



# PAYS LANDES NATURE CÔTE D'ARGENT



**Diagnostic**

*marketeam*

**GROUPE**  
Les stratégies du futur

# SOMMAIRE

## Introduction

### ◆ Carte d'identité du pays

### ◆ Des représentations du Pays Landes Nature Côte d'Argent...

*(Le territoire vu par les acteurs, base commissions, forum et entretiens)*

Les clichés du territoire

Les caractéristiques du territoire

Points forts et points faibles *(synthèse commission, forum)*

### ◆ ... Au partage des enjeux communs

Les composantes du territoire : pour une lecture d'ensemble

Le fonctionnement du territoire : l'articulation spatiale porteuse de tensions

Les enjeux : de la diversité et de la cohésion

Les questions à se poser, à traiter à l'échelle d'un pays

## Introduction

### ***Qui sommes-nous ? Où sommes-nous ? D'où venons-nous ?***

C'est un pays fait de vert, de bleu, d'ocre jaune : comme la forêt, l'océan et le sable des dunes. C'est un pays fait de villes et de villages, d'entreprises, d'associations, de grands espaces comme de lieux de rencontre.

Landes nature - Côte d'Argent, c'est un pays facile à trouver, mais malaisé à définir, peut-être parce que trop évident.

Ce document élaboré après plusieurs mois de travail tente donc l'exercice délicat de la synthèse : résumer la complexité d'un territoire est toujours un défi. L'ensemble des données collectées au fil des ateliers, réunions, forums... est autrement plus vaste. Mais acceptons-le.

Le diagnostic ne peut se résumer en une compilation de chiffres, ni une balance de points forts et de points faibles. Un territoire est fait d'interrelations entre les hommes et la nature, entre leurs lieux de vie et les influences voisines, entre leurs activités. Ce diagnostic s'intéresse plus à la façon dont «tourne» le pays qu'à une accumulation de données.

C'est un temps pour faire le point avant d'aborder en fin 2003, début 2004 cette autre question fondamentale :

### ***Où allons-nous ?***

# LE PAYS LANDES NATURE CÔTE D'ARGENT...

23 communes

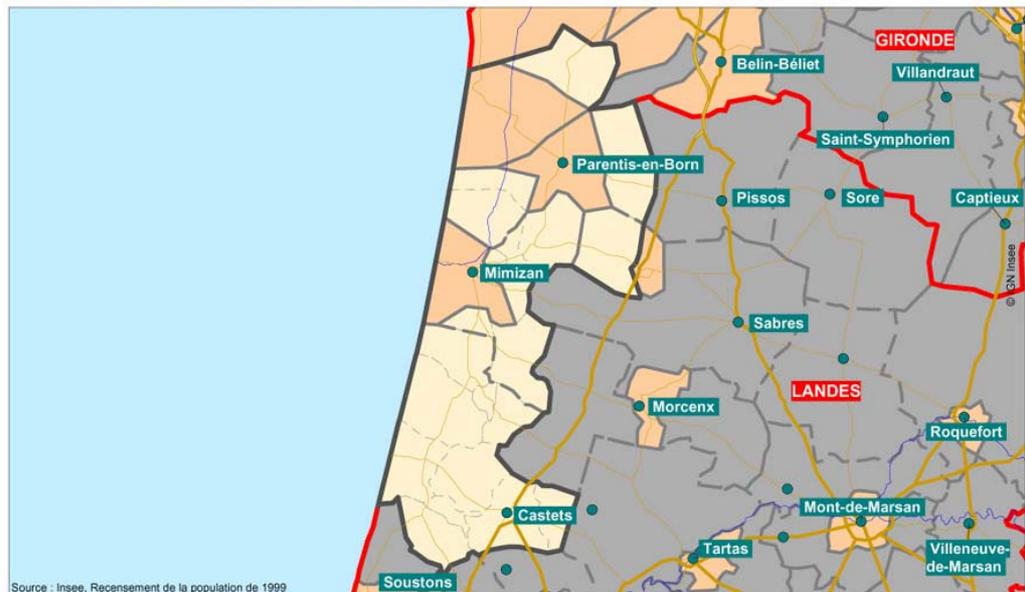
3 communautés de communes et 2 communes : communauté de communes des Grands Lacs, Communauté de communes de Mimizan, Communauté de Communes de Castets, communes de Lüe et Mézos.

39 000 habitants en 1999

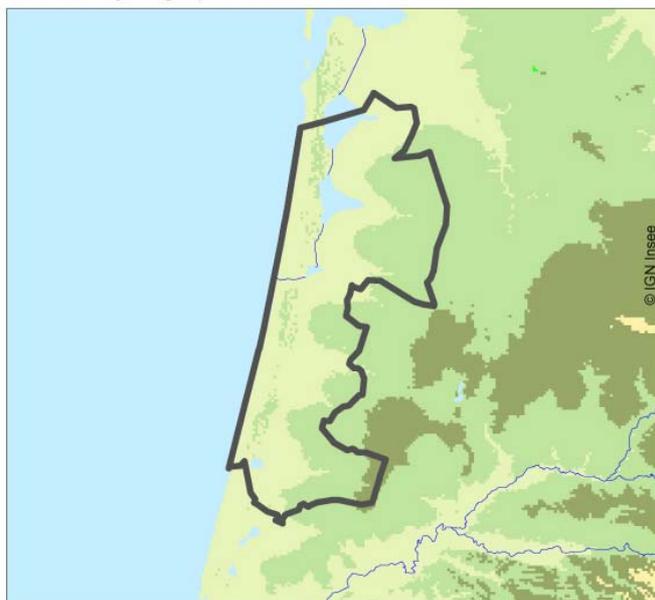
70 km de côte soit 2/3 du littoral landais

85 % de la superficie en forêt

23 communes, 3 chefs lieux de cantons, aucune ville centre d'unité urbaine, 38614 habitants, 1635 km<sup>2</sup>



Relief et hydrographie de la zone



## **PAYS ET PAYSAGES...**

Les quelques pages qui suivent ne prétendent pas être un album de photos artistiques, mais cherchent à visualiser quelques caractéristiques fortes du territoire.

Si le « *paysage est de l'histoire inscrite dans la géographie* », s'il est l'interface entre le « moi » profond du territoire et son environnement, ces images peuvent aider à mieux comprendre ce qu'est le Pays Landes Nature Côte d'Argent.

(Photos Marketeam printemps 2003, cartes de Cassini et documents divers (publicités))

### **La bordure océanique : de vastes horizons**

La force de la Côte d'Argent, c'est le « vide », les grands espaces de plus en plus rares et donc de plus en plus intéressants pour tous ceux qui recherchent l'évasion.

On n'aura garde d'oublier que le pays ne se limite pas à l'espace terrien, mais qu'il se prolonge au-delà, jusqu'à l'horizon, ce qui change notablement la taille du territoire.



*Les « clichés » d'une nature encore sauvage*

### La bordure océanique : des points structurants

Si la côte est le « vide », les localités touristiques font souvent le « plein » se dédoublant le temps d'une saison, au péril de la qualité, architecturale, paysagère. Mais l'animation n'est-elle pas un ingrédient de l'économie de loisirs ?



*Le phare de Saint-Julien Born domine les habitats de loisirs*



*Fête à Mimizan : l'importance de la fête*

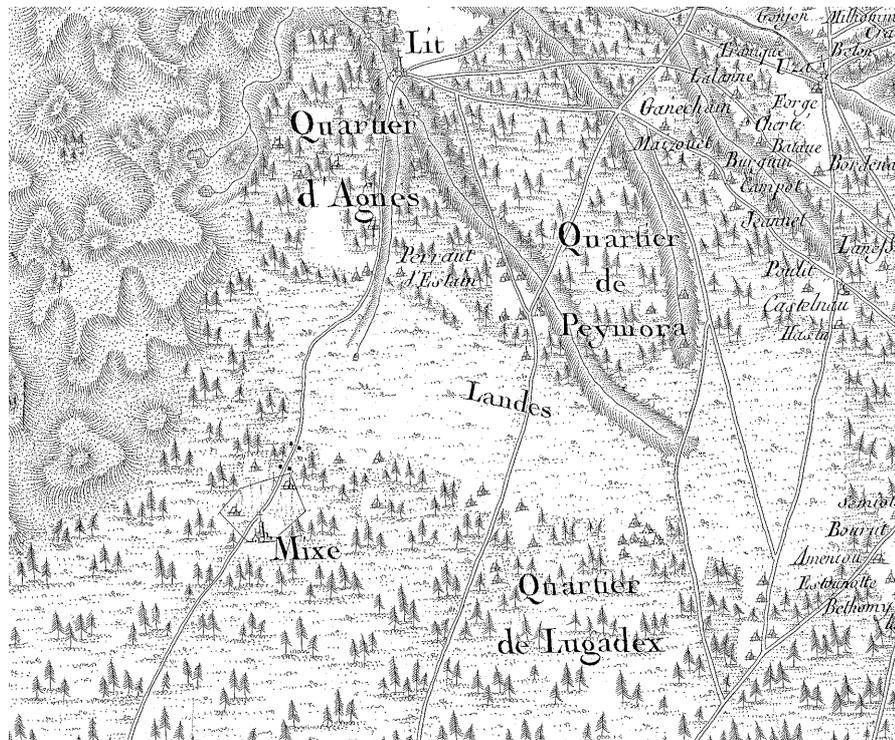
*Mimizan plage.*

*Biscarrosse : comme Mimizan, la ville double et se dédouble...*



## Le « grand vert » : une vaste forêt et quelques oasis

Ce territoire que certains perçoivent comme « naturel » est un des plus artificiels qui soient en France : la comparaison entre le début du XIXe siècle, avant la transformation, drainage, plantation, et aujourd'hui est éloquent.



Lit-et-Mixe au début du XIXe siècle. (Carte de Cassini)  
Mimizan (idem)



Aujourd'hui, le territoire bouge ; voies de communication, petites villes, mais reste pourtant un territoire d'oasis dont la structure se modifie profondément entre l'été et l'hiver, modification qui complète celle qui est engagée entre l'est et l'ouest (la côte) et le centre et les extrémités (nord et sud).



*La RN10 frôle le territoire, le désenclave sans réellement y pénétrer.*



• *Castets : le pôle économique, à la fois sur la RN10 et proche des centres les plus actifs des Landes du sud.*



*Aerial près de Biscarrosse*

### Une économie à l'image du territoire

Forêt = industrie du bois ; résine = chimie, sables = maraîchage, pétrole = extraction pétrolière, grands espaces = bases aéronautiques, militaires...  
L'économie locale valorise les ressources locales mais n'a que peu ajouté au produit du « terroir ».



Parentis-en-Born



Biscarrosse évoque le patrimoine de l'hydraviation



Des étangs aux viviers ?



Une zone d'activité qui cohabite (avec difficulté) avec l'image touristique.



*Forêt et filière bois : quelque part à l'intérieur...*



*... et à Mimizan.*



*De la résine à la chimie fine*

## Un espace de plus en plus convoité

Au nord, Bordeaux trouve ici un bel espace pour habiter près de la ville, au sud, Dax et BAB font du pays un territoire d'expansion et de loisirs. Seul, le centre, autour de Mimizan, vit de façon « encore » autonome.

*Vivre dans les Landes : une image mythique*



**LESCA IMMOBILIER**  
LES BELLES DEMEURES LANDAISES  
40170 Lit-et-Mixe - ☎ 05-58-42-83-21 - Fax : 05-58-42-76-41



**VIVRE DANS LES LANDES**  
Entre DAX et OCEAN

**FERME LANDAISE à colombages, rusticité préservée**  
Séjour central de 40 m<sup>2</sup> avec cheminée, 3 grandes chambres.  
Chauff.gaz, vaste grenier entièrement aménageable. Carriou restauré 90 m<sup>2</sup> env. + dépendances en bois t.b. état 69 m<sup>2</sup> env.  
L'ensemble sur 6 000 m<sup>2</sup> dont partie en arial, en lisière de forêt.

**Prix : 229 000 € - ☎ 05-58-42-83-21**  
E-mail : [lesca-immobilier@wanadoo.fr](mailto:lesca-immobilier@wanadoo.fr) - [www.lesca-immobilier.com](http://www.lesca-immobilier.com)  
Sélection sur demande : fermes, villas, maisons de caractère, terrains

*Résidence de tourisme : le bungalow omniprésent*



*Importance des sports nautiques... et encombrement...*



## Un espace à forte identité mais qui se transforme

Pays gascon, pays identitaire, les Landes, comme partout, bougent sous la pression du renouvellement démographique, de l'arrivée des touristes, des résidents secondaires, et surtout des périurbains qui trouvent ici l'espace, la nature tout en restant proches de la ville.



*Une vie d'amour au pays...*



*Entre loisirs et vie urbaine, Biscarrosse point de rencontre ?*



*Un territoire qui se ferme : les haies poussent...*



***DES REPRÉSENTATIONS DU PAYS  
LANDES NATURE CÔTE D'ARGENT...***



## LES CLICHÉS DU TERRITOIRE

Ces quelques pages présentent les « cartes postales » décrites par les acteurs locaux associés à l'élaboration du diagnostic du territoire.

Deux perceptions dominantes : la nature très largement majoritaire (voire écrasante) et en contre-pied, très discrètement, l'homme dans cet espace, son habitat, ses métiers.

**Le milieu naturel** autour de l'eau (océan et lacs), le sable (dune, plages...) et de la forêt.

Les images sont évidemment tricolores (bleu/jaune/vert) ce qui pour certains occulte la réalité d'une diversité peu visible à première vue.

Les cartes postales composites sont assez rares en dehors de ces 3 entrées ou elles le sont excessivement (liste très longue).

Derrière les termes de « nature préservée », on distingue souvent la notion de grands espaces, voire de vide.

Pour contourner ce sentiment, le souhait intéressant de se focaliser sur des détails pour sortir des idées reçues : voir de très près fait changer la perception alors que d'autres souhaitent voir de très haut pour essayer de tout mettre sur la même image.

- *Littoral et forêt, mer et dune : « une nature à préserver »*
- *Littoral, lacs, forêt*
- *Forêt landaise*
- *Le courant d'Huchet*
  
- *3 couleurs : bleu/jaune/vert (eau/sable/forêt)*
- *Le milieu naturel en insistant sur des détails que l'on ne voit pas forcément : une fougère, des gouttes de résine, une pigne de pin*
- *La nature et l'océan*
- *Un échassier (l'histoire des landes) et les marais*
- *Une photo aérienne avec un petit rond, le village, et tout autour un espace libre qui offre plein d'opportunités*
- ...

**Les « traces » de l'homme** : très minoritaires dans les expressions. Elles se traduisent par des images relatives à l'habitat, aux métiers, aux activités économiques mettant en avant le plus souvent une dimension culturelle :

- *Les traditions et les vieux métiers*
- *Terroir et tourisme*
- *Les clochers de Parentis et de Mimizan, « la plus belle région de France »*
- *Des routes entre les pins : une maison landaise au milieu*
- *Du vert, de l'eau, avec du gris pour l'urbanisation qui se développe*
- *Lacs, maison landaise en aquarelle, avec une fête*
- *La maison de Maître à Marquèze*
- *Arène, place de village, fête, banda*
- *La forêt, la dune, avec des hommes au milieu heureux de vivre*

- *Des pins, le littoral, des maisons en construction*
- *Le festival de Contis, les vieux fauteuils du cinéma sur la plage*
- *Les lacs, le vélo, les pistes cyclables*
- *Le littoral, bois, lambris, asperge, construction/bâtiment*

Les deux registres produisent quelque chose de plus difficile à dépeindre et qui se loge souvent derrière : « *la qualité du cadre de vie de ce territoire* ».

- *Un espace de liberté, d'accueil et de convivialité*
- *Un espace de tranquillité, moins stressé, la qualité de la vie*
- *La forêt, la dune, avec des hommes au milieu heureux de vivre*

## **LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE**

Pour faciliter la compréhension de nombreux éléments d'analyse du diagnostic, nous avons choisi de reporter dans les annexes les nombreuses statistiques et informations récoltées. Cette partie s'attache donc à identifier les principales problématiques présentes sur le territoire dans une conception du développement intégrant plusieurs dimensions.

- L'ENVIRONNEMENT
- L'ÉCONOMIE
- Le SOCIOCULTUREL
- L'ÉQUITÉ
- Le PARTENARIAT/PARTICIPATION

L'approche utilisée se fonde sur une démarche résolument participative, chacune de ces thématiques regroupe des données à la fois quantitatives et qualitatives (tableau forces/faiblesses).

## ENVIRONNEMENT

Les éléments à analyser : en termes de connaissance, état, évolutions, potentialités et conditions de valorisation.

- Le patrimoine naturel : eau, rivières, sols, air, biodiversité, paysages...
- L'attractivité et le cadre de vie
- Les impacts des activités sur les ressources (déchets, pollutions, érosion...)
- Les énergies et le territoire
- Les risques naturels ou industriels
- La sensibilisation, information, formation, niveau d'implication de la population
- Les grandes infrastructures de transports, circulation, protection
- Les initiatives et les projets en faveur de l'environnement

### 1. La forêt

Omniprésente car elle couvre 85 % du territoire du Pays, il convient ici d'en présenter les enjeux environnementaux en posant d'ores et déjà deux principes majeurs :

- elle doit être appréhendée au niveau du massif compte tenu de son importance : environ un million d'hectares,
- son poids économique est considéré en général comme prédominant par rapport aux autres aspects car il s'agit d'une forêt de production équivalente en richesse aux vins de Bordeaux (1,2 Md €).

Elle présente deux grandes caractéristiques :

- le volet industriel qui est bien structuré,
- le volet social sur lequel pèse un risque de sécurité Incendie très important pendant quelques semaines l'été : 25/30 jours à haut risque, départs de feu observés majoritairement près des zones habitées.

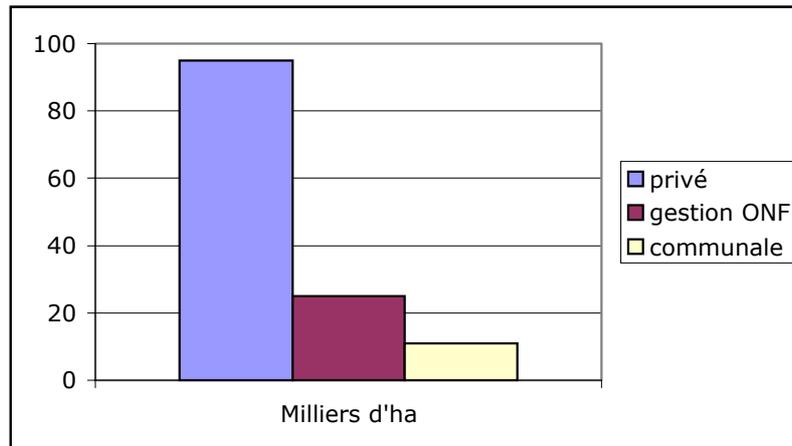
La forêt est de moins en moins habitée (1 salarié pour 500 ha) et de plus en plus mécanisée. Elle est très demandée dans la pratique touristique (visite, VTT, pique-nique...) pour la partie située sur la bande littorale, secteur domanial géré par l'ONF.

Cette demande suppose des équipements (voiries, parkings, panneautage, tables...) donc des moyens d'investissement (hors missions ONF) et de gestion non négligeables sans retombées directes pour les communes.

Il y a de plus en plus de complexité à concilier la forêt économique et la forêt d'agrément. La propriété de la forêt, essentiellement privée – 85 %-, est très morcelée et les propriétaires commencent à s'interroger sur le maintien de son ouverture à une fréquentation touristique en échange des contreparties publiques.

Par contre la forêt dans sa fonction de protection du milieu est reconnue et favorise le développement d'une flore spécifique. 2 500 €/km/an sont consacrés à cette fonction de la forêt (domaine état).

### Propriétaire de la forêt



L'existence d'une forêt communale non gérée par l'ONF est un héritage du rattachement de la forêt au domaine agricole (activité de gemmage quasiment disparue à ce jour).

La propriété privée est organisée environ à moitié entre des coopératives et des propriétaires individuels.

La forêt Landaise est aujourd'hui en concurrence avec les forêts à croissance rapide. Les capitaux des grosses entreprises locales, papeteries notamment, sont ceux de groupes internationaux ce qui fait peser des incertitudes sur le maintien de cette activité. Cette donne, nouvelle, amène à développer sur le territoire des filières de recherche sur la graine de pin.

## 2. Les zones lacustres et les courants

Les zones lacustres du territoire posent plus de problèmes.

D'une part elles procurent au territoire et aux usagers un réel agrément : chasse, pêche, beauté, promenades...

D'un autre côté, ces zones sont de plus en plus soumises à un impact humain peu respectueux (plantes et flores exotiques, nitrates...) cumulé à un ensablement naturel contre lequel il est difficile de lutter.

La disparition progressive et régulière des lacs du territoire (observée depuis le XVII<sup>e</sup> siècle) donne la mesure des questions posées.

Nous noterons que certains de ces lacs sont du domaine privé (Uza, par exemple) ce qui peut complexifier l'action.

## 3. Le littoral

C'est une des photos emblématiques du Pays, cette plage de sable blanc rectiligne et interminable (103 km en tout) connue dans le monde entier.

Ce littoral a été préservé.

L'application de la loi sur le littoral a empêché une urbanisation massive, elle a été facilitée par un domaine public appartenant largement à l'état.

Il est pourtant menacé :

- l'érosion si elle est freinée par l'homme est un facteur qui est pris en compte sans appréhension particulière. Le retrait du trait de côte modifie pourtant le biotope et pose la question de la vie et de la stabilité de la dune : interface entre la plage et la forêt (création de l'homme, non fixable).
- l'exposition sur la façade Atlantique met ce littoral en zone d'impact de pollutions (cf. Prestige), avec des moyens d'agir des collectivités locales limités. En effet les coûts d'entretien sont supportés par les communes (contribuables), pas par l'état propriétaire ou par les usagers (touristes notamment).

Il nécessite donc une surveillance et des équipements particuliers, une refonte du « Plan Plage » actuellement en cours de réalisation par l'ONF sera un des supports de l'action sur cette thématique. Les actions prévues au 3<sup>e</sup> plan départemental pour l'environnement (Conseil Général 2002-2006) vont dans le même sens.

En parallèle il est un « produit d'appel » tant vers la mer que vers l'intérieur des terres pour la fréquentation touristique. Cela peut poser la question de la solidarité des communes en regard des coûts induits.

Il concentre en effet l'essentiel de la fréquentation du territoire (les accès et une profondeur des 3/4 km).

#### **4. Les infrastructures**

En terme de voirie pour les véhicules, le réseau routier est relativement schématique :

- La route nationale 10, à l'est du territoire. Elle est à une distance de 20 à 40 km du front de mer. C'est un axe majeur qui sert également au transit poids lourd de l'Angleterre et du Nord de l'Europe vers l'Espagne. Son élargissement, ou non, est une question qui intéresse le Pays avec des avis relativement différents.
- La route départementale 652 qui longe le littoral, de manière beaucoup moins rectiligne, avec 5 à 10 km de retrait est beaucoup plus sujette à difficultés. Cette route dessert le tissu urbain du territoire (Sanguinet, Biscarrosse, Parentis, Mimizan, Saint Julien, Léon...), elle est saturée sur la période estivale.
- Une série de liaisons Est/Ouest d'anciennes routes agricoles et plutôt mal structurées.

La faible densité du territoire, associée à de vastes zones très dépeuplées rend l'équation complexe : les transports en commun sont très déficitaires, le coût de voirie (investissement + entretien) par habitant très lourd, le déplacement en période estivale difficile.

La question des pistes cyclables est indissociable de la carte postale landaise. Elle se pose également sur le long du littoral et très peu sur l'intérieur des terres.

Elle est déjà intégrée dans un certain nombre de schémas :

- le plan départemental environnement notamment dans sa mesure de structuration de l'offre de voies nouvelles,
- l'inscription au contrat de plan État - Région de l'axe Nord Sud.

POINTS FORTS		POINTS FAIBLES	
- Littoral, forêt, domaine aquatique, emblématiques et préservés	● ● ●	- Contraintes naturelles et humaines fragilisant le patrimoine naturel (lacs, courants, érosion du trait de côte, milieu dunaire, pollutions...)	● ● ●
- Espaces à la fois protégés et ouverts	● ●	- Coût d'entretien et d'aménagement du littoral insuffisamment mutualisé	● ●
- Peu de fenêtres urbanisées, accès limités donc aménagements plus efficaces	●	- Complexité à concilier forêt économique et forêt d'agrément	●
- Intérêt et demande de fréquentation de la forêt		- Concentration de la fréquentation touristique sur frange littorale, relation avec l'intérieur insuffisante	● ● ●
- Peu de mitage du massif		- Axes routiers sous dimensionnés (route des lacs), insuffisance de transversales	●
- Proximité de la RN 10		- RN 10 = couloir, pas de visibilité du territoire	

## ÉCONOMIE

Les éléments à analyser : en termes de connaissance, état, évolutions, potentialités et conditions de valorisation.

- Les ressources ou productions (matières premières, produits agricoles, bâti, patrimoine...)
- La situation de l'emploi (compétences et savoir faire)
- Types d'entreprises, domaines d'activités
- Facteurs et freins de développement (investissement, mise à niveau, services, réglementations, contraintes sociales, environnementales, innovation, technologies de l'information...).
- L'esprit d'entreprise, initiatives de développement, équipements et outils d'animation
- Besoins en main-d'œuvre et niveau de qualification
- ...

L'emploi et les activités

### 1. La population active...

Le nombre d'actifs est de 16 182 personnes en 1999.

Il a légèrement augmenté entre 1990 et 1999 quasiment comme la population totale : 4,7 %.

Pour une population active de 16 000 personnes, on compte en 1999, environ 14 000 actifs ayant un emploi (sur le territoire ou à l'extérieur).

Les chômeurs représentent fin 2002 environ 2 100 personnes (soit 13,5 % des actifs ce qui est plus que la moyenne départementale : 11,6 %) dont près du tiers sont des jeunes de - de 25 ans.

Les femmes sont également plus touchées par le chômage que les hommes.

Sur longue période, la population active se féminise comme partout en France et en Europe, mais le taux d'activité féminin est particulièrement faible (42,3 %, 46 % dans les Landes, 48 % en France).

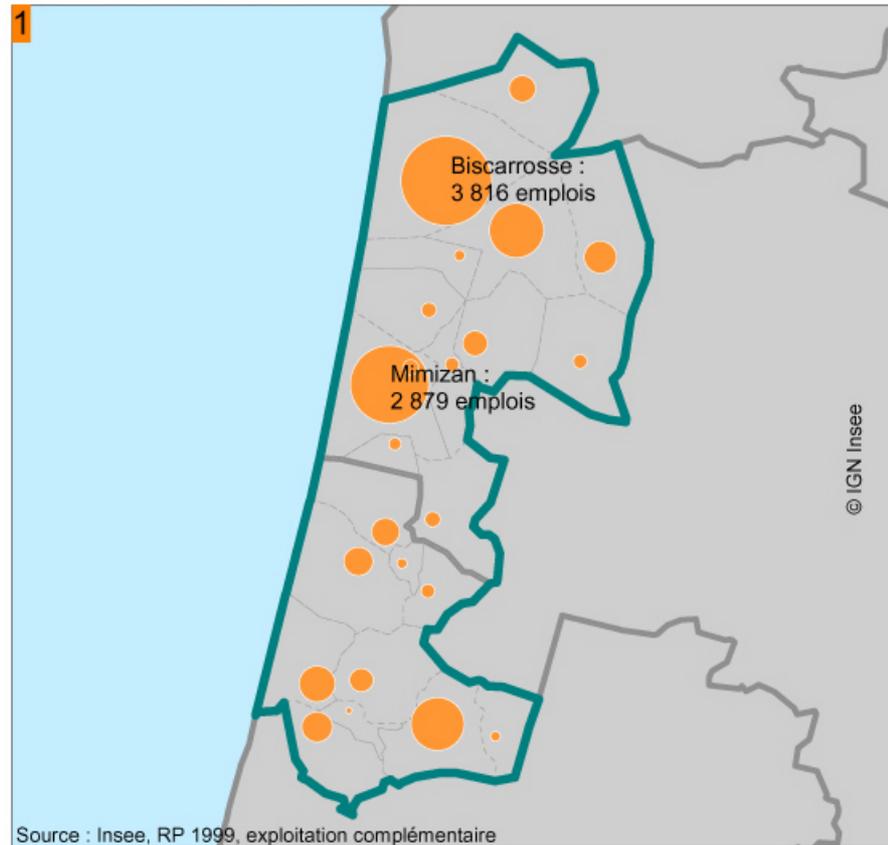
Les caractéristiques majeures du chômage par sexe, par âge et par niveau de formation ou catégorie socioprofessionnelles au sein du pays sont conformes aux données nationales. Néanmoins les valeurs en cause sont souvent plus importantes et, dans le contexte de la structure d'activité du territoire, laissent penser que la question de l'accès à l'emploi est vraisemblablement plus aigüe et plus complexe pour certaines catégories de population.

### 2. La situation de l'emploi...

L'emploi offert en pays Landes Nature Côte d'Argent occupe 13 528 personnes, ce nombre a légèrement augmenté entre 1990 et 1999 (+3,7 % pour 6,2 % au niveau départemental). Ceci dit le rapport à la population active du territoire est équilibré sachant qu'en France, depuis les années soixante-dix, la population active occupée (ayant un emploi) croît plus lentement que la population active totale.

Géographiquement parlant, Biscarrosse et Mimizan concentrent la part la plus importante des postes offerts.

### Nombre d'emplois en 1999



Le taux de couverture en emploi au lieu de travail du territoire est de 97 % et n'a pas varié entre 90 et 99, ce qui revient à dire que le pays a globalement maintenu son niveau d'emploi au regard de son évolution démographique et indépendamment des fluctuations par secteur et par zone géographique.

À noter que le nombre d'actifs travaillant (y compris en formation) et résidant dans la même commune a sensiblement diminué : environ – 11 % entre 1990 et 1999.

Dans un contexte général d'accroissement de la mobilité liée à l'activité professionnelle, le nombre de personne travaillant hors :

- de leur commune de résidence représente 42 % des cas, cette propension à la mobilité a augmenté de 30 % en 10 ans.

(Il faut considérer que bien qu'importants ces scores sont relativement modestes même s'ils suivent la tendance générale, en France rurale la part des migrants alternants est de l'ordre de 57 %, elle a augmenté de 28 % entre les 2 recensements),

- du département représentent 10 % des actifs occupés (soit environ 1 500 personnes), leur part a également augmenté de 27 % en 10 ans.

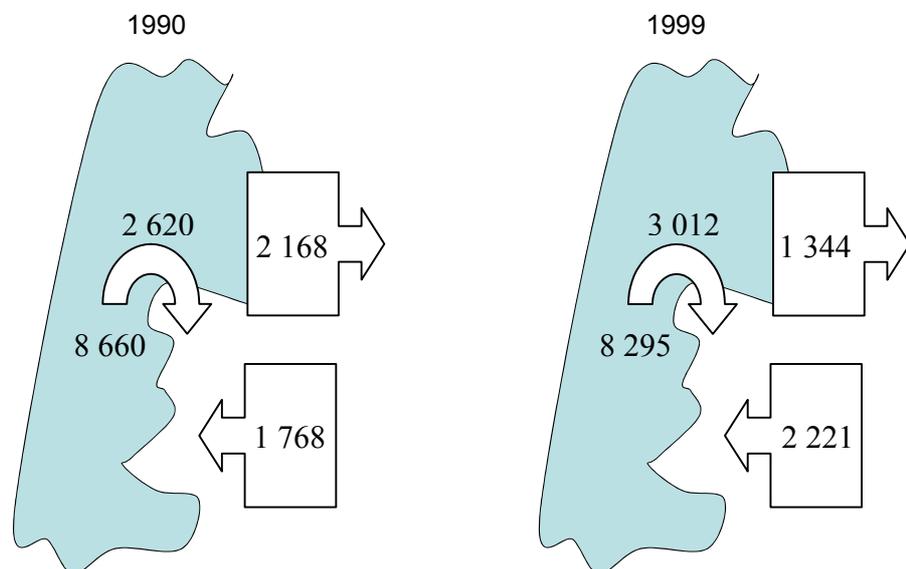
Actifs ayant un emploi	1999	Évolution % 1990/1999
Ensemble	13 887	2,9
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	7 997	-11,0
* dans deux communes différentes :	5 890	+30,0
- du même département	4 425	31,4
- de départements différents	1 465	27,1

Source INSEE, RP 1999

Mais en fait à l'échelle du pays et des actifs occupés (hors actifs en formation), ces mouvements se traduisent par :

- une plus grande mobilité interne au pays, les actifs travaillent moins sur leur commune de résidence certes, mais en fait ils travaillent de plus en plus en proximité (à l'intérieur du périmètre du pays),
- une moindre évacuation des actifs occupés vers l'extérieur du territoire entre 1990 et 1999, c'est-à-dire que les actifs résidents sur le territoire ont proportionnellement tendance à davantage travailler au sein du pays. Ceci dénote donc bien une attractivité du territoire qui se joue sur le plan résidentiel mais aussi et surtout économique.

Globalement le schéma de mobilité du pays peut être illustré de la manière suivante :



**000** Ceux qui travaillent sur leur commune de résidence



Ceux qui travaillent sur le territoire mais en dehors de leur commune de résidence



Les habitants du pays travaillant à l'extérieur du périmètre du pays

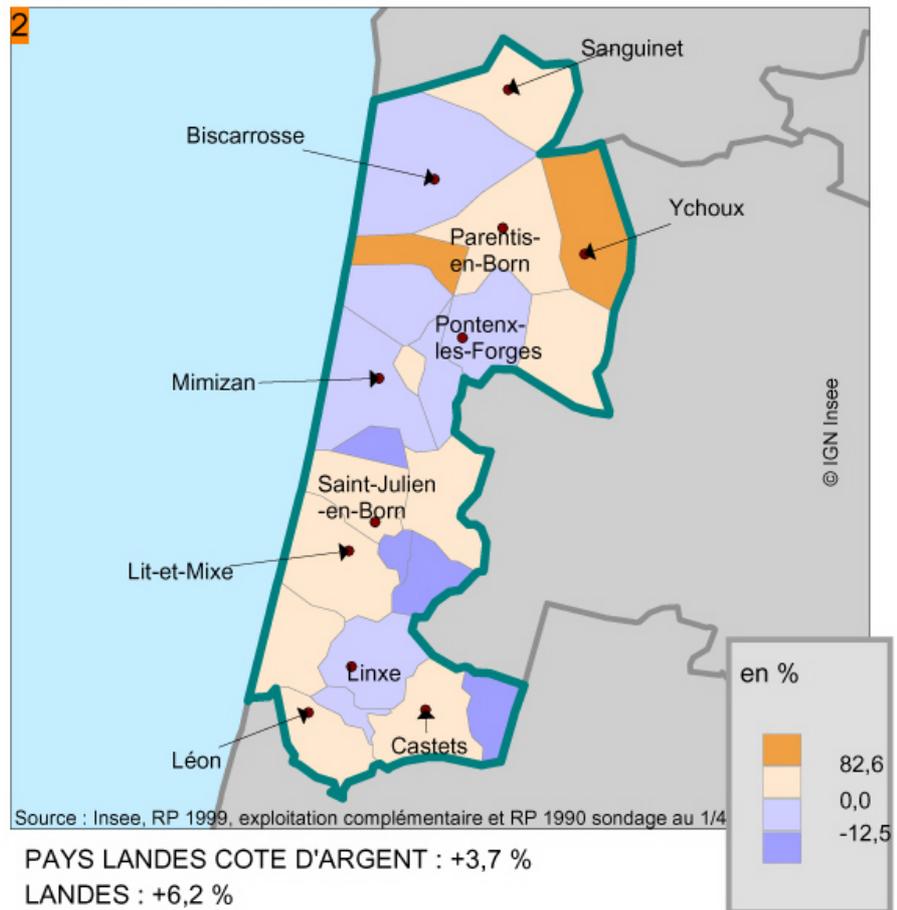


Les personnes résidant à l'extérieur du territoire mais venant y travailler

### 3. Emploi : tertiarisation et fortes disparités de l'évolution de l'emploi à l'intérieur du territoire

Sur la période 90-99, les communes d'Ychoux et de Gastes connaissent une croissance supérieure ou égale à 82,6 %. Beaucoup de communes à l'inverse ont connu une diminution du nombre d'emplois sur la même période, dont Bias, Taller et Lévignacq, qui ont perdu + de 12 % d'emplois.

Evolution 1990-1999 de l'emploi

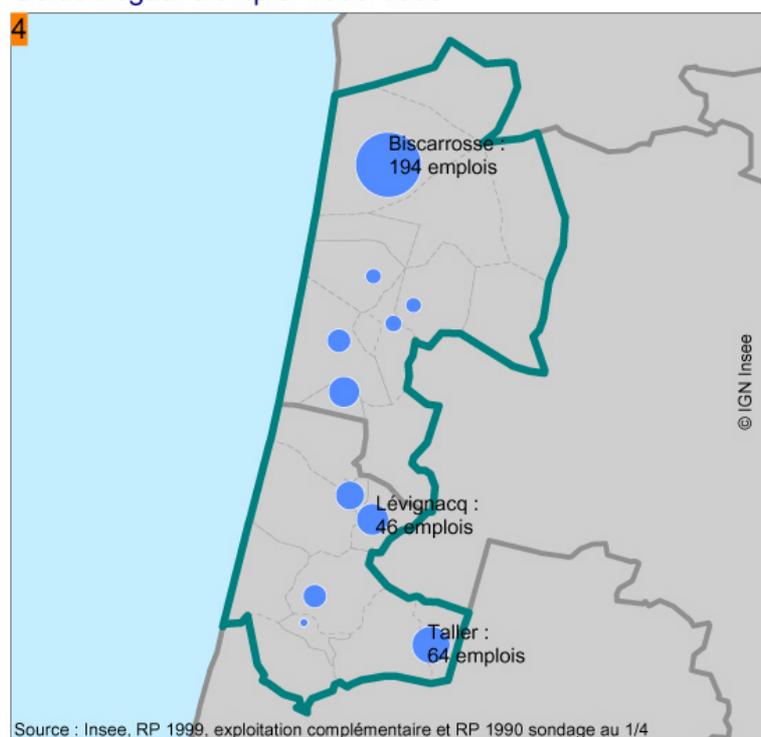


En valeur absolue c'est cependant Biscarrosse qui a connu les plus fortes pertes : -194 emplois.

Emploi total par secteur	Agriculture		Industrie		Construction		Tertiaire	
	90	99	90	99	90	99	90	99
AUREILHAN	8	13	28	4	28	28	40	72
BIAS	44	16	24	20	24	0	24	36
BISCARROSSE	32	48	193	148	440	393	3 345	3 227
CASTETS	88	90	424	439	48	16	584	789
GASTES	0	4	0	0	4	0	24	52
LEON	52	28	76	89	56	45	240	279
LEVIGNACQ	12	16	108	58	0	4	20	16
LINXE	16	21	156	158	28	20	92	68
LIT-ET-MIXE	44	62	24	17	72	52	212	266
LUE	28	36	0	5	4	8	40	45
MEZOS	36	23	16	4	20	29	28	58
MIMIZAN	136	56	1 356	1 006	168	143	1 244	1 674
PARENTIS-EN-BORN	64	52	308	264	140	116	712	977
PONTENX-LES-FORGES	48	34	88	55	16	20	156	188
SAINTE-EULALIE-EN-BORN	12	0	20	12	56	44	32	53
SAINT-JULIEN-EN-BORN	56	77	76	37	60	38	172	218
SAINT-MICHEL-ESCALUS	16	0	0	0	0	9	8	12
SAINT-PAUL-EN-BORN	8	4	8	8	36	16	52	63
SANGUINET	112	44	48	8	32	60	112	228
TALLER	32	12	36	0	4	4	40	32
UZA	16	0	48	30	4	0	20	20
VIELLE-SAINT-GIRONS	16	16	304	380	40	12	72	200
YCHOUX	40	130	36	84	36	44	164	246
<b>TOTAL</b>	<b>916</b>	<b>782</b>	<b>3 377</b>	<b>2 826</b>	<b>1 316</b>	<b>1 101</b>	<b>7 433</b>	<b>8 819</b>

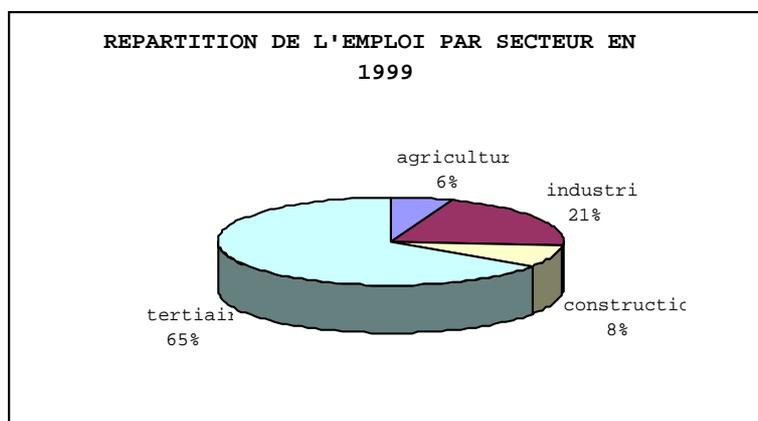
Source insee rp 1990-99

#### Solde négatif d'emploi 1990-1999



Le secteur tertiaire est largement majoritaire (8 800 emplois) et c'est en outre le seul secteur à croître, en nombre d'emplois, sur la période 90-99 (+ 18 %). À l'inverse le secteur agricole est le moins représenté, et celui qui a subi les pertes les plus importantes.

Il faut noter le poids du secteur secondaire : 21 %, ce qui est nettement supérieur au ratio départemental : 17 %



Le profil des CSP traduit également par la faible part des agriculteurs par rapport à la moyenne départementale (0,7 % contre 2,6 %), alors que les autres CSP se retrouvent dans les mêmes proportions ; la concentration de la population ouvrière à l'est et au sud du territoire (CC de Mimizan et de Castets, plus les communes d'Ychoux et Lue).

<b>EVOLUTION DES CSP</b>	<b>Evolution 90-99 en %</b>
Agriculteurs exploitants	-35,4
Artisans, Commerçants et chefs d'entreprises	-5,8
Cadres professions intellectuelles supérieures	21,4
Professions intermédiaires	24,8
Employés	22,5
Ouvriers	-10,2

Source insee, portrait de territoire, rp 1999

L'évolution des CSP sur les trois principaux cantons (en %)

**Evolution des CSP 90/99**

<b>Cantons</b>	<b>Castets</b>	<b>Mimizan</b>	<b>Parentis en Born</b>
Agriculteurs exploitants	-39	-60	-11
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	-19	7	-6
Cadres, prof. Int. Sup.	103	37	1
Professions intermédiaires	25	4	36
Employés	27	30	18
Ouvriers	-8	-15	-9
Retraités	14	22	36
Autres	-41	-47	-55

Source insee, RP 1999

#### 4. La nature du tissu économique

Le tissu d'entreprise du pays est caractérisé par :

- la prédominance de l'activité bois qui regroupe un nombre très important de métiers allant de l'exploitation à la transformation,
- la place du secteur industriel et des grandes entreprises implantées localement (souvent en rapport avec la ressource bois) : On recense près d'une vingtaine d'établissements de plus de 50 salariés dont une dizaine dans l'industrie ce qui est tout à fait remarquable pour un territoire « rural »,
- la densité des petites entreprises commerciales et artisanales dans les services<sup>1</sup> (dont principalement l'hôtellerie restauration), le commerce alimentaire et d'équipement de la personne, le bâtiment et les activités du bois.

<b>Etablissements actifs au 01/01/2002</b>	0 salariés	1 ^ 9 salariés	10 ^ 49 salariés	50 salariés ou plus	<b>Total</b>	Evolution 93-2002 (%)
Industrie	94	97	22	10	<b>223</b>	<b>10</b>
<i>dont IAA</i>	21	46	3	1	<b>71</b>	<b>3</b>
Construction	118	175	13	2	<b>308</b>	<b>1</b>
Commerce et réparations	272	258	14	4	<b>548</b>	<b>7</b>
Autre services	510	459	32	1	<b>1 002</b>	<b>21</b>
<i>dont :</i>						
<i>services aux entreprises</i>	122	84	13	0	<b>219</b>	<b>54</b>
<i>services aux particuliers</i>	206	242	13	0	<b>461</b>	<b>12</b>
<i>éducation santé, action, sociale</i>	122	74	0	0	<b>196</b>	<b>25</b>
<b>Total</b>	<b>994</b>	<b>989</b>	<b>81</b>	<b>17</b>	<b>2 081</b>	<b>13</b>

Source insee, répertoire sirene, 2002

Le pays concentre près de la moitié des entreprises de plus de 50 salariés de la filière bois des Landes, la dite filière enregistrant une perte d'emploi régulière depuis une dizaine d'années : -18 % de 91 à 2001 au niveau des Landes

La dynamique de création d'entreprises sur le territoire est tout à fait notable car :

- nettement supérieure à la moyenne nationale en 2002 (26,2 % contre 11,5 %), particulièrement dans le secteur des services (aux particuliers notamment : 52,5 % contre 14,3 % en métropole), ceci s'expliquant pour une grande partie par les immatriculations pour la saison touristique,
- et très régulière depuis 1993 ce qui conduit en tenant compte des défaillances à un gain net de près 250 entreprises en 10 ans.

Sur la période récente, c'est le secteur nord de la zone qui connaît la plus forte augmentation en nombre d'établissements essentiellement le canton de Parentis.

<sup>1</sup> Services aux entreprises : télécommunications privées, conseils et assistance (comptable, juridiques, communication, informatique, ingénierie et étude techniques, architecture...), services opérationnels (location véhicule, interim, sécurité, nettoyage, photo...) activités immobilière (location, promotion, agences...) services aux particuliers : hôtels restaurants, activité audiovisuelles et agences de presse, services personnels (pressing, coiffure, soins, funéraires...), agence de voyage

Créations d'établissements en 2002	Créations	Taux de création (%)	Taux de création en France en 2002
Industrie	32	14,3	8,9
Construction	30	9,7	12
Commerce	171	31,2	12,3
Services	312	31,1	11,6
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>26,2</b>	<b>11,5</b>

Source INSEE, répertoire sirene, 2002

Cette analyse du tissu économique fait état :

- d'une croissance régulière du stock d'établissements avec une orientation notable sur les activités de services (+ 20 % d'établissements en 10 ans),
- d'une part importante des entreprises de grande taille du fait de la présence de grands établissements industriels,
- d'une répartition des établissements actifs par secteurs indiquant une diminution dans le commerce et la construction pour un gain dans les services.

## 5. Revue d'activités

### > *Filière Bois*

Le bois et ses dérivés représentent une source d'activité économique majeure pour le territoire. Le pays des Landes Nature Côte d'Argent n'est pas spécifique dans le massif et la structure de l'économie forestière est sensiblement identique à celle des Landes ; la productivité de la forêt a triplé en 50 ans, la forêt est jeune, moderne et fait l'objet de recherches d'améliorations permanentes. De nombreuses entreprises de taille variée sont adossées à cette ressource traitée en bois d'œuvre (60 %) et d'industrie.

Les effectifs de l'industrie du bois sont à la baisse sous l'effet des recherches de gains de productivité et de la concentration progressive des différents secteurs qui la composent.

C'est sûrement dans la dimension sociale ou d'agrément de la forêt, que les acteurs et les entreprises de la filière bois du pays peuvent être plus particulièrement interpellés. En effet, sur ce même territoire, la conjonction de la forêt et de la fréquentation touristique génère une demande, un intérêt croissant pour l'espace et la ressource forestière.

C'est ce qui sous tend le projet de site pilote pour le Bois du Futur en Aquitaine porté par la communauté de communes de Mimizan, et visant la constitution d'un centre ressources et d'interprétation sur le bois des Landes à vocation professionnelle et grand public. Au-delà de cette initiative les usages « non productifs » de la forêt restent à organiser.

### > *Filière Agroalimentaire*

Comme dans l'ensemble du département où l'agroalimentaire tient une place remarquable, cette activité de production et de transformation est représentée en Pays Landes Nature Côte d'Argent même si c'est en

moindre proportion... Volailles, maïs, semences, légumes (asperges, carottes) constituent l'essentiel des activités dans un contexte général de baisse du nombre d'exploitations et de maintien de la SAU. Tout comme en région Aquitaine la structure et les techniques de production agricoles ont évolué vers une « agriculture d'entreprise » avec une technicité de plus en plus importante (équipement, environnement...).

Pour les productions de fruits et légumes se posent néanmoins chaque année le problème de la main-d'œuvre saisonnière difficile à trouver, à fidéliser et à loger.

À noter sur le territoire, la présence de l'entreprise Legum'landes (carottes) particulièrement importante qui « occupe » environ 1 000 hectares pour une production de 50 000 tonnes/an en maîtrisant la quasi-totalité de la production (mise en culture, exploitation, récolte, tri et conditionnement).

Les Viviers de France autre entreprise locale de pisciculture aquaculture sont spécialisés dans l'élevage de truite, et le conditionnement du saumon et des poissons de la pêche atlantique.

Ces deux exemples illustrent bien l'évolution de ces secteurs à fort coefficient de main-d'œuvre où l'avenir passe par des spécialisations renforcées sur des créneaux à forte valeur ajoutée.

Même si leur poids a sensiblement diminué et reste faible aujourd'hui la question du maintien des exploitations agricoles en termes d'accès au foncier se pose plus particulièrement à l'échelle du pays.

En synthèse sur le milieu industriel du territoire il est important de noter :

- la présence de secteurs d'activité à degré de concentration économique élevé (plus de la moitié du CA du secteur d'entreprises réalisé par les premières plus grandes entreprises) : production pétrole et gaz, industrie de l'armement (avec le CEL confronté aux réductions des plans de charges militaires),
- une tendance générale à l'évolution des compétences et des métiers du fait des évolutions techniques et technologiques nécessaire au maintien de la compétitivité (ce qui pose la question de la formation professionnelle à tous les niveaux),
- une atomisation très importante des acteurs au sein des filières et du territoire ce qui peut contribuer à les rendre plus vulnérables et dépendantes de l'extérieur alors que des complémentarités peuvent participer au renforcement réciproque des entreprises.

### **> Filière Tourisme**

Le tourisme représente un des piliers économiques du territoire essentiellement sur la zone littorale. À lui seul le pays Landes Nature Côte d'Argent représente plus du tiers de la capacité d'accueil du département et ce, essentiellement dans l'hôtellerie de plein air.

318 000 lits dont la plupart sur Biscarrosse et le canton de Parentis. La présence des stations sur Mimizan et Biscarrosse structure des pôles denses dans la partie Nord du territoire alors que le canton de Castets est plus homogène. Cependant l'activité touristique reste très concentrée sur le littoral et se diffuse peu dans le reste du territoire du fait d'un manque d'équipements, d'animations spécifiques. Quelques investissements et des efforts d'organisation et de mise en réseau des acteurs visent :

- la création de nouveaux produits,
- une meilleure articulation océan/forêt/lacs,
- ainsi qu'une mise à niveau des structures d'hébergement en rapport à l'évolution de la demande des clientèles.

L'économie touristique locale reste néanmoins peu organisée tant du point de vue de ses coûts que de ses retombées ou de ses acteurs. Les coopérations intersectorielles, la diffusion des projets hors de sites surfréquentés demeurent insuffisantes.

Tendanciellement et indépendamment des événements climatiques et de pollution de cette année, les indicateurs de fréquentation régionaux montrent une baisse des parts de marché à l'international sur la clientèle populaire et une progression sur le moyen et le haut de gamme.

On retrouve pour cette activité éminemment saisonnière (3 emplois sur 4 liés à une activité touristique en juillet – août sur Biscarrosse), le problème de l'emploi et du logement des travailleurs saisonniers.

Le tourisme et ses effets économiques se diffusent dans de nombreux aspects de la vie locale en saison mais aussi le reste de l'année notamment dans le domaine des services locaux qui demeurent là où la seule population permanente ne suffirait pas à les justifier.

POINTS FORTS		POINTS FAIBLES	
- Activité et savoir-faire agricole orientés vers une industrie performante		- Tissu d'entreprises atomisé	
- Tradition sylvicole forte pour une filière de production allant du bois d'œuvre à la trituration	●●●		
- Émergence d'un pôle de compétence et de valorisation culturelle et technique du bois	●●	- Activités saisonnières en mal de main-d'œuvre	●●●
- Densité artisanale et commerciale importante			
- Évolution globale positive de l'emploi (services)		- Problèmes de qualification et sous emploi de certaines catégories (femmes, jeunes)	●●●
- Zone touristique majeure (littoral)	●●	- Offre touristique (produits, hébergements...) insuffisamment diversifiée et en décalage croissant avec la demande	●●
- Évolution démographique porteuse de nouvelles activités et d'emploi		- Multifonctionnalité de la forêt insuffisante	

## SOCIOCULTUREL

Les éléments à analyser : en termes de connaissance, état, évolutions, potentialités et conditions de valorisation.

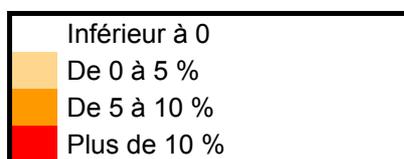
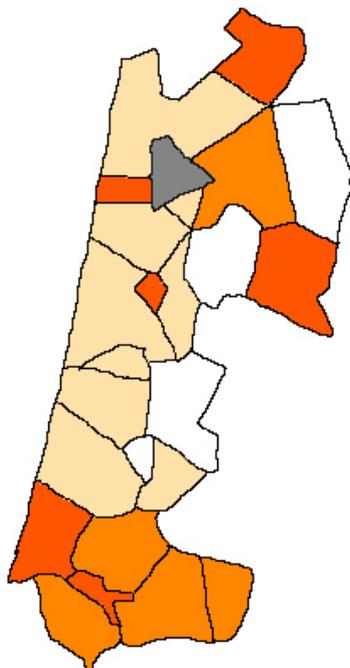
- Les tendances démographiques...
- Les revenus
- L'habitat
- Les spécificités culturelles, identité du territoire...
- Qualité de vie
- Le patrimoine
- La formation initiale, continue, professionnelle
- Les services, la santé, l'offre et les pratiques des activités culturelles et sportives
- Les loisirs
- Les infrastructures socioculturelles
- Les manifestations, traditions vivantes
- ...

Afin de mieux « comprendre » le territoire il convient d'analyser les principales évolutions de population qui se sont produites sur le territoire. Cette analyse est faite à partir, pour l'essentiel, des données recueillies lors des recensements généraux de la population dont les résultats sont publiés par l'INSEE.

Cette analyse permet de repérer les secteurs du territoire à forte progression démographique mais aussi de comprendre le processus de croissance.

## 1. Évolution de la population sur le territoire du Pays Landes Nature Cote d'Argent

Taux d'évolution de la population entre 1990 et 1999



Source : RGP 1999 – INSEE

À l'exception de 4 communes, le territoire connaît une évolution de population positive entre les deux recensements généraux de la population. Ce tableau est établi à partir des données fournies par l'INSEE - RGP 1999 - **population sans doubles comptes**.

	Population 1990	Population 1999	Évolution	Taux d'évolution
Pays	<b>36 962</b>	<b>38 624</b>	<b>1 662</b>	<b>4,46</b>

On constate un accroissement de population sur le territoire, avec un taux d'évolution de 4,46 % sur 9 ans, ce qui est sensiblement équivalent à l'évolution départementale.

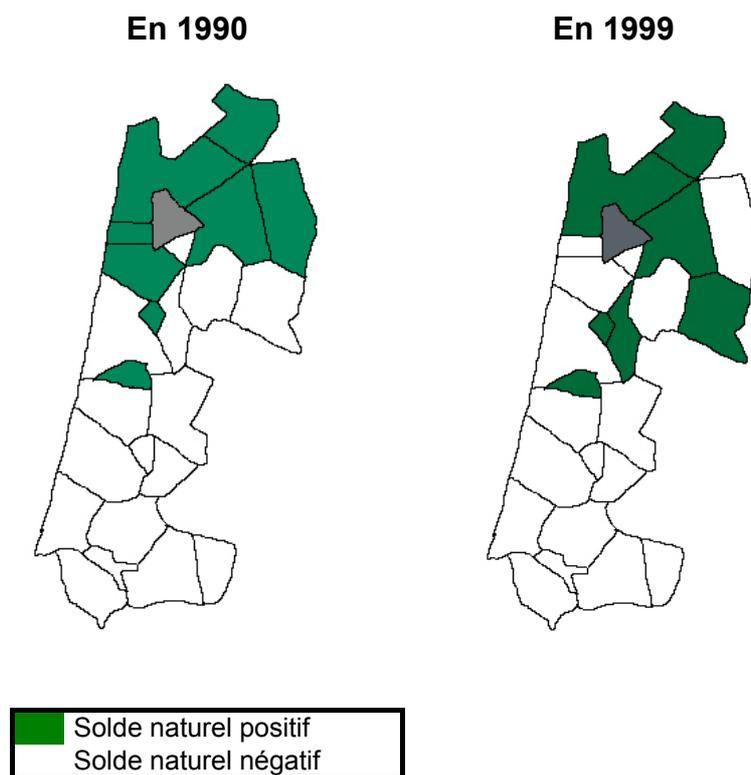
L'ensemble des communes du sud du territoire a gagné de la population, ces cinq communes (Vielle Saint Giron, Linxe, Saint Michel Escalus, Léon, Castets et Taller) qui ne représentent **que 15 % de la population** ont attiré environ 550 personnes sur leur commune, soit **plus de 33 % de la hausse de population**.

Les communes les moins « attractives » sont les communes qui se situent plus à l'intérieur du territoire, loin du littoral.

## 2. Les phénomènes qui ont engendré cette hausse de population

Le gain de population enregistré repose principalement sur un apport de population nouvelle : plus de 12 000 personnes sont recensées sur le territoire en 1999 alors qu'elles n'y étaient pas en 1990.

### *D'une part le solde naturel*



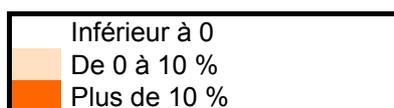
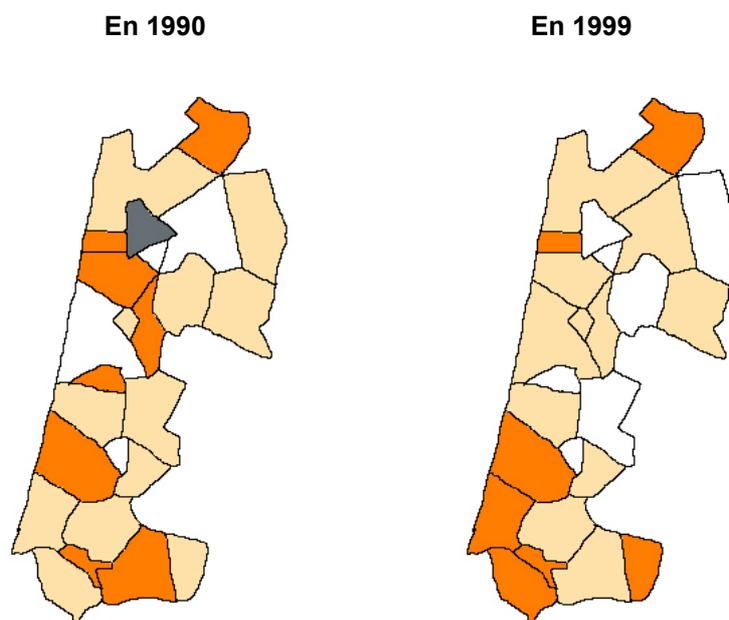
Source : RGP 1999 – INSEE

Un solde naturel négatif pour le territoire cela signifie qu'il y a plus de décès que de naissance sur le pays.

	Solde 1990	Solde 1999
<b>Pays</b>	<b>6</b>	<b>- 262</b>

Le solde naturel au cours des deux derniers recensements, est positif pour le nord du territoire et négatif pour le sud.

**D'autre part le solde migratoire**



Source : RGP 1999 – INSEE

Le taux de migrants est calculé à partir du solde migratoire, différence entre les personnes arrivées sur le territoire et les personnes qui en sont parties entre 1990 et 1999, et la population comptée l'année du dernier recensement.

Ce chiffre permet de connaître les communes attractives c'est-à-dire où les personnes qui se sont installées sont plus nombreuses que celles qui en sont parties.

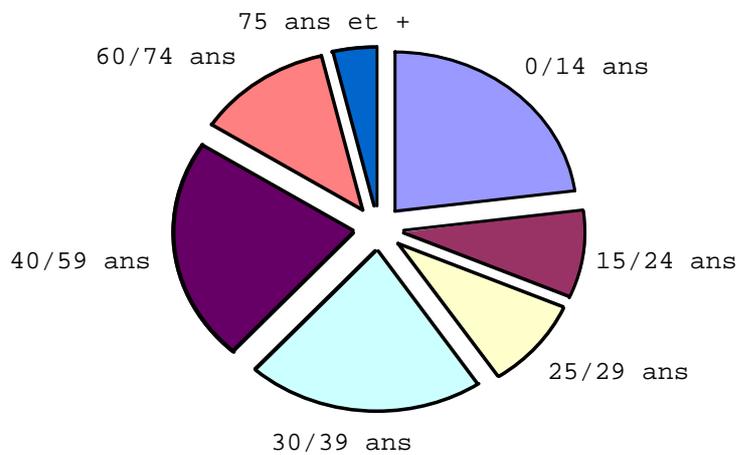
	Solde 1990	Solde 1999
<b>Pays</b>	<b>1 693</b>	<b>1 914</b>

Le nombre de migrants se situe aux alentours de 12 000 personnes, il augmente entre les deux recensements, un peu moins de 9 % de nouveaux migrants supplémentaires en neuf années.

Ces nouveaux arrivants proviennent le plus souvent des autres régions de France (presque la moitié) et ensuite du département des Landes (environ 5 % des pays étrangers soit entre 5 et 600 personnes).

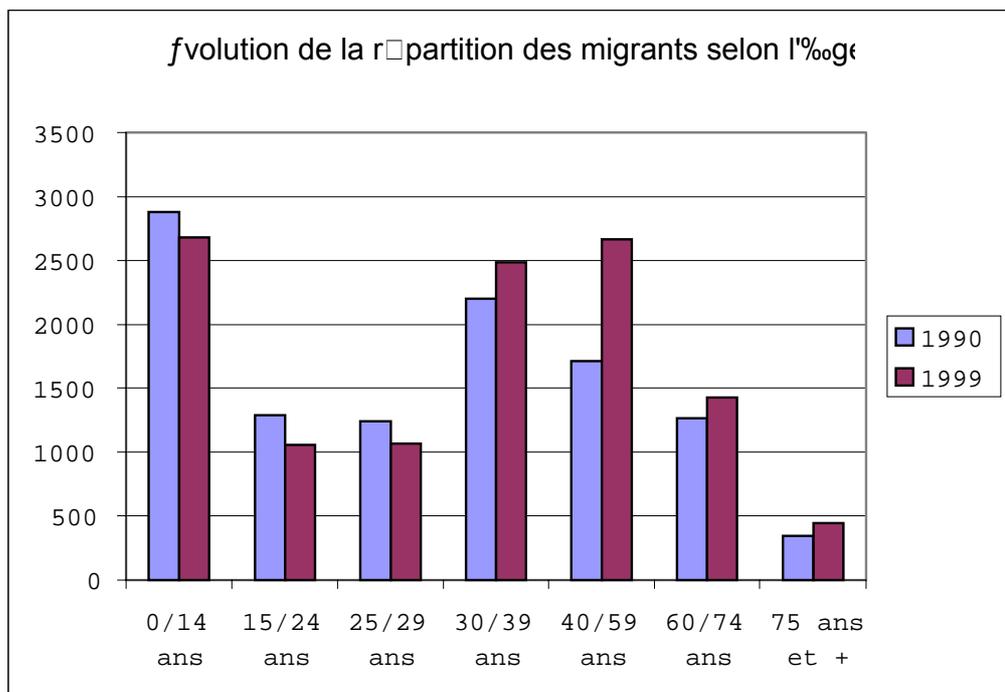
Ils sont majoritairement jeunes, la part des 30-40 ans représentant plus de 40 % des apports migratoires, les plus de 60 ans constituant 15 % des migrants installés.

Répartition des migrants selon l'âge en 1999



Sur les 20 dernières années, la tendance constatée sur les apports migratoires est :

- d'une généralisation du phénomène à toutes les communes là où quelques-unes n'étaient pas concernées en 1990, ceci s'accompagnant d'un rythme plus soutenu sur les communes du sud.
- d'un léger vieillissement de la population des migrants mais qui rapporté à la structure par âge de la population totale du territoire reste proportionnel.



**Un territoire qui gagne de la population**

- Le nord du territoire a un **solde naturel fort** et un **taux d'attractivité important** ce qui lui permet d'afficher une croissance de population positive.
- Le sud du territoire souffre d'un **solde naturel négatif** mais le compense par un **solde migratoire fort**.
- Les communes en cœur de territoire qui cumulent **solde naturel négatif et faible taux de migrants**.

Cet accroissement de population ne doit pas être traité de la même manière sur tout le territoire, d'un côté il faut gérer un flux de nouveaux arrivants de l'autre un solde naturel fort.

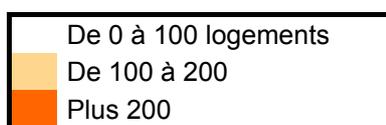
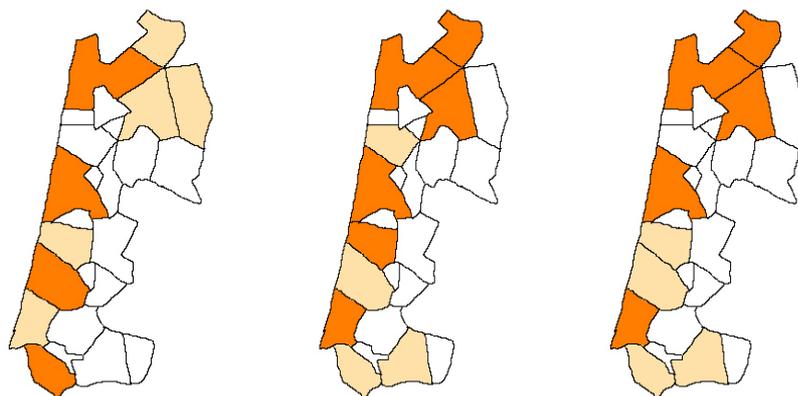
**3. L'habitat**

*3.1 La construction*

de 1975 à 1981

de 1982 à 1989

à partir de 1990



Source : RGP 1999 – INSEE

La plus forte production de logements se fait essentiellement sur les communes de la frange littorale.

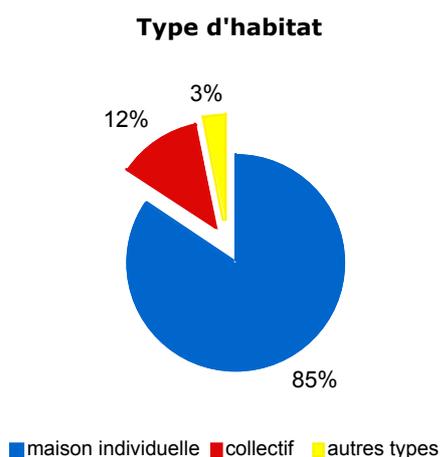
	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	A partir de 1990
<b>Pays</b>	<b>4 080</b>	<b>5 023</b>	<b>5 052</b>

La production de logement a connu une progression entre la période 1975 à 1981 et la période 1982 à 1989, en revanche sur la dernière période la production de logements a tendance à diminuer.

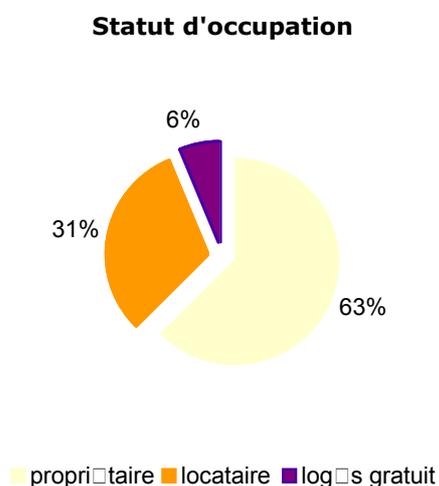
La commune de Biscarrosse est la commune qui a la plus forte production de logements, sur la dernière période pratiquement 2 000 nouveaux logements ont été comptabilisés.

### 3.2 Le type d'habitat

La maison individuelle est le modèle de logement le plus répandu sur le territoire, elle représente près de 14 000 logements.



### 3.3 Les statuts d'occupation

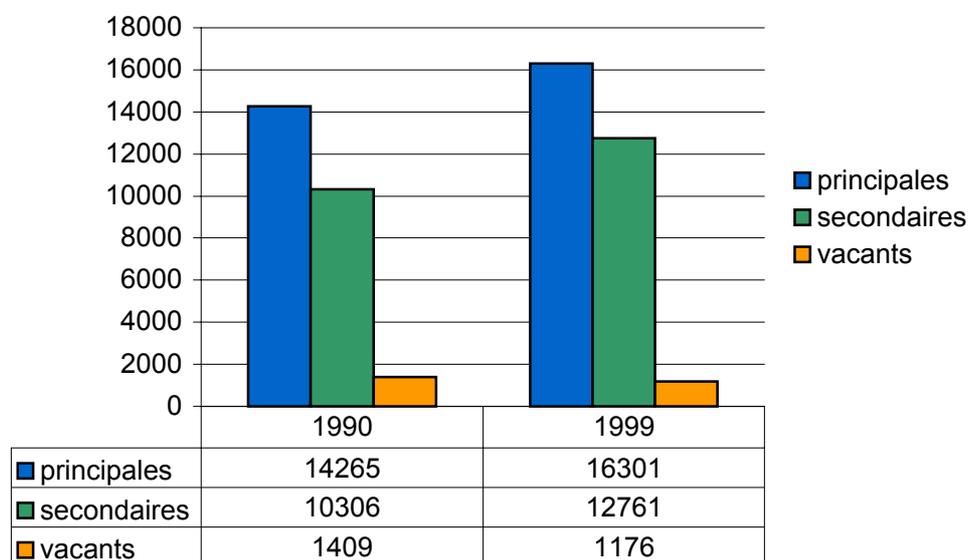


Le parc de logements du parc est en grande majorité occupé par des propriétaires, mais ce chiffre révèle également une offre en logement locatif probablement très faible.

Propriétaire	Locataire	Logés gratuit
<b>10 187</b>	<b>5 062</b>	<b>1 052</b>

### 3.4 Le parc de logements

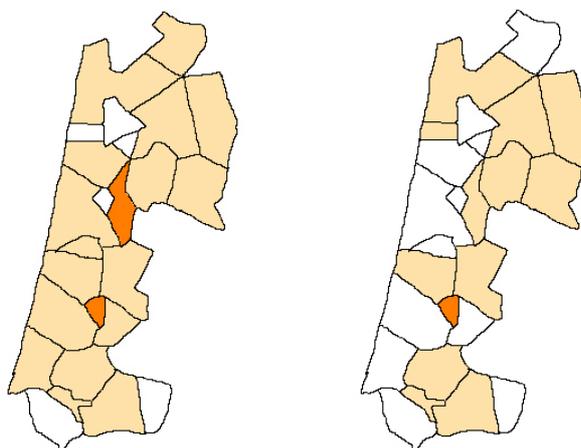
Répartition du parc de logements



### 3.5 Le logement vacant

En 1990

En 1999



Source : RGP 1999 – INSEE

Les logements vacants sont rares sur le territoire et de plus ils ont diminué en nombre entre le recensement de 1990 et celui de 1999.

### **3.6 Le marché**

Le marché du logement permanent est fortement marqué par le secteur privé (tableaux indicatifs ci-dessous), compte tenu de la faible part du parc social public (HLM, CIL40, communes,...)

#### **Ventes**

Produit	Prix moyen
Maison 90 m <sup>2</sup> sur terrain 1 000 m <sup>2</sup>	100 à 120 K€
Maison 120 m <sup>2</sup> sur terrain 2 500 m <sup>2</sup>	160 à 180 K€
Maison 100 m <sup>2</sup> sans terrain en centre ville	110 K€
Appartement 50 m <sup>2</sup> en centre ville	25 à 30 K€
Appartement 100 m <sup>2</sup> en centre ville	50 K€
Terrain 800 m <sup>2</sup> viabilisé	20 à 25 K€
Maison ancienne ou de caractère sur grands terrains, arial	300 à 400 K€

#### **Locations permanentes**

Produit	Loyer moyen mensuel
Appartement T1	200/250 €
Appartement T2	300/350 €
Appartement T3 et +	350/450 €
Maison Individuelle 90 m <sup>2</sup> sur 1 000 m <sup>2</sup> de terrain	450/550 €
Maison Individuelle 120 m <sup>2</sup> sur 2 500 m <sup>2</sup> de terrain	« introuvable »

*Source : estimations moyennes - entretiens + revue professionnels 05/2003*

Il est fortement attiré par le locatif saisonnier bien que la haute saison soit courte. Les prix sont relativement élevés (650 à 800 €/semaine en saison pour une maison 4 chambres), avec des possibilités de quelques locations sur des périodes nouvelles (WE, semaine automne...).

Il est rappelé ici qu'une partie non négligeable de ce parc est d'un niveau moyen (plusieurs dizaines encore non classées...).

### **3.7 Calcul du point d'équilibre**

Le calcul du point d'équilibre va permettre de relier la question démographique à celle de la production de logement afin de répondre à cette question : quel est l'effet démographique des logements qui sont produits ?

#### **La définition du point d'équilibre**

L'objectif du calcul du point d'équilibre est de mesurer le besoin en production de logements pour satisfaire à une demande démographique donnée.

En d'autres termes on essaie de répondre à la question : de combien de logements a-t-on besoin pour pouvoir faire face à certain objectif de peuplement (stabilisation de la population, hausse de tant de %).

Pour réaliser une telle approche on analyse les évolutions subies par le territoire sur une période intercensitaire écoulée. Pour ce qui nous concerne, il s'agit de la période de 1990 à 1999.

Le raisonnement du calcul du point d'équilibre se compose de quatre étapes

1) Analyse de l'évolution quantitative du parc de logements entre 1990 et 1999

Les logements apparus sur la période : il s'agit des logements nouveaux déclarés en 1999 et qui de ce fait ont été « produits » entre 1990 et 1999.

5 052 logements

Nota : logement nouveau ne signifie pas exclusivement logement neuf. Il s'agit de logements utilisés en tant que tels et qui ne l'étaient pas sur la période intercensitaire précédente.

Variation totale du parc : il s'agit de la différence numérique entre le parc de logements de 1990 et celui de 1999

4 258 logements

La différence entre les logements apparus et l'évolution globale du parc nous donne le nombre de logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus.

794 logements

Variation des résidences vacantes et secondaires : cette dernière vérification nous permet de quantifier la disparition de logements qui à un moment donné sortent du circuit des résidences principales utilisées.

2 222 logements

En synthèse, on peut dire concernant le Pays Landes Nature Cote d'Argent :

- ◆ Le nombre de logements produits est fort, il représente plus de 16 % du parc de logements de 1999.
- ◆ Cette production a suffi à remplacer les logements disparus.
- ◆ De plus on constate une diminution du nombre de logements vacant sur le territoire.

2) Évaluation du taux de desserrement

Par-delà le nombre de logements réellement disponibles, il importe ensuite de connaître la façon dont ils sont occupés (en quelque sorte, leur coefficient de remplissage). En effet un petit logement occupé par une personne a un effet démographique qui n'a rien à voir avec une maison individuelle occupée par un ménage avec cinq enfants.

On sait que, statistiquement et ce depuis des dizaines d'années au plan national, le nombre moyen d'occupants par logements diminue régulièrement, ce qui de fait tend à nécessiter toujours plus de logements pour un même nombre d'habitants.

Pour l'ensemble des communes du Pays, le taux d'occupation est passé de 2,591 à 2,368 habitants par résidence principale, soit une diminution.

Cela signifie que 1 398 logements ont servi à compenser cette diminution du taux d'occupation.

3) Calcul du point d'équilibre

Il résulte des étapes précédentes une évaluation quantitative du nombre de logements qui ont été nécessaires sur la dernière période intercensitaire pour uniquement compenser les phénomènes de contraction du marché. Dit autrement, ce point d'équilibre permet de comptabiliser les logements effectivement produits et utilisés mais n'ayant eu aucun effet démographique (accueil d'habitants supplémentaires ou pertes d'habitants).

4 414 logements

4) Production à effet de baisse démographique

C'est l'autre partie du parc nouveau apparu entre 1990 et 1999 c'est-à-dire celui qui a effectivement participé à la hausse démographique.

638 logements

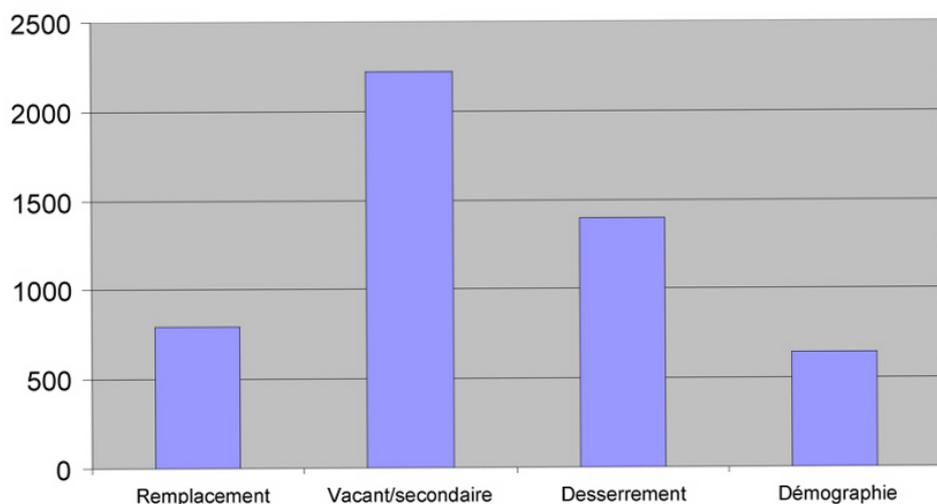
En synthèse on constate

- ◆ **La production de logements a permis l'accueil de nouveaux ménages** sur le territoire du Pays.
- ◆ L'augmentation du nombre **de résidences secondaires** grève fortement le nombre de logements disponible pour l'accueil de nouveaux ménages.
- ◆ Une partie du stock de logements est aussi consacrée au desserrement des ménages.

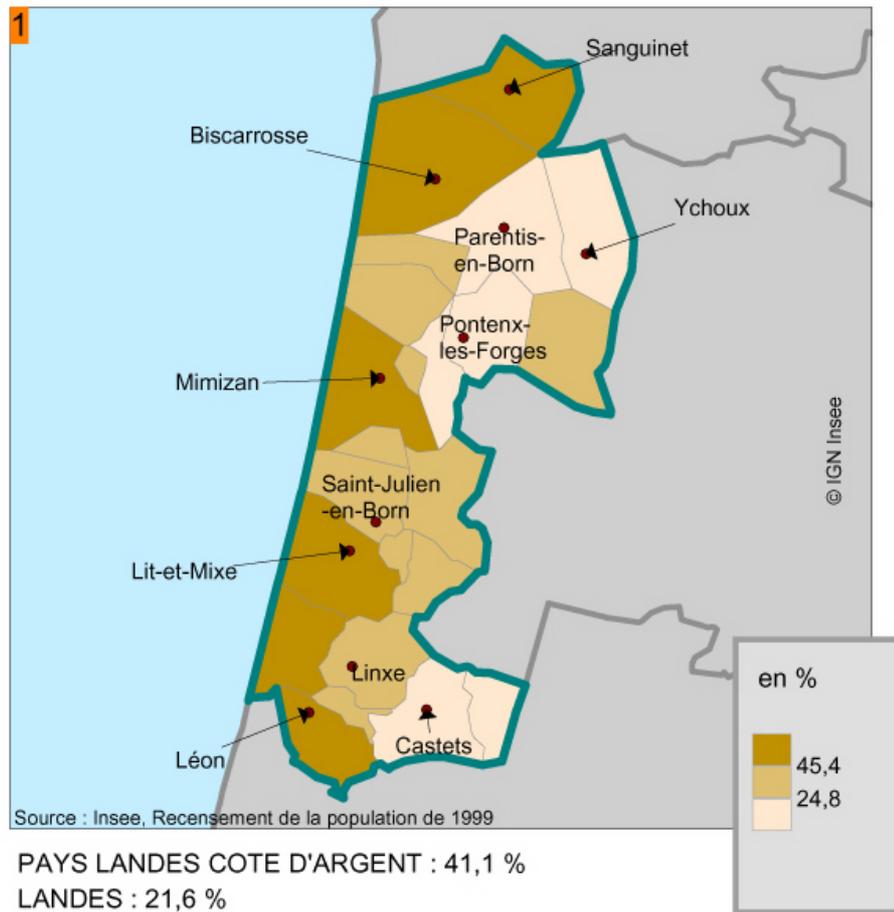
Le stock de logements vacants est très faible sur ce territoire, il ne représente pas plus de 1 200 logements soit un taux de vacances de 3,9 %, or on considère que le seuil de vacants incompressible communément admis : entre 2 locations, en cours de commercialisation, irrécupérable, rétention patrimoniale... est au alentour de 4 %.

En résumé la destination des logements produits sur le territoire peut être représentée de la manière suivante :

**Répartition de la production de logements**



Part des résidences secondaires en 1999



POINTS FORTS		POINTS FAIBLES	
- Qualité du cadre de vie, convivialité liée à l'identité et aux traditions landaises	● ● ●	- Difficulté à impliquer les nouveaux arrivants	●
- Territoire attractif pour de nouvelles populations	● ●	- Forte demande de services à la personne face à un manque de structures (PA, enfance), gestion de la saisonnalité difficile	● ● ●
- Dynamique de la production de logements		- Déficit en locatif permanent et social, pression foncière forte	● ●
- Richesse du tissu associatif (événements, animations, activités socioculturelles...)	●	- Émiettement et distance entre bourgs = isolement et inégalité d'accès (carence transports)	●
- Patrimoine riche et varié		- Manque de diversité et de permanence l'offre socioculturelle	
- Présence d'équipements structurants sur le plan culturel		- Valorisation insuffisante des richesses du territoire	
- Maillage de bourgs offrant des services de bases pour la vie quotidienne		- Étalement de l'urbanisation des bourgs au détriment des fonctions de centralité	
- Efforts engagés dans les NTIC		- Production habitat neuf banalisée	

## ÉQUITÉ : Solidarité entre personnes, entre générations

Les éléments à analyser : en termes de connaissance, état, évolutions, potentialités et conditions d'amélioration :

- L'accès au travail
- Les niveaux de salaires et niveaux de vie
- L'accès aux services, équipements aux activités culturelles, sportives
- L'accès au logement,
- Le cadre de vie et qualité de vie des différentes composantes de la population
- L'accès à la propriété foncière, immobilière
- L'accès à la formation initiale, professionnelle, nouvelles technologies
- Le souci d'intégration des populations
- La pérennité du capital culturel
- La valeur accordée à la protection de l'environnement
- L'attachement des populations au territoire
- La place des jeunes dans les prises de décisions
- La solidarité matérielle entre générations
- La place des anciens dans la vie du territoire
- ...

Ce type d'éléments est naturellement peu « quantifiable », mais il est bien appréhendé par les acteurs locaux.

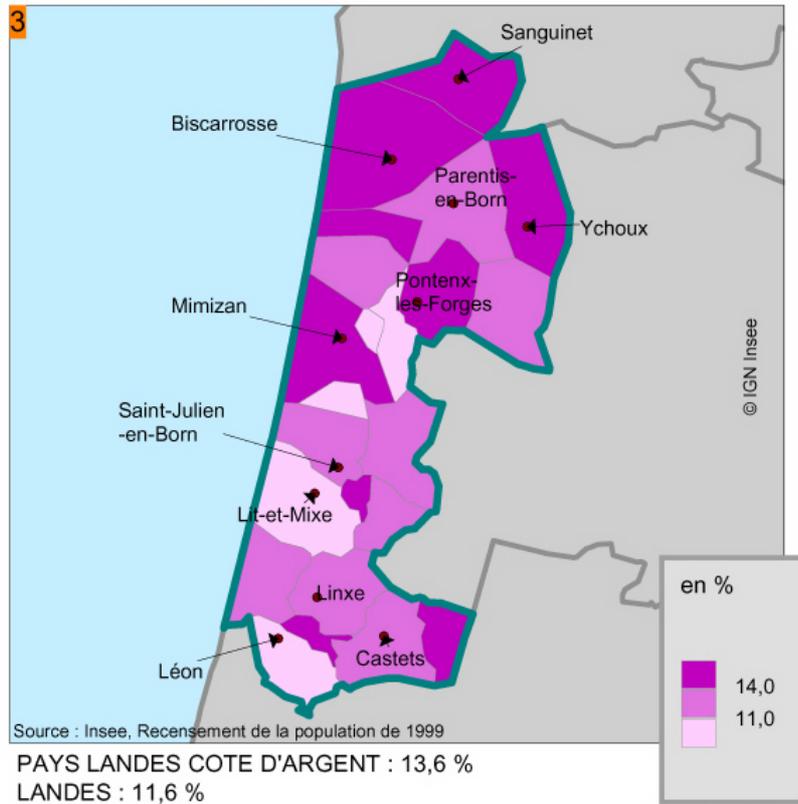
Les points notables en la matière se rassemblent principalement autour d'une problématique d'accès à l'emploi et au foncier et/ou au logement.

Pour ce qui est de l'emploi : la saisonnalité qui caractérise une part importante des activités du territoire tend à « entretenir » un faible niveau de qualification et une forme de « précarisation » des salariés (cf. taux d'activité faible). Ce n'est pas tant le caractère saisonnier qui est en cause que l'absence de « statut adapté » permettant une approche globale en termes de postes, de ressources humaines, de formation.

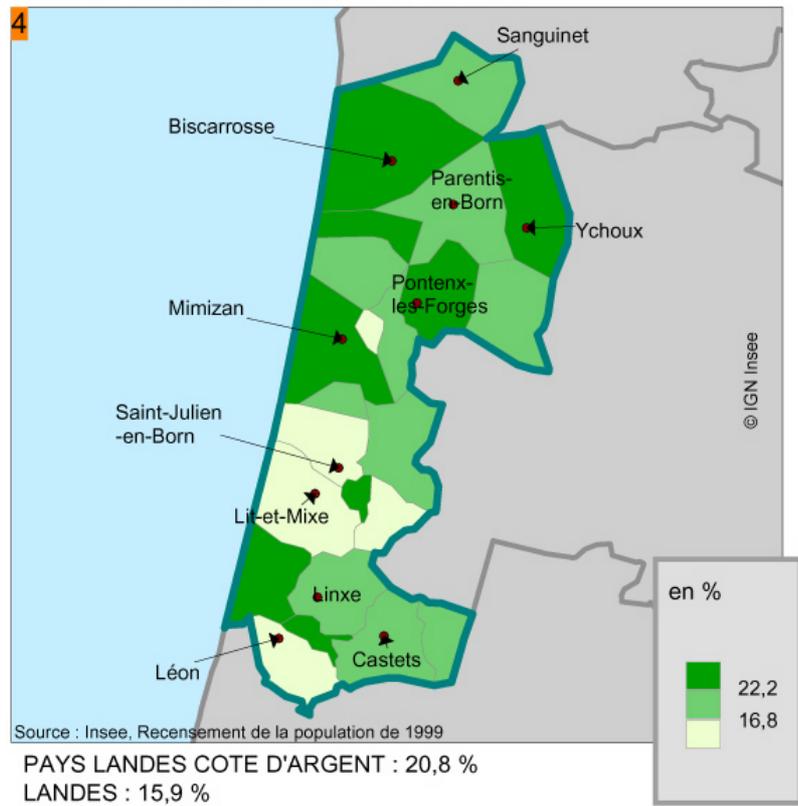
Les femmes sont tout particulièrement touchées dans ce cadre et l'accès à l'emploi est jugé très inégal car il est aussi à mettre en rapport avec une « inadaptation » des infrastructures d'accueil pour les enfants et les jeunes enfants (en nombre et en adéquation aux horaires de travail).

Ceci est particulièrement vrai sur la moitié sud du territoire sur laquelle il n'existe quasi pas de système de garde collective pour enfants.

Taux de chômage en 1999



Taux de chômage des femmes en 1999



La grande qualité du cadre de vie et l'attachement au « terroir » participent dans ce contexte à une forme d'immobilisme.

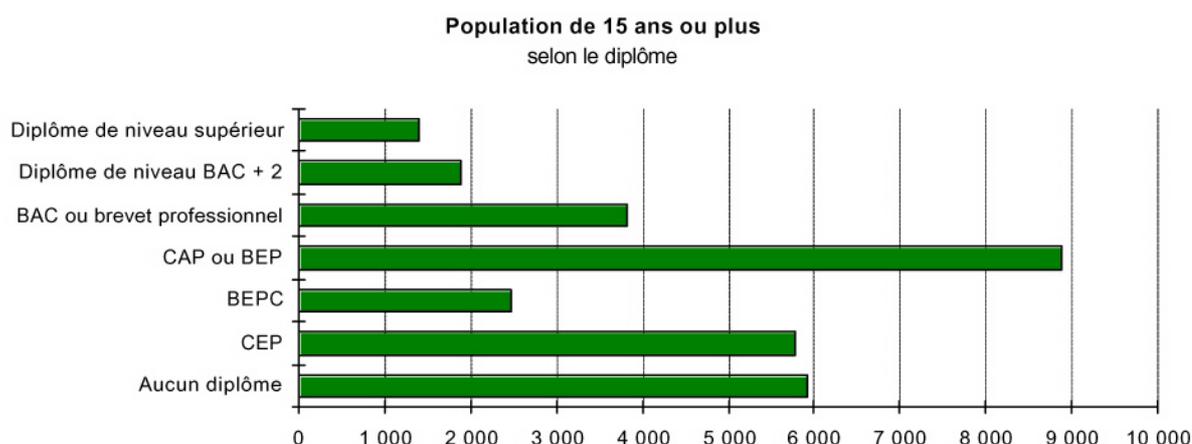
Les outils de formation sont jugés insuffisants et relativement éloignés pour la plupart et ce dès le cursus de formation initiale (notamment lycée) ce qui oblige à des déplacements assez longs voire de l'internat.

La faiblesse du réseau de transport en commun (exception du transport scolaire) constitue un handicap important pour les déplacements même si la solidarité de « village » joue encore souvent.

Les efforts engagés en matière de NTIC, les actions et les projets de téléformation sont considérés comme pouvant présenter une solution intéressante même si finalement le bassin de formation bordelais demeure très proche, peut être trop proche pour constituer, sur le pays, une offre alternative complète.

Ainsi on constate une élévation notable du niveau de formation moyen de la population du pays, plus qu'ailleurs dans le département la part des sans diplôme a baissé pour ne représenter qu'un peu moins de 20 % en 1999, en 10 ans le nombre de diplômés de niveau bac +2 a augmenté de 68 %.

Le niveau moyen de la population non scolarisée de plus de 15 ans est caractérisé par une dominante de CAP, BEP : près de 9 000 personnes sur les 30 000 considérées (≠ 30 %).

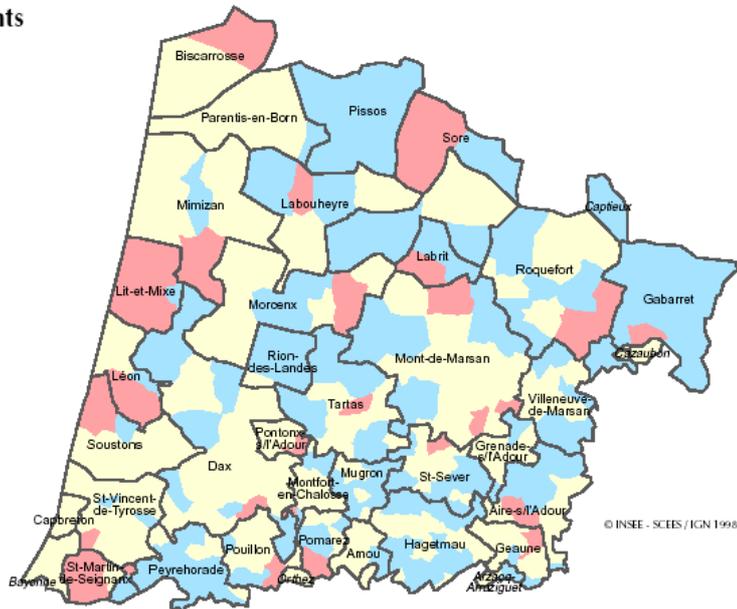
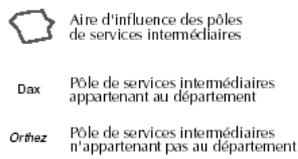
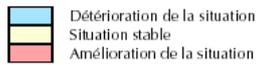


L'accès au logement locatif et social est déficient par manque d'offre (insuffisance du parc, orientation privilégiée du locatif vers le saisonnier/touristique). De fait, cette insuffisance associée au renchérissement des prix immobiliers et fonciers (accentuation de la pression résidentielle et touristique) tend à disqualifier les catégories de populations les moins aisées et les jeunes.

À quelques exceptions près, l'accès aux services et équipements de premier niveau est jugé tout à fait satisfaisant. L'évolution de la distance moyenne entre 1988 et 1998 est restée stable ou s'est réduite dans la plupart des cas, ce qui signifie bien que l'offre existe, qu'elle se maintient ou s'améliore dans certains cas. La question de la mobilité n'est pas prise en compte ici et peut bien sûre constituer un frein pour certaines populations.

Distance moyenne aux équipements

Évolution entre 1980 et 1998



Sources : Inventaires communaux 1980 et 1998

POINTS FORTS		POINTS FAIBLES	
- Cadre de vie partagé et accessible à tous	●●●	- Difficulté d'accès à l'emploi (saisonnalité/précarité)	●●●
- Prégnance de l'identité landaise et attachement au territoire	●●●	- Manque de moyens de formation (éloignement)	
- Qualité de l'accueil, convivialité vis-à-vis des nouveaux arrivants		- Services aux ménages actifs insuffisants (Sud)	●
- Préoccupation importante pour l'environnement		- Inégalité d'accès au logement (concurrence tourisme + pression extérieure)	●●●
		- Difficulté d'accès à l'emploi (saisonnalité/précarité)	

## PARTENARIAT/PARTICIPATION

Les éléments à analyser : en termes de connaissance, état, évolutions, potentialités et conditions de valorisation.

- La culture de l'échange
- La capacité à négocier
- Le niveau d'implication de la population dans les projets de développement
- L'accès et transparence de l'information
- Le rôle des relais (associations, regroupements)
- Les lieux de débats, de concertation
- L'animation des acteurs par secteur, par zone, par filières
- L'esprit d'ouverture et d'accueil
- Le niveau d'information et de connaissance réciproque des acteurs
- L'organisation des filières
- L'organisation intercommunale
- Les liens, coopérations avec les territoires voisins
- ...

L'existence de nombreux EPCI (communautés de communes, syndicats...) couvrant l'ensemble du territoire, favorise le dialogue entre communes, instaurant ainsi une solidarité de gestion et de projet. Néanmoins, si les intercommunalités sont en place, leurs pratiques diffèrent et leurs compétences ne sont ni homogènes ni harmonisées à l'échelle du pays.

Du fait de leur ancienneté, on note une différence d'expérience et de « maturité » significative entre d'une part la communauté de Mimizan et d'autre part celle des Grands Lacs ou du canton de Castets. La communauté des Grands Lacs élabore d'ailleurs actuellement son projet territorial.

Ce différentiel de pratiques de coopération interroge naturellement sur la pertinence et le bien fondé du territoire « pays ».

En substance derrière ces réserves à l'action intercommunale, c'est plus largement la capacité d'organisation collective, de coordination, de fonctionnement en réseau sur l'ensemble du territoire qui est mise en cause. Jugée insuffisante voire inexistante y compris au sein d'une même filière économique, la connaissance réciproque des différents opérateurs reflète un fonctionnement assez cloisonné des structures, des organisations, des acteurs dans de nombreux domaines.

Le tissu associatif très dense, porteur d'initiatives variées et de brassage de population constitue indiscutablement le vecteur majeur de la dynamique sociale, sportive et culturelle dans les villages et le relais privilégié du dialogue et de l'échange d'idées.

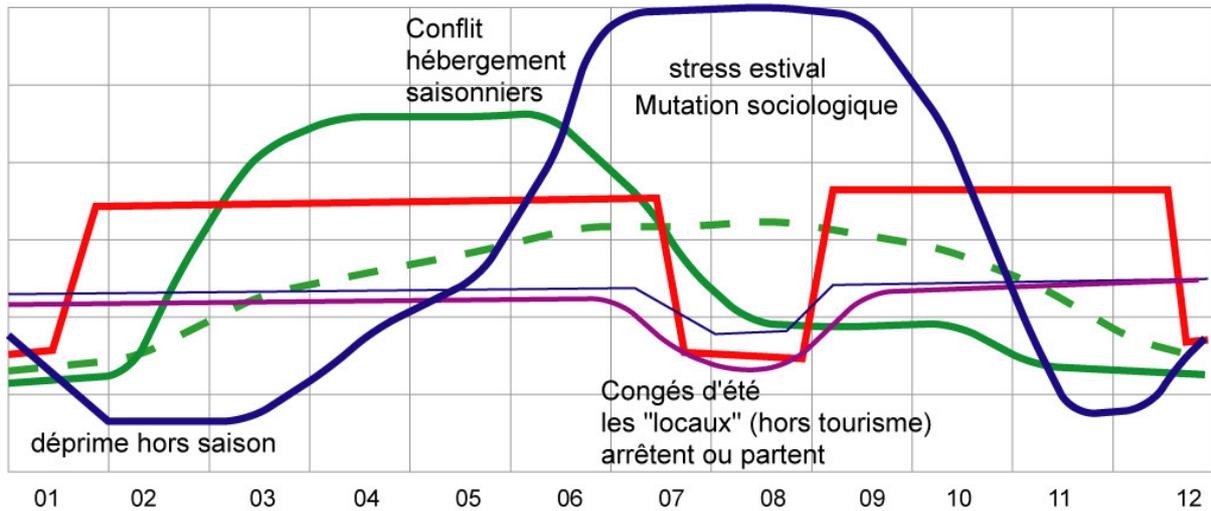
Néanmoins ce même tissu est peu organisé, fédéré et dépasse rarement l'échelon communal.

En pendant de ce « cloisonnement », l'information peine à circuler et les populations à s'impliquer plus largement et suffisamment en amont des projets. Les relations formalisées avec les territoires voisins semblent inexistantes ou inconnues alors que certaines thématiques, certaines activités pourraient s'y prêter (tourisme, culture, environnement...).

Ce sont les mêmes finalement qui font l'unité du pays telle qu'elle est perçue par les acteurs locaux : à savoir le milieu naturel et sa préservation et qui justifie et légitime la démarche engagée pour la plupart d'entre eux.

<b>POINTS FORTS</b>		<b>POINTS FAIBLES</b>	
- Rôle d'intégration important du milieu associatif	● ● ●	- Inorganisation des échanges entre interco, avec pays voisins...	● ● ●
- Organisation intercommunale complète	● ●	- Tissu associatif très diffus, flou	
- Volonté de se fédérer, d'échanger en progression		- Cloisonnement fort au sein des filières, des secteurs	● ● ●
- Bon implication/dialogue élus/acteurs économiques		- Manque d'information, d'implication en amont des projets	● ●

## Landes nature et Côte d'argent : rythmes saisonniers et temporalité



Les différents rythmes du pays sont déterminés par les activités économiques d'une part et par les rapports à l'espace d'autre part :

on pourrait ainsi repérer :

- le rythme végétatif traditionnel —
- le rythme agricole (ici fortement modifié par le caractère hors sol qui force le calendrier) —
- le rythme industriel (avec son creux d'été) —
- le rythme des périurbains, où le quotidien et l'hebdomadaire (navettes) interfèrent largement avec le cycle annuel —
- le rythme des seniors, plutôt calme (voire parfois avec un départ en été) —
- le rythme du tourisme, et sa forte pointe annuelle en été. De plus le rythme quotidien est décalé par rapport au rythme classique : on vit tard, à l'opposé des autres. —

Le tout donne un territoire marqué par un stress estival, avec un conflit de temps entre les activités "normales" et les activités saisonnières, d'où des tensions fortes : pénurie et renchérissement de l'hébergement, hausse des coûts, pression sur l'environnement conflits d'usage. Le territoire n'est pas le même en été et en hiver, ce qui peut accentuer l'impression de "déprime" hors saison quand les équipements d'été sont fermés.

Ce biorythme n'est pas propre au pays ; la plupart des régions touristiques sont logées à la même horloge. La spécificité locale est que cette saisonnalité se plaque sur un territoire sensible et fragile (forêt, côte sauvage) où les points de canalisation des flux sont peu nombreux.

Le pays Landes nature Côte d'argent a en effet la particularité de proposer un espace à deux visages opposés (et juxtaposés) : le vide recherché par les amateurs de l'extrême (la nature loin de tout) et le plein (la vie animée de midi à la fin de la nuit).

Marketeam 11/2003



***... AU PARTAGE  
DES ENJEUX COMMUNS***



## LES LOGIQUES À L'ŒUVRE pour une lecture territoriale d'ensemble

Tenant une lecture d'ensemble plus synthétique, abordons une présentation du territoire « en trois bandes » :

À l'est, les voies de communication effleurent le territoire plus qu'elles ne le structurent. Elles sont la limite entre le pays et le reste des Landes. À part Castets, la RN10 n'a que peu d'impact sur ce territoire.

Au centre, la zone rurale : la forêt et les oasis dans le désert vert. Un territoire dispersé où l'élément structurant clé est « la distance », débouchant sur le sentiment d'être éloigné...

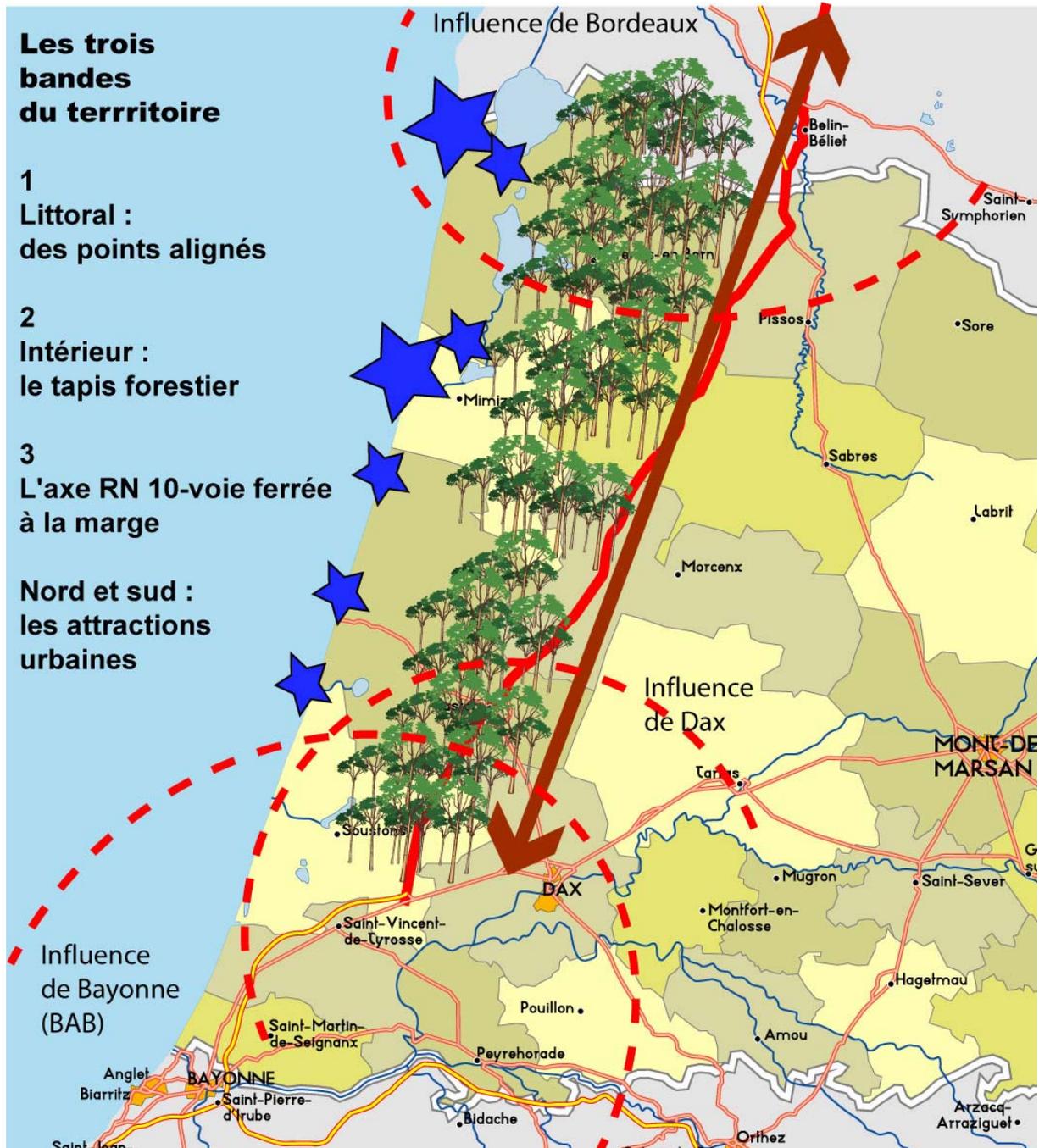
À l'ouest, la côte qui n'est pas un linéaire (à la différence des autres régions de France : ici l'image clé est le rivage vide) : c'est un semis de stations de Biscarrosse à Huchet.

En fait, c'est plus complexe, la côte, c'est :

- une plage,
- une dune,
- un bâti dédié aux loisirs,
- des zones vertes sur sable (image toujours de loisirs),
- une zone humide,
- un bâti classique (Biscarrosse, Mimizan...).

C'est l'assemblage de ces composantes qui fait la Côte d'Argent, en 5 lieux importants.

Enfin, le tout est modifié par le nord et le sud par les attractions urbaines de Bordeaux, Dax, surtout, accessoirement de Biarritz-Anglet-Bayonne et, un peu, de Mont-de-Marsan.



L'utilisation des méthodologies d'interprétation de la géographie structurale, propose une lecture complémentaire :

- Dans cet espace, n'oublions l'importance du lieu et du lien sacré (même s'il est très oublié) de Mimizan : la présence humaine ancienne ici (l'église, relayant d'autres implantations) explique la place de Mimizan au centre de la côte entre Arcachon et BAB.
- La valorisation des Landes, (où tout est artificiel, la forêt, les dunes, les stations balnéaires) s'est faite à partir d'une démarche urbaine que l'on peut résumer ainsi :

À partir des villes : (Paris d'abord, Bordeaux ensuite), création de « fronts de villégiature » à Bayonne d'abord, puis ensuite sur la côte d'Argent (mission Biasini).

Mise en place des infrastructures de communication (nationale et voie ferrée) non pas pour irriguer le territoire mais pour relier le pays basque à Paris (géostratégie).

Dans le cadre du développement du territoire, valorisation des marais landais sous forme d'un espace rural transformé en vaste pinède à vocation industrielle. La « colonisation » se fait sous forme de hameaux et de villages dispersés.

Ceci explique les trois bandes que l'on voit sur la carte : le front de villégiature, l'espace rural (industrie forestière et ses hameaux), le lien de communication (géostratégique).

## LES RISQUES de la banalisation et de la fragmentation

L'organisation du pays n'est donc pas géographique ou géologique (côte, dunes, forêt...) mais bien fonctionnelle et dans un rapport à la ville (ou à l'urbain) : ville-villégiature, ville-espace rural...

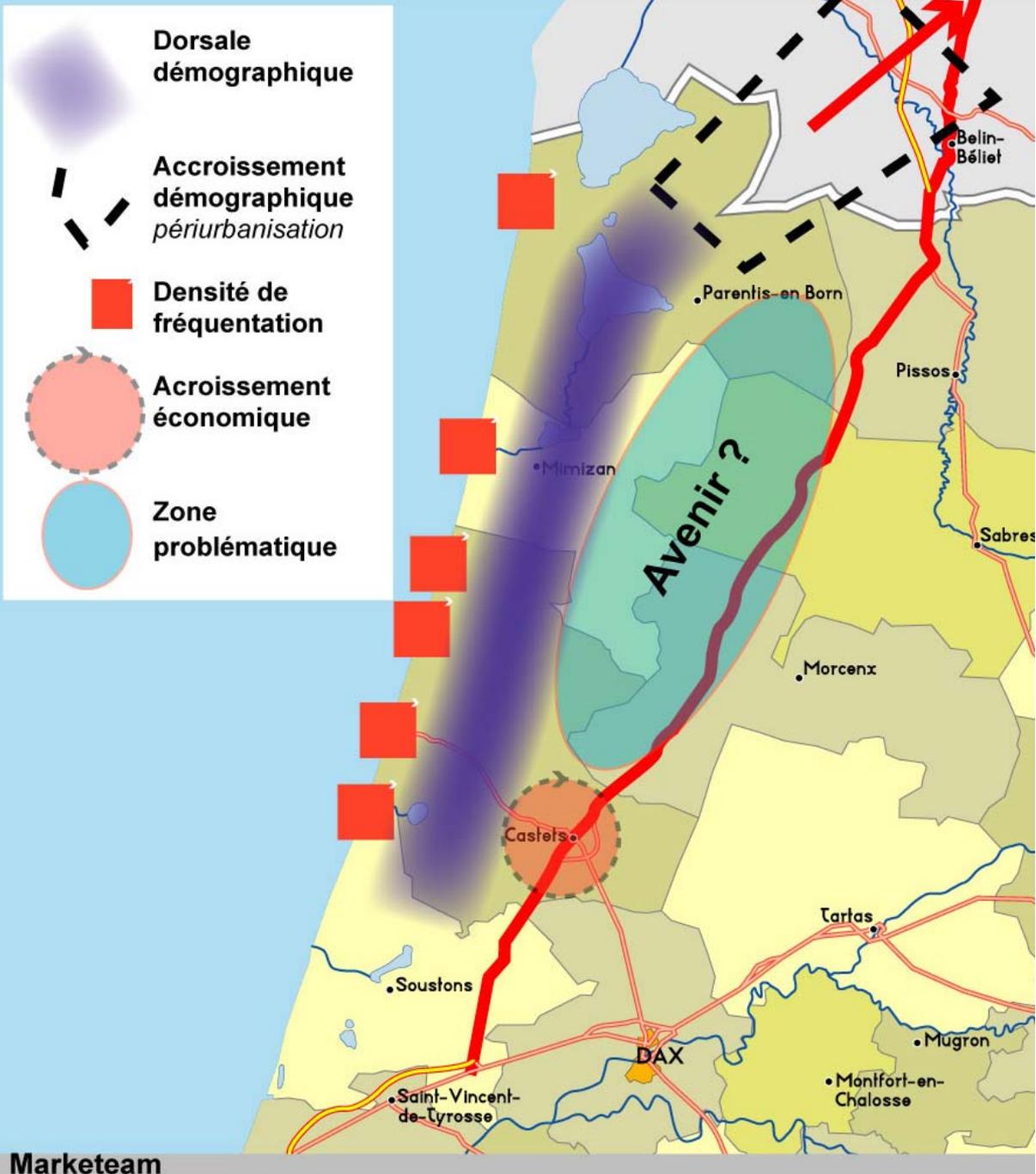
Ce rapport évolue dans le temps mais traduit ici toujours une forme de dépendance à la ville ou à l'urbain :

- la logique de périurbanisation s'accroît notamment au nord du pays (Sanguinet, Biscarrosse...),
- la fonction résidentielle se diffuse dans quasiment tout le territoire (solde migratoire positif),
- la fonction productive autre qu'agricole s'affirme et se diversifie (croissance de l'emploi, place relative de l'agriculture, poids significatif de l'activité industrielle et tertiarisation des emplois),
- la fonction récréative (tourisme/loisirs) est en croissance (cf. poids des résidences secondaires).

Structure et dynamique démographique, répartition des services, évolution de l'emploi et des activités se dessinent de manière différenciée sur le Pays Landes Nature Côte d'Argent et pose un défi majeur au territoire : celui de la combinaison équilibrée de ses fonctions :

- sur ses marges nord et sud c'est la compétition, la concurrence entre fonctions résidentielle et productive qui mettent le territoire en tension,
- sur ses « trois bandes verticales » c'est la multifonctionnalité qui doit être recherchée afin d'éviter les risques d'une « mono-activité » (soit d'une fonction productive déclinante).
- Dans le temps, mieux articuler les temporalités, les rythmes pour éviter l'alternance d'un territoire stressé, sous tension, et d'un territoire déprimé ( voir graphique ci-dessus, page 50)

## Urbanisme et habitat



De manière caricaturale s'il fallait qualifier les enjeux du Pays Landes Nature Côte d'Argent on pourrait dire qu'il s'agit d'un territoire :

a) « rural ouvrier » c'est-à-dire dont la composante industrielle reste présente et dynamique mais qui nécessite une politique anticipatrice pour permettre d'adapter les facteurs de production à l'évolution de la concurrence.

b) et « à population renouvelée et ancrée et à forte composante touristique » : il se caractérise par une forte attractivité pour une population active dont les activités sont le plus souvent localisées sur place. Les ressources à la base de l'activité touristique sont exploitées de manière dispersée sans organisation très structurée entre les différents opérateurs. L'existence de la rente touristique peut bloquer les coopérations utiles à une répartition et à une diffusion des activités et donc des gains.

## LES LEVIERS DU DÉVELOPPEMENT DU PAYS

### **Ce sur quoi il peut et doit agir utilement : unité et diversité.**

La combinaison de différents outils de développement peut permettre de conduire des stratégies différenciées selon les territoires et leur problématique particulière.

Grossièrement on distingue 3 situations contrastées sur des espaces comparables au Pays Landes Nature Cote d'Argent :

- la priorité à l'équipement public (réseau, logement, services privés et publics à la population),
- la prépondérance au développement économique industriel, agroalimentaire ou touristique,
- une synergie entre les 2 précédentes qui peut connaître des variantes selon l'importance accordée à la dimension environnementale.

À l'évidence il paraît nécessaire d'éviter à la fois l'émiettement exacerbé des initiatives comme la trop forte spécialisation spatiale.

Pour assurer un milieu socio-économique suffisamment diversifié (tel un écosystème) c'est-à-dire :

- favorable à l'existence de complémentarités intersectorielles porteuse de valeur ajoutée,
- assurant une relative mixité des populations et la variété des formes de relations sociales.

... Le territoire du pays doit marier ces différentes vocations et être à la fois un espace de résidence, de récréation, de maintien de certains équilibres écologiques mais aussi un cadre de production de biens industriels, agroalimentaire et de services.

En raison de la structure de l'emploi et de la culture locale, le renouvellement du tissu industriel apparaît comme une voie de développement évidente qui suppose :

- d'assurer le soutien aux entreprises déjà implantées,
- et/ou d'attirer de nouvelles entreprises.

Pour atteindre ce but l'offre de sites industriels n'apparaît pas comme suffisante, l'accompagnement de projets et l'aménagement du milieu d'accueil pour pallier le déficit des services aux entreprises mais aussi des propositions de formation adaptées s'avèrent nécessaires.

La solution alternative visant une diversification des activités économiques ou la promotion de la fonction résidentielle, tant que les pôles urbains voisins restent dynamiques, peut être porteuse d'avenir.

On voit bien aujourd'hui que tout ou partie du territoire, notamment à travers les structures intercommunales ou les unités urbaines, a privilégié l'une ou l'autre de ces voies et à bon escient.

Le déficit majeur provient de l'absence de choix définis, d'articulation et de mise en cohérence de ces différentes options. L'absence de politique pour une « économie touristique » claire et cohérente à l'échelle du territoire en

est le parfait exemple, les dérives de la production de logement face à la pression résidentielle (permanente ou saisonnière) également...

Aussi loin de paraître toujours évidente aux yeux des responsables et acteurs locaux, la démarche de pays semble ici tout à fait pertinente car c'est effectivement un périmètre :

- qui facilite les recherches de complémentarités internes et externes : internes pour la préservation de la réserve de variété du territoire (les 3 bandes ont besoin les unes des autres), externes car le pays des Landes Nature Côte d'Argent est sous une double influence urbaine et dispose de ce fait de moyens pour échapper à une spécialisation trop exclusive d'espace périurbain,
- qui permet d'adapter l'intervention publique à l'évolution des besoins socio-économiques du territoire pour développer une politique du logement plus ambitieuse, pour favoriser le développement de l'emploi local, renforcer les services aux publics, pour mieux organiser les fonctions de production, de récréation et de résidence tout en intégrant la préservation de l'espace naturel.

Les réponses fondamentales à apporter dans le cadre du projet de pays relèveront ainsi :

- de l'acceptation de la diversité et de la mise en œuvre de la complémentarité du territoire du pays,
- de la définition d'une position commune quant à une maîtrise de l'évolution tendancielle de diffusion résidentielle ou de la « domination urbaine » (en d'autres termes le territoire est attractif, doit-il continuer à attirer des nouvelles populations ou freiner sa croissance ? Comment organiser et rééquilibrer la répartition de la population et l'usage de l'espace ?...).

La phase de réflexion prospective à venir devra y aider pour ensuite définir le chemin à emprunter et la nature des actions à mener.

Stratégie et pistes actions du projet de territoire seront différentes selon le choix opéré, elles devront tout à la fois participer d'une clarification du rôle du pays et des intercommunalités en s'appuyant et en inspirant les opérations de ces maîtres d'ouvrage.