

URBANISME · CADRE DE VIE · LOGEMENT

# Les échos des Rencontres de la sobriété foncière

Saint-Vincent-de-Tyrosse,  
du 24 au 26 octobre 2024



**MACS**  
Communauté de communes  
Marenne Adour Côte-Sud

## La sobriété est la clé de voûte de notre projet de territoire

Entretien avec Pierre Froustey, président de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud



Pierre Froustey et Régis Gelez ont introduit la conférence inaugurale des rencontres de la sobriété foncière.

### Pourquoi avoir organisé ces rencontres de la sobriété foncière ?

Nous avons anticipé cette question, dès 2019, en l'intégrant dans la feuille de route de la collectivité. La sobriété foncière est une clé de l'adaptation au changement climatique. En 2022, nous en avons fait la clé de voûte de notre projet de territoire, adopté à l'unanimité. Nous sommes attractifs et enregistrons une progression démographique et économique forte. Ce sont des bienfaits, mais cela ne doit pas faire obstacle à la qualité de vie qui participe à notre succès.



*Le mot de sobriété fait encore peur, la densité fait peur. Pourtant, parler de densité, c'est aborder la qualité de l'espace. Il faut combattre ces idées reçues par le dialogue et l'exemple, et c'était là tout l'enjeu de ces rencontres.*

Pour cela, il faut cesser l'étalement urbain en adoptant cette démarche de sobriété foncière.

Il faut que cette sobriété soit synonyme de mieux vivre. Pour mettre en application ce principe, nous avons choisi de travailler avec les élus des 23 communes, les habitants et les professionnels en organisant, notamment, ces rencontres de la sobriété foncière. Il y a, comme pour tous les projets d'envergure de la communauté de communes de MACS, la volonté d'engager une démarche de concertation, pour que les habitants comme les élus s'approprient cet enjeu.

### Comment se matérialise cet engagement pour la sobriété ?

Nous avons voulu être acteurs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) plutôt que la subir. Pour répondre aux attentes des habitants, nous devons produire du logement, des équipements publics ou privés et des infrastructures. Il faut que ces projets soient pensés différemment.

C'est pourquoi nous avons répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME sur la sobriété foncière. Nous manquions d'expertise et de connaissance sur cette problématique.

L'accompagnement de différents partenaires et

experts comme le CEREMA, le cabinet d'architecture Samazuzu, l'AUDAP ou l'ESSEC, nous a apporté une ingénierie intéressante pour bâtir une stratégie. Aujourd'hui, nous avons mis en œuvre une commission du foncier qui réunit les 23 maires du territoire pour rendre des avis sur les projets d'urbanisme supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>. Cette démarche inédite en matière d'urbanisme nous permet de passer d'un stade de réflexion communal à une vision communautaire.

### Quelles seront les prochaines étapes ?

La commission du foncier va se réunir tous les mois ou tous les deux mois pour évoquer, évaluer et donner un avis sur tout projet significatif. C'est une manière forte de partager cette ambition de sobriété sur tout le territoire.

Sur le plan réglementaire, nous sommes actuellement en phase préparatoire du programme local de l'habitat pour fixer le nombre de logements à produire par an et répondre à la demande. Le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) est également en cours de réactualisation, pour le mettre en conformité avec cet objectif de réduction de la consommation d'espace.



*Nous sommes dans une approche qualitative, car il s'agit avant tout que cette démarche fasse sens mais surtout qu'elle préserve les liens sociaux, le vivre ensemble.*

Par la suite, le PLUi (Plan Local de l'Urbanisme intercommunautaire) va traduire, au niveau de la parcelle, ces réductions de consommation. Les opérateurs devront faire preuve de créativité. Il faudra aussi s'interroger sur le devenir des secteurs non urbanisés, en accompagnant et en développant l'agriculture par exemple, comme le projet que nous portons de création de zone d'activités agricoles à Saint-Geours-de-Maremne. Enfin, nous allons mettre en place des rencontres régulières avec les habitants pour faire état des évolutions, des projets... Le but est de bâtir une stratégie de participation qui soit pérenne.



D'autres modèles que celui de la maison individuelle existent.



« Le logement est devenu le premier facteur d'emplois non pourvus. » Edouard Dequéker.

# Une journée professionnelle pour une sobriété durable

À l'invitation de la communauté de communes de MACS, élus, techniciens et acteurs du logement et de l'aménagement du territoire se sont réunis vendredi 25 octobre pour débattre des grands enjeux de la sobriété foncière, de la manière de repenser la densité et de la question sensible du logement.

## Quand la densité ouvre les perspectives

Corollaire d'une sobriété foncière, la question de la densité a donné lieu à de riches échanges avec des intervenants experts en urbanisme et logement.

### Comment rendre les villes et les villages denses, durables et désirables ?

La question posée pour la première table ronde n'a pas manqué d'interpeller les intervenants, dans un contexte d'« ébriété foncière », comme le qualifie Denis Caniaux, directeur de l'AUDAP. « Avant de savoir comment faire de la sobriété, il faut se demander : pourquoi ? La raison est simple : il faut sauver nos sols. Ils absorbent du carbone, infiltrent de l'eau, permettent de cultiver des plantes. Nous avons trop abordé l'urbanisation sans considérer la profondeur des sols. » Avec pour conséquence un étalement urbain, héritage de décennies de développement fondé sur le modèle de l'habitat individuel, rappelle Philippe Larrazet, directeur du CAUE. « Pendant longtemps, les paysages ont été le résultat de politiques sectorielles (zones d'activités, zones pavillonnaires) loin des paysages hérités du passé auxquels les habitants sont attachés. Aujourd'hui, aborder la densité par le paysage permet d'ajouter une approche sensible, qui peut parler aux citoyens. »

Impliquer les citoyens et les accompagner dans une nouvelle forme de densité, c'est justement ce que propose la start-up d'urbanisme Villes Vivantes avec le BIMBY (Build In My Backyard). Le principe ? « Créer un nouveau logement sur une parcelle déjà bâtie et répondre à des besoins de personnes selon les événements de la vie », explique Denis Caraire, cofondateur de Villes Vivantes. Pour lui, le BIMBY apporte une réponse pertinente sur des zones tendues comme le territoire de MACS. « Cela permet d'accueillir plus de personnes sans avoir recours à l'étalement. Avec 40 000 maisons sur MACS, le potentiel est énorme. »

### Densifier autrement

Denis Caniaux défend quant à lui le besoin de construire un autre modèle que la maison individuelle. Le directeur de l'AUDAP plaide aussi pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Urbaniser en redonnant pleinement sa place à la terre, c'est la position que porte Pablo Samaniego, du cabinet Samazuzu, qui a travaillé pendant deux ans avec les élus de MACS sur les manières de densifier le territoire de manière durable et acceptable. Pour l'architecte, la place donnée à la voiture est un critère essentiel. Le tout en permettant de construire plus de logements à l'hectare, et répondre à une crise du logement criante, objet du débat de la deuxième table ronde.

## Regards sur le logement abordable

Entre constat d'une crise inédite et initiatives, le deuxième rendez-vous de la journée professionnelle est revenu sur l'épineuse question du logement, en lien direct avec celui de la sobriété.

Le tableau dressé en introduction par Edouard Dequéker, professeur à la chaire d'économie urbaine de l'ESSEC, est sans appel sur les effets de la crise du logement actuelle.

« Le logement est devenu le premier facteur d'emplois non pourvus en France aujourd'hui et impacte la formation, la mobilité professionnelle. Je pense aussi que cela affecte la natalité, la capacité des jeunes à se projeter dans l'avenir. » L'économiste rappelle qu'on est passé à une production de 83 000 logements sociaux contre 123 000 au milieu des années 2010, alors que 2,7 millions de personnes sont en demande. Un effondrement lié, entre autres facteurs, à la réduction des loyers demandés aux bailleurs sociaux pour compenser la baisse des APL. « Depuis 2018, cela représente 800 millions d'euros de recettes par an. Cela réduit les marges d'autofinancement des bailleurs », avance Marc Hémeret, directeur adjoint de l'Union régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine. Résultat, sur le terrain, « nous consommons beaucoup de fonds propres pour construire, ce qui met en jeu l'avenir. D'un autre côté, nous avons plus de 12 400 demandes non satisfaites sur le département, dont 2 500 sur MACS. Plus de la moitié de ces demandeurs sont des salariés », ajoute Maryline Perronne, directrice générale d'XL Habitat.

### Des besoins multiples

L'effondrement de la production privée aggrave la situation. « Nous sommes passés de 2 200 logements produits par an au Pays basque et dans le sud des Landes en 2015 à 900 logements l'an dernier et probablement 750 logements cette année », souligne Arnaud Dunoyé, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers. Et la fin du dispositif de défiscalisation

Pinel cette année réduit la part de ces logements affectés à la location à des prix encadrés.

Face à cette situation, Action Logement, l'organisme paritaire qui collecte la cotisation des entreprises au logement et agit pour faciliter l'accès au logement des salariés, a investi massivement ces deux dernières années.

« Nous sommes effectivement intervenus pour racheter en bloc 34 500 logements de la promotion privée et les proposer en location à loyers intermédiaires », confirme Sébastien Thonnard, directeur régional d'Action Logement Services Nouvelle-Aquitaine. « Nous avons aussi besoin de logements temporaires meublés, de logements étudiants, pour accompagner les mobilités, alors que 59 % des projets de recrutement dans les Landes concernent le travail saisonnier. »

### Convention entre bailleurs et promoteurs

Pour Marc Hémeret, « il faut que tous les segments du logement fonctionnent afin de redonner de la fluidité aux parcours résidentiels ». C'est dans cette optique que bailleurs sociaux et promoteurs ont signé, sous l'égide du Département des Landes, une convention pour maîtriser le foncier. « Ce qui nous anime, c'est de produire du logement pour les habitants du territoire. On s'est donné des grilles de tarifs fonciers et d'achat en VEFA. Cela nous a permis d'éviter les surenchères sur le foncier », note Maryline Perronne.

« Le fait de travailler main dans la main avec les acteurs sociaux est positif et permet d'ajuster nos curseurs pour que les projets voient le jour », ajoute Arnaud Dunoyé. Edouard Dequéker y voit aussi une solution.

« Aujourd'hui, on a besoin de 80 m<sup>2</sup> de stationnement pour une voiture, entre le domicile, l'école, le travail... Dans un programme, lorsqu'on donne de la place à la pleine terre, avec de la végétalisation, cela change le paysage et l'acceptabilité par la population. »

« Nous avons plus de 12 400 demandes non satisfaites sur le département, dont 2 500 sur MACS. Plus de la moitié de ces demandeurs sont des salariés. »

En partenariat avec



# Une invitation à repenser nos modes d'habiter

La conférence, ouverte au public, des rencontres de la sobriété foncière a initié le débat sur nos manières de penser l'aménagement et l'urbanisme, alors que le changement climatique affectera durablement le sud des Landes d'ici 2050.



La solidarité et la sociabilité peuvent se traduire dans les espaces publics.

## Quels seront demain les impacts du changement climatique sur notre territoire ? Comment y apporter des réponses en matière d'aménagement et d'urbanisme ?

C'est à ces questions, qui sont au cœur de la démarche de sobriété foncière, que MACS a invité à réfléchir, le 24 octobre dernier, au cinéma Grand-Écran de Saint-Vincent-de-Tyrosse. Car la sobriété foncière prend tout son sens aujourd'hui alors que le dérèglement climatique marque de son empreinte le territoire, comme l'a montré en préambule la présentation d'Élodie Moulin, responsable d'études au CEREMA, le centre expert qui accompagne les collectivités dans leurs stratégies de résilience et d'adaptation au chan-

gement climatique. À horizon 2050, la température augmentera de plus de 2 degrés, avec un réchauffement plus marqué en été, et le nombre annuel de nuits chaudes, au-delà de 20°C, pourrait être multiplié par 5. Si le volume annuel de précipitations demeure inchangé, elles seront plus marquées en hiver. Mais c'est surtout l'érosion côtière (50 mètres en 2050) et la montée des eaux (jusqu'à 50 cm à 1 mètre d'ici 2100) qui vont impacter un territoire littoral comme MACS.

### Repenser les espaces publics

Des perspectives qui sont aujourd'hui prises en compte par les élus, comme le souligne Guy Tapie, professeur émérite de sociologie à l'École nationale d'architecture et

de paysage de Bordeaux.

« C'est un changement majeur de ces 30 dernières années. Il y a une réelle visibilité de ce que représente le changement climatique, et les questions d'aménagement sont au centre de préoccupations politiques. »

« L'espace public traduit des valeurs de solidarité, de sociabilité, en offrant des lieux de vie, de rencontre et d'échanges économiques. Au lieu de parler de densité, il faut parler de cadre de vie. »

Reste que, comme l'avance Pierre Albert, urbaniste au bureau d'études CITADIA et professeur associé en géographie et aménagement à l'université de Toulouse-Jean-Jaurès, « la difficulté pour les élus aujourd'hui, c'est la temporalité. On a beaucoup de données, mais il faut maintenant avoir une stratégie. On est ici sur un territoire avec des impacts forts sur le littoral en matière d'érosion. Il faut dès aujourd'hui se poser aux replis stratégiques et à la mise en sécurité des équipements ».

Tout comme il faut anticiper la réduction de la consommation de foncier en repensant les manières d'urbaniser au profit d'une certaine densité. Pierre Lascabettes,

architecte-urbaniste bordelais qui travaille sur l'interaction entre architecture et conception urbaine, défend une approche par le prisme de l'espace public.

« Dans les centres historiques, l'espace public représente 35 % à 40 % de la superficie, avec une densité d'occupation de 200 logements à l'hectare. En zone pavillonnaire, on tombe à 12-15 logements à l'hectare et 15 % d'espace public. Or l'espace public traduit des valeurs de solidarité, de sociabilité, en offrant des lieux de vie, de rencontre et d'échanges économiques. »

« Il faut décroûter, dégoudronner, replanter et suivre le cheminement de l'eau, qui contribue à une végétation, enrichit le cadre de vie tout en coûtant sept fois moins cher que le "tout réseau". »

Un constat partagé par son confrère architecte-urbaniste, Jean-Yves Puyo, dont les travaux portent notamment sur une nouvelle proche de la gestion de l'eau.

« Le système actuel de réseaux d'eau est très coûteux et empêche l'infiltration. On enterre les cana-

lisations et on arrose les espaces verts avec de l'eau potable. C'est une aberration ».

« Les gens aspirent à plus de convivialité, de lien social. Lorsqu'ils sont associés aux réflexions, le collectif prend le pas sur la dimension individuelle. »

### Nécessaire concertation

C'est surtout la nécessité de concertation, de coconstruction qui réunit les intervenants.

« Je travaille avec les riverains, et, souvent, leurs solutions vont plus loin que celles imaginées par les élus », souligne Jean-Yves Puyo.

Pour Pierre Lascabettes, « la participation est une clé. Les gens aspirent à plus de convivialité, de lien social. Lorsqu'ils sont associés aux réflexions, le collectif prend le pas sur la dimension individuelle ». Preuve en est avec la loi zéro artificialisation nette, qui est l'une des rares loi retranscrite de la Convention citoyenne pour le climat.

## Une étude inédite sur les qualités des sols de MACS

Le CEREMA a réalisé pour la communauté de communes de MACS une cartographie des fonctionnalités de ses sols. Des données importantes pour définir une stratégie territoriale de sobriété foncière.

Dans le cadre d'un projet sur la sobriété foncière soutenu par l'ADEME, le CEREMA accompagne depuis plus d'un an la communauté de communes de MACS dans une meilleure connaissance des fonctionnalités de ses sols. Le fruit des travaux menés par ce centre d'expertise a été présenté le 24 octobre dernier par Élodie Moulin, responsable d'études.

« Il s'agit non pas de penser les sols en 2D mais bien en 3D, en s'intéressant aux fonctionnalités des sols. Pour cela, nous évaluons les quatre fonctions écologiques des sols : le stockage de carbone, l'infiltration et la régulation du cycle de l'eau, le potentiel agro-

nomique et enfin la biodiversité. Les données sont ensuite superposées pour obtenir une cartographie multifonctionnelle », explique Élodie Moulin.

Ces photographies inédites du territoire ont été projetées, faisant apparaître de vastes espaces forestiers et agricoles aux fonctionnalités écologiques importantes.

« Cela donne une première grille de lecture intéressante, par exemple pour éviter de densifier des espaces présentant une bonne qualité des sols. »

Des données précieuses pour établir une stratégie de développement sobre du territoire.



Connaitre les sols de MACS permet d'affiner la stratégie de sobriété foncière.

## En balade urbaine à Capbreton

Réfléchir à la densité et à l'intégration des enjeux environnementaux dans l'urbanisme, telles étaient les thématiques sur lesquelles les participants de la balade urbaine ont pu réfléchir avec le CAUE des Landes, au fil d'une déambulation dans le quartier du Gaillou, à Capbreton, le 26 octobre dernier. Aperçu en images...

