

## Travail de recherche ESSEC Chaire d'Economie urbaine – MACS

Dynamiques foncières et immobilières et efficacité de l'action publique locale : le cas d'étude de  
MACS

**La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud (MACS)** est un territoire à la fois urbain, péri-urbain et rural du sud des Landes, d'une population de près de 70 000 habitants (23 communes et 3 pôles urbains principaux) qui croît très rapidement, connecté de manière croissante à l'agglomération bayonnaise et qui connaît un fort développement dû au tourisme et une pression foncière et immobilière qui s'est considérablement accélérée ces dernières années, à plus forte raison avec la crise sanitaire. Sa croissance démographique est très importante, très majoritairement exogène, et n'est plus simplement le fait de populations retraitées. Dans les tendances actuelles, le territoire pourrait atteindre 100 000 habitants aux alentours de 2030. La localisation croissante de familles plus qualifiées, attirées par un cadre naturel encore préservé (linéaire de côtes sableuses préservées, forêts et étangs remarquables et pour beaucoup classés), pose la question de la montée en gamme des emplois dans un contexte de transition environnementale et de la rupture avec des politiques locales de développement en grande partie appuyées ces vingt dernières années sur un modèle d'artificialisation des sols et de zones d'activités économiques. Dans un contexte de limitation de l'artificialisation et d'adaptation au changement climatique, le territoire doit à la fois faire muter son tissu économique vers un modèle plus endogène et moins consommateur de foncier, tout en rééquilibrant un marché du logement devenu extrêmement spéculatif. Face à ces défis, la Communauté de communes a choisi d'élaborer son projet de territoire. Il s'agit d'un document cadre qui rassemble une vision collective et commune et formule l'ambition de travailler pour un futur désirable à l'horizon 2030, notamment en inscrivant l'orientation stratégique intitulée « respecter nos ressources et viser la sobriété ».

Ainsi, c'est en s'appuyant sur l'ensemble des réflexions conduites à l'occasion de la construction de ce document que la collectivité fait partie des 22 territoires désignés le 17 mars 2022 comme lauréats de l'AMI Objectif ZAN, témoignant de l'enjeu majeur de ces questions pour les prochaines années.

Ce travail de recherche ambitionne d'être force de proposition pour l'action, à la fois sur le territoire et au-delà, et d'explorer des méthodes non seulement d'utilisation des outils classiques de la politique publique (réglementaires, opérationnels, financiers et fiscaux), mais également de nouvelles manières d'appréhender le territoire et ses acteurs.

Ses objectifs sont les suivants :

- Mieux comprendre de manière dynamique et spatialisée les mécanismes locaux de formation des prix du foncier et du logement (en se focalisant sur leur économie politique, c'est-à-dire sur les rapports entre acteurs de cette économie) et leurs impacts urbains et sociaux, à partir de terrains complémentaires permettant une montée en généralité ;
- Expliciter leur interaction avec les politiques publiques mises en œuvre, et identifier et analyser les résultats et les limites de ces dernières ;
- A partir de cette analyse, proposer de manière argumentée des orientations aux acteurs publics locaux concernant l'utilisation des outils qu'ils ont à leur disposition, le cas échéant dans le cadre de méthodes d'analyse et d'intervention alternatives ou complémentaires à l'existant, que ce soit pour influencer sur le marché foncier-immobilier et la production urbaine comme pour produire les données qui permettront de le faire plus efficacement ;
- Utiliser cette matière pour former de futurs professionnels à l'ESSEC à la manipulation de ces outils et méthodes.

La problématique à laquelle nous tenterons de répondre au cours de cette recherche est la suivante :  
***est – il possible pour MACS, et pour largement pour les pouvoirs publics, d'avoir sur les***

***caractéristiques de la production urbaine un impact significatif qui soit cohérent avec leurs objectifs (logement abordable et social, sobriété foncière, ...), et si oui à quelles conditions ?***

Pour investiguer cette problématique, les questions que ce travail de recherche se propose d'explorer sont les suivantes :

- Quels sont les acteurs directs (acheteurs/vendeurs) des marchés fonciers urbains, avec quelles logiques (territoriale, de types de foncier visé, de stratégie de gestion d'actifs) et objectifs interviennent-ils ? Ces acteurs et/ou leurs logiques ont-ils évolué dans le temps et si oui comment et pourquoi ?
- Quels types de produits immobiliers et urbains ces logiques produisent-elles (avec quelle évolution dans le temps et dans l'espace), et dans quelle mesure ces produits sont – ils en adéquation avec les objectifs généraux de politiques publiques (sobriété foncière / ZAN, logement abordable, ville durable,...) dans leurs déclinaisons locales ?
- Quels outils réglementaires et opérationnels les pouvoirs publics ont-ils mis en œuvre aux différentes échelles pour tenter d'influer sur les marchés fonciers et du logement en fonction des objectifs de ces politiques publiques, avec quels résultats et limites ?
- Quelles sont les facteurs explicatifs de ces résultats et limites (objectifs cohérents ou contradictoires, articulation des outils et des politiques, adéquation des outils (y compris d'information), des moyens mobilisés,...) dans le contexte des dynamiques de marché et d'acteurs identifiés plus haut, et quelles sont les pistes pour optimiser l'action publique ?

Ce travail de recherche partenarial entre MACS et la Chaire d'Economie urbaine de l'ESSEC se fonde sur plusieurs hypothèses :

- Les dernières années ont vu une profonde évolution de la nature des opérateurs fonciers privés (de plus en plus financiers), de leur objectifs (de plus en plus spéculatifs), de leurs moyens et de leur capacité d'anticipation (de plus en plus importants).
- La financiarisation croissante de l'économie, en particulier après la crise de 2008, a fait du logement une valeur refuge pour des investisseurs, et alimenté une importante spéculation, encore insuffisamment étudiée mais qui joue un rôle explicatif complémentaire majeur dans la hausse générale des prix du logement, laquelle produit des disjonctions majeures sur les territoires entre marchés du logement et marché du travail. Il s'ensuit sur de plus en plus de territoires un rallongement des distances domicile-travail et de la congestion, néfaste sur le plan environnemental, voire des phénomènes structurels d'exclusion socioéconomique. De ce point de vue, des réponses simplement quantitatives de type « choc de l'offre », souvent invoquées, ne sauraient suffire à enrayer ce phénomène.
- De surcroît, sur certains territoires, malgré la demande et une politique volontariste affichée depuis de nombreuses années, le « choc de l'offre » se heurte à un rejet de plus en plus marqué de la construction neuve par les habitants
- Ces évolutions ont mené à une course au foncier (notamment mutable déjà artificialisé), qui a elle-même entraîné concomitamment une forte hausse des prix, une raréfaction du foncier qui ne soit pas aux mains d'acteurs spéculatifs, ainsi qu'une crise générale du logement qui est appelée à se renforcer ces dix prochaines années.
- Les acteurs privés spécialisés orientent la production immobilière vers une optimisation financière (qui permet une maximisation de la rente foncière et sert de base au calcul de leur prix d'achat).
- Même si cette production génère de nombreuses questions concernant leur durabilité (impacts urbains et spatiaux, densité importante, produits immobiliers et urbains de faible qualité et peu évolutifs, ne répondant pas à tous les segments de la demande, notamment aux besoins des plus modestes...), les collectivités locales sont largement et de manière croissante tributaires de ces acteurs pour leur développement urbain, encore plus avec les objectifs de ZAN qui limitent fortement le levier de l'extension urbaine.

- Les outils (réglementaires, opérationnels et financiers/fiscaux) qu’elles possèdent pour encadrer et orienter le développement urbain sont largement inopérants dans leur utilisation actuelle, et pourraient être optimisés si elle se positionnaient à une échelle territoriale et temporelle comparable à celle des acteurs privés, avec des outils précis de connaissance des marchés fonciers pris au sens large (y compris le foncier potentiellement mutable à terme).

Cette recherche que nous entendons mener avec le territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) a notamment pour objectif de dégager des besoins précis (angles morts dans l’analyse, outils manquants ou inopérants, méthodes et partenariats internes et externes à faire évoluer, communication/sensibilisation autour des enjeux liés au foncier et du lien avec les objectifs politiques...) et de contribuer à apporter des réponses en la matière. Il s’agira d’identifier les blocages et freins à l’efficacité des politiques publiques en fonction des objectifs locaux, et de proposer des évolutions et compléments qui permettent d’en optimiser l’efficacité.

La recherche se déroulera sur un an, d’octobre 2022 à juin 2023.

Elle se déroulera selon le calendrier suivant :

- **Octobre – Décembre 2022** : cadrage précis de l’étude, première collecte de données sur les territoires et premiers entretiens ;
- **Janvier – avril 2023** : Réalisation d’entretiens et analyse statistique et documentaire ;
- **Mai - juin 2023** : Consolidation et synthèse du matériau recueilli, rédaction du rapport et formulation de recommandations en matière de politiques publiques.

Plusieurs restitutions-débats sur le territoire pourront être organisées entre juin 2023 et septembre-octobre 2023.