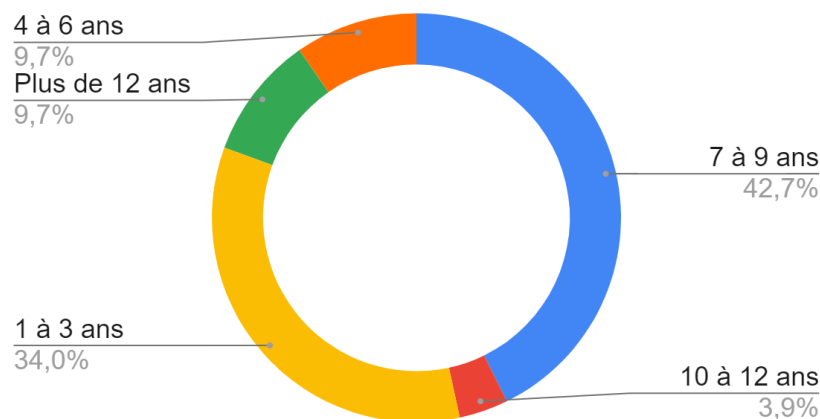
Cela peut cependant être en partie expliqué par le secteur de localisation des entreprises en question. Il semble que la majorité d'entre eux (**22,4%**) se situent sur la zone de Pédebert à Soorts-Hossegor ainsi que sur celle des Deux Pins à Capbreton (**13,1%**). Les autres zones hébergeant le plus de locataires selon notre échantillon sont les zones de Laubian à Seignosse (**12,1%**), d'Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne (**9,3%**), et de Larrigan à Seignosse (**7,5%**).;

A quelle zone d'activité économique appartient votre activité?



En ce qui concerne la durée sur laquelle sont engagés les locataires, les réponses sont contrastées. **42,7%** déclarent être soumis à un bail de 7 à 9 ans. **Un tiers** eux le sont pour un bail de 1 à 3 ans.

De quelle durée est votre bail ?

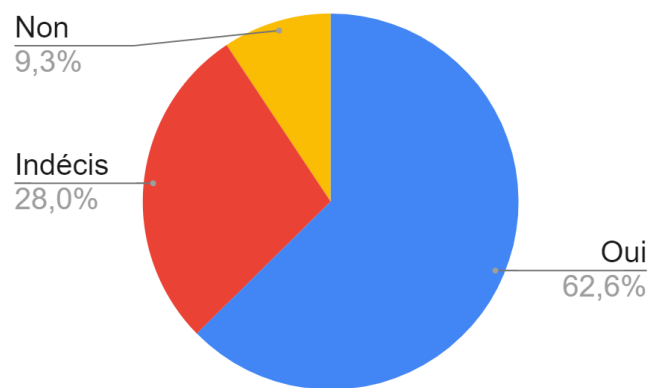


b) Perspectives de l'entreprise :

Près des 2/3 des locataires interrogés souhaitent renouveler leur bail une fois que ce dernier aura pris fin.

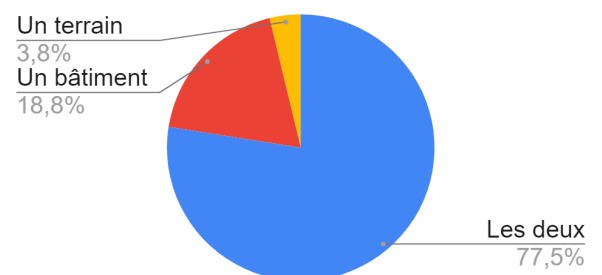
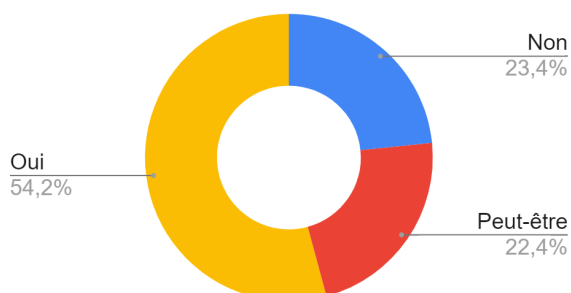
Beaucoup semblent également indécis (**28%**) et une part non négligeable a répondu "non" à la possibilité de renouvellement du bail (**9,3%**).

Souhaitez-vous le renouvellement de votre bail après son terme ?



Lorsque l'on interroge les locataires sur leurs envies de devenir propriétaires dans les prochaines années, plus de la moitié d'entre eux répondent positivement (**54,2%**). Ce potentiel achat concerne pour plus des 3/4 d'entre eux un bâtiment avec un terrain.

Envisagez vous de devenir propriétaire dans les prochaines années ?
Si oui, que cela concerne-t-il?

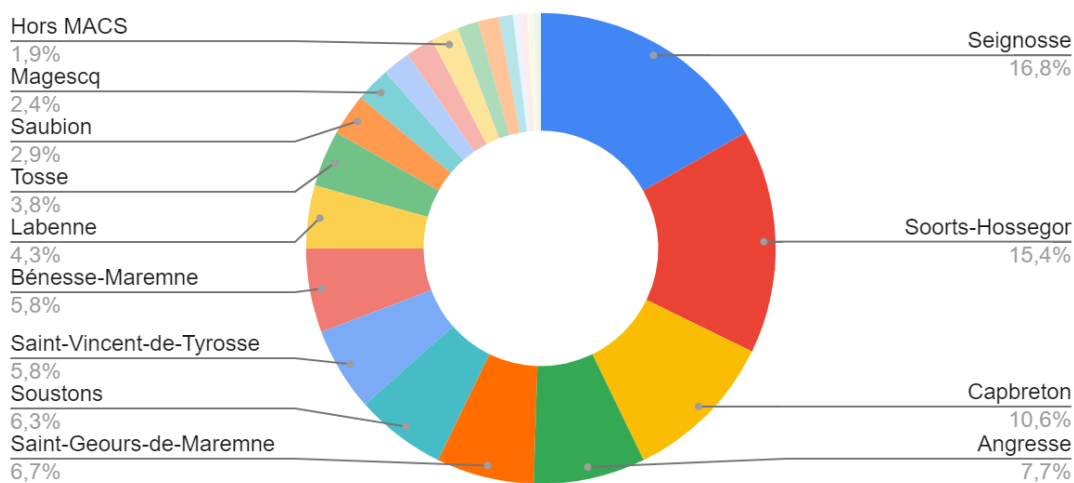


Lorsque la question de la localisation idéale du futur achat a été posée, certaines communes ont été plus désignées que d'autres.

Les communes les plus prisées pour un futur achat selon les individus interrogés sont Seignosse (16,8%), Soorts-Hossegor (15,4%) et Capbreton (10,6%).

A noter que certaines entreprises envisagent également de s'installer en dehors du territoire de MACS, mais restent peu nombreuses à envisager cette possibilité (**1,9%**).

Commune de prédilection pour l'achat des actuels locataires



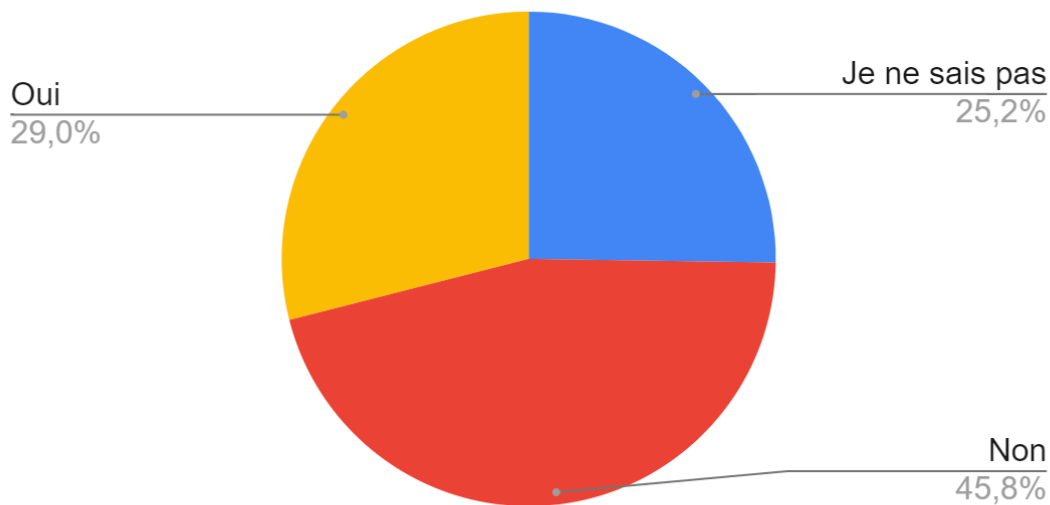
c) Pistes d'évolution en accord avec la feuille de route de MACS

Grâce au questionnaire, MACS a pu tester une des pistes d'évolutions souhaitées sur les questions d'acquisition de foncier au sein du territoire : le bail à construction.

En effet, parmi les individus prévoyant un achat dans les prochaines années, **29%** déclarent être intéressés par cette possibilité.

29% des répondants déclarent être intéressés par la possibilité d'un bail à construction, 25,2% sont indécis mais pourraient représenter un potentiel.

Seriez-vous intéressé par le bail à construction?



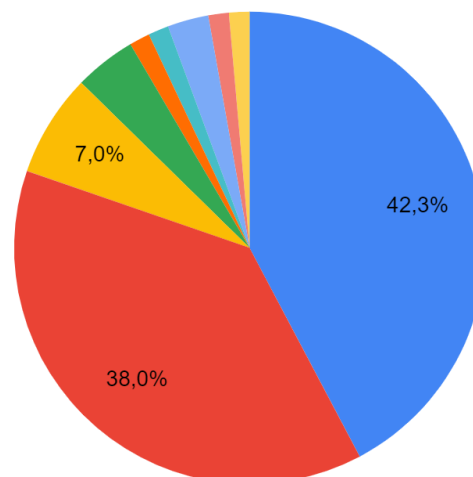
Le territoire étant très attractif, les locataires souhaitant devenir propriétaires font face à un certain nombre de freins dans leur processus d'acquisition. Parmi les 83 individus ayant répondu, **64%** d'entre eux ont indiqué avoir rencontré des freins lors de leurs démarche d'acquisition (contre **36%** n'en ayant pas rencontré).

Le frein le plus évoqué est celui des prix du marché (42,3%), suivi de près par la disponibilité à hauteur de 38%.

On retrouve également un frein attribué à la taille des terrains disponibles (**7%**).

Freins identifiés :

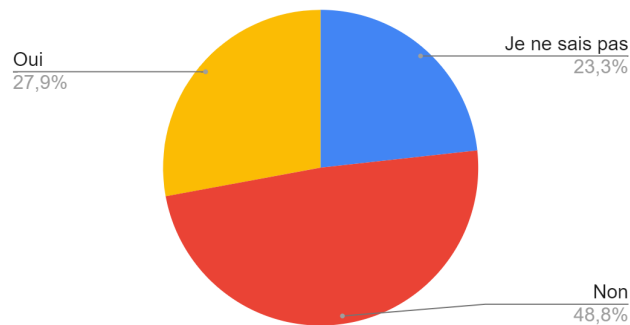
- Prix
- Disponibilité
- Taille des terrains disponibles inadpatée
- Refus en sélection
- Manque d'informations
- Durée du processus
- Difficulté de gestion des dossiers en parallèle d'une activité
- Manque d'informations
- Agence peu scrupuleuses



En ce qui concerne les projets de densification et de mutualisation mis en avant par MACS, nous avons pu constater un intérêt des locataires pour la possibilité de partage des espaces vacants.

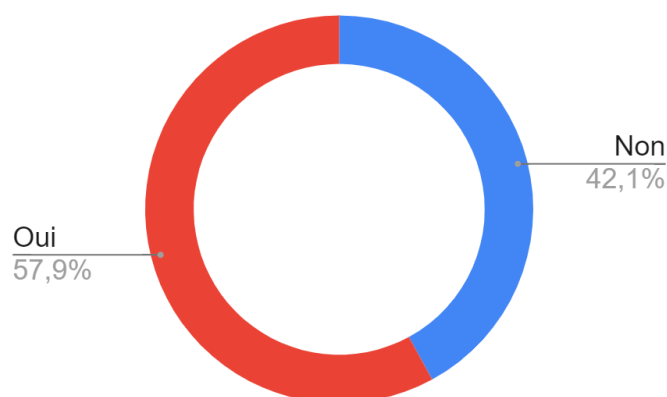
27,9% des répondants ont déclaré être prêts à envisager l'occupation de leurs espaces vacants par une autre entreprise.

En cas de possession d'espace vacant, seriez-vous prêts à envisager l'occupation de ce dernier par une autre entreprise?



1/2 D'entre eux sont intéressés pour mutualiser des besoins avec leurs voisins.

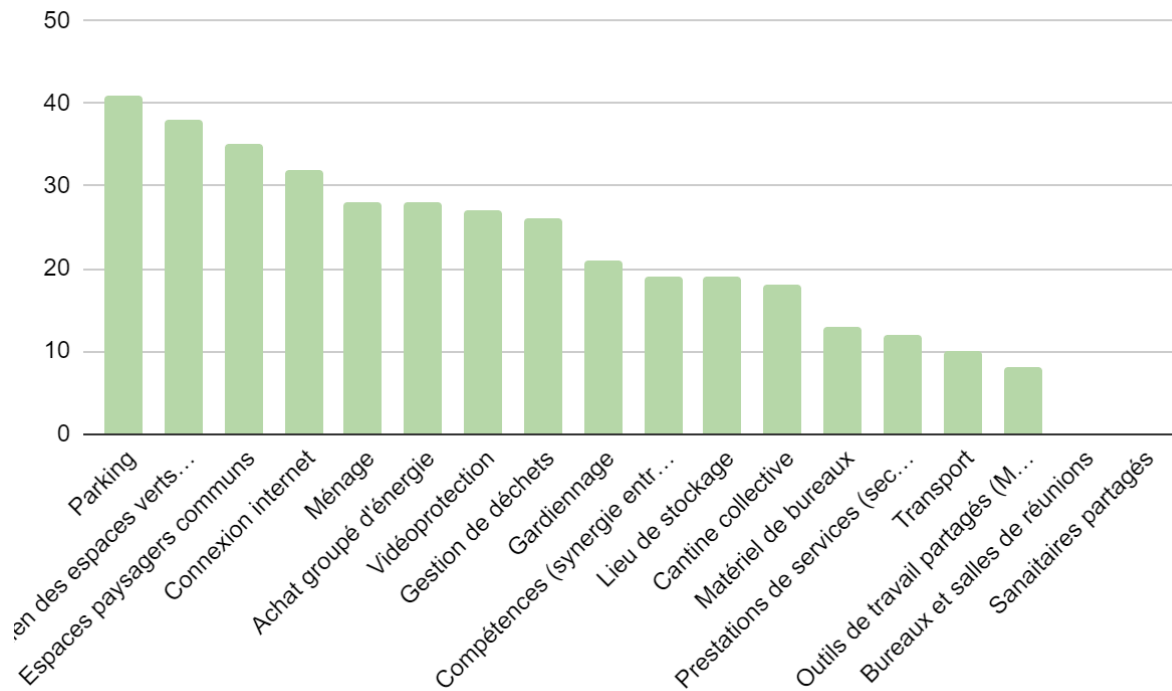
Seriez vous intéressé par une démarche de mutualisation des besoins avec vos voisins?



Ces derniers semblent intéressés pour mutualiser de nombreux besoins tels que les parkings (10,9%), l'entretien des espaces verts (10,1%), l'achat groupé d'énergie (7,5%) La vidéo protection (7,2%) ou encore le ménage (7,5%) ou la gestion de déchets (6,9%).



Besoins désignés comme utiles pour un processus de mutualisation :

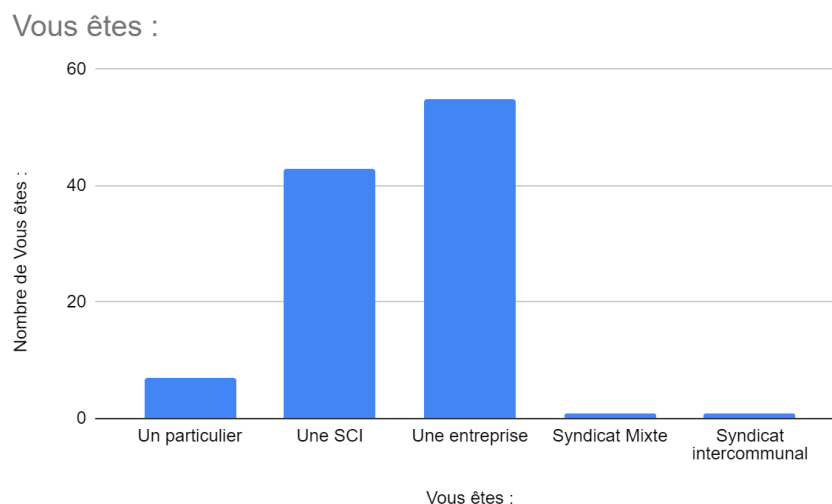


D'autres besoins plus techniques sont également ressortis via cette question : Prestation de service (**3,2%**), Cantine collective (**4,8%**), compétences et synergie entre les entreprises (**5,1%**).

III°) Propriétaires

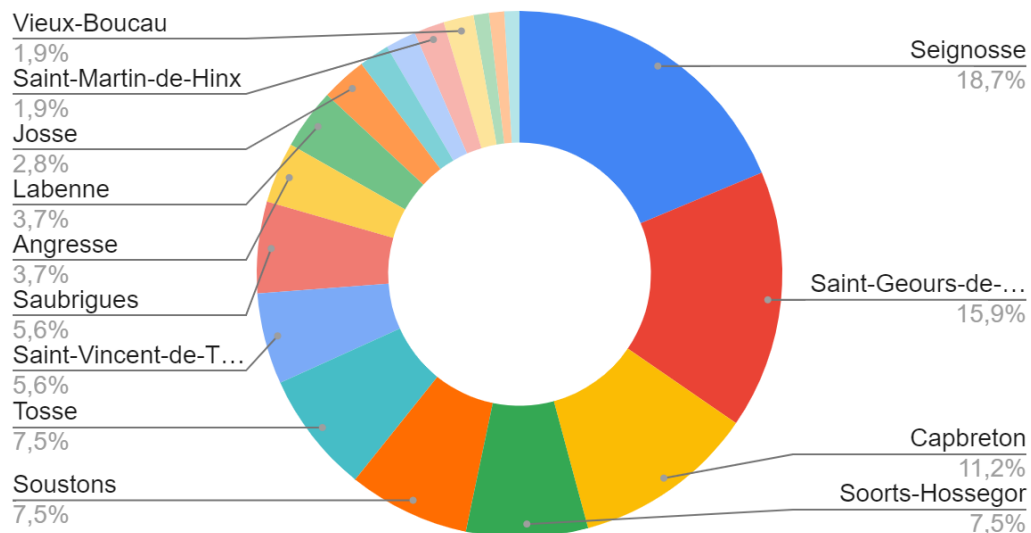
a) Profils et situations

Le deuxième public interrogé par le biais de ce questionnaire est celui des propriétaires en zones d'activité économique. Ces derniers sont en majorité des entreprises, mais une part non négligeable semblent être propriétaires sous le couvert d'une SCI.



La majorité d'entre eux possèdent une propriété sur la zone de Seignosse (**18,7%**) ou celle de Saint Geours de Marenne (**15,9%**).

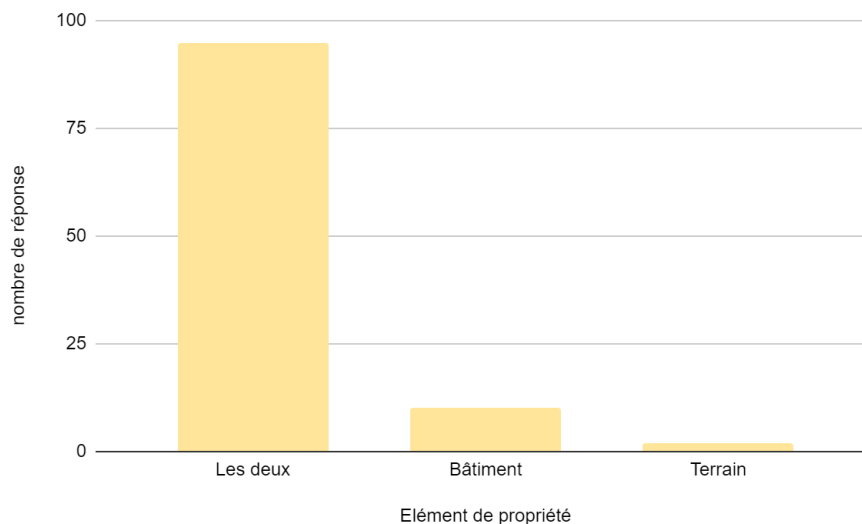
Où se situe votre propriété?



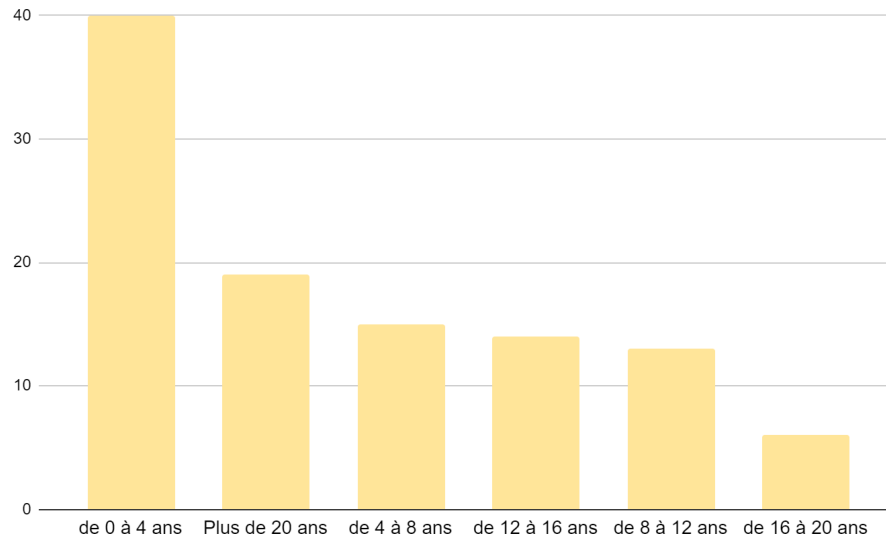
Ces derniers sont presque exclusivement propriétaires à la fois du terrain et du bâtiment, et le sont majoritairement depuis moins de 4 ans.

Une majorité de jeunes propriétaires

Vous êtes propriétaire de ?

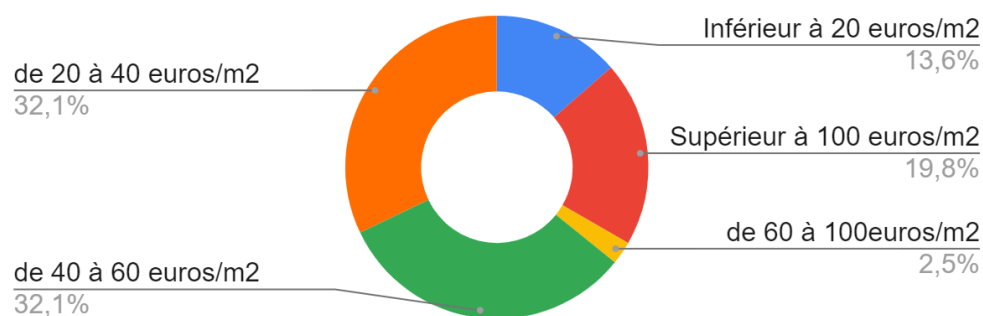


Depuis combien de temps ?



Au moment de l'achat, la majorité des terrains avaient un prix fixé entre **20 et 40 euro / m² (32,1%)** et **40 et 60 euro / m² (32,1%)**. On peut supposer que le pourcentage des individus ayant acheté avec un prix supérieur à 100 eur/m² sont ceux qui ont acheté le plus récemment.

Quel était le prix au mètre carré au moment de l'acquisition ?



De plus, la grande majorité des propriétaires en ZAE semblent aussi être occupants de leur propriété au sein des ZAE (**84,1%** des répondants ont répondu “oui”).

Plus de 80% des propriétaires sont également occupants

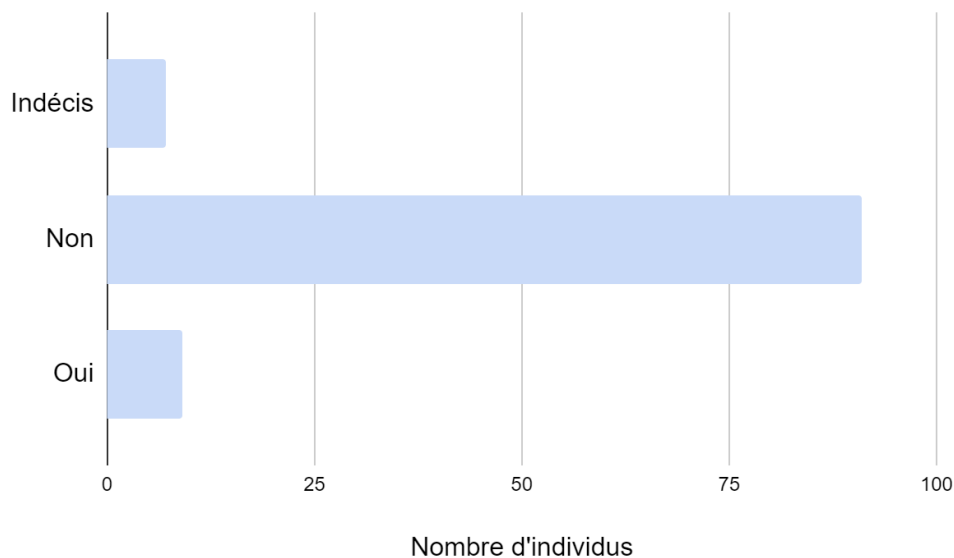
Etes-vous également occupant de votre propriété ?



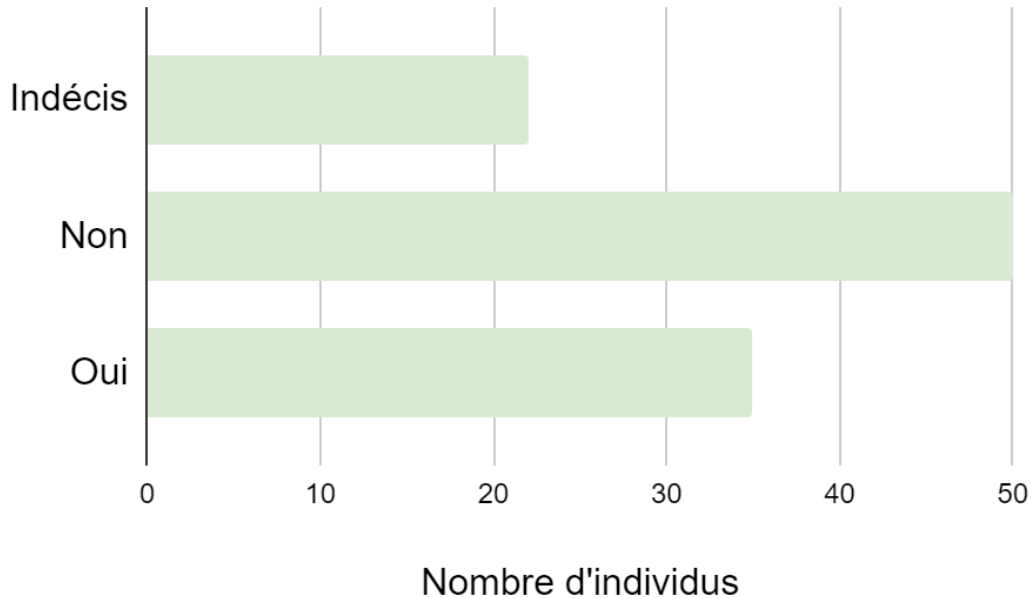
d) Perspectives du propriétaire

Très peu de propriétaires prévoient une vente de leur bien dans les prochaines années (**8,4%**).

Prévoyez-vous une vente dans les prochaines années?



Prévoyez-vous une extension d'ici 5 à 10 ans ?



A l'inverse, un certain nombre d'entre eux (**32,7%**) envisagent même une extension d'ici 5 à 10 ans, et cela par différents moyens.

Bien que la possibilité de l'extension sur le terrain soit majoritaires (**55,4%**), près d'un quart des propriétaires n'excluent pas la possibilité d'une extension verticale via la construction d'un étage pouvant répondre davantage au principe de sobriété foncière.

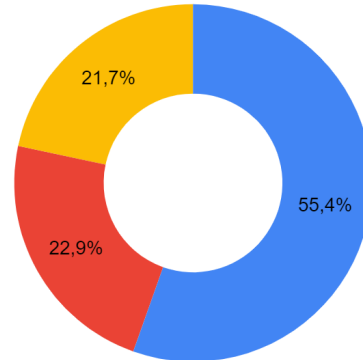
Un part non négligeable de **21,7%** envisage également cela par le biais d'un déménagement sur un terrain plus grand.

Ces données sont à mettre en lien avec la question sur la nécessité de l'extension, en effet près des $\frac{3}{4}$ des propriétaires souhaitent réaliser une extension de bâtiment. On peut supposer que le dernier quart regroupe des entreprises ayant besoin de lieux de stockage extérieurs ou de parkings.

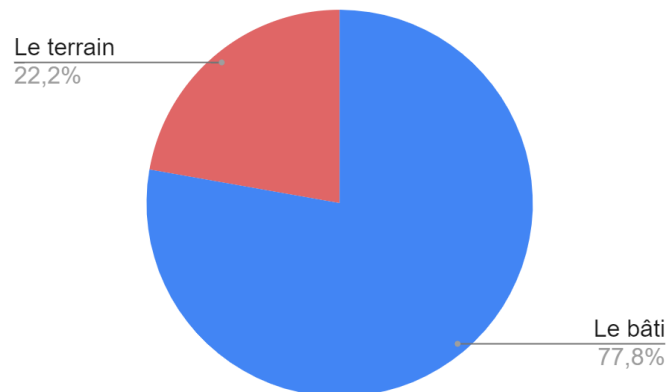
L'extension verticale, un potentiel de développement pour 22,9% des répondants

Modalité d'extension souhaitée ?

- Extension du bâtiment sur le terrain
- Extension via la construction d'un étage
- Déménagement sur un terrain plus grand



Cela concerne ?

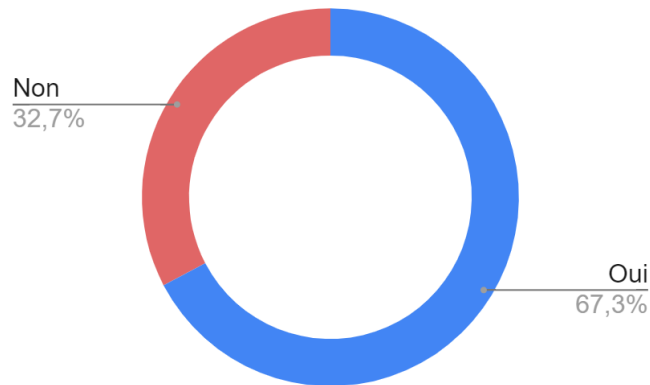


c) Pistes d'évolution en accord avec la feuille de route de MACS

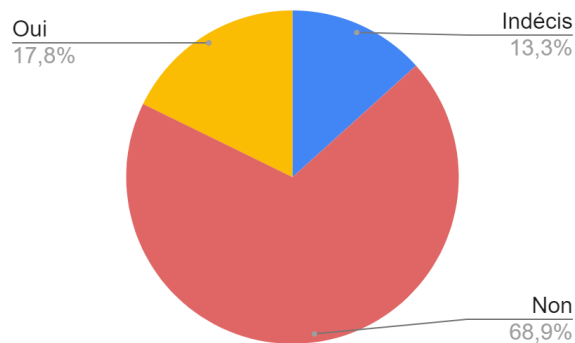
Bien que près de **33%** des propriétaires déclarent ne pas utiliser l'intégralité de l'espace disponible sur leur propriété, seuls **18%** sont potentiellement intéressés pour envisager l'optimisation de l'espace vacant via l'occupation par une nouvelle entreprise.

32,7% des répondants déclarent ne pas utiliser l'intégralité de l'espace disponible sur leur propriété

Utilisez-vous l'intégralité de l'espace disponible sur votre propriété?



Si vous possédez un espace vacant (terrain ou bâti) seriez-vous prêts à envisager l'occupation de ce dernier par une autre entreprise?

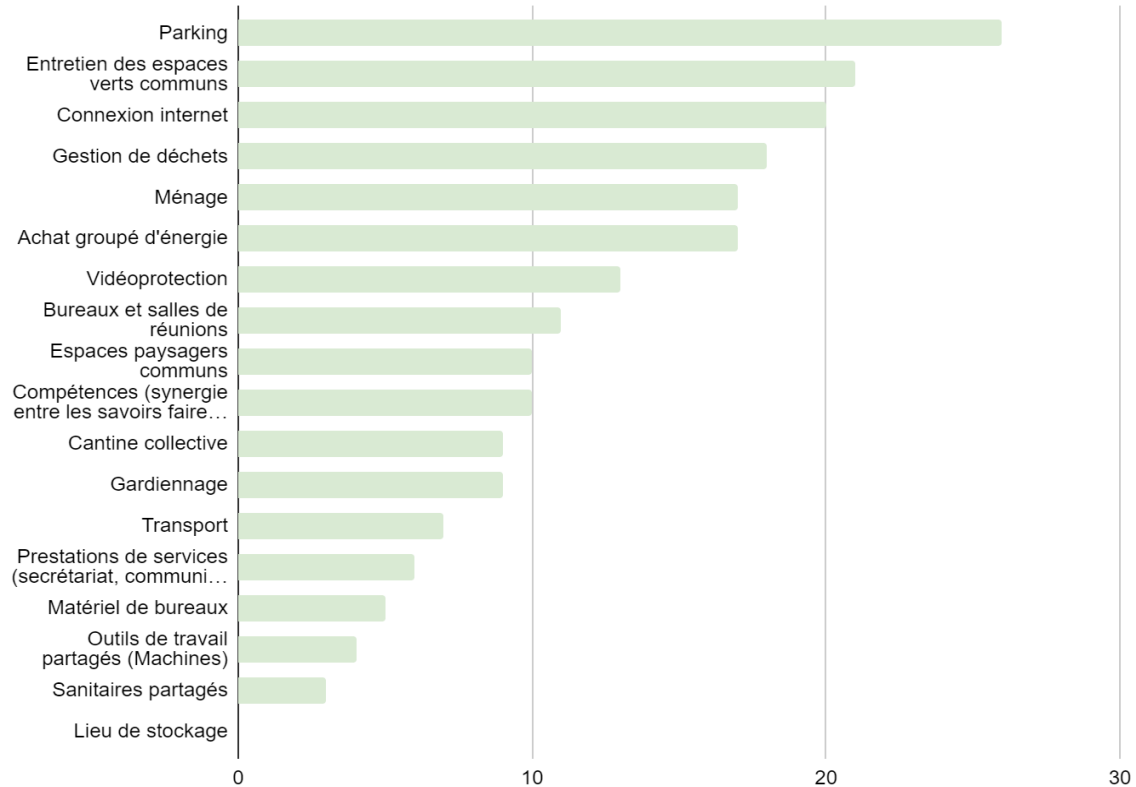


17,8% des propriétaires sont ouverts à envisager l'occupation de leurs espaces vacants par une autre entreprise

Pour la mutualisation des besoins aussi les propriétaires sont moins nombreux à répondre "oui" que les locataires (**23,4%**). Parmi les individus ayant répondu positivement, on retrouve des besoins communs avec ceux des locataires : parking (**12,6%**), entretien des espaces

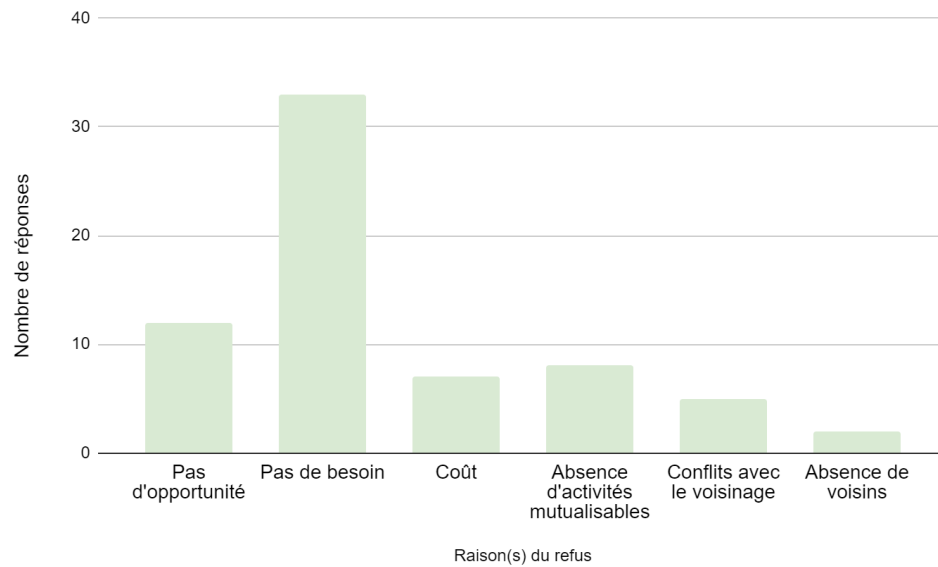
verts (10,2%), connexion internet (9,7%), ménage (8,3%). Cela peut notamment s'expliquer par le fait que de nombreux propriétaires occupent leurs propriétés.

Quels besoins souhaiteriez-vous voir mutualisés?



Les individus désintéressés par la démarche de mutualisation avec leurs voisins évoquent en majorité le fait qu'ils n'en ressentent pas le besoin. La seconde raison la plus évoquée est celle du manque d'opportunité.

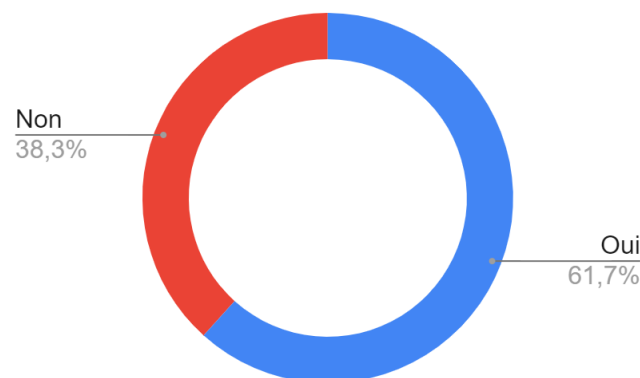
Si non, pour quelle(s) raison(s) ?



La majorité des propriétaires déclarent ne pas ressentir de besoin de mutualisation de services avec leurs voisins.

En ce qui concerne la possible mise en place d'ateliers thématiques par MACS au sein des zones d'activités économiques, plus de la moitié des propriétaires déclarent être intéressés, et cela pour différents sujets.

MACS va mettre en place des temps d'animation thématiques au sein des ZAE, seriez-vous intéressé pour y participer ?



Les sujets les plus mis en avant sont ceux du fonctionnement de la zone, de la consommation énergétique et des énergies renouvelables, de la mise en réseau ainsi que la valorisation et la gestion des déchets.

La possibilité d'un atelier thématique sur l'optimisation de l'aménagement des parcelles et bâtiments a également intéressé certains propriétaires (22 d'entre eux).

