

## **Territoire Landes Nature Côte d'Argent**

Situé sur la façade littorale, le territoire de contractualisation Landes Nature Côte d'Argent est constitué de 3 EPCI et compte 52 200 habitants en 2015. Il est organisé autour de trois petits pôles : Biscarrosse, Parentis-en-Born et Mimizan qui concentrent la moitié de la population et 60 % des emplois. Ce territoire mixte rural-urbain est aussi sous influence des grandes aires urbaines qui le bordent : La-Teste-de-Buch/Arcachon et Bordeaux au nord et dans une moindre mesure Dax au sud. La présence de la forêt marque fortement le territoire : elle couvre 85 % de sa superficie. Des axes de communication structurants proches en facilitent l'accès : l'A63 qui relie Bordeaux à l'Espagne et le traverse au sud-est, la 2x2 voies qui relie Dax à Mont-de-Marsan. En complément, deux liaisons TER desservent le nord-est via Ychoux, seule gare du territoire.

### **Un modèle de développement touristique, générateur de richesses qui profitent insuffisamment à l'économie locale**

La surreprésentation d'un seul moteur de développement, les revenus touristiques, dans le processus de captation de revenus extérieurs met en évidence un modèle de développement hyperspécialisé. Concentrée sur la frange littorale, l'activité touristique repose sur les espaces et milieux naturels qui fondent l'identité du territoire : océan, forêt, lacs. Elle s'appuie sur une offre d'hébergement marchand et non-marchand très développée (43 hôtels, 86 campings, 11 villages de vacances et 13 résidences de tourisme). Cette forte spécialisation, qui génère un apport majeur de revenus, est porteuse de risques éventuels de détérioration du potentiel de captation de richesses en cas de ralentissement de l'activité touristique et/ou de détérioration des conditions d'emploi.

Le modèle de développement du territoire semble toutefois en voie de diversification grâce à l'activation des leviers pendulaire et productif, qui demeurent sous-représentés probablement du fait de l'hypertrophie des revenus touristiques. Les revenus pendulaires pèsent ainsi moins que dans les autres territoires mixtes rural-urbain mais la part d'actifs résidents qui travaillent à l'extérieur du territoire est proche de la moyenne. Le poids des revenus productifs exportateurs est également inférieur à celui observé dans les territoires de même catégorie, malgré une certaine résistance des forces productives concurrentielles du territoire. Landes Nature Côte d'Argent apparaît en outre peu dépendant des mécanismes redistributifs nationaux (transferts sociaux, revenus publics et pensions de retraite), nettement sous-représentés en dépit du vieillissement de la population.

Porté par le levier touristique, ce modèle de développement induit une captation de richesses par habitant très forte, la plus élevée des territoires de contractualisation néo-aquitains. En revanche, la propension à consommer localement, extrêmement faible, suggère que les centralités du territoire ne parviennent pas à contenir une évasion commerciale qui s'opère vers la métropole bordelaise et les agglomérations d'Arcachon et de Dax. Cette configuration stimule insuffisamment l'économie présentielle du territoire : la densité en emplois présentiels est inférieure à la moyenne des territoires mixtes rural-urbain.

### **Une forte vitalité économique sur courte et longue période**

Le territoire a connu des mutations économiques moins profondes que les territoires de référence<sup>1</sup> sur les 40 dernières années. Sa forte attractivité touristique confère au territoire une orientation historiquement plus résidentielle que productive. La sphère présentielle, tournée vers la satisfaction des besoins des populations résidentes et des touristes, a renforcé sa sur-représentation (passant de 59 % à 67 % des emplois entre 1975 et 2015), même si le dynamisme de cette sphère a été moindre qu'en région et au niveau national. Moins présente que dans les territoires de référence en 1975, la sphère productive a relativement bien résisté. Les emplois de cette sphère ont progressé de 11 %, ce qui distingue Landes Nature Côte d'Argent de tous les territoires de référence. Le territoire présente d'ailleurs des spécialisations industrielles marquées : l'industrie du bois-papier-imprimerie et l'industrie chimique en lien avec la présence de la forêt, mais aussi les autres industries manufacturières. Les secteurs présentiels de l'hébergement-restauration, de la construction et des activités immobilières sont également surreprésentés par rapport au niveau national. Le dynamisme combiné des deux sphères, présentielle et productive, entre 1975 et 2015 a permis de stimuler les créations d'emplois à un rythme supérieur aux moyennes de comparaison.

La vitalité économique du territoire observée sur longue période se confirme sur la période récente. La « Grande récession » impulsée en 2008 par la crise financière internationale a eu un impact très modéré sur le territoire. Il a été exposé plus tardivement aux cycles récessifs et a su tirer profit des périodes de reprise. Cette dynamique s'est traduite sur l'ensemble de la période 2008-2017 par une légère progression de l'emploi salarié privé, supérieure aux moyennes régionale et nationale. Les secteurs présentiels du commerce et de l'hébergement-restauration, à composante touristique, y contribuent largement. L'industrie chimique enregistre également de bonnes performances, à rebours de la tendance nationale.

A l'inverse, l'industrie bois-papier et le transport - entreposage subissent des pertes d'emplois supérieures aux évolutions nationales. Alors que l'orientation sectorielle du tissu économique local a joué défavorablement, il semble que ce soit les capacités propres du territoire (infrastructures de transport, coordination des acteurs économiques locaux et coopérations, innovations, présence d'aménités naturelles ?...) qui aient maintenu cette bonne trajectoire économique.

La vitalité économique du territoire se traduit aussi dans le tissu d'entreprises doté d'une forte capacité de renouvellement même si le taux de création d'établissements plonge ces dernières années.

---

<sup>1</sup> Les territoires de référence sont la région Nouvelle-Aquitaine, la province (France métropolitaine hors Ile-de-France) et la moyenne des territoires mixtes rural-urbain de Nouvelle-Aquitaine.

### **Une attractivité démographique à accompagner**

Landes Nature Côte d'Argent s'inscrit dans une longue trajectoire de dynamisme démographique. L'accroissement de la population s'accélère au cours des années 2000 et se poursuit à un rythme exceptionnel, largement supérieur aux tendances régionale et nationale. L'intensité des apports migratoires laisse augurer la poursuite d'une croissance démographique soutenue du territoire. Elle s'exerce sur des actifs mais surtout sur des seniors de 55 à 69 ans qui s'y installent pour la retraite.

Cette redynamisation de la population qui permet une croissance soutenue de la population active est essentielle. Elle ne réduit pas vraiment le vieillissement de la population du territoire : les plus de 60 ans sont 1,2 fois plus nombreux que les moins de 30 ans. Si la forte progression de la population active traduit un bon potentiel de renouvellement de la ressource en main d'œuvre, le vieillissement prononcé des artisans-commerçants-chefs d'entreprise et des cadres prive le territoire de capacités d'innovation et alerte sur la transmission d'entreprise.

Outre ses aménités littorales, le territoire dispose d'atouts pour attirer résidents et touristes. Le niveau d'équipement relativement élevé pour la plupart des équipements les plus courants constitue un facteur d'attractivité. Le maintien de ce niveau d'équipements apparaît essentiel pour contenir la forte évasion commerciale que subit Landes Nature Côte d'Argent et qui traduit la difficulté des pôles du territoire à assumer leur rôle de pôle de consommation. Autre facteur d'attractivité pour accueillir nouveaux arrivants et touristes, un parc de logements récent et en renouvellement. La forte proportion de logements locatifs est aussi un atout.

Cependant, le taux de logements vacants particulièrement bas peut révéler des tensions sur le marché immobilier. La dynamique démographique peut s'accompagner d'un étalement urbain et d'une artificialisation des terres croissante. Les mobilités occasionnées par les déplacements domicile-travail et par les flux de déplacements touristiques en période estivale sont intenses. Ces constats appellent une amélioration des conditions d'accueil sur le territoire, une maîtrise de l'occupation des sols et des solutions de mobilités durables.

### **Une situation sociale contrastée**

Si l'économie du territoire s'inscrit dans la durée dans une dynamique positive, la situation sociale est plus contrastée. La distribution du revenu des ménages apparaît très favorable. Toutes les catégories de ménages, des plus pauvres aux plus aisées, affichent un niveau de revenu supérieur aux territoires de même catégorie et supérieur à la moyenne régionale pour les classes les plus défavorisées et les classes moyennes. Ce niveau de revenu élevé est susceptible de favoriser la consommation et le développement de l'économie présenteielle. En outre, les situations de pauvreté sont nettement moins répandues que dans les territoires de référence. Mais les contrats courts, liés à la saisonnalité des emplois, sont légèrement surreprésentés et l'intensité du chômage est très élevée dans l'ensemble du territoire. Le niveau de qualification de la population est nuancé. Les habitants du territoire sont plus nombreux à détenir un diplôme que les habitants de Nouvelle-Aquitaine mais les diplômés sont moins qualifiés. Ils le sont toutefois plus que dans la moyenne des territoires mixtes rural-urbain.

Les fragilités socio-économiques affectent particulièrement le centre du territoire. La CC de Mimizan se démarque des deux autres intercommunalités par un niveau de vie moindre, un taux de pauvreté plus élevé (sans dépasser la moyenne régionale), davantage de population non qualifiée et des pertes d'emploi entre 2008 et 2017 (lesquelles affectent également la CC Côte Landes Nature). Les signaux sont plus favorables dans la CC Côte Landes Nature et bien plus encore dans la CC des Grands lacs, davantage orientée vers les agglomérations d'Arcachon/Bordeaux.

### **Des pistes d'enjeux stratégiques**

Le fonctionnement socio-économique de Landes Nature Côte d'Argent repose principalement sur le levier touristique qui génère une captation de richesses très importante mais qui fragiliserait le territoire en cas de retournements conjoncturels et du point de vue de la qualité de l'emploi. Il s'agit donc de réduire cette dépendance très prononcée en poursuivant l'amorce de rééquilibrage des moteurs de développement du territoire qui semble en cours. Cela suppose de dynamiser et consolider les activités productives et de renforcer le dynamisme des activités présentielles qui, tout en marquant fortement l'orientation économique du territoire, apparaissent sous-représentées au regard de sa forte attractivité. Le levier pendulaire, aujourd'hui modérément développé (en direction de Dax notamment), pourrait également être stimulé.

La faible redistribution des revenus captés dans l'économie locale nécessite de soutenir la consommation locale pour permettre de dynamiser l'économie présentielle en luttant contre l'évasion commerciale. Cela requiert l'amélioration et l'adaptation de l'offre de services et d'équipements et le renforcement des polarités du territoire.

Un troisième type d'enjeu réside dans la maîtrise et l'accompagnement de la dynamique d'accueil du territoire.

La forte attractivité touristique et résidentielle soumet le territoire à de fortes contraintes en termes d'occupation du sol, de déplacements, de gestion des ressources... Il s'agit de réguler les effets secondaires de ces dynamiques pour préserver les atouts du territoire et améliorer les conditions de vie et d'accueil des résidents et des touristes. De plus, le vieillissement de la population, en particulier celui des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, comme celui des cadres, nécessite d'attirer de façon privilégiée des actifs qualifiés pour renouveler la main d'œuvre qualifiée du territoire et favoriser l'innovation.

Ce double constat appelle l'amélioration de l'offre de logement, la maîtrise de l'étalement urbain, le développement de mobilités durables, la préservation et la valorisation des espaces naturels.

Enfin, le développement des compétences de la population et la multi-activité pourraient être favorisés dans ce territoire très affecté par le chômage et la saisonnalité des emplois afin de fluidifier le marché du travail et de renforcer la cohésion sociale. Des solutions innovantes pourraient être recherchées en s'appuyant sur le développement de l'économie sociale et solidaire, aujourd'hui sous-représentée.