



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 16 MAI 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 37
absents représentés : 17
absents excusés : 4

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 16 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le seize du mois de mai à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 7 mai 2024, 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 Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHE, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à M. Jean-Luc ASCHARD, M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Emmanuelle BRESSOUD a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Florence DUPOND, Mme Aline MARCHAND a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Alain SOUMAT a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Mathieu DIRIBERRY, Olivier PEANNE, Christophe VIGNAUD.

Secrétaire de séance : Monsieur Bertrand DESCLAUX.

OBJET : DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - TOURISME - APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LE GIP LITTORAL POUR LA CONDUITE D'UNE ÉTUDE SUR L'HABITAT TOURISTIQUE

Rapporteur : Monsieur Louis GALDOS

Le territoire de Marenne Adour Côte-Sud connaît une croissance démographique, économique et urbaine, portée en grande partie par l'attractivité de son littoral, et représente à lui seul près de la moitié de la croissance du département Landes.



Sur ce territoire, comme dans la majeure partie des territoires littoraux de Nouvelle-Aquitaine, les populations permanentes augmentent, traduisant des logiques métropolitaines qui l'emportent sur des logiques touristiques qui ne domineraient plus que dans certains territoires circonscrits.

Cette attractivité et ces dynamiques observées ont des conséquences importantes en matière d'habitat avec des particularités liées à l'historique du territoire, tourné vers le tourisme de masse :

- une part de résidences secondaires particulièrement élevée (43,4 % de résidences secondaires au sein du parc de logement en 2019 selon l'Insee) ;
- une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier et des difficultés d'accès au logement pour de nombreux types de publics ;
- des logements touristiques vétustes, certains inadaptés pour du logement à l'année.

Plus spécifiquement, des problématiques ont été identifiées sur le territoire en matière d'hébergement touristique et saisonnier :

- une grande difficulté pour les travailleurs saisonniers à se loger face à la pénurie de logements disponibles (cette difficulté d'accès au logement devenant le premier frein à l'emploi et contribuant aux difficultés de recrutement) ;
- des phénomènes de mutations des hébergements touristiques résidentiels et collectifs : développement de la location meublée individuelle ;
- des problématiques de vieillissement voire vétusté de structures d'hébergements ;
- des intuitions quant à l'impact des locations de courte durée sur les prix du marché de l'immobilier.

Néanmoins, un besoin de renforcement de la connaissance de ces trois phénomènes a été identifié sur le territoire de MACS. Ainsi, la Communauté de communes a exprimé le souhait d'engager des études sur ces sujets, dans la perspective de définir une stratégie et une feuille de route opérationnelle.

Les trois grandes problématiques identifiées (*hébergement saisonnier, mutation des hébergements touristiques marchands, augmentation des locations de courte durée*) étant intimement liées, il est proposé de travailler sur ces sujets dans le cadre d'une étude prospective sur l'habitat touristique de MACS afin d'appréhender les dynamiques et leurs effets de manière interdépendante, et de rechercher des passerelles dans les réponses à apporter. Cette étude « habitat touristique » se concentrera sur les enjeux du logement saisonnier et du vieillissement du parc d'hébergement touristique résidentiel.

S'agissant de la dynamique des locations de courte durée (LCD), une étude spécifique est dans le même temps confiée à l'AUDAP dans le cadre de la convention pluriannuelle en vigueur. Elle viendra compléter et enrichir les réflexions et les conclusions produites dans le cadre des travaux sur l'habitat touristique.

Ainsi, dans le cadre de ces réflexions sur l'habitat touristique à la fois à l'échelle locale mais également régionale, il est proposé de conduire cette étude à travers un partenariat avec le GIP Littoral afin de mutualiser les moyens techniques, financiers et humains. Il est donc proposé au conseil communautaire d'approuver la convention de partenariat MACS / GIP Littoral, telle qu'annexée à la présente et qui précise les objectifs et les phases de l'étude.

La conduite de cette étude poursuit un double objectif :

- permettre à la Communauté de communes et ses communes de se poser en animatrices et facilitatrices d'une démarche de rénovation et requalification de l'hébergement touristique et saisonnier en disposant d'une boîte à outils opérationnelle ;
- fournir au niveau régional une méthodologie et des outils « duplicables » pour d'autres territoires littoraux soumis à des problématiques et des enjeux similaires.

L'étude sera conduite en 3 phases :

- **Phase 1 : Elaboration du diagnostic, en tenant compte des dynamiques (constats et tendances)**

La phase 1 s'attachera à établir un diagnostic complet de la situation et des enjeux sur chaque problématique identifiée (besoin en logement saisonnier, parc d'hébergement touristique résidentiel et collectif) tout en analysant les interactions entre ces sujets. Le constat porté sur la situation à date devra être complété d'une lecture avisée des tendances et dynamiques constatées et pouvant être amenées à se renforcer.



- **Phase 2 : Définition des orientations stratégiques à prioriser pour le territoire**

La phase 2 a pour objectif d'accompagner la Communauté de communes à définir son positionnement futur face aux enjeux concernés par les champs d'étude concernés : quelles orientations privilégier ? quels choix prioriser ? quels arbitrages s'imposer ?

Face aux enjeux prioritaires identifiés, des perspectives de réponses et leurs impacts pour contraindre ou au contraire encourager des phénomènes à l'œuvre sur le territoire seront apportées : analyse des effets pour le territoire d'une stratégie de développement, de mutation, de restriction selon les différentes typologies d'hébergement, et selon quelle(s) temporalité(s). Plusieurs scénarios pourront être confrontés afin d'accompagner la priorisation des orientations retenues, au regard de leurs incidences.

- **Phase 3 : Déclinaison opérationnelle du plan d'actions et des solutions techniques mobilisables**

Cette phase doit permettre aux élus de se positionner grâce à des outils / méthodologies d'animation (cartographies, schéma et graphiques illustratifs, grille d'impacts des outils, etc.). Des arbitrages politiques sont ainsi attendus en terme de stratégie territoriale.

Cette phase doit également permettre d'identifier les possibilités d'intervention au niveau local et supra sur chacune des problématiques identifiées, au regard de la stratégie définie dans la phase 1 : mesures d'accompagnement techniques, dispositifs financiers et/ou fiscaux, projets, outils de régulation... en couplant des mesures incitatives mais également coercitives.

En cohérence avec le projet de territoire de MACS et le contexte réglementaire de la loi Climat et Résilience, l'objectif est de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, invitant à repenser le modèle de développement en imaginant « la station sur la station » et en s'appuyant sur l'existant. Les possibilités d'interventions identifiées devront aller en ce sens.

Il est rappelé que cette étude s'inscrit également dans les objectifs du projet partenarial d'aménagement (PPA) entre MACS et la commune de Seignosse, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 23 mars 2023.

Pour la réalisation de l'étude, une consultation a été lancée en avril 2024 pour une sélection du groupement de bureaux d'étude avant l'été 2024. L'étude débutera en juin 2024 pour un rendu final prévu dans 12 mois.

Le montant de l'étude sur l'habitat touristique à l'échelle communautaire est estimé à 55 000 € HT, soit 66 000 € TTC.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code du tourisme notamment l'article L. 134-1 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, 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 30 juin 2022 approuvant le Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 approuvant le Projet de Territoire de MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 mars 2023 approuvant le contrat Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Aménagement touristique durable entre MACS, la commune de Seignosse, le GIP Littoral et l'État ;

VU la délibération du GIP Littoral en date du 22 juin 2023 approuvant le principe d'un partenariat avec la Communauté de communes MACS pour la conduite de l'étude sur l'habitat touristique ;

VU le projet de convention de partenariat MACS / GIP Littoral, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre des réflexions sur l'habitat à l'échelle communautaire mais également régionale, il est proposé de conduire l'étude sur l'habitat touristique à travers une convention de partenariat MACS/GIP Littoral afin de mutualiser les moyens techniques, financiers et humains ;



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

- d'approuver le projet de convention de partenariat pour l'étude sur l'habitat touristique avec le GIP Littoral, tel qu'annexé à la présente,
- d'inscrire la somme de 55 000 € HT, soit 66 000 € TTC, sur le budget principal de MACS pour la réalisation de l'étude sur l'habitat touristique,
- 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 16 mai 2024

Le président,
Pierre Froustey



ÉTUDE SUR L'HABITAT TOURISTIQUE

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
ET
LE GIP LITTORAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Ci-après dénommés « les partenaires » :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Domiciliée Allée des Camélias - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Représentée par son Président Pierre FROUSTEY, dûment habilité par délibération en date du

.....

Ci-après dénommée « la CC MACS »,

ET :

Le GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC DU LITTORAL

Domicilié 11 avenue Pierre Mendès-France – 33700 MERIGNAC

Représenté par son Président Henri SABAROT,

Ci-après dénommé « le GIP Littoral »,

VU le Projet de territoire de MACS adopté en 2022, qui porte notamment des orientations ciblées en matière de logement (améliorer la connaissance, expérimenter des solutions de logement pour les jeunes travailleurs et saisonniers, privilégier la rénovation / requalification / réhabilitation de l'hébergement existant, etc.) ;

VU le schéma directeur du tourisme et des loisirs de MACS, validé en 2022, mettant en lumière des enjeux de diversification de l'offre touristique et de réhabilitation et mutabilité de l'immobilier ;

VU la révision du Programme Local de l'Habitat de MACS, qui est une opportunité pour nourrir mutuellement les réflexions ;

VU Littoral 2030, le programme d'intervention, d'actions et d'accompagnement du GIP Littoral auprès de ses membres pour la période 2021-2029, qui identifie l'habitat comme un axe de travail du GIP Littoral au sein de l'axe 1 « Une attractivité qui impose de repenser l'accueil et l'accessibilité des territoires littoraux », notamment à travers l'objectif « 1.3 Contribuer à une meilleure connaissance des usages touristiques et saisonniers des logements ;

VU les rapports finaux issus des études Aménagement Durable de la Station (ADS) conduites sur les communes de Seignosse, Moliets-et-Maâ et Soustons ;

VU le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) Aménagement touristique durable entre la CC MACS, la commune de Seignosse, le GIP Littoral et l'Etat, qui poursuit 2 objectifs principaux :

- La mise en œuvre opérationnelle du projet de réhabilitation de la station de Seignosse,



- La poursuite des études structurantes pour approfondir les questions en matière de mobilité et d'habitat touristique.

VU la délibération de la Communauté de communes MACS du 23 mars 2023,

VU la délibération du GIP Littoral du 22 juin 2023,

Considérant que la CC MACS et le GIP Littoral partagent des compétences régionales et locales en matière de tourisme, ils s'engagent conjointement, en partenariat, dans la réalisation de l'étude sur les hébergements touristiques et saisonniers.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT,

PREAMBULE

Le territoire de Maremne Adour Côte-Sud connaît une croissance démographique, économique et urbaine, portée en grande partie par l'attractivité de son littoral, et représente à lui seul près de la moitié de la croissance du département Landes. Sur ce territoire, comme dans la majeure partie des territoires littoraux de Nouvelle-Aquitaine, les populations permanentes augmentent, traduisant des logiques métropolitaines qui l'emportent sur des logiques touristiques qui ne domineraient plus que dans certains territoires circonscrits.

Cette attractivité et ces dynamiques observées ont des conséquences importantes en matière d'habitat avec des particularités liées à l'historique du territoire, tourné vers le tourisme de masse :

- Une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier et des difficultés d'accès au logement pour de nombreux types de publics ;
- Une part de résidences secondaires particulièrement élevée (43,4 % de résidences secondaires au sein du parc de logement en 2019 selon l'Insee) ;
- Des logements touristiques vétustes, certains inadaptés pour du logement à l'année.

Plus spécifiquement, des problématiques ont été identifiées sur le territoire en matière d'hébergement touristique et saisonnier :

- Des difficultés pour les travailleurs saisonniers à se loger et une pénurie de logements dédiés à ce public, freinant l'emploi local et contribuant aux difficultés de recrutement ;
- Des phénomènes de mutations des hébergements touristiques marchands et des problématiques de vieillissement, vétusté des bâtiments ;
- Des intuitions sur les impacts des locations de courte durée sur les prix de l'immobilier.

Néanmoins, un besoin de renforcement de la connaissance de ces 3 phénomènes sur le territoire a été identifié. Ainsi, la Communauté de communes MACS a exprimé le souhait d'engager des études sur ces sujets, dans la perspective de définir une stratégie et une feuille de route opérationnelle.

Les 3 grandes problématiques identifiées (hébergement saisonnier, mutation des hébergements touristiques marchands, augmentation des locations de courte durée) étant intimement liées, il est proposé de travailler sur ces sujets dans le cadre d'une étude globale afin d'appréhender les dynamiques et leurs effets de manière interdépendante, et de rechercher des passerelles dans les réponses à apporter.

Ainsi, dans le cadre de ces réflexions sur l'habitat à la fois à l'échelle locale mais également régionale, il est proposé de conduire cette étude à travers une convention de partenariat MACS/GIP Littoral afin de mutualiser les moyens techniques, financiers et humains.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION ET REPARTITION DES MISSIONS

Considérant que la Communauté de communes MACS assure désormais au sein de la cellule développement territorial l'animation des réflexions stratégiques en matière de développement touristique sur l'ensemble de son territoire, elle sera le maître d'ouvrage pilote de l'étude et chargée de :

- La passation du marché,
- La formalisation de l'analyse des offres,
- La signature des actes administratifs,
- Du montage financier,
- Des paiements et de la gestion des demandes de subventions,
- Du suivi technique des prestataires retenus.

Elle sera appuyée dans ses fonctions par le GIP Littoral dans le cadre de la présente convention de partenariat.

Le GIP Littoral, disposant d'une expertise de référence sur la thématique de l'aménagement touristique durable et sur les questions de planification et d'hébergement touristique, il aura un rôle majeur dans l'élaboration du cahier des charges de l'étude, le suivi et l'animation des prestataires auprès de MACS.

Le GIP Littoral participera au processus décisionnel associé : choix du prestataire retenu, validation des étapes et des rapports, etc.

MACS assurera la prise en charge financière de l'ensemble de l'étude. Cette convention ne prévoit pas d'implication financière de la part du GIP Littoral.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'ETUDE

La conduite de cette étude poursuit un double objectif :

- Permettre à la Communauté de communes MACS et ses communes littorales de se poser en animatrices et facilitatrices d'une démarche de rénovation et requalification de l'hébergement touristique et saisonnier en disposant d'une boîte à outils opérationnelle ;
- Fournir au niveau régional une méthodologie et des outils « duplicables » pour d'autres territoires littoraux soumis à des problématiques et des enjeux similaires.

L'étude sera conduite en 3 phases :

- **Phase 1 : Elaboration du diagnostic, en tenant compte des dynamiques (constats et tendances)**

La phase 1 s'attachera à établir un diagnostic complet de la situation et des enjeux sur chaque problématique identifiée (besoin en logement saisonnier, parc d'hébergement touristique résidentiel et collectif) tout en analysant les interactions entre ces sujets. Le constat porté sur la situation à date devra être complété d'une lecture avisée des tendances et dynamiques constatées et pouvant être amenées à se renforcer.

- **Phase 2 : Définition des orientations stratégiques à prioriser pour le territoire**

La phase 2 a pour objectif d'accompagner la Communauté de communes à définir son positionnement futur face aux enjeux concernés par les champs d'étude concernés : quelles orientations privilégier ? quels choix prioriser ? quels arbitrages s'imposer ?

Face aux enjeux prioritaires identifiés, des perspectives de réponses et leurs impacts pour contraindre ou au contraire encourager des phénomènes à l'œuvre sur le territoire seront apportées : analyse des effets pour le territoire d'une stratégie de développement, de mutation, de restriction selon les différentes typologies d'hébergement, et selon quelle(s) temporalité(s). Plusieurs scénarii pourront être confronté afin d'accompagner la priorisation des orientations retenues, au regard de leurs incidences.

- **Phase 3 : Déclinaison opérationnelle du plan d'actions et des solutions techniques mobilisables**

Cette phase doit permettre aux élus de se positionner grâce à des outils / méthodologies d'animation (cartographies, schéma et graphiques illustratifs, grille d'impacts des outils, etc.).

Des arbitrages politiques sont ainsi attendus en terme de stratégie territoriale.

Cette phase doit également permettre d'identifier les possibilités d'intervention au niveau local et supra sur chacune des problématiques identifiées, au regard de la stratégie définie dans la phase 1 : mesures d'accompagnement techniques, dispositifs financiers et/ou fiscaux, projets, outils de régulation... en couplant des mesures incitatives mais également coercitives.

En cohérence avec le projet de territoire de MACS et le contexte réglementaire de la loi Climat et Résilience, l'objectif est de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, invitant à repenser le modèle de développement en imaginant « la station sur la station » et en s'appuyant sur l'existant. Les possibilités d'interventions identifiées devront aller en ce sens.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES CONTACTS TECHNIQUES

Les responsables techniques pour la CC MACS sont :

- Denis DUPOUY, Chef de projet Développement Territorial
- Chrystelle LAFITTE, Chargée de projet développement territorial

Les responsables techniques pour le GIP Littoral sont :

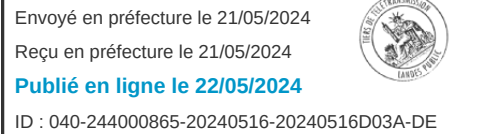
- Elise COUTURIER, directrice adjointe
- Anouk DECAUDIN, chargée de mission Planification.

ARTICLE 4 : PROPRIETE, UTILISATION ET VALORISATION DES RESULTATS

Les résultats de toute nature, issus de l'étude, appartiendront à titre exclusif, sans exception ni réserve, aux partenaires signataires de ladite convention. Ils seront autorisés à les exploiter comme ils l'entendent et notamment à les utiliser, les reproduire, les adapter, les modifier et/ou les intégrer, pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui, dans le cadre de leurs activités actuelles ou futures.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR – DUREE

La présente convention de partenariat prend effet au jour de sa signature. Elle est établie jusqu'à la restitution de l'étude sur les hébergements touristiques et saisonniers. Les partenaires se réservent la faculté de modifier par voie d'avenant la convention. Chacun des partenaires sera libre de mettre fin à la présente convention par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois avant la date anniversaire de la convention.



2030

