

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

Chapitre 0

A l'échelle mondiale, les zones littorales sont historiquement des espaces particulièrement attractifs pour les hommes et propices à leurs activités. Le processus de littoralisation (glissement des populations et des activités vers les littoraux) s'est notamment accentué au xxe siècle avec l'augmentation et la mondialisation des échanges internationaux.

Le littoral métropolitain français n'échappe pas à ce processus et les façades littorales françaises présentent un maillage de zones urbaines, d'activités économiques, de réseaux de communication plus dense que sur le reste du territoire. Les espaces naturels sensibles encore préservés disposent d'une richesse patrimoniale très forte.

Ainsi, la façade atlantique présente une densité de population de 198 hab./km², inférieure certes à la densité de population des communes littorales métropolitaines (285 hab./km²) mais plus d'une fois et demi supérieure à celle de la moyenne hexagonale (118 hab./km²). Surtout, cette densité de population est en augmentation continue et soutenue sur le littoral atlantique (+40% entre 1962 et 2010, et une augmentation de 15 hab./km² en moyenne pour la façade entre 1999 et 2010), alors même qu'une grande partie du linéaire littoral régional demeure faiblement peuplée (façade océanique du Médoc, Nord des Landes).

Le chapitre «les dynamiques démographiques et résidentielles» qui suit s'attache à préciser les enjeux spécifiques du littoral de la Nouvelle-Aquitaine et à analyser les dynamiques de territoires à l'œuvre :

- Dynamique démographique en premier lieu, permettant d'identifier les secteurs les plus convoités ou à l'inverse en déprise, de caractériser les populations, leurs besoins, l'accès aux services et à l'emploi, etc. ;
- Dynamique de la pression résidentielle ensuite qui s'exerce sur les espaces urbanisés, naturels, agricoles, forestiers et sur les secteurs à risques du territoire.

Enfin, le chapitre pose la question de la durabilité de l'économie présente et de la persistance, voire de la progression tendancielle de l'attractivité littorale, qui appellent la mise en œuvre de politiques de planification des territoires littoraux adaptées.

1 L'ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ET LE CHANGEMENT D'ECHELLE

A retenir

De manière générale, on constate une attraction des populations par les littoraux et les régions maritimes. C'est bien sûr le cas pour la façade Sud-Atlantique qui présente, depuis les années 60, une forte évolution des populations des communes littorales, mais également de l'arrière pays. Cette croissance démographique littorale est liée à un important solde migratoire, contrairement au solde naturel négatif en raison de la forte proportion des personnes âgées sur ce territoire.

L'économie résidentielle se caractérise sur le littoral Sud-Atlantique par une arrivée importante de revenus provenant de l'extérieur de la sphère productive locale, du fait de la part notable de retraités, de salariés de la fonction publique et de bénéficiaires d'aides sociales. Il est donc nécessaire de réduire le déséquilibre observé entre la création des richesses au niveau local, porteuse d'emplois et de valeur ajoutée, et l'amélioration des conditions de vie sur le littoral Sud-Atlantique.

D'autre part, il est important de développer les connaissances sur l'évolution de la population et ainsi de prévoir la localisation des augmentations de population à venir. Plusieurs travaux de projection de population ou de prospective démographique ont déjà été menés à ce sujet. Il est également nécessaire de connaître les interactions entre territoires littoraux, bassins de vie et pôles d'emploi, en matière de mobilités domicile-travail, mobilités souvent liées au prix élevé du foncier.

Enfin, la durabilité de l'économie résidentielle sur le littoral doit être appréhendée de façon globale, dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales.

On analyse la démographie de la façade Sud-Atlantique dans les communes littorales maritimes au sens de la loi « littoral » du 3 janvier 1986. Ce sont les communes maritimes, de lagunes, et situées sur les estuaires, en aval de la limite transversale à la mer, sur lesquelles cette loi s'applique en intégralité. Ne sont pas prises en compte dans l'étude les communes de bord de lac et les communes estuariennes (décret de mars 2006), situées entre la limite de salure et la limite transversale à la mer.

L'arrière-pays littoral est défini comme l'ensemble des communes non littorales des cantons littoraux. Cette notion permet de faire des comparaisons entre bord de mer et hinterland proche.

1. L'haliotropisme¹ comme facteur déterminant des nouvelles dynamiques démographiques ?

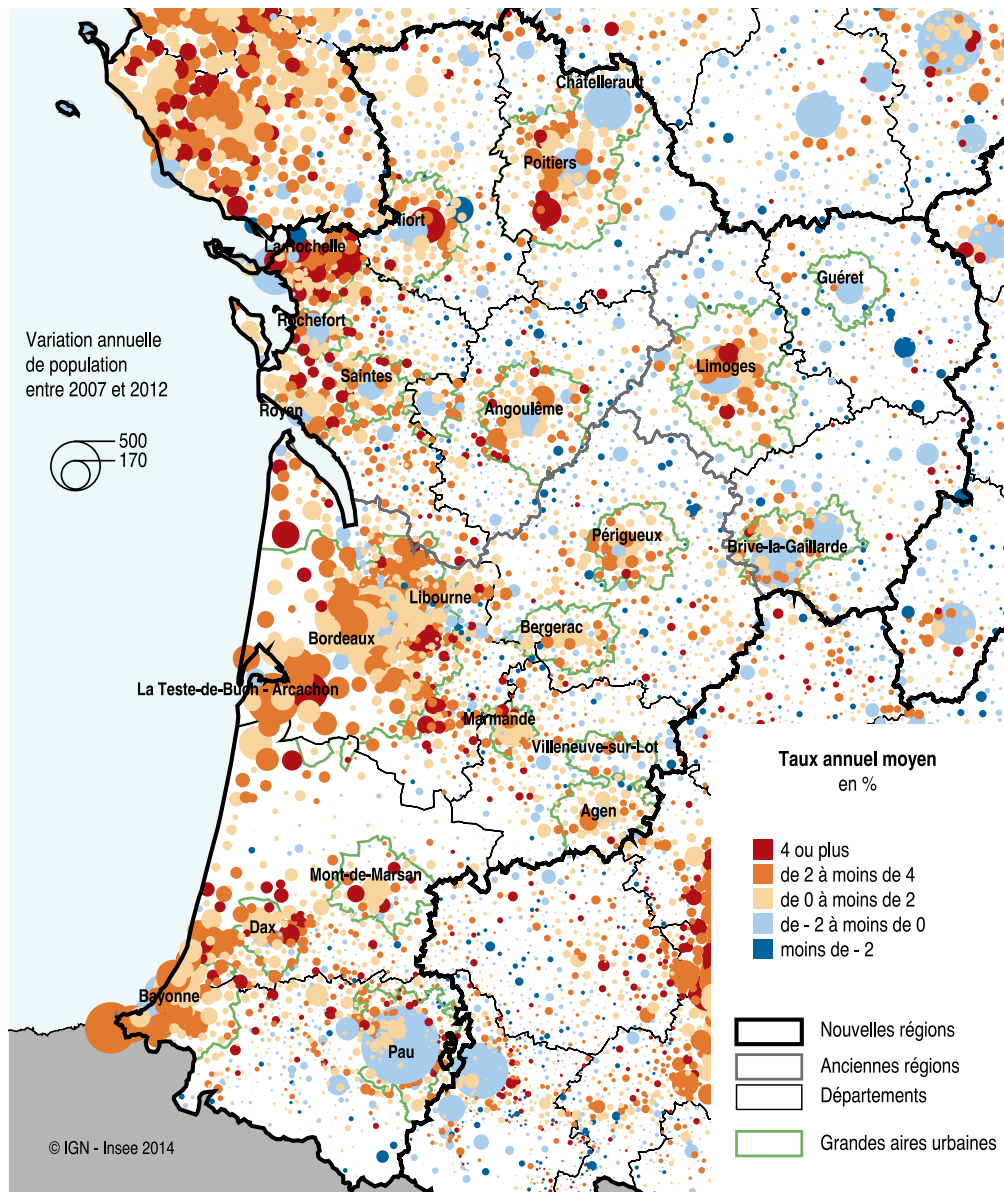
Les communes littorales de la façade Sud-Atlantique regroupent 550 000 habitants, soit environ 9 % de la population des communes littorales métropolitaines, ce pourcentage est légèrement plus élevé (9,4 %) pour la région Nouvelle-Aquitaine (cf. figure ci-contre).

La répartition de la population sur le littoral de la façade Sud-Atlantique est très segmentée :

- Deux grands pôles forment l'armature urbaine : l'agglomération de La Rochelle au Nord en Charente-Maritime, et l'agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz (BAB) au Sud dans les Pyrénées-Atlantiques.
- Les grands pôles démographiques secondaires sont Arcachon (zone sous l'influence de l'agglomération bordelaise et de ses pôles d'emplois) et Royan. Capbreton-Hossegor constitue un pôle moyen, et Seignosse, Mimizan, Biscarosse et La Tremblade des petits pôles. Plusieurs communes constituent également des petits pôles sur l'île de Ré et l'île d'Oléron. On distingue aussi une partie du littoral de Gironde sous l'influence de la métropole bordelaise.
- La répartition et la densité de la population sont proches de l'armature urbaine (cf. tableau ci-dessous) : Un peu plus de 40 % de la population de la façade Sud-Atlantique vit sur le littoral de Charente-Maritime, à peine un quart en Gironde, 14 % dans les Landes et 21 % dans les Pyrénées-Atlantiques.

	Population en 2009 dans les communes littorales (nbre d'hab.)	densité population 2009 (hab./km ²) des communes littorales	% population communes littorales Sud-Atlantiques en 2009
Charente-Maritime	228 506	253	42%
Gironde	128 051	71	23%
Landes	79 759	70	14%
Pyrénées-Atlantiques	113 878	830	21%
Sud-Atlantique	550 194	138	100%

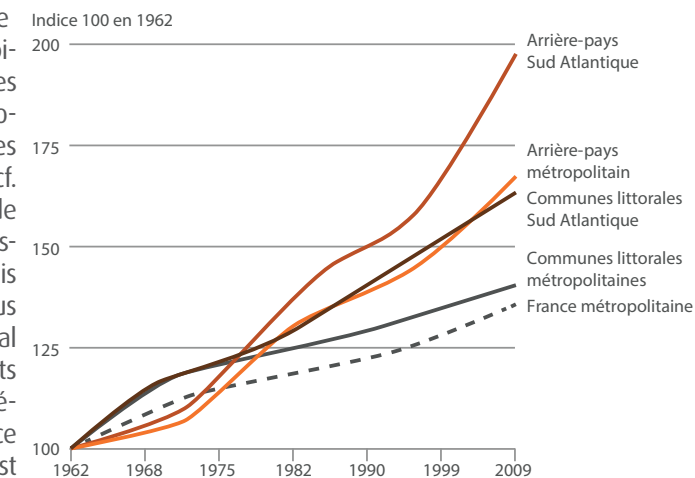
¹ Haliotropisme est un terme utilisé en géographie sociale et en démographie pour désigner l'attraction de populations par les littoraux et par les régions maritimes en général.



Evolution de la population entre 2007 et 2012 en Nouvelle-Aquitaine
(Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012, exploitations principales)

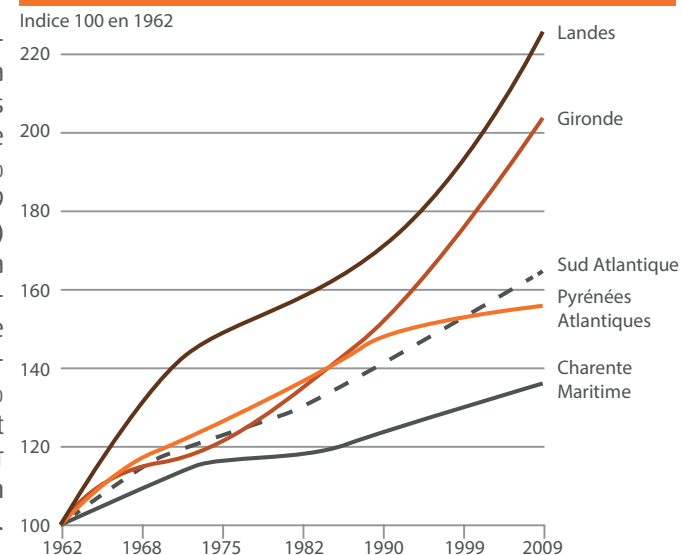
La population des communes littorales et de l'arrière-pays de la façade Sud-Atlantique évolue nettement plus rapidement que la moyenne des communes de France métropolitaine ou des communes littorales métropolitaines (cf. figure ci-contre : +64 % de 1962 à 2009, avec une assez nette accélération depuis 1990, soit 23 points de plus que la moyenne du littoral métropolitain, et 29 points de plus que la moyenne métropolitaine). La croissance démographique littorale est largement portée par la métropole Bordelaise qui entraîne dans son sillage celle de la région Nouvelle-Aquitaine.

Evolution de la population métropolitaine de 1962 à 2009



(Source : Insee, RP 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009)

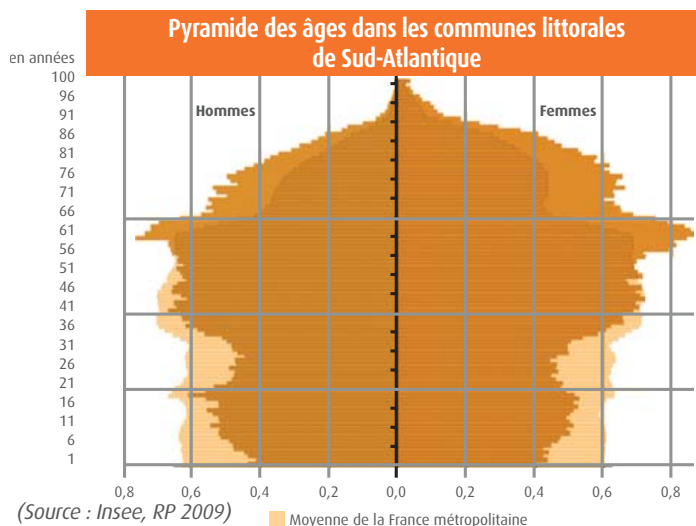
Evolution de la population au sein de la façade Sud-Atlantique de 1962 à 2009



(Source : Insee, RP 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009)

Au sein de la façade Sud-Atlantique, la croissance de la population des communes littorales est très soutenue dans les Landes (+128 % entre 1962 et 2009, soit 39 habitants en plus par km²) et en Gironde (+102 % sur la même période, soit 36 habitants en plus par km²) et en Gironde (+102 % sur la même période, soit 36 habitants en plus par km²), elle est importante dans les Pyrénées-Atlantiques (+58 % sur la même période, soit 300 habitants en plus par km²) et plus modérée en Charente-Maritime (+38%). (cf. figure ci-contre)

Cette évolution de la population doit être comparée à celle des communes de l'arrière-pays littoral : la progression est ainsi particulièrement forte en Charente-Maritime (+120 % sur la période 1962-2009, soit 52 habitants en plus par km²) mais aussi dans les autres départements, cela traduit un report de la croissance démographique dans l'hinterland.



Le dynamisme de la croissance démographique sur la façade Sud-Atlantique s'explique principalement par les soldes migratoires, qui représentent 99 % de la croissance démographique de la façade depuis 1962.

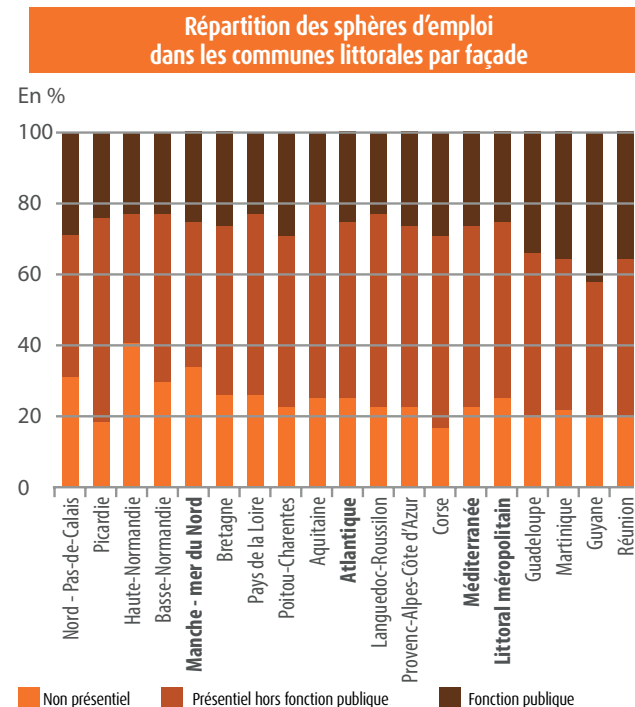
En effet, contrairement à la France métropolitaine et aux communes littorales métropolitaines, les soldes naturels sont négatifs sur la façade Sud-Atlantique depuis le recensement de 1982. Cette situation s'explique par la part importante de populations âgées sur ce territoire. Ainsi l'indice de vieillissement² est de 1,26 sur les communes littorales Sud-Atlantique, 1,33 en Charente-Maritime, 1,18 en Gironde, 1,05 dans les Landes et 1,37 dans les Pyrénées-Atlantiques, soit des indices nettement plus élevés qu'en France métropolitaine (0,99) et que dans l'espace rural métropolitain (0,99). En outre, l'indice de vieillissement de la population s'accroît plus rapidement sur le littoral de Sud-Atlantique qu'ailleurs (+50 % entre 1990 et 2009 contre +36 % en moyenne dans les communes métropolitaines). Le littoral Sud-Atlantique présente le plus fort indice de vieillissement des quatre façades métropolitaines. Les personnes âgées de plus de 65 ans y sont fortement représentées et plus nombreuses que celles de moins de 20 ans.

2 L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

2. L'économie résidentielle et présenteielle : un moteur de développement territorial fondé sur la croissance démographique ?

2.1. Une démographie qui constitue une base économique importante

Les travaux sur l'économie résidentielle³, qu'ils soient menés par Davezies⁴ ou par l'Insee⁵, expliquent, d'une part, le déséquilibre entre création de richesse (mesurée en PIB/hab.) et amélioration des conditions de vie (mesurée en revenus/hab.) et, d'autre part, fournissent des grilles d'analyse spatiale des activités et des mutations économiques. Le déséquilibre entre création de richesse et amélioration des conditions de vie s'explique par le fait que la richesse créée circule (base productive, base résidentielle, base publique, base sanitaire et sociale)⁶.



3 L'économie résidentielle est un terme qui recouvre de nombreux travaux où la focale concerne les revenus ou emplois dits « non productifs ».

4 Dans la théorie de la base, on raisonne sur les revenus (Davezies L., 2009).

5 L'approche de l'Insee concerne les emplois et distingue sphère présenteielle et productive. Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

6 Base productive : les habitants perçoivent des revenus grâce aux entreprises qui produisent et exportent en dehors de la zone étudiée ; Base résidentielle : les populations résidentes et/ou présentes consomment dans des lieux distincts de là où ils travaillent, les retraités reçoivent des pensions de retraites, les touristes dépensent là où ils sont présents ; Base publique : les fonctionnaires reçoivent des traitements dont la majeure partie provient de l'extérieur de la zone étudiée ; Base sanitaire et sociale : les populations reçoivent des revenus de transfert (minima sociaux, allocations chômage, allocations familiales, allocations de logement, indemnités journalières, remboursements de soins de santé).

Les secteurs basiques permettent de créer et de capter des richesses et d'alimenter le secteur domestique (sphère présentielle pour l'Insee) qui répond à la demande locale en biens et services. Un des enjeux de l'économie résidentielle est donc de transformer ces revenus en demande locale, ce qui permet de développer l'emploi.

La sphère présentielle hors fonction publique représente plus de la moitié des emplois salariés dans les communes littorales de la façade Aquitaine, contre moins d'un quart pour l'emploi non présentiel et 20 % pour l'emploi public (cf. figure ci-dessous). Les communes littorales de la façade Poitou-Charentes se singularisent par l'importance de l'emploi public qui y représentent près d'un quart de l'emploi salarié, part légèrement moins importante pour les autres communes littorales métropolitaines, hormis pour la façade Corse.

La base résidentielle au sens large (incluant le tourisme), mesurée en revenus/hab., constitue le premier moteur des économies locales, et ce, de façon accentuée sur les zones d'emplois de la façade Sud-Atlantique. À ce titre, l'attractivité démographique (résidentielle et touristique) doit être questionnée dans sa capacité à attirer et retenir les revenus des habitants (et à les dépenser localement pour alimenter les sphères présentielles et productives).

2.2. Une démographie qui varie fortement en fonction des saisons

Les résidents et la croissance démographique ne constituent pas les seuls moteurs de l'économie résidentielle. En effet, les travaux sur la population présente prennent en compte les touristes et les absences des populations résidentes. Le calcul des taux de présence (le rapport entre la population présente et la population résidente) permet d'estimer les variations de populations par rapport aux personnes recensées, et d'analyser les besoins en services publics, médecins, commerces et équipements. Dans la plupart des communes littorales de la façade Sud-Atlantique, le taux de présence est supérieur à 115 (la population présente à l'année est de plus de 15 % supérieure à la population résidente ou recensée).

Des travaux ont également été réalisés à l'échelle infra-départementale dans lesquels les variables de capacité d'accueil touristique et de revenus des habitants ont été étudiées : la capacité d'accueil touristique (hébergement marchand et résidences secondaires) influence la présence touristique et les revenus des habitants impactent la présence des résidents (capacité à partir en vacances en dehors de leur lieu de résidence).

Enfin, la temporalité doit être prise en compte. Le taux de présence varie fortement en fonction des saisons et des congés (emplois saisonniers et tourisme), mais également en journée en fonction des mobilités des navetteurs.

3. Visions prospectives et enjeux de connaissances à développer

Les éléments de synthèse de cette rubrique dressent une série d'enjeux qu'il convient de développer.

3.1. Projection de population

Les travaux de projection de population de l'Insee menés en Nouvelle-Aquitaine prévoient des augmentations de populations importantes à l'horizon 2040 (3,9 M d'habitants en ex-Aquitaine et 2,1 M d'habitants en ex-Poitou-Charentes, avec des taux de croissances annuels moyens de +0,6 % et +0,5 %). Le littoral est particulièrement concerné par ces apports de population. Ces travaux ne prennent pas en compte les effets possibles des politiques publiques. Compte tenu des dynamiques démographiques à l'échelle régionale à l'horizon 2040, et dans un contexte où le littoral est particulièrement attractif, il est important de préciser les possibles localisations de ces augmentations de population, et de prendre en compte les processus d'interactions territoriales du littoral avec le reste de la région.

Le GIP Littoral Aquitain mène des actions pour produire des éléments de prospective démographique, en partenariat avec l'Institut d'Études Démographiques de l'Université Bordeaux (COMPRASEC) et l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP), pour disposer d'une vision globale de la population littorale à l'échelle des EPCI à horizon 2035 - 2040. Ces projections montrent une poursuite de la croissance démographique mais un ralentissement de celle-ci, phénomène qui se retrouve également au niveau national. Le vieillissement de la population littorale va aussi se poursuivre avec une progression du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus. Au final, d'ici 2024 et 2034, la tendance est au « rééquilibrage des écarts de croissance démographique entre les territoires à l'échelle littorale mais pas forcément dans la structure. »

3.2. Enjeux domicile – travail

Dans un contexte de marché foncier particulièrement tendu (prix du foncier, interférence du marché des résidences secondaires, etc.), la question de la production de logements abordables (accès aux logements privés et logements sociaux) ne peut être déconnectée de la question des déplacements et de la mobilité. Les ménages s'installent parfois loin de leur lieu de travail pour bénéficier de logements à un prix abordable mais au détriment des déplacements.

L'étude INSEE - DREAL d'avril 2016 sur les couples bi-actifs en région Nouvelle-Aquitaine montrent, par ailleurs, que 20 % des conjoints bi-actifs ont un emploi distant de plus de 30 km l'un de l'autre. Le nombre de ces couples est en augmentation depuis 2007. Souvent, l'un des deux est proche de son lieu de travail.

Les mobilités « domicile-travail » définissent des formes d'interaction entre territoires littoraux, bassins de vie, et pôles d'emplois, qu'il convient d'étudier à l'échelle pertinente. Par exemple, La Rochelle et Poitiers forment un système interurbain⁷ polycentrique et entretiennent des liens préférentiels avec Niort, Parthenay et Thouars, structurés principalement autour de relations économiques et des mobilités quotidiennes (mobilités résidentielles et de loisirs importantes entre Niort et La Rochelle notamment).

3.3. Enjeux de « durabilité » de l'économie

La question de la durabilité de l'économie résidentielle aborde de multiples enjeux. Tout d'abord, quelle est la pérennité de la fréquentation touristique des zones littorales ? Les analyses rétrospectives montrent une certaine persistance, voire une progression de l'attractivité littorale (la bibliographie analysée n'inclut cependant pas l'évolution du tourisme depuis les années 2000). La durabilité doit également être appréhendée en termes économique, social et environnemental.

⁷ Les relations préférentielles établies entre systèmes urbains locaux constituent une seconde échelle d'analyse du fonctionnement territorial. Ces relations, qualifiées de systèmes interurbains, régionaux et interrégionaux, traduisent les fonctions et complémentarités entre systèmes urbains locaux et les interdépendances régionales et interrégionales. La plupart des relations sont dominées par les mobilités quotidiennes et les liens économiques.

2 LA DYNAMIQUE RESIDENTIELLE ET L'ARTIFICIALISATION DU TERRITOIRE

A retenir

En raison de son attractivité et donc de la concentration des populations et des activités, le littoral Sud-Atlantique subit de fortes pressions, même si la dynamique démographique et territoriale n'est pas homogène au sein même des départements. L'évolution de la construction de logements est très importante, particulièrement en ce qui concerne les résidences secondaires. De plus, les coûts des terrains à bâtir sont très élevés sur la façade Sud-Atlantique, parfois autant que ceux des agglomérations et grands pôles urbains.

Une forte artificialisation du territoire et un étalement urbain au détriment des terres agricoles et des espaces naturels et forestiers sont ainsi observés. De plus, le niveau de protection des espaces naturels est faible sur la façade Sud-Atlantique par rapport à la moyenne littorale métropolitaine. Il est donc nécessaire de mettre l'accent sur la préservation des milieux naturels et des paysages mais également des espaces agricoles. La concurrence importante des différents usages du sol implique la mise en place des politiques foncières à bonne échelle sur la base d'une bonne connaissance des marchés littoraux et des capacités d'accueil.

Enfin, il est important de prendre en compte la problématique de relocalisation des biens et des services liée aux risques littoraux et notamment au recul du trait de côte.

L'espace littoral « est soumis à une pression considérable du fait de son attractivité ». Le terme de littoralisation est souvent employé pour caractériser le phénomène de concentration des populations et des activités sur le littoral.

Il se traduit par « un puissant mouvement de migration vers les territoires littoraux » alimenté par :

- des évolutions démographiques continues et plus élevées que les moyennes métropolitaines ;
- une dynamique de la construction neuve due en particulier « au développement des résidences secondaires », devenant des résidences principales pour les néo-retraités (parcours de vie).

En corollaire, ce « modèle de développement » induit une forte artificialisation⁸ des sols au

⁸ Le terme « artificialisation » n'implique pas d'irréversibilité à la différence de celui de consommation qui « laisse ... entendre que le foncier perd irrémédiablement ses principales qualités avec l'urbanisation. Il y a plutôt

détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il suscite des conflits d'usage sur un espace, dont la disponibilité est par essence limitée, confronté de surcroît au recul du trait de côte particulièrement marqué sur la façade atlantique.

En termes de définition des périmètres évoqués dans cette fiche, il est rappelé que, au sens de la loi littoral du 03 janvier 1986, les communes littorales sont les communes maritimes, riveraines des océans, des lagunes ou des estuaires en aval de la limite transversale à la mer. Depuis 2004, ont été ajoutées les communes d'estuaires, situées entre la limite de salure et la limite transversale à la mer. Toutefois dans « la synthèse statistique de la façade Sud-Atlantique » (version provisoire de juin 2015) cette dernière catégorie de communes n'est pas prise en compte.

L'arrière-pays littoral est défini comme l'ensemble des communes non littorales des cantons littoraux. Cette notion permet de faire des comparaisons entre bord de mer et hinterland proche. Les cantons littoraux sont les cantons ayant au moins une commune littorale au sens de la loi littoral.

1. Les dynamiques résidentielles sur la façade Sud-Atlantique

Le Littoral de la façade Sud-Atlantique apparaît comme le moteur démographique de la région Nouvelle-Aquitaine (INSEE, janvier 2015) (cf. supra, la rubrique concernant l'attractivité démographique et le changement d'échelle). « La population littorale (au sens de la loi littoral) de la façade Sud-Atlantique a augmenté de 64 % de 1962 à 2009, avec une assez nette accélération depuis 1990. C'est 23 points de plus que la moyenne du littoral métropolitain (+41 %), et également nettement plus que la moyenne métropolitaine (+35 %). » (ONML, juin 2015)

Cette croissance a été très soutenue sur les littoraux girondins et landais, dans l'arrière-pays littoral de l'ensemble des départements, dont en particulier celui de la Charente-Maritime. Elle est essentiellement due à un solde migratoire positif, « représentant sur la période 1962-2009, près de 99 % de la croissance démographique », soit la plus forte proportion au regard des autres façades maritimes.

L'apport migratoire peut accentuer dans certains territoires le phénomène de vieillissement de la population sur le littoral et influencer sur la taille des ménages, facteur discriminant dans l'identification et la projection des besoins en logement. « L'indice de

changement d'usage. ». (Charmes E., 2013)

vieillessement⁹ est à cet égard supérieur à la moyenne littorale sur les quatre façades littorales départementales de Sud-Atlantique ». Il est particulièrement élevé sur les littoraux de Charente-Maritime (1,33) et des Pyrénées-Atlantiques (1,37).

Dans le même temps, la façade Sud-Atlantique enregistre une progression de la population active de 11,6 % entre 1999 et 2009, soit la plus forte progression des 4 façades maritimes, avec une augmentation modérée en Charente-Maritime (+5,4 %) et dans les Pyrénées-Atlantiques (+5,1 %), et forte en Gironde (+22,6 %), due à l'impact de la métropole bordelaise, et dans les Landes (+25,2 %). Cette progression est la plus forte dans les communes périurbaines (+30,0 %), elle est élevée dans les communes rurales (+19,1 %), mais en revanche trois fois moins importante dans les communes urbaines de la façade (+7,0 %). L'arrière-pays de la façade Sud-Atlantique montre également une forte progression de sa population active résidente sur la période étudiée (plus de 25 %).

1.1. Des dynamiques démographiques et territoriales contrastées

Pour autant, les dynamiques territoriales ne sont pas homogènes à l'échelle infra-départementale et nécessitent à la fois des analyses plus précises et une échelle d'interprétation plus large prenant en compte l'interdépendance des territoires (cf. figure ci-après).

Les 3 plus grandes aires urbaines¹⁰ du littoral Sud-atlantique connaissent des évolutions démographiques substantielles [Bayonne (+1,2%), La Rochelle (+0,9%), La Teste-de-Buch-Arcachon (+0,8%)], mais contrastées. Ainsi des villes-centres, comme La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras, à l'inverse d'Arcachon, sont plus dynamiques que l'ensemble de leur aire d'influence, alors que dans le cas de la Rochelle, ce sont les communes aux alentours qui bénéficient de cette évolution au détriment de la ville-centre (ex : +6 % d'augmentation annuelle pour des communes telles que Clavette ou l'Houmeau). Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être identifiés : insuffisance d'une offre de logements abordable pour les primo-accédants et les revenus modestes, interférence du marché des résidences secondaires (ex : Biarritz, Arcachon, Saint-Jean-de-Luz), tension des marchés fonciers et immobiliers (concurrence des usages, voir infra), desserrement et progression du nombre de ménages¹¹.

⁹ Part des jeunes de moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans.

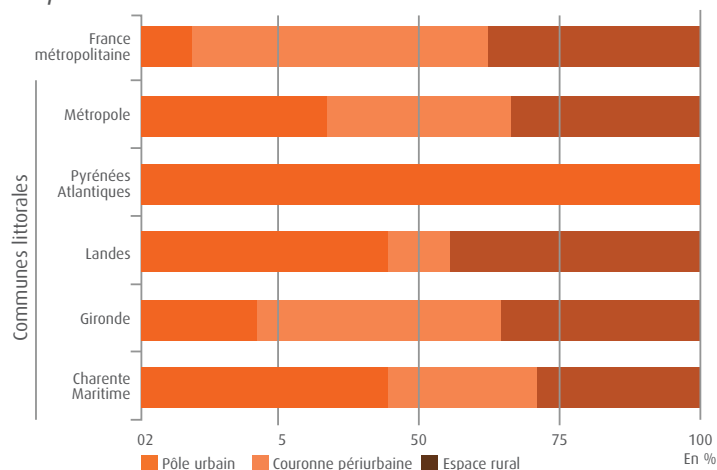
¹⁰ Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou les communes attirées par celui-ci.

¹¹ Au sens INSEE, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement.

Une vision plus large est nécessaire afin de prendre en considération l'interdépendance des territoires, caractérisée notamment par :

- un processus de métropolisation autour de l'agglomération bordelaise, qui se traduit par un desserrement de l'habitat et des activités (à l'Ouest, axe Lacanau/Brach/Sainte Hélène ; au Sud-Ouest, axe Le Barp Salle/Biscarrosse) et interagit fortement avec l'aire urbaine de la Teste-de-Buch-Arcachon ;
- un phénomène de périurbanisation avec une migration des jeunes actifs et des familles vers les couronnes des aires urbaines qui génère une croissance des déplacements domicile-travail (Ex. : arrivée de jeunes actifs sur le rétro-littoral girondin (GIP Littoral, février 2015), installation des ménages dans les périphéries de La Rochelle, Royan, Rochefort (DREAL Poitou-Charentes, 2011)) ;
- des interactions fortes, transcendant les limites départementales, telles que celles entre « l'agglomération bayonnaise et le Sud des Landes » (Grand Dax, Pays d'Orthe) ;
- des zones littorales « hors influence métropolitaine » (Nord médoc, partie centrale des Landes).

Pour la partie aquitaine de la façade Sud-Atlantique, il sera utile de se référer à la synthèse des enjeux de l'organisation de l'espace, produite par le GIP Littoral aquitain et validée en 2015. Une partie du rapport s'appuie sur le travail collectif des Agences d'urbanisme (Audap, A'Urba) et l'Agence départementale d'aide aux collectivités locales des Landes (ADACL) qui a permis la caractérisation des dynamiques territoriales sur le littoral aquitain.



Typologie des communes littorales de la façade Sud-Atlantique
(Source : ONML, juin 2015)

1.2. Une pression élevée de la construction de logements, alimentée par le poids des résidences secondaires

1.2.1. Des tendances d'évolution de la construction similaires aux tendances nationales

« Les tendances d'évolution de la construction de logements dans les communes littorales suivent les tendances observées au niveau métropolitain » (ONML, novembre 2014) : effets des lois de défiscalisation et d'investissement locatif, crise économique à partir de 2007-2008 et baisse corrélative de la construction.

La construction de logements¹² dans les communes littorales de la façade Sud-Atlantique représente 15 % de l'ensemble de la construction des communes littorales métropolitaines entre 1990 et 2012. A titre de comparaison, les façades « Méditerranée » et « Nord-Atlantique-Manche-Ouest » (Bretagne, Pays-de-la-Loire) représentent respectivement 40,4 % et 33,7 % des surfaces de construction de logement sur le littoral sur la période 1990-2012. La construction de logements a été plus importante dans les communes de l'arrière-pays littoral sur la période de 1990-2006, ce qui correspond à un phénomène de report progressif de l'urbanisation vers les communes de l'arrière-pays littoral (foncier disponible, coût du foncier moins élevé, règles d'urbanisme moins contraignantes).

1.2.2. Une pression de la construction plus forte sur les communes littorales, mais différenciée selon les départements de la façade Sud-Atlantique

Sur la période 1990-2012, la pression de la construction de logements, c'est-à-dire la surface construite (en m² de surface hors œuvre nette) de logement par km² de surface de la commune, est 3 fois plus forte dans les communes littorales que la moyenne métropolitaine (CGDD, janvier 2011).

Ce ratio ne reflète pas néanmoins les contrastes pouvant exister au sein de la façade Sud-Atlantique, et est à examiner au regard de la superficie des communes littorales de la façade Sud-Atlantique. La superficie moyenne des communes est plutôt faible en Charente-Maritime (1 701 ha) et dans les Pyrénées-Atlantiques (1 714 ha), et plus forte dans les Landes (5 978 ha) et en Gironde (9 080 ha). Parmi les 10 communes les plus vastes du littoral métropolitain, 4 sont situées en Gironde : Lacanau, Hourtin, la

¹² Au sens « logements neufs commencés dont le chantier de construction a débuté ».

Teste-de-Buch, Carcans. Certaines communes comportent une part importante de forêt domaniale (ex : Hourtin, Lacanau, Carcans).

La pression de la construction sur la période 1990-2012 en m²/km²/an par façade et en moyenne est la suivante (Source : ONML) :

- Façade Nord-Atlantique/Manche-Ouest (Bretagne, Pays de la Loire) : 214 m²/km²/an ;
- Façade Sud-Atlantique : 158 m² / km², mais 270 m²/km² par an pour la Charente-Maritime pour une moyenne de 122 m²/km² sur le littoral de l'ancienne région Aquitaine, avec au sein même de l'Aquitaine des différences importantes entre le littoral basque (forte pression de la construction : 640 m²/km²) et les littoraux girondins et landais (100 m²/km² à lier néanmoins avec la taille des communes considérées) ;
- Arrière-pays Sud-Atlantique : 69 m² / km²/an ;
- Moyenne nationale : 181 m²/km²/an.

L'ONML souligne dans sa publication de novembre 2014 que, malgré la crise, la construction a souvent augmenté sur les littoraux où la pression de construction était plus faible. A l'inverse, là où la pression de construction est forte, la construction a généralement diminué sur les mêmes périodes comme c'est le cas pour la Charente-Maritime, avec toutefois des différences importantes au niveau infra-départemental (notamment entre les deux îles).

Sur l'ex-partie aquitaine, malgré un nombre de logement augmentant proportionnellement plus vite que sur le reste du territoire aquitain, le nombre et la production de logements restent insuffisants pour répondre aux besoins des populations compte-tenu :

- d'un déséquilibre entre offre et demande : inadéquation de l'offre, notamment en logements sociaux et au profit des jeunes actifs et des personnes les plus fragiles ; pression d'une demande exogène de ménages ayant une solvabilité supérieure aux populations locales ;
- d'une concurrence pour la production de logements entre le marché des résidences principales et celui des résidences secondaires ;
- d'un marché résidentiel et touristique tendu, de plus en plus sélectif, qui a pour corollaire le report d'une partie des ménages vers l'arrière-pays littoral sur un mode d'habiter consommateur d'espace (en extension urbaine).

1.2.3. Une construction de logement alimentée par le développement des résidences secondaires

Les résidences secondaires¹³ sont une source d'enrichissement pour l'économie locale (économie présentielle). Elles constituent une part importante de la construction neuve sur le littoral et sont une composante substantielle de l'activité touristique.

Depuis 1982, la croissance de la construction de logements sur le littoral est plus importante que l'évolution de la population résidente sur l'ensemble des façades maritimes (déconnexion), du fait de l'importance de la construction des résidences secondaires dans les communes littorales. Sur la façade atlantique, la croissance du parc est 4 à 5 fois plus rapide que celle de la population. Les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime ont plus que doublé leur potentiel d'accueil en 25 ans (multiplié par 2,5 entre 1968 et 2009 pour le littoral charentais). « Cela se traduit par une forte concentration spatiale de l'offre », à mettre également en relation avec la pression de la construction (cf. supra).

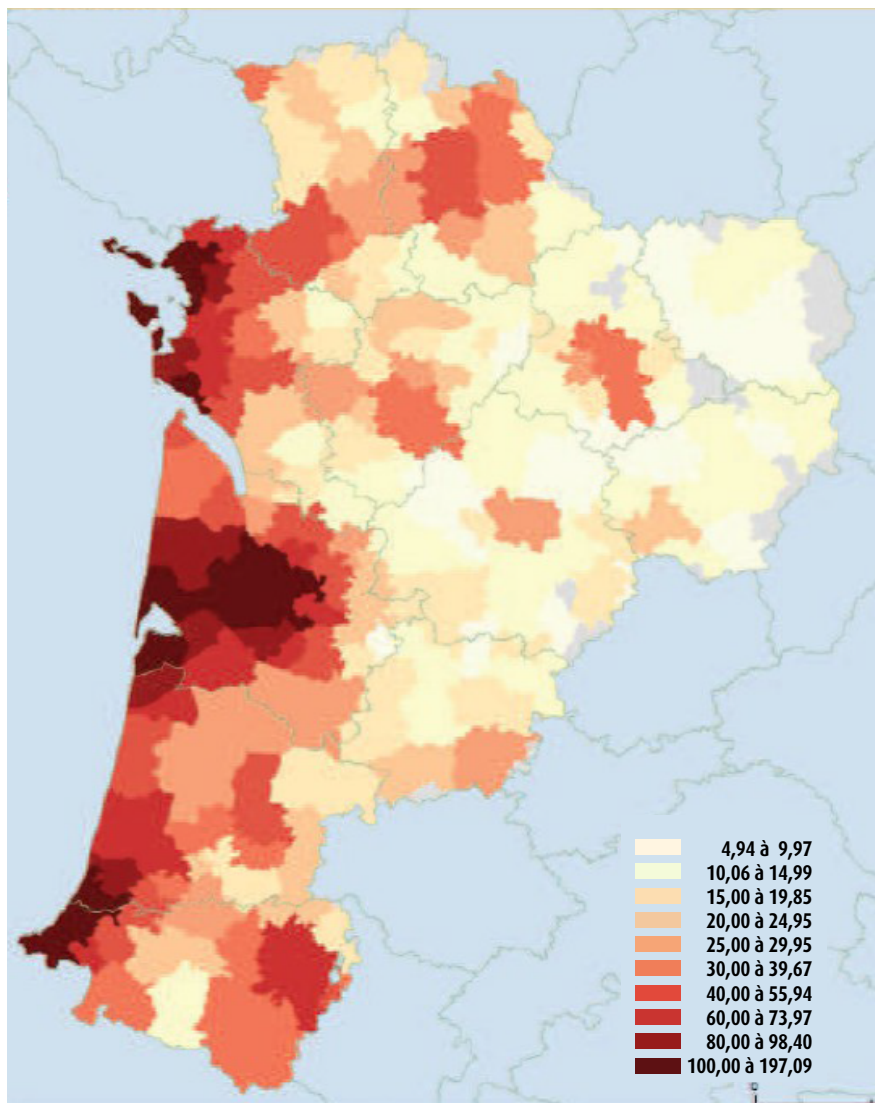
Sur le littoral charentais-maritime, les résidences secondaires sont concentrées au sein de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, et des communautés de communes de l'île d'Oléron et de l'île de Ré. Pour ces deux dernières, les résidences secondaires sont d'ailleurs en nombre supérieur aux résidences principales.

1.2.4. Des segments du marché du logement sous-représentés

Certaines fractions du marché du logement sont sous-représentées (Source : CETE Méditerranée, 2007 + EOE, GIP 2015) :

- le locatif social ;
- le locatif intermédiaire ;
- la primo-accession.

¹³ Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par au moins une personne. Une résidence habituelle est une résidence occupée au moins un mois dans l'année. Une résidence secondaire est une résidence habituelle utilisée pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Un logement occasionnel est une résidence habituelle utilisée une partie de l'année, le plus souvent pour des raisons professionnelles ou des raisons d'études. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.



Coût moyen en €/m² des terrains de maisons individuelles à bâtir par bassin de vie

(Source : Source DREAL ALPC - EPTB 2010-2012)¹⁴

1.2.5. Des coûts des terrains à bâtir parfois aussi élevés que ceux des agglomérations et grands pôles urbains (cf. figure ci-contre)

La base de « demandes de valeurs foncières » (DVF) n'a pu être exploitée dans le cadre de cette rubrique afin de compléter l'analyse ci-dessus élaborée à partir des prix des terrains à bâtir. Les fichiers DVF permettent d'avoir des données sur le prix des transactions (maison et appartement). Ces données ne sont pas encore accessibles aux services de l'État (démarche de déclaration à la CNIL en cours). À terme, l'analyse de ces données permettra de mieux caractériser les tendances des marchés fonciers et immobiliers littoraux. Sur la partie ex-Aquitaine, des travaux en ce sens ont déjà été menés dans le cadre de l'observatoire NAFU (Observatoire des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains) sur la base d'un partenariat État-Région (<https://www.observatoire-nafu.fr/donnees-et-analyses>).

2. Un étalement urbain qui se poursuit au détriment des terres agricoles et des espaces naturels et forestiers

L'attractivité démographique et résidentielle du littoral sud-atlantique, couplée pour la partie ex-Aquitaine à la métropolisation de l'agglomération bordelaise et la constitution d'une conurbation littorale basco-landaise, génère des modes d'occupation de l'espace extensifs, en report sur l'arrière-pays littoral (hinterland) ou les couronnes péri-urbaines, à la défaveur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2.1. Des occupations du sol contrastées selon les départements, des niveaux d'artificialisation variables

(cf. infra, figure « Occupation du sol sur la façade Sud-Atlantique »)

Les changements de destination des sols sont en moyenne plus rapides sur les communes littorales que la moyenne métropolitaine (CGDD, décembre 2012). « De 2006 à 2012, l'artificialisation du territoire a progressé deux fois plus vite dans les communes littorales que sur l'ensemble du territoire métropolitain » (ONML, novembre 2015).

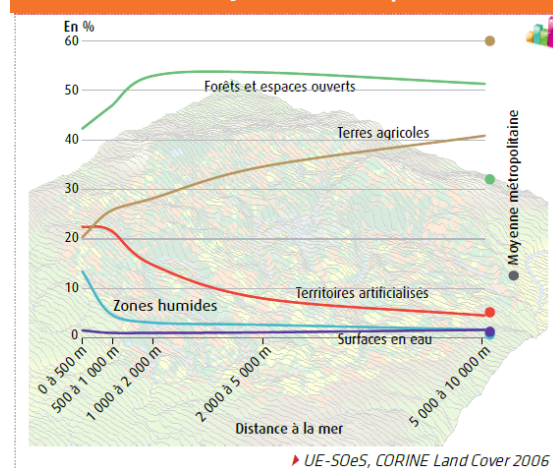
14 Enquête EPTB : l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés à une année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle, quelle que soit la finalité (RP, RS ou autre). Les prix sont exprimés TTC hors frais notariés.

En termes de méthodologie, les seuils retenus dans la base CORINE Land Cover (CLC)¹⁵ pour la caractérisation de l'occupation du sol (polygones de superficie minimale de 25 hectares) et des changements d'usage (évolutions supérieures à 5 hectares) ne permettent pas une analyse fine des occupations du territoire, notamment l'urbanisation diffuse, et les changements d'usage de petite taille. Sur la partie ex-Aquitaine, un travail partenarial a été mené pour la création d'une Occupation du Sol littorale (millésimes 2000, 2009, 2015 en cours d'actualisation). Cet outil permet une analyse plus fine de l'évolution de l'occupation des espaces littoraux, en fonction de la distance à la mer et selon un axe Nord / Sud.

L'exploitation de la base CLC reste néanmoins pertinente à l'échelle régionale et départementale. Elle permet de mettre en exergue les caractéristiques territoriales ci-après (CGDD, janvier 2011) pour la façade :

- Des niveaux d'artificialisation des territoires littoraux très forts en Pyrénées-Atlantiques (45,8%), assez forts en Charente-Maritime (16,6%) et plutôt modérés en Gironde (7,9%) et dans les Landes (8,9%). «Le littoral charentais [est] encore fortement agricole, mais en voie d'artificialisation rapide, [tandis que] la côte basque - au degré d'urbanisation plus avancé, [est] fortement artificialisée. » ;

Occupation du sol en fonction de la distance à la mer sur la façade Sud-Atlantique



- Une sous-représentation des terres agricoles, ce qui correspond à la tendance nationale des communes littorales. Les terres agricoles représentent 41,4 % du littoral en moyenne contre 59,8 % en métropole. Cette situation n'est toutefois pas exacte en Charente-Maritime où les terres agricoles représentent 49,9 % de l'occupation du sol contre 29,2 % dans les Pyrénées-Atlantiques, 7,8 % du territoire des communes littorales girondines et 6,7 % des communes littorales landaises ;

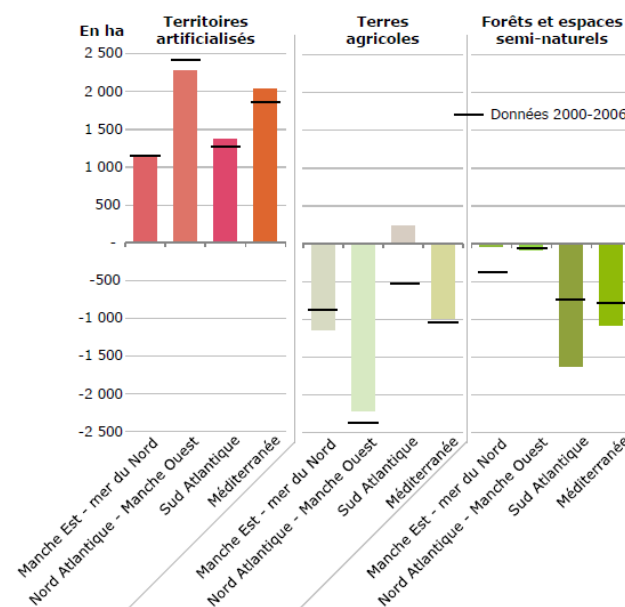
¹⁵ La base de données géographique CORINE Land Cover, dite CLC, est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement CORINE. Cette base est issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires, avec des données complémentaires d'appui. Les espaces artificialisés recouvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), les zones industrielles et commerciales, les réseaux de transport, les mines, carrières, décharges et chantiers, ainsi que les espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs).

- Des zones humides (14,4%) importantes en Charente-Maritime, cet élément expliquant le point précédent pour ce département,
- Des espaces forestiers omniprésents en Gironde (40,4%) et dans les Landes (61,9%).

Ces caractéristiques évoluent au sein de l'espace littoral en fonction de la distance à la mer. En synthèse, plus on s'éloigne de la côte, plus la part d'espaces artificialisés diminue (cf. figure ci-contre).

« Entre 2000 et 2006, 1 300 hectares ont été artificialisés dans les communes littorales de la façade Sud-Atlantique ». L'ordre de grandeur est similaire pour la période 2006-2012, mais cette artificialisation s'est plutôt opérée sur le littoral girondin et landais par rapport à d'autres secteurs comme la côte basque déjà fortement artificialisés (ONML, novembre 2015).

Évolution des grands type du sol dans les communes littorales par façade entre 2006 et 2012



UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2000, 2006 et 2012.
Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).

Sur la période 2000-2006, ce processus d'artificialisation se réalise au détriment des terres agricoles (- 555 ha), en particulier en Charente-Maritime, et des milieux naturels et forestiers (-670 ha) majoritairement en Aquitaine (ONML juin 2015).

Sur la période 2006-2012, selon les dernières analyses faites à partir de la base Corine Land Cover 2012 (ONML, novembre 2015), les espaces forestiers et semi-naturels régressent plus fortement que sur la période précédente (cf. figure ci-contre), en particulier en Gironde et dans les Landes. L'étude sur l'organisation de l'espace

Occupation du sol sur la façade Sud-Atlantique en 1990 et 2012

Classification Corine Land Cover

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Zones industrielles et commerciales
- Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- Zones portuaires
- Aéroports
- Extraction de minéraux
- Décharges
- Chantiers
- Espaces verts urbains
- Equipements sportifs et deloisirs
- Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Périmètres irrigués en permanence
- Vignobles
- Vergers et petits fruits
- Prairies
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Surfaces essentiellement agricoles
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Forêts mélangées
- Pelouses et pâturages naturels
- Landes et broussailles
- Forêts et végétation arbustive en mutation
- Plages, dunes et sable
- Roches nues
- Végétation clairsemée
- Glaciers et neiges éternelles
- Marais intérieurs
- Tourbières
- Marais maritimes
- Zones intertidales
- Cours et voies d'eau
- Plans d'eau
- Lagunes littorales

Limites administratives

- Frontière
- Façade maritime
- Limite des eaux territoriales (12 Nq)



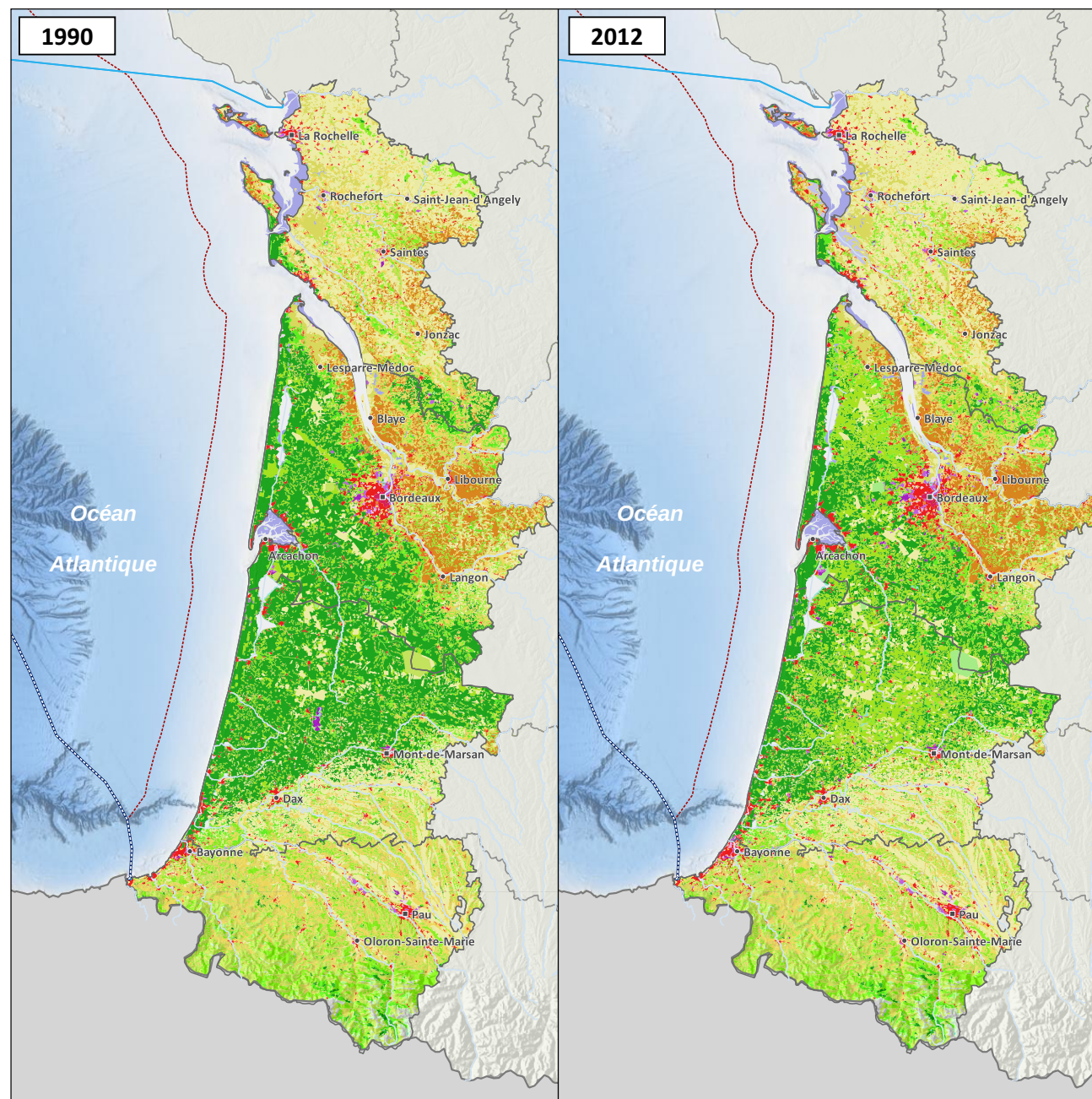
Projection : RGF 93 / Lambert 93

Sources : Union européenne - SOeS, Corine Land Cover 1990-2012

Copyrights : © GEOFLA (IGN), © SHOM, © IFREMER

Réalisation : DIRM SA / MCPMML

Date : Février 2016



février 2015) souligne en ce sens les particularités de la structure foncière du massif des Landes (multiples petits propriétés) et « sa faible valeur marchande » qui le rendent vulnérable par rapport aux pressions de l'urbanisation : fragmentation, baisse de la production, croissance du coût du foncier, caractéristique de la filière bois. La frange littorale du massif landais est moins exposée à cette pression compte-tenu de la maîtrise foncière publique qui s'y exerce (Conservatoire du Littoral, Office National de la Forêt, départements).

2.2. Une distribution de l'artificialisation différente selon les littoraux, ce qui n'entraîne pas les mêmes conséquences en termes de viabilité et de gestion des espaces impactés

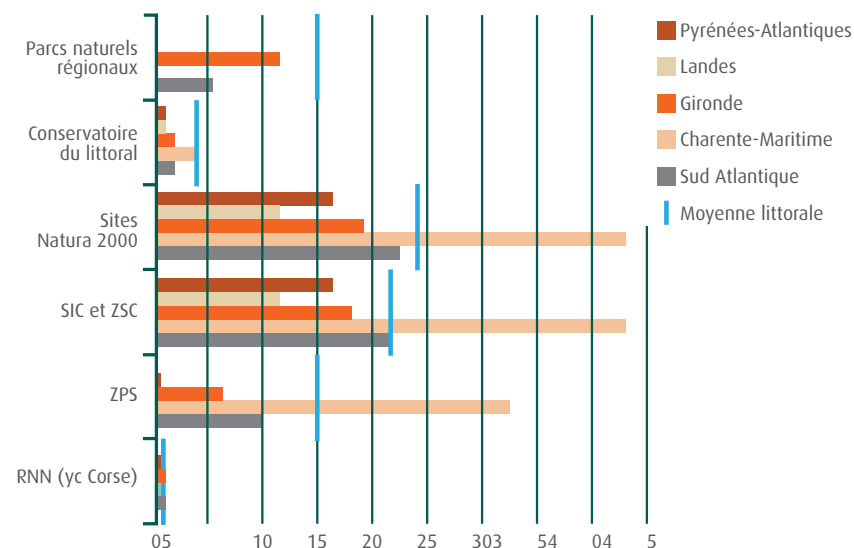
L'artificialisation des rivages en Charente-Maritime est plutôt composée de petits îlots d'urbanisation (origine historique), ce qui se traduit par un mitage des territoires proches de la mer. Ce type de distribution peut entraîner un morcellement des espaces agricoles et naturels, et rendre difficile « leur viabilité et leur gestion à long terme » (viabilité des exploitations agricoles ; maintien et rétablissement des continuités écologiques). Le littoral de Charente-Maritime a atteint ses limites anthropiques : les aires urbanisées sont contraintes par les espaces agricoles et les grands marais littoraux, côté terrestre et par l'océan, côté maritime. L'atelier littoral national Xynthia a bien mis en évidence cette caractéristique dans son approche spatio-temporelle. Les zones humides présentes sur le littoral constituent des limites naturelles à l'urbanisation à conserver (diagnostic des enjeux fonciers en Poitou-Charentes, DREAL Poitou-Charentes, janvier 2015). Les conflits d'usage se multiplient sur les franges de ces espaces.

La façade aquitaine se caractérise en revanche par des îlots d'urbanisation de taille plus importante et de forme assez ramassée, ce qui peut laisser place à des espaces naturels ou à vocation agricole, homogènes et cohérents. Toutefois, la situation du Pays Basque est plus contrastée, avec par exemple un enclavement des parcelles agricoles en raison de l'artificialisation des crêtes de colline.

2.3. Un niveau de protection des espaces naturels plus faible sur la façade Sud-Atlantique par rapport à la moyenne littorale métropolitaine

La part des communes littorales sud-atlantique couverte par des protections foncières (Conservatoire du Littoral, espaces naturels sensibles sous compétence des conseils

départementaux), réglementaires (parcs naturels marins, réserves naturelles, sites classés et inscrits, arrêtés de protection de biotope) ou contractuelles (réseau NATURA 2000 terrestre ou en mer, directives « Oiseaux » et « Habitats ») est globalement plus faible que la moyenne des communes littorales métropolitaines (cf. figure ci-dessous). Là encore ce constat est à nuancer, la situation de la Charente-Maritime se distinguant du reste des départements littoraux de la façade.



Part des communes littorales de la façade Sud-Atlantique protégées, par type de protection, en 2013 (Source : ONML, juin 2015)

3. La problématique foncière

3.1. L'espace littoral terrestre, un espace limité et convoité, soumis à une concurrence importante des différents usages du sol

L'espace littoral est un espace attractif, limité (notion de « bande littorale »), et réglementé (loi littoral, domaine public maritime, protection et préservation des espaces naturels, etc.). Il fait l'objet « d'une concurrence importante entre les différents usages » conchylicoles, agricoles, résidentiels (marché des résidences principales/des résidences secondaires) et touristiques (hébergements, loisirs, pratiques sportives, etc.). Les activités économiques « traditionnelles » (agriculture, pêche, conchyliculture, etc.) représentent non seulement un enjeu économique, mais sont aussi des vecteurs d'identité forte pour

ces territoires. « Les aménités littorales (paysage, environnement naturel, proximité et vue sur la mer, etc.) exercent une pression sur les prix fonciers ». « La littoralisation perturbe [...] les marchés fonciers agricoles, y compris retro-littoraux. ».

3.2. La mise en place des politiques foncières à la bonne échelle, nécessitant une connaissance fine du fonctionnement des marchés littoraux

Un rapport du CGPC soulignait que la pression exercée sur les espaces littoraux liée à leur attractivité « n’a pas généré la mise en œuvre de politiques globales à l’échelle des difficultés rencontrées », en particulier de politiques foncières¹⁶ permettant de maîtriser les évolutions en cours sur cet espace encore disponible (hors ONF). Les collectivités sont au cœur de la production de la valeur foncière par le biais des documents d’urbanisme (ScoT, PLUi) et de l’affectation de l’usage des sols. « Début 2012, la totalité des communes littorales de la façade Sud-Atlantique dispose d’un POS / PLU approuvé, en cours d’élaboration ou de révision » (ONML, juin 2015).

Outre les collectivités, et en partenariat avec elles, d’autres acteurs fonciers interviennent sur les différents segments des espaces littoraux :

- le conservatoire du Littoral mène, en partenariat avec les collectivités locales, souvent gestionnaires des sites du conservatoire, une politique foncière d’acquisition et de sauvegarde des espaces naturels littoraux permettant de les « soustraire » à l’urbanisation ;
- les établissements publics fonciers d’État ou locaux. Leur rôle principal est de venir en appui des politiques d’aménagement des collectivités, en particulier sur les marchés fonciers et immobiliers tendus, par l’acquisition, le portage et la revente de terrains pour la production de logements, notamment sociaux dans un objectif de densification et de limitation de la consommation d’espace. Il existe au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, un établissement public foncier d’État, créé en 2008, intervenant sur le périmètre de l’ancienne région Poitou-Charentes, et des établissements publics fonciers locaux créés antérieurement (2005) à l’initiative des collectivités locales sur les territoires du Pays Basque et des Landes ;
- les départements (achat, gestion, droit de préemption et taxe d’aménagement

pour la préservation des espaces naturels sensibles) ;

- les SAFER (droit de préemption permettant de préserver la vocation des espaces agricoles) ;
- l’ONF ;
- le CREN (Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Poitou-Charentes).

La partie aquitaine de la façade sud-atlantique s’est dotée d’une structure mutualisée d’ingénierie et d’études (le GIP Littoral) et d’un Observatoire de la Côte Aquitaine (OCA).

Les acteurs locaux ont également mis en place des démarches d’observation de la consommation d’espace et des coûts fonciers et immobiliers, notamment dans le cadre d’un partenariat État-Région ex-Aquitaine cité supra (Observatoire NAFU).

3.3. Un enjeu de relocalisation des biens et des services en raison du recul du trait de côte (repli stratégique), dont le cadre opérationnel et financier reste à trouver

A l’issue du Grenelle de la Mer, l’État et les collectivités se sont dotés fin 2011 d’une stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte – SNGITdC (cf. infra, la rubrique concernant les risques littoraux). Cette stratégie énonce des principes communs devant guider l’action publique dans la nécessité de planifier et de préparer les acteurs à la mise en œuvre de la relocalisation à long terme des activités et des biens exposés aux risques littoraux.

Dans la continuité de cette stratégie, le GIP Littoral aquitain, réunissant collectivités et services de l’État, a élaboré en partenariat avec l’OCA une stratégie régionale de gestion de la bande côtière en 2012. Cette stratégie se base sur une connaissance fine des espaces menacés à l’échelle du territoire littoral aquitain grâce au croisement des projections du trait de côte à 2040 et de l’occupation du sol littorale. Cette stratégie n’a pas de valeur prescriptive, mais constitue un guide de l’action locale destiné à accompagner les territoires dans la mise en œuvre d’actions et de stratégies locales de gestion de la bande côtière. Dans ce cadre, le repli stratégique est identifié comme un mode de gestion possible.

¹⁶ Selon J. Comby (2004), la politique foncière est « l’ensemble des décisions publiques ayant un impact sur la valeur, l’appropriation et l’usage des terrains ».

Dans le cadre de l'appel à projets « relocalisation des activités et des biens » (Ministère de l'Écologie, 2012), bénéficiant de l'appui du GIP et de la réflexion régionale précédemment citée, trois sites « ateliers » de la façade atlantique ont été retenus : Lacanau (anticipation urbaine ; enjeu du front de mer : activités et bâtiments, espaces publics / parking), La Teste de Buch (aménagements touristiques et paysagers ; enjeu des campings en lien avec l'avancée dunaire) et Labenne dans les Landes (adaptation d'un plan plage MIACA - Mission d'Aménagement de la Côte Aquitaine).

La commune de Lacanau a ainsi conduit, de 2013 à 2015, une démarche de prospective à l'horizon « 2050 » afin d'éclairer les choix stratégiques à opérer en matière d'adaptation au phénomène d'érosion marine. La station balnéaire concentre sur son front de mer 20 % des résidences secondaires et la plupart des activités commerciales. Parmi les 5 scénarios envisagés, la construction d'un scénario « révélateur » a mis en exergue les conséquences de la mise en œuvre d'une opération de relocalisation et l'inadaptation aux enjeux des cadres réglementaires, politiques et financiers actuels.

