

Landes Atlantique Sud à l'épreuve de la
sobriété
*Croître sans s'étendre, nouveau modèle de
développement*

Guillaume Baudoin, Directeur Général des Services, Communauté de Communes
Maremne Adour côte-Sud

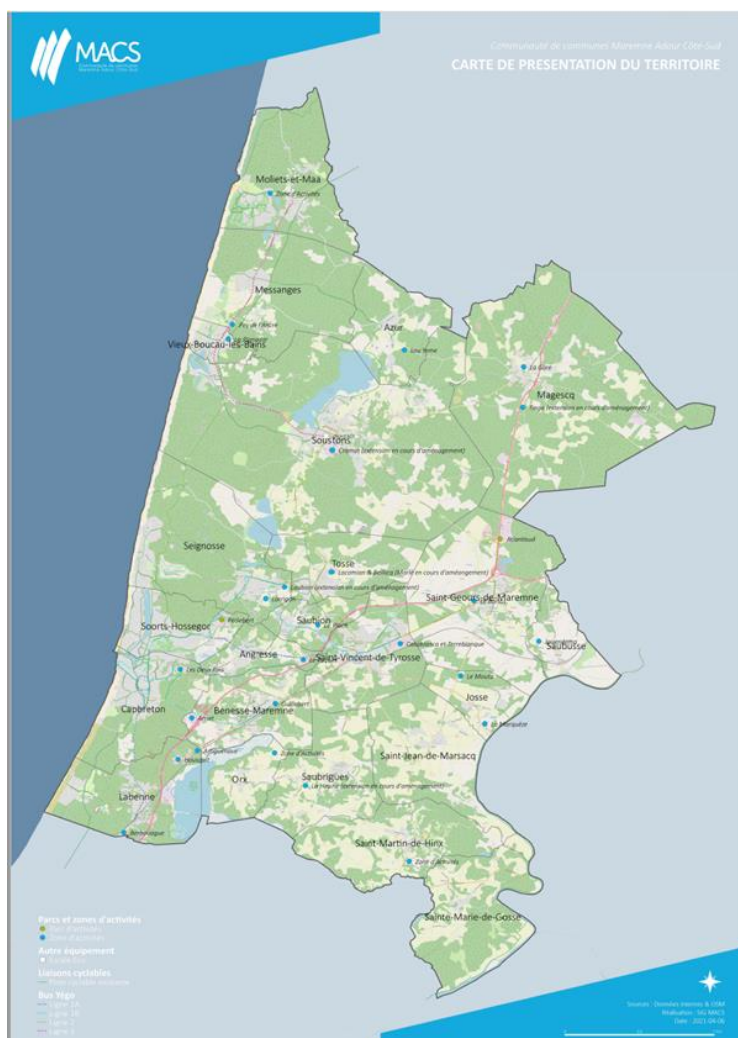
Edouard Dequeker, Professeur à la Chaire d'Économie urbaine et Responsable
pédagogique du Mastère Spécialisé Management Urbain et Immobilier, ESSEC Business
School

Introduction : Landes Atlantique Sud, terrain d'expérimentation de la sobriété foncière

“Landes Atlantique Sud” sous pression

“Landes Atlantique Sud” : si ces trois termes accolés ne renvoient aujourd’hui à aucune collectivité territoriale existante, ils permettent néanmoins de situer géographiquement le propos de ce livre. Peuplées de près de 420 000 habitants et situées au sud-ouest de la France, juste au nord du Pays Basque et au sud de la Gironde, les Landes s’étendent sur plus de 9 000 km² et constituent le deuxième département le plus vaste de France. Majoritairement recouvert par une importante forêt de pins maritimes mais aussi de chênes-lièges, rattachée au plus important massif d’Europe des Landes de Gascogne, le département abrite un parc naturel régional et trois réserves naturelles. Jonché de terres marécageuses, il a longtemps vécu dans une relative autarcie vis-à-vis de la centralisation française avant d’être partiellement aménagé ces trois derniers siècles par l’Etat, jusque dans les années 1970 et 1980 dans le cadre de la Mission Interministérielle pour l’Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA). Encore peu dense aujourd’hui, il abrite seulement cinq communes de plus de 10 000 habitants : la Préfecture Mont-de-Marsan (31 000 habitants), la sous-préfecture Dax (31 000 habitants), Biscarosse (15 000 habitants), Saint-Paul-les-Dax (14 000 habitants) et Tarnos (13 000 habitants). Il jouit pourtant d’une position avantageuse comme l’un des lieux de passage entre le nord de la France et l’Espagne, et d’une bonne accessibilité via l’A63, l’A65, une gare TGV à Dax et de nouvelles lignes à grande vitesse en projet. Du fait de ses vastes espaces naturels remarquables et d’un grand linéaire de côte sableuse intégré à la “Côte d’Argent”, les Landes bénéficient aujourd’hui d’une forte attractivité touristique.

“Atlantique Sud” désigne plus particulièrement le sud-ouest du département, dans sa partie littorale où se concentrent la grande majorité des touristes et qui s’est grandement développée ces quarante dernières années. D’abord autour du pôle Hossegor-Seignosse-Capbreton avec l’irruption du surf, mais ensuite dans une logique d’échappement vers le nord : Soustons, Vieux-Boucau, Messanges, Moliets, et déjà aujourd’hui au-delà. En plus des atouts de son littoral, un linéaire de 15 kilomètres de côte sableuse quasiment non-bâti, le territoire



abrite de nombreux golfs et ses vastes espaces naturels participent de sa fréquentation estivale. “Landes Atlantique Sud” est une marque touristique, conçue en 2017 par l’office de tourisme intercommunal et l’établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Marenne Adour Côte Sud (MACS). Cet EPCI créé en 2002 compte 23 communes et abrite aujourd’hui près de 80 000 habitants sur un peu plus de 61 000 hectares. Nous reprenons l’appellation à notre compte pour désigner plus largement ce territoire intercommunal, sur lequel le propos de ce livre est centré (*voir carte ci-contre*) : “Landes Atlantique Sud” et “MACS” seront employés de manière interchangeable, le second acronyme pouvant également faire référence à la structure institutionnelle.

Pendant que le tourisme continue de se massifier et de se concentrer sur le littoral, le territoire connaît depuis plus d’une dizaine d’années une attractivité démographique très importante, nettement supérieure à la fois au reste des Landes et à la moyenne nationale. MACS est passé de 53 000 habitants en 2007 à 68 300 en 2019, soit une augmentation de près de 23% en 10 ans et d’en moyenne 2% par an, contre 0,3% à l’échelle nationale. A ce rythme sa population pourrait atteindre les 100 000 habitants dès 2030. L’accélération de cette attractivité démographique et touristique provoque une hausse des prix immobiliers et une pression sur la construction de nouveaux logements, aujourd’hui réalisés par émiettement urbain et consommation de sols naturels. La tension est d’autant plus forte que ce dynamisme a engendré, par anticipation, des stratégies spéculatives sur les biens immobiliers comme sur les terrains non-bâti : achats-reventes avec plus-values de court terme sans aucune ou très peu de transformation des actifs en question.

Landes Atlantique Sud dans un “momentum”

Ces mouvements ont déjà transformé durablement le Pays Basque en trente ans, dont le littoral est quasi-intégralement bâti et parfois abîmé, et dont les biens immobiliers et activités économiques se tournent de plus en plus vers les besoins d’un tourisme saisonnier de masse au détriment des populations sédentaires. Les prix du logement s’y sont envolés et sont devenus incompatibles avec les revenus générés par les emplois qui s’y trouvent, forçant de plus en plus d’habitants à s’éloigner des lieux de travail et de services toujours plus loin vers l’intérieur des terres. Manifestations, ventes aux enchères interrompues, agences immobilières taguées, conflits sociaux entre voisins et avec des touristes estivaux...le Pays Basque fait déjà face à de fortes tensions sociales et la presse régionale s’en fait désormais régulièrement l’écho. Alors que la crise du logement, largement anticipée par les experts du secteur depuis de nombreuses années, éclate au grand jour dans les débats nationaux, celui-ci fait figure de démonstrateur des effets sociaux et politiques de marchés immobiliers insuffisamment régulés et de politiques publiques à la peine pour endiguer ces phénomènes.

Landes Atlantique Sud présente avec quelques années de retard des symptômes similaires, car ses liens économiques et démographiques avec l’agglomération bayonnaise n’ont fait que se développer depuis deux décennies. Il se trouve aujourd’hui malgré lui intégré à un vaste système d’échanges le long de la Côte Atlantique, une “conurbation”¹ allant de San Sebastian dans le nord de l’Espagne jusqu’au noyau urbain de Capbreton-Hossegor-Seignosse et déjà au-delà, et subit ainsi la même pression touristique, foncière et immobilière. L’urbanisation à outrance, la crise du logement et les tensions sociales et politiques chez le voisin basque pourraient donc bien incarner un devenir probable si les tendances actuelles se poursuivent. Landes Atlantique Sud deviendrait l’un de ces territoires littoraux largement façonnés par le tourisme balnéaire saisonnier, qu’il serait devenu rentable de ne faire vivre que quelques mois dans l’année pour des touristes et des résidents secondaires.

¹ Terme géographique désignant un grand ensemble formé de plusieurs villes s’étant rejointes du fait de leur urbanisation tout en ayant conservé leurs statuts administratifs et politiques respectifs.

Il s'est déjà en partie irrémédiablement transformé. La présence d'une majorité d'espaces non-urbanisés, conjuguée à cette demande en croissance, a abouti les dernières années à des choix court-termistes de développement à l'opportunité, par consommation de terres naturelles et étalement de formes standardisées d'habitat pavillonnaire et de zones commerciales et d'activités. Et ce en dépit du risque de dégradation des espaces naturels et donc des leviers-mêmes de cette attractivité. Lorsqu'elle s'exerce sur un schéma urbain non-concentrique - c'est-à-dire sans véritable ville-centre - une telle pression pousse au mitage et favorise un développement centrifuge sans économies d'échelle ni mutualisation d'équipements et de services. Les habitants du territoire assistent en à peine quelques années à une urbanisation majeure et rapide de la plupart des 23 communes de MACS à l'image de Bénèze-Maremne ou Labenne qui croissent à vue d'œil.

Et pourtant Landes Atlantique Sud a encore la possibilité d'inventer autre chose car une majeure partie de ses espaces reste préservée. Une prise de conscience de certains décideurs locaux de la nécessité d'infléchir la trajectoire actuelle s'est manifestée durant la démarche de Projet de Territoire, lancée par la Communauté de Communes au printemps 2021. S'appuyant pour la première fois de façon aussi complète sur des questionnaires-habitants et ateliers de travail, ce processus collectif a mis en lumière les inquiétudes provoquées par ces transformations brutales et rapides, tout comme le sentiment d'acteurs publics trop passifs voire dépassés. Celles-ci n'ont pour l'heure pas engendré de tensions sociales comparables au voisin basque, à l'histoire politique et socioculturelle certes différente, mais on ne saurait pour autant balayer ce risque d'un revers de main.

Le territoire a encore le choix mais il est aujourd'hui à l'heure de ces choix. "Croisée des chemins", "momentum"... Peu importe les termes employés, les prochaines années seront cruciales car l'engageront dans des trajectoires aux conséquences probablement définitives. Les futures décisions se doivent donc d'être éclairées et partagées. C'est l'un des principaux objectifs de cet ouvrage, nourri en outre par l'attachement intellectuel et affectif de ses deux auteurs à ce destin.

Le sol, miroir des futurs choix

Le débat sur le devenir de Landes Atlantique Sud s'incarne dans la question centrale des sols ou des terrains, que l'on qualifie en urbanisme de foncier. Non pas que le seul enjeu soit de savoir ce qu'il faut préserver d'espaces naturels et ce que l'on peut transformer pour d'autres usages - c'est-à-dire "artificialiser". Mais parce que ces choix sont le miroir de tout un modèle de croissance. L'artificialisation des sols est une clé d'entrée pour analyser de manière systémique toutes les politiques d'aménagement conduites localement, du logement au développement économique, en passant par la mobilité, l'emploi, l'action sociale, l'environnement, les loisirs, la culture, le stationnement ou encore la voirie. Elle renvoie également aux modes de conception et d'organisation de ces politiques publiques par l'ensemble des parties prenantes locales, c'est-à-dire à la gouvernance du territoire. A ce titre, si l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé à horizon 2050 par la loi Climat et Résilience d'août 2021 suscite autant de débats politiques, médiatiques et techniques, c'est bien parce qu'il questionne toutes les facettes de l'aménagement et du développement territorial, et suppose une révolution copernicienne de nos pratiques et modes d'organisation.

Infléchir le modèle actuel de développement dans une logique de sobriété foncière est tout sauf aisé, et nous n'avons pas encore réussi à enclencher cette transition. Si l'emploi, en particulier à haute valeur ajoutée, tend à se concentrer de nouveau dans les zones urbaines depuis une trentaine d'années, en rupture avec la période dite Fordiste, le phénomène d'expansion des villes ne s'est quant à lui pas interrompu. Au nom d'une préférence réelle ou fantasmée des Français pour l'habitat individuel, mais aussi et plus profondément parce que l'artificialisation des sols est presque toujours plus rentable que la transformation de l'existant, nous perpétons un modèle de croissance par émiettement, qui se

traduit par des formes standardisées d'habitat pavillonnaire et de grandes zones d'activités économiques et commerciales souvent hors-sol. En plus de nuire à la préservation de nos sols et de la biodiversité, ceci éloigne encore et toujours les populations de l'emploi et des services, et enferme les individus dans une dépendance à la voiture qui, dans un contexte de crise énergétique devenue structurelle, constitue une bombe sociale à venir.

Pour Landes Atlantique Sud, le "momentum" renvoie donc à de très nombreux égards au choix de poursuivre ou non la trajectoire d'artificialisation des sols. En dépit de toutes ses imperfections et incertitudes, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) arrive à point nommé pour le territoire, l'obligeant à se confronter à lui-même et à se poser de bonnes questions. Certains décideurs locaux ne s'y sont pas trompés, en candidatant puis en étant désignés au printemps 2022 parmi les 22 lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) national sur le ZAN. Même si cette ambition est encore loin de faire l'unanimité, Landes Atlantique Sud a ici posé les premiers jalons d'un développement fondé sur le principe de sobriété foncière. Cet autre futur décrit dans cet ouvrage se fonde sur la conviction que "croître sans s'étendre" est bel et bien possible, et donc qu'un destin différent d'autres stations balnéaires peut se dessiner.

Ce livre est d'abord le résultat d'un partenariat institutionnel de deux ans entre une structure académique, la Chaire d'Economie urbaine de l'Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales (ESSEC), et une collectivité territoriale, la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud (MACS). La Chaire a développé depuis plus de trente-cinq ans une expertise unique et reconnue en matière de management et de développement des territoires et de leurs entreprises partenaires, et forme étudiants et professionnels aux enjeux, à la complexité mais aussi aux valeurs attachées aux villes et aux territoires. C'est cette même vocation pédagogique et de vulgarisation qui a conduit à la création de la collection "Villes et Territoires", fruit d'un partenariat avec les Editions de l'Aube, qui entend créer des passerelles entre chercheurs, décideurs publics, cadres et chefs d'entreprises, acteurs associatifs et citoyens dans leur ensemble.

L'ouvrage se revendique en ce sens comme un objet de recherche appliquée, qui entend rendre ces débats complexes intelligibles par le plus grand nombre. Il s'adresse aussi bien aux habitants et acteurs publics, économiques et associatifs du territoire, qu'à des experts et décideurs extérieurs qui pourront y trouver une source d'inspiration pour interroger leur propre modèle de développement. Si le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif global ambitieux et souhaitable, il ne pourra jamais être appliqué de manière systématique et selon une méthodologie toute faite. Conjuguant pression foncière, immobilière et touristique, enjeux de développement, d'inclusion sociale et de préservation environnementale, tout en gardant encore ouvert différents scénarios d'évolution, Landes Atlantique Sud constitue un formidable terrain d'expérimentation pour un développement à l'aune de la sobriété foncière.

Ce livre est enfin et surtout le résultat de la rencontre des deux auteurs durant la démarche de Projet de territoire impulsée par MACS en 2021 : un Professeur-chercheur de la Chaire d'Economie urbaine de l'ESSEC et le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes MACS. Même si le propos est largement nourri du travail institutionnel et partenarial conduit depuis deux ans, auquel ont participé étudiantes et étudiants de la Chaire d'une part, et de nombreux acteurs du territoire de l'autre, il n'engage que ses deux auteurs - désormais désignés par "nous". En dépit de nos différents profils et parcours respectifs, et au-delà de notre attachement commun au territoire, nous déplorons le désintérêt croissant des populations pour la vie politique nationale mais aussi locale. Cette situation dérange les citoyens que nous sommes, lorsque l'on sait à quel point certains choix de politiques publiques ont des effets concrets et déterminants sur la vie quotidienne des habitants, que ces derniers sous-estiment car méconnaissent. Entre un paysage de la décentralisation devenu illisible pour les non-

initiés, et des enjeux certes complexes mais parfois inutilement technicisés et rendus insuffisamment accessibles, le corps social se détourne aujourd'hui à tous les niveaux des mécanismes classiques de démocratie représentative. L'expérience du Pays Basque doit nous faire réfléchir. La transformation brutale et rapide du territoire, la dégradation du cadre de vie et l'envolée des prix du logement, auxquelles s'ajoutent le sentiment d'acteurs publics trop passifs face à ces phénomènes, nourrissent la conviction que seules des actions extra-politiques voire illégales sont désormais susceptibles d'avoir des effets. Nous sommes là-bas face à une crise sociale et politique. Landes Atlantique Sud doit ici impérativement l'endiguer tant qu'elle le peut encore.

En entrant par la question de la consommation des sols et du débat sur le ZAN, c'est tout un modèle de développement et d'organisation collective que cet ouvrage propose. Il le met à disposition de quiconque souhaitera s'en saisir et pourra y trouver une meilleure compréhension et appropriation de ces questions. Il espère par là-même susciter un nouveau souffle dans les débats et la vie publique locale. Ainsi, après avoir décrit la trajectoire actuelle de développement de Landes Atlantique Sud, que nous jugeons intenable pour les prochaines années (Première Partie), nous détaillons les différents piliers d'un développement fondé sur le principe de sobriété foncière (Deuxième Partie), pour enfin proposer un nouveau modèle de gouvernance du territoire adapté à cette nouvelle stratégie (Troisième Partie).

PREMIÈRE PARTIE

Un modèle devenu intenable

Chapitre 1 : Une histoire longue entre ingérences et protections

1) Les Landes et la centralisation française

Un département pour des histoires plurielles

Du détournement de l'Adour à la création de la forêt : quand l'Etat central oriente le destin des Landes

2) La MIACA, une aubaine perçue comme un affront

Une action à grande échelle pour une maîtrise du développement littoral

Entre interventionnisme et autonomies locales. Le mode d'intervention subtil de la MIACA

3) Le destin particulier d'Hossegor

La "station des sports élégants"

Équilibre avec la nature et harmonie architecturale

Chapitre 2 : Quarante ans de développement soudain et subi

1) L'irruption du surf

L'émergence et l'explosion de la pratique

L'économie du surf : croissance, rente et nouveaux défis

2) Du surf au tourisme de masse

Un nouvel afflux de touristes

D'une offre de masse vers une approche qualitative

3) La transformation de Landes Atlantique Sud

Croissance démographique

Lotissement, zones commerciales et Zones d'Activités Economiques (ZAE)

Chapitre 3 : Vers le point de rupture ?

1) L'environnement sous pression

L'artificialisation galopante et ses conséquences

Le changement climatique et les risques à venir

2) Le tissu social sous tension

La dégradation du cadre de vie

La crise du logement, catalyseur des tensions

3) Une organisation administrative qui montre ses limites

Une nécessaire réponse supracommunale

Une longue culture communale qui persiste

DEUXIÈME PARTIE

Croître sans s'étendre

Chapitre 4 : La sobriété foncière au cœur des débats

1) MACS et la sobriété

Sobriété n'est pas synonyme de décroissance

Landes Atlantique Sud et la sobriété

2) MACS et la sobriété foncière

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) déchaîne les passions

Landes Atlantique Sud et la sobriété foncière

3) Sobriété foncière, pourquoi est-ce si difficile ?

Bilan promoteur et hausse des prix

Vers de nouveaux modèles économiques

Chapitre 5 : Croître sans s'étendre sur Landes Atlantique Sud

Préambule : mesurer et expliquer la dynamique des villes

1) Faire monter en gamme l'emploi

La "métropolisation" de Landes Atlantique Sud

Un moratoire sur les Zones d'Activités Economiques (ZAE)

2) Répondre aux besoins impérieux de logement abordable

Produire prioritairement du logement abordable

Répondre à la problématique du logement saisonnier

3) Revitaliser les centres-bourgs

Un enjeu et une politique nationale

Les centres-bourgs de Landes Atlantique Sud

Chapitre 6 : Changer de modèle d'aménagement

1) Polycentrisme et densité

Vers un modèle polycentrique

Densité, sortir des fantasmes

2) Changer de modèle agricole et forestier

L'évolution du modèle agricole

Un nouveau modèle sylvicole : l'opportunité du chêne-liège

3) Une politique foncière volontariste

Connaître, anticiper et maîtriser

Faire du foncier un "bien commun" ?

Vers une feuille de route

TROISIÈME PARTIE

Une gouvernance territoriale renouvelée

Préambule : "Gouvernance urbaine" et "Responsabilité Territoriale de l'Entreprise" (RTE).

Chapitre 7 : Améliorer l'action publique locale

1) La difficile construction intercommunale sur le territoire

La construction intercommunale en France

La montée en puissance de MACS

2) Quelle position de l'intercommunalité dans le paysage institutionnel ?

MACS dans le paysage complexe de la décentralisation

La place incertaine de l'Etat déconcentré

3) Comment améliorer l'action publique locale ?

Transversalité et coordination des ingénieries

Renforcer la légitimité démocratique de l'intercommunalité

[Chapitre 8 : Une nouvelle gouvernance pour le territoire](#)

1) L'animation économique au coeur de la stratégie

Des secteurs aux filières, une affaire d'animation économique

Les modalités de l'animation économique

L'exemple de Labeyrie Fine Foods

2) L'enjeu de la formation professionnelle et de l'enseignement supérieur

3) Les modalités pour une implication des habitants

Démocratie représentative et démocratie participative

Concertation et participation citoyenne sur Landes Atlantique Sud

[Chapitre 9 : La "marque" du territoire](#)

1) Qu'est-ce que le marketing territorial ?

Marketing et marketing territorial

Positionnement, image et marque

2) "L'élitisme tranquille"

Landes Atlantique Sud, territoire de "l'élitisme tranquille"

"L'élitisme tranquille" en actes

Conclusion : ZAN, de la contrainte à l'opportunité

Sobriété foncière et objectif ZAN sont des défis ambitieux. Ils nous poussent à rompre avec un paradigme de développement profondément ancré dans nos représentations et nos pratiques : l'artificialisation des sols, l'extension de la ville et l'émiettement résidentiel. Reposant sur des modèles économiques connus, des compétences bien identifiées, des outils réglementaires et des politiques urbaines très ancrées, ce schéma d'ensemble a nourri et été nourri par des décennies d'habitudes. Quelle qu'en soient la forme et les échéances, sa remise en cause appellera nécessairement une exigence collective, politique, économique, sociale, technique, managériale et intellectuelle. Cette épreuve qui nous attend semble inéluctable. Sur le plan environnemental, nos modèles actuels d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols nuisent à la biodiversité et rognent sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans le contexte de dérèglement climatique, ils participent à former des îlots de chaleur, contribuent au ruissellement de l'eau de pluie et aggravent les émissions de gaz à effet de serre en attaquant les fonctions de puits de carbone des sols. Plus largement, ce modèle de croissance éloigne encore et toujours les populations des coeurs urbains, de l'emploi et des services, en les enfermant dans une dépendance structurelle à la voiture individuelle qui, dans un contexte de crise énergétique probablement structurelle dans les décennies à venir, constitue le terreau de futures crises sociales. Plus nous perpétons ce schéma, plus nous aggravons les problèmes que nous serons inévitablement amenés à gérer dans l'avenir.

L'objectif ZAN fixé par la loi Climat et Résilience est imparfait. Les contours de l'artificialisation et de ses outils de mesures restent mouvants ; les échelles et la gouvernance de son application demeurent à construire ; son calendrier jugé par certains trop ambitieux ou irréaliste évoluera peut-être. Il est encore un outil plus qu'un projet, et ses finalités continuent de se préciser. Mais il a le grand mérite de mettre sur la table des dispositifs contraignants et de sortir pour une fois de notre dichotomie piègeuse entre stratégie et mise en œuvre. Si nous parvenons collectivement à être à la hauteur des enjeux qu'il soulève et à entrer dans un travail collectif et itératif, mêlant élus, acteurs économiques, experts, chercheurs ou même habitants, il peut devenir un levier efficace pour faire évoluer nos modes de faire. Construire à la fois le projet de sobriété foncière et sa mise en œuvre, c'est questionner l'ensemble de nos politiques publiques aujourd'hui trop silotées. Les débats intenses qu'il suscite illustrent bien le caractère transversal des défis qu'il nous pose. Le pire aujourd'hui serait d'en revenir au statu quo.

Pour Landes Atlantique Sud la contrainte de sobriété foncière est donc dans le même temps une formidable opportunité d'infléchir sa trajectoire de développement. En candidatant et devenant l'un des 22 lauréats nationaux de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur le ZAN, MACS souhaite anticiper le couperet, ne pas le subir, et se fixer dès maintenant des objectifs ambitieux et une discipline en matière d'aménagement. En un mot expérimenter. Ce choix est le bon pour le territoire. Longtemps marqué par de nombreuses ingérences extérieures et des politiques de mise en valeur et de protection de son environnement naturel exceptionnel mais aussi hostile, Landes Atlantique Sud a connu ces quarante dernières années un cycle de croissance rapide. Sans doute trop. L'irruption du surf a entraîné un nouvel afflux massif de touristes et catalysé une dynamique de croissance démographique et économique inédite. Peu armés au départ pour structurer ce développement et longtemps très éclatés, les acteurs publics locaux ont répondu aux besoins de fonciers des entreprises et des particuliers en reproduisant des choix court-termistes et des transformations standardisées du territoire, où lotissements pavillonnaires et zones d'activités économiques ont fleuri sans mesure d'impact à moyen terme ni de vision d'ensemble coordonnée.

La consommation foncière qui s'en est suivie, excessive au regard de la valeur ajoutée créée, s'est doublée d'un effet de ciseaux croissant entre marché du travail et marché du logement. Le premier demeure insuffisamment qualifié ; le second a vu ses prix s'envoler sous l'effet conjugué de l'arrivée de nouvelles populations qualifiées, mais aussi et surtout de dynamiques spéculatives alimentées par le marché très lucratif des locations touristiques. En poursuivant la tendance actuelle MACS ne ferait qu'aggraver cette fracture. Par les choix exclusifs d'extension voire de création de nouvelles Zones d'Activités Economiques (ZAE), modèle devenu éculé sur l'ensemble du territoire national, on maintiendrait une offre décalée face à la métropolisation du territoire, qui appelle des produits tertiaires plus réduits et flexibles en proximité directe avec les services urbains. On alimenterait de surcroît la désertion de ses centres-bourgs ou leur transformation commerciale à des fins exclusivement touristiques. On perpétuerait ensuite une politique du logement insuffisamment tournée vers des produits abordables adaptés aux besoins de ses populations. La fracture entre marché du logement et marché du travail aggrave les freins à l'emploi et nourrissent des tensions sociales croissantes qui enflamment déjà le Pays Basque. Enfin ce modèle consomme les espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont la source première d'attractivité et de création de valeur pour Landes Atlantique Sud. Le territoire crée aujourd'hui de la valeur à court terme mais épuise ses leviers de croissance à moyen et long terme. Cette stratégie se résume en somme à un fusil à un coup.

Infléchir ce schéma, c'est poursuivre trois objectifs complémentaires en cohérence à la fois avec les leviers de croissance des territoires et l'impératif de sobriété foncière : la montée en gamme de l'emploi, la production volontariste de logement abordable et la revitalisation des centres-bourgs. Dans cette perspective, le foncier doit être appréhendé comme une ressource extrêmement précieuse, un bien commun. Sa consommation doit être régulée mais aussi réorientée massivement vers la production de logement abordable, car la montée en gamme de l'emploi est surtout affaire d'animation économique et ne nécessite pas une telle consommation d'espace. MACS a la chance de se métropoliser et peut donc accueillir des activités à haute valeur ajoutée sur des surfaces plus réduites. Un moratoire sur les ZAE semble plus que nécessaire.

Landes Atlantique Sud doit aujourd'hui cesser de vendre ses terrains et d'alimenter des dynamiques patrimoniales privées, pour entrer dans des dispositifs de dissociation entre le foncier et le bâti, qu'il s'agisse de baux emphytéotiques, de baux à construction ou de formes élargies de baux réels solidaires. Il doit en parallèle re-constituer pour les années à venir des réserves foncières publiques. Il en va de sa capacité à prendre son destin en main dans les prochaines décennies. Ressource première de l'aménagement, cette nouvelle politique foncière doit servir une stratégie articulée autour de ces trois grands objectifs, incluant de nouveaux modèles de développement agricole et forestier. La revitalisation des centres-bourgs appelle des actions sur le tissu existant au détriment de nouvelles extensions. Autour de centralités urbaines restructurées doivent se greffer une offre de mobilités élargie, articulant transports en commun et mobilités douces, ainsi que des réalisations immobilières beaucoup plus exigeantes et cohérentes en matière architecturale et bâtiminaire. Refaire la ville sur elle-même, c'est certes aller inévitablement vers plus de densité, mais aussi sortir des caricatures et fantasmes qui entourent ce terme. D'innombrables innovations existent aujourd'hui pour permettre de densifier le tissu urbain mais aussi périurbain, en rendant attractive et pas simplement acceptable les nouvelles offres immobilières. La proximité aux aménités et l'accessibilité aux centralités urbaines seront à l'avenir des critères prépondérants pour le bon fonctionnement économique et social des villes dans un contexte de transition écologique. Territoire aujourd'hui multipolaire, Landes Atlantique Sud doit devenir un territoire polycentrique, articulé autour de nœuds urbains denses qui structurent davantage l'ensemble de ses flux.

Les territoires ne doivent pas attendre passivement de nécessaires réformes électorales, organisationnelles et fiscales de la part du législateur pour agir et se préparer à construire de nouveaux modes de conduite de projets. Outre des choix de politiques foncières et d'aménagement sur lesquels ils ont la main, ils peuvent dès maintenant s'engager dans l'identification des espaces sensibles et des zones à fort potentiel de mutation, établir de nouveaux pactes locaux, sectoriser des niveaux de fiscalité, répartir des quotas de constructions, mettre en place des dispositifs de mobilisation de leurs habitants tout au long des processus appuyé par des garants extérieurs et nourris par des regards éclairés d'experts, ou encore positionner leurs élus comme garant de leurs méthodes. Leur capacité à négocier demain avec des propriétaires privés sera déterminante. Cette inflexion d'ensemble appelle en miroir une gouvernance territoriale élargie et renouvelée. Les collectivités doivent dès maintenant travailler à la transversalité et à la coordination de leurs ingénieries internes mais aussi externes. La sobriété foncière, comme les impératifs de bifurcation écologique dans leur ensemble, sont de bonnes clés d'entrée pour le faire.

L'élargissement de la gouvernance de Landes Atlantique Sud passe par une animation économique encore à construire et à placer au cœur de sa nouvelle stratégie, associée au nécessaire développement de la formation professionnelle et de l'offre d'enseignement supérieur sur le territoire. MACS doit également poursuivre et perpétuellement ré-inventer les processus de mobilisation de ses habitants et usagers. L'ensemble de cette gouvernance peut enfin se traduire par une démarche concertée de marketing territorial, assise sur une véritable politique de marque. Landes Atlantique Sud doit désormais assumer de se montrer exigeant et sélectif sur l'ensemble de ces cibles : habitants, touristes, entreprises comme étudiants. La demande dépassant très largement l'offre, il en a largement les moyens. Faute de quoi le territoire convergera vers d'autres stations balnéaires totalement urbanisées, qui ont pour beaucoup perdu leur potentiel de différenciation.

Landes Atlantique Sud est dans ce momentum. Son destin n'est pas encore écrit. Laisser faire les choses et converger vers une forme de normalité est toujours une possibilité, mais les tensions sociales au Pays Basque et les effets probables d'une urbanisation excessive sur la perte d'attractivité du territoire devraient fortement interroger. Cet autre futur décrit dans le livre est possible et souhaitable, d'autant plus qu'il est déjà là. Ses sources sont à puiser dans l'histoire et la géographie du territoire, qui en forgent encore aujourd'hui le caractère si particulier. Ce mélange d'exceptionnalité, de discrétion et de déconnexion est précisément ce à quoi de plus en plus aspirent. Inscrit dans la filiation des sports élégants, cet élitisme tranquille n'est pas juste le produit d'un patrimoine naturel et paysager remarquable ; il structure les relations sociales et interpersonnelles qui nourrissent la vie quotidienne des habitants. Il est le fruit d'une histoire longue, celle d'une géographie peu à peu maîtrisée et préservée, mise au service de l'expérience humaine. C'est dans ce passé qu'il faut aujourd'hui puiser pour renverser le destin. Reconvoquer l'histoire pour redevenir précurseur.

BIBLIOGRAPHIE

- Arrow, K. (1969), Classificatory Notes on the Production and Transmission of Technological Knowledge, *The American Economic Review*, 59(2), 29–35
- Coase, R. H. (1937), “The Nature of the Firm”, *Economica*, 4(16), 386–405
- Hardin, G. (1968), “The Tragedy of the Commons”, *Science*, 162, pp. 1243-1248
- Kotler P., Keller, K.L., Manceau, D., & Dubois, B. (2015), *Marketing Management*, Paris : Pearson Education France (15e ed.)
- Makarem, N. (2015), “Social networks and regional economic development : The Los Angeles and Bay Area metropolitan regions , 1980 – 2010”, *Environment and Planning C : Government and Policy*, XX, 1–22
- Noisette, P., & Vallérugo, F. (2019), *Le Marketing urbain. Tome 1: Théories et méthodes*, Editions de l’Aube
- Ostrom, E. (1990), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press
- Safford, S. (2009), *Why the Garden Club Couldn’t Save Youngstown: The Transformation of the Rust Belt*, Harvard University Press
- Sallez, A. (1998), “Dynamique des villes en France et en Europe”, in *Recomposition et développement des territoires*, L’Harmattan
- Storper, M., Kemeny, T., Makarem, N., & Osman, T. (2015), *The Rise and Fall of Urban Economies : lessons from San Francisco and Los Angeles*, Stanford Business Books
- Trannoy, E. & Wasmer, E., (2022), *Le Grand retour de la terre dans les patrimoines. Et pourquoi c’est une bonne nouvelle !*, Odile Jacob
- Vallérugo, F. (2005). *Dynamique des villes moyennes et comportement des entreprises*, Thèse de doctorat en Géographie, Urbanisme et Aménagement, soutenue à l’Université de Paris 1 (Panthéon-Sorbonne)
- Vallérugo, F. (2013), “Conclusion. La gouvernance du Grand Paris au service de sa compétitivité”, *Revue d’Economie Regionale et Urbaine*, 3, 595–611
- Veltz, P. (2012), *Paris, France, Monde. Repenser l’économie par le territoire*, Editions de l’Aube
- Veltz, P. (2019), *La France des territoires, défis et promesses*, Editions de l’Aube
- Veltz P. (2022), *Bifurcations. Réinventer la société industrielle par l’écologie ?*, Editions de l’Aube
- Weber, M. (1925), *La Ville*, La Découverte
- Williamson, O. E. (1981), “The Economics of Organization : The Transaction Cost Approach”, *American Journal of Sociology*, 87(3), 548–577
- Williamson, O. E. (2007), “Transaction Cost Economics: An Introduction”, *Economics Discussion Papers* No. 2007–3