



## La population du Parc naturel régional des Landes de Gascogne a doublé depuis sa création en 1970

Depuis sa création, la population du Parc naturel régional des Landes de Gascogne augmente très fortement, en particulier ces vingt dernières années. Cet élan démographique est porté par de nombreux arrivants attirés par la proximité des grands pôles d'emploi de Bordeaux et de La Teste-de-Buch – Arcachon. Avec une construction de logements dynamique, le territoire peut accueillir ces nouveaux résidents dans un environnement agréable. Des emplois se créent sur le territoire notamment pour les besoins de la vie quotidienne. Néanmoins, les actifs, de plus en plus nombreux à habiter dans le Parc, travaillent en majorité à l'extérieur.

Laure Genebes, Géraldine Labarthe, Insee

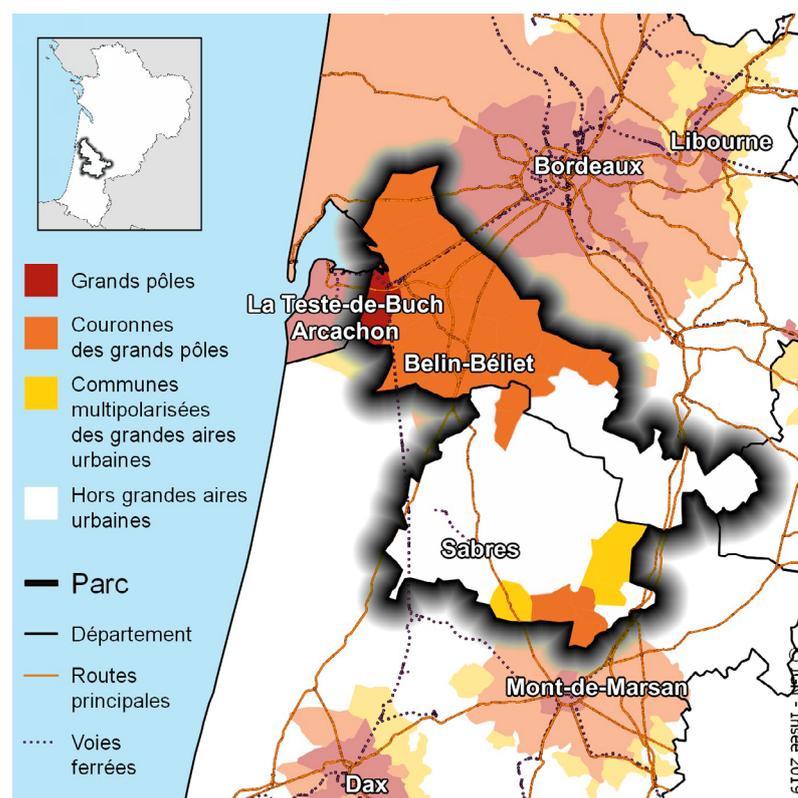
### Forte hausse de la population

La population du Parc naturel régional des Landes de Gascogne (« le Parc ») a doublé depuis sa création en 1970 : elle atteint 86 600 habitants en 2015. Cette croissance est beaucoup plus marquée que dans les 10 autres parcs naturels régionaux (PNR) à dominante périurbaine et que dans le reste de la région (*Méthodologie*). La poussée démographique du Parc, intense entre 1999 et 2010 (+ 2,6 % par an en moyenne), reste soutenue entre 2010 et 2015 (+ 2,1 %). Ce dynamisme récent le distingue des PNR de comparaison, où la population a surtout augmenté dans les années 1970 (+ 1,6 % par an et seulement + 0,5 % par la suite).

Implanté à la fois dans les départements de Gironde et des Landes, le Parc compte 52 communes. Comme dans les PNR de comparaison, la répartition de la population au sein du territoire n'est pas homogène : cinq communes du nord, situées dans la couronne périurbaine du grand pôle de Bordeaux, regroupent près de la moitié de la population du Parc, alors que sa partie sud est beaucoup moins urbanisée et bien moins peuplée

### 1 Le Parc est situé entre deux grands pôles urbains

Positionnement du Parc naturel régional des Landes de Gascogne



Source : Insee

## Des pôles dynamiques attractifs à proximité du Parc

Autour du Parc, les emplois, déjà nombreux en 1999, ont augmenté de près d'un tiers depuis : au nord-est, dans le très grand pôle de Bordeaux (448 600 emplois en 2015) et au nord-ouest, dans le grand pôle de la Teste-de-Buch - Arcachon (23 300 emplois). Aussi, les communes du Parc situées entre ces deux grands pôles, reliées à eux par un réseau routier de qualité, concentrent l'essentiel de la croissance démographique : déjà les plus denses, elles expliquent 83 % du gain en population du Parc entre 1999 et 2015. De fait, la population du Parc s'est davantage densifiée dans la partie nord, accentuant la dispersion de la population comme dans les référentiels de comparaison.

## Développement de l'offre de logements dans le nord du Parc

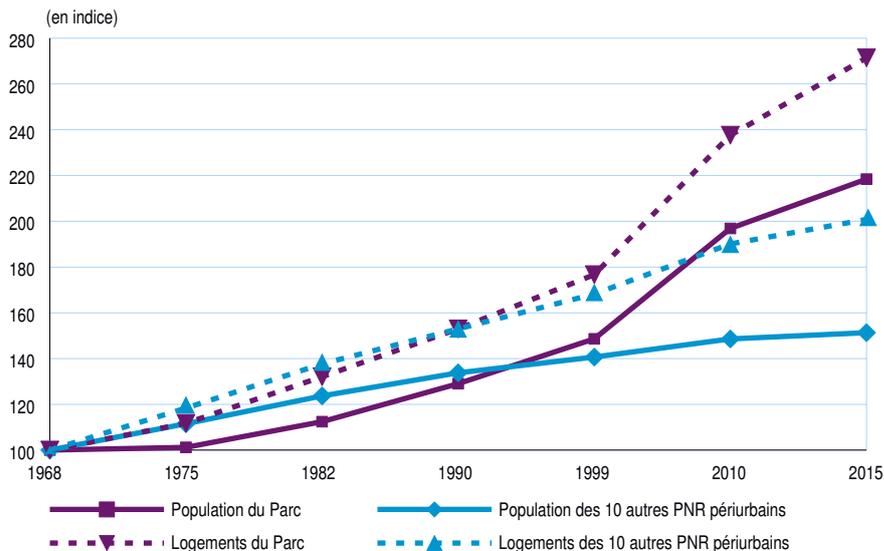
En 2015, le Parc compte 43 200 logements, soit 2,7 fois plus qu'à sa création (*figure 2*). Son offre de logements bondit dans les années 2000, à un rythme deux fois plus élevé que dans la région ou les territoires du référentiel. Comme pour sa population, le développement de l'habitat est plus tardif et intense que dans les autres PNR périurbains et le reste de la région.

Les résidences principales constituent la majorité des logements du Parc (84 %), et portent l'essentiel du développement de l'habitat : leur nombre est multiplié par 2,9, davantage que l'ensemble des logements, les résidences secondaires ayant diminué pour leur part. La croissance de l'habitat dépasse celle de la population, parce que le nombre d'occupants par logement diminue, comme partout en France, sous l'effet du vieillissement de la population, de l'accélération de la décohabitation des jeunes et du développement de la monoparentalité. Ainsi, entre 1999 et 2015, la croissance démographique, à elle seule, aurait généré l'équivalent de huit nouvelles résidences principales sur dix, les deux autres résultant de la baisse de la taille moyenne des ménages.

L'augmentation des résidences principales provient essentiellement de constructions neuves. Ainsi, le Parc est doté de logements bien plus récents qu'ailleurs : la moitié des résidences principales ont été achevées entre 1991 et 2014, et même une sur cinq entre 2006 et 2012, des proportions deux fois plus importantes que dans les territoires de comparaison. Naturellement, en lien avec la croissance de la population, les constructions apparaissent surtout dans le nord du Parc : entre 2014 et 2016, la moitié des constructions neuves concernent seulement 3 communes (Le Teich, Audenge et Mios).

## 2 La population du Parc a doublé depuis sa création, les logements presque triplé

Évolution de la population et des logements dans le Parc et dans les 10 autres PNR périurbains depuis 1968 (base 100 en 1968)



Source : Insee, Recensements de la population

Dans les années 2000, les logements vacants ont augmenté notablement, dans le Parc comme dans les référentiels. Ils représentent aujourd'hui 7 % de l'ensemble des logements, et sont surtout localisés dans les communes attractives du nord. Pour autant, le poids de la vacance dans ces espaces reste dans la moyenne du Parc.

La vétusté ainsi que le fort turn-over lié aux migrations dans cette zone peuvent expliquer cette vacance frictionnelle. En effet, par rapport à l'ensemble des logements du Parc, les vacants sont plus souvent anciens (achevés avant 1946), composés d'une ou trois pièces, et plutôt des appartements. Ils pourraient répondre aux besoins de primo-arrivants seuls (logements de taille petite à modérée, pouvant être occupés notamment en transition).

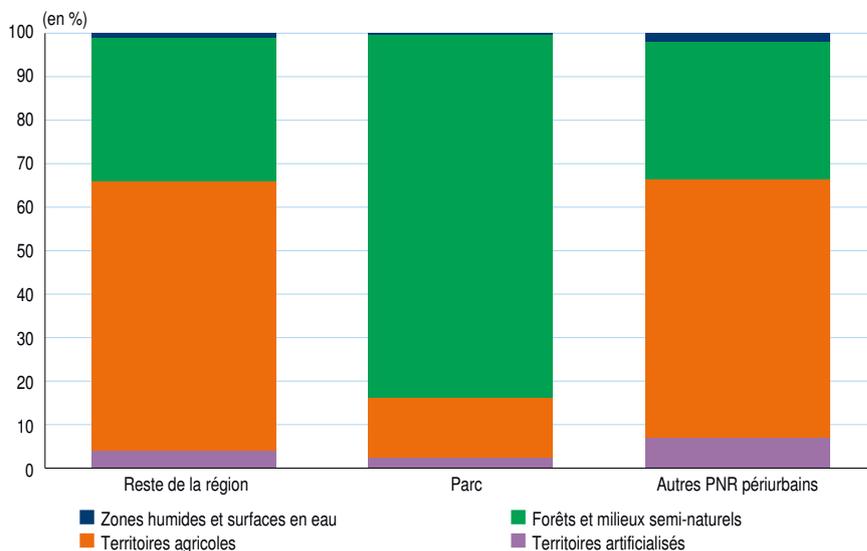
## Le nombre d'appartements augmente mais leur part reste modérée

Dans le Parc, l'habitat collectif, qui concentre actuellement un logement sur huit, est en nette progression. Le nombre d'appartements a ainsi été multiplié par 8,5 depuis 1999 ; leur part dans l'ensemble des logements a bondi de 2 à 12 % en quinze ans et un logement nouvellement construit sur trois concerne aujourd'hui ce type d'habitat. Pour autant, le Parc compte encore, en proportion, deux fois moins d'appartements que les autres PNR périurbains.

Également économes en espace, les constructions s'appuyant sur un bâti existant, (*définitions*) ne représentent que 5,9 % des constructions dans le Parc, deux fois moins

## 3 En proportion, moins de surfaces artificialisées que dans les référentiels

Occupation du sol en 2012



Source : Union européenne SDES, CORINE Land Cover 2012

que dans les référentiels. Globalement, l'habitat s'avère plus dispersé que dans les PNR de référence, en raison notamment de la forte présence des maisons individuelles en résidences principales. Le Parc compte ainsi 452 logements au km<sup>2</sup> artificialisé contre 700 dans les PNR de référence.

La surface des territoires artificialisés du Parc avoisine pourtant celle des autres PNR périurbains davantage tournés vers les logements collectifs. Le Parc bénéficie en effet d'une superficie bien plus vaste que les autres (3 500 km<sup>2</sup>) et couverte à 84 % de forêts et milieux semi-naturels ; le développement des constructions neuves et la prédominance de maisons se concentrent sur une petite partie de son territoire. Au final, le Parc reste, en proportion, 2 à 3 fois moins artificialisé que ses référentiels (figure 3).

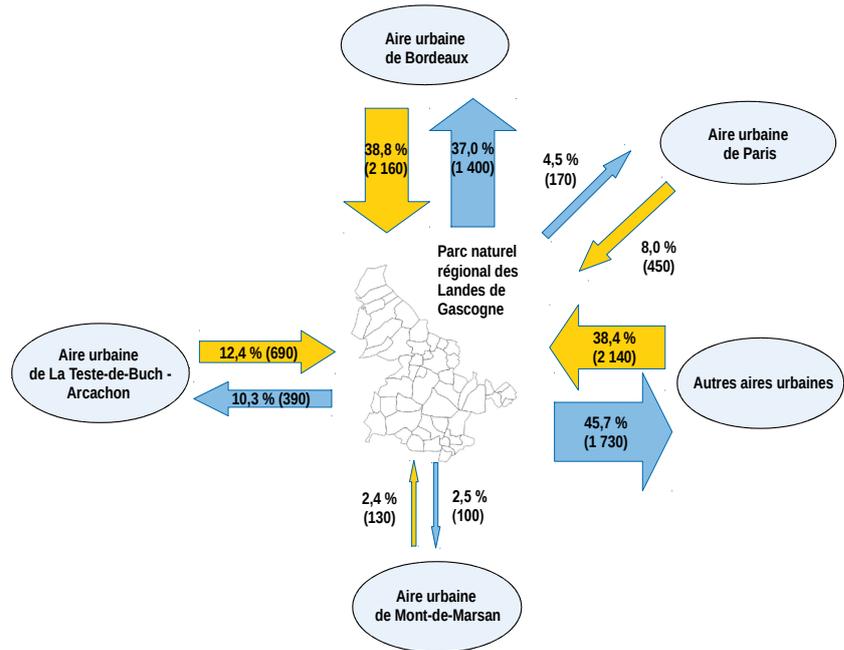
### Fort de ses atouts, le territoire attire de nombreux habitants

Le Parc attire par ses nombreux atouts : la proximité de grands pôles d'emplois dynamiques, une offre de logements pour les nouveaux arrivants, des équipements et services de la vie courante accessibles rapidement pour la quasi-totalité de la population, et un cadre de vie naturel agréable. Il accueille bien plus d'habitants qu'il n'en perd, et le nombre de naissances dépasse celui des décès depuis le début des années 2000. Il se démarque ainsi par deux moteurs de croissance simultanés alors que les référentiels ne bénéficient que de l'un ou de l'autre : un solde migratoire encore élevé entre 2010 et 2015 (faible ou négatif pour la plupart des autres PNR), et un excédent naturel (contre un équilibre entre naissances et décès pour le reste de la région).

Les derniers flux migratoires observés dans le Parc en 2015 témoignent de ce dynamisme : 5 600 arrivées et 3 800 départs en provenance et à destination de la France entière hors Mayotte. Ils résultent de flux avant tout intra-régionaux : trois quarts des arrivants dans le Parc résidaient déjà auparavant en Nouvelle-Aquitaine, et trois quarts des partants restent dans la région. Dans l'environnement le plus proche du Parc, les grandes aires urbaines de Bordeaux, et de la Teste-de-Buch – Arcachon contribuent, à elles seules, à la moitié des échanges en provenance et à destination du Parc (figure 4). Les flux avec la région parisienne sont largement en faveur du Parc, tandis qu'au sud du territoire, de modestes échanges s'équilibrent avec l'aire urbaine (définitions) de Mont-de-Marsan, moins peuplée.

## 4 Des migrations résidentielles très dynamiques avec les aires urbaines voisines de Bordeaux et la Teste-de-Buch Arcachon

Flux migratoires entre le Parc et les aires urbaines



Lecture : 2 160 personnes en provenance de l'aire urbaine de Bordeaux se sont installées en 2015 dans le Parc, soit 38,8 % de tous les nouveaux arrivants dans le Parc. À l'inverse, 1 400 personnes ont quitté le Parc pour s'installer dans l'aire urbaine de Bordeaux, soit 37 % des départs du Parc.

Source : Insee, Recensement de la population 2015, exploitation principale

### Une forte augmentation des emplois pour les besoins de la vie quotidienne

Les arrivées de population dans le Parc entraînent, d'une part, un accroissement de la population active occupée, majoritaire dans cette explosion démographique, et d'autre part, la création de nombreux emplois liés aux besoins de la vie quotidienne.

Le nombre d'actifs occupés vivant dans le Parc augmente ainsi de 64 % par rapport à 1999. *In fine*, en 2015, le Parc héberge davantage de cadres, mais aussi plus de professions intermédiaires, d'artisans-commerçants et d'employés. *A contrario*, le nombre d'ouvriers évolue peu et celui des agriculteurs baisse. Le niveau moyen de diplôme des résidents du Parc s'élève légèrement, sous l'effet de l'arrivée d'actifs plus jeunes ; ces générations sont en effet généralement plus diplômées que leurs aînés.

Sur la même période, le nombre d'emplois dans le Parc progresse de 44 %, en quasi-totalité dans la sphère présentielle : les services liés aux besoins de la vie quotidienne mobilisent ainsi 67 % des emplois du Parc en 2015, soit 13 points de plus qu'en 1999. Dans le même temps, les secteurs de la construction et du tertiaire créent des emplois supplémentaires, alors que l'industrie et l'agriculture en perdent. En lien avec la forte expansion du parc de

logements, les emplois de la construction doublent entre 1999 et 2010 pour se stabiliser par la suite. Ceux du tertiaire, secteur déjà le plus employeur, ont été multipliés par 1,7 entre 1999 et 2015, renforçant ainsi le poids de ce secteur dans l'emploi total.

Les arrivées d'enfants et d'adultes aux âges actifs impactent le profil de la population : le vieillissement du territoire est contenu, et le papy boom semble moins l'affecter que le reste de la région. Depuis le début des années 2000, l'indice de jeunesse se maintient en effet dans le Parc, autour de 1,3 à 1,5 jeune mineur pour 1 senior, alors qu'il décline dans les référentiels de comparaison. En 2015, cet indice distance celui de la région qui compte désormais plus de seniors que de jeunes mineurs.

### Les actifs arrivants travaillent souvent hors du Parc

En 2015, sur 10 habitants du Parc qui ont un emploi, 6 travaillent hors du territoire (comme dans les autres PNR périurbains), pour l'essentiel dans les grandes aires urbaines de Bordeaux (quatre sur six) ou de la Teste-de-Buch – Arcachon (un sur six) (figure 5).

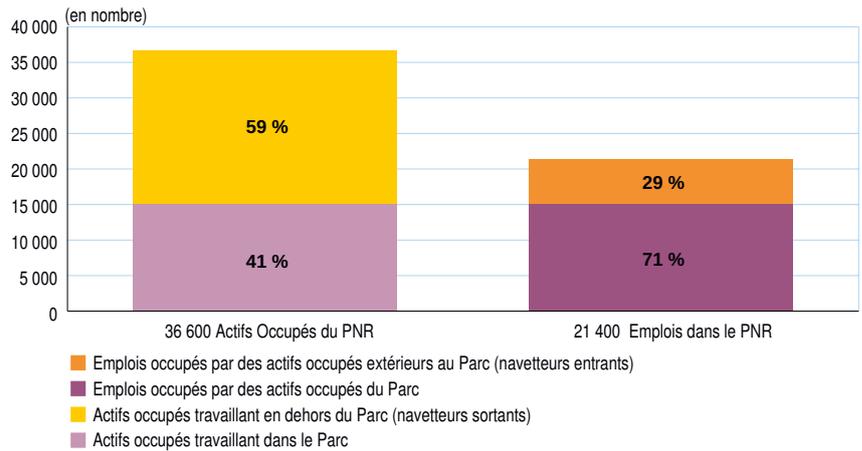
Ce phénomène s'amplifie et, entre 2010 et 2015, le nombre de navetteurs sortants augmente de 11 %. En effet, les nouveaux arrivants sont souvent des actifs occupant

déjà un emploi hors du Parc. Le Parc offre aujourd'hui 6 emplois pour 10 actifs occupés (7 pour 10 dans les autres PNR périurbains). Ce ratio s'est légèrement dégradé en quinze ans, car les emplois du Parc ont augmenté bien moins vite que le nombre d'actifs occupés résidents (20 points d'écart de croissance).

Dans leurs déplacements quotidiens, les navetteurs sortants du Parc utilisent surtout la voiture, comme les navetteurs des autres PNR périurbains (hors franciliens), mais ils parcourent en moyenne des distances plus longues. Les déplacements sont limités dans le sens inverse : les navetteurs entrants sont moins nombreux, puisque les emplois du Parc sont majoritairement occupés par des résidents (7 sur 10), davantage que dans les autres PNR (5 sur 10 en moyenne). ■

## 5 Six actifs occupés du PNR sur dix travaillent à l'extérieur

Répartition des emplois du Parc selon la provenance des occupants et répartition des actifs occupés du Parc selon leur lieu de travail



Source : Insee, Recensements de la population 2015, exploitation principale

## Méthodologie

Pour situer les valeurs des indicateurs observées sur le Parc naturel régional des Landes de Gascogne (« le Parc »), celui-ci est comparé à deux référentiels :

- la région Nouvelle-Aquitaine hors Parc ;
- un groupe de territoires aux fonctionnements proches de celui du Parc, dit « référentiel statistique » et dont on calcule la moyenne pour chaque indicateur. Les territoires retenus pour ce référentiel sont les 10 autres PNR de France métropolitaine dont, comme dans le Parc, au moins la moitié de la population vit dans la couronne périurbaine d'un ou plusieurs grands pôles (dits « à dominante périurbaine »). Chacun de ces PNR est en outre traversé par une autoroute comme le territoire étudié.

Les 10 PNR ainsi sélectionnés sont les suivants : Boucles de la Seine (Normandie), Caps et Marais d'Opale et Oise – Pays de France (Hauts-de-France), Vexin français, Gâtinais français et Haute vallée de Chevreuse (Île-de-France), Montagne de Reims, Forêt d'Orient et Lorraine (Grand Est), Alpilles (Provence-Alpes-Côte d'Azur).

## Définitions

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 dans des communes attirées par celui-ci.

La **construction sur bâti existant** ne prend en compte que les travaux donnant lieu à la création de logements (ou de surfaces pour les locaux non résidentiels). Cela inclut la surélévation d'un immeuble, la création de logements à partir de locaux commerciaux ou industriels. La rénovation d'un logement existant n'entre pas dans ce cadre, contrairement à la création d'un logement à partir d'un bâti inhabitable.

**Insee Nouvelle-Aquitaine**  
5, rue Sainte-Catherine  
BP 557 - 86020 Poitiers Cedex

**Directrice de la publication :**  
Fabienne Le Hellaye

**Rédactrice en chef :**  
Anne Maurellet

**Mise en page :**  
Agence Elixir, Besançon  
ISSN : 2492-6876  
© Insee 2019

## Pour en savoir plus

- Lacour C., « En Nouvelle-Aquitaine, les banlieues et les couronnes des aires urbaines bénéficient de l'attractivité de la région », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n°50, janvier 2018
- Dumartin S., Wojciechowski N., « Les mouvements d'actifs impactent diversement le marché local du travail en Nouvelle-Aquitaine », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n°67, décembre 2018
- Borely J., Lampin D., « Des lieux de travail distants de plus de 30 km pour un couple bi-actif sur cinq », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n°23, avril 2016
- Dalla Longa M., « Le déficit naturel se creuse en Nouvelle-Aquitaine et gagne du terrain dans l'Union européenne », *Insee Flash Nouvelle-Aquitaine* n°44, janvier 2019
- Cartes narratives «Portrait de territoire» : <https://www.parc-landes-de-gascogne.fr>

