



HAL
open science

Entre attractivité touristique et attractivité résidentielle : quelles dynamiques spatiales du tourisme sur le bassin d’Arcachon ?

Isabelle Sacareau

► **To cite this version:**

Isabelle Sacareau. Entre attractivité touristique et attractivité résidentielle : quelles dynamiques spatiales du tourisme sur le bassin d’Arcachon ?. *Sud-Ouest Européen*, 2018, 45, 10.4000/soe.3926 . halshs-01918380

HAL Id: halshs-01918380

<https://shs.hal.science/halshs-01918380>

Submitted on 24 Apr 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

ENTRE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE : QUELLES DYNAMIQUES SPATIALES DU TOURISME SUR LE BASSIN D'ARCACHON ?

BETWEEN TOURIST ATTRACTIVENESS AND RESIDENTIAL ATTRACTIVENESS: WHAT
SPATIAL DYNAMICS OF THE TOURISM IN THE ARCACHON BASIN?

ENTRE ATRACTIVIDAD TURÍSTICA Y ATRACTIVIDAD RESIDENCIAL: ¿CUÁLES
DINÁMICAS ESPACIALES DEL TURISMO EN EL BASSIN D'ARCACHON?

Isabelle SACAREAU ¹

RÉSUMÉ – L'article se propose d'analyser la mise en tourisme du bassin d'Arcachon et son développement sur le temps long en mobilisant une approche géographique du tourisme. Fréquenté depuis près de deux siècles par les touristes, le bassin d'Arcachon s'est vu assigner dans la période récente, de nouveaux usages résidentiels liés à ses aménités touristiques et à la proximité de Bordeaux. L'attractivité touristique alimente une attractivité résidentielle qui accentue l'urbanisation de l'espace et complexifie l'appréhension des dynamiques en cours posant à terme la question de la pérennisation de sa fonction touristique. Ces dernières seront analysées à travers la dynamique spatiale des lieux et l'analyse de l'évolution du taux de fonction touristique résidentielle des communes du bassin.

ABSTRACT – This article purpose is to analyze the tourism development of the Arcachon basin over the long term by mobilizing a geographical approach to tourism. Visited indeed by tourists for almost two centuries, the Arcachon basin has recently been assigned new residential uses linked to its tourist amenities and its proximity with Bordeaux. The attractiveness of tourism leads to a residential attractiveness that accentuates the urbanization of space and complicates the apprehension of the dynamics in progress, questioning the future of its tourist function. They will be analyzed through the spatial dynamics of the sites and the analysis of the evolution of the rate of residential tourist function of the municipalities of the basin.

RESUMEN – El artículo propone analizar el turitificacion del turismo in el bassin d'Arcachon y su desarrollo historico en el largo plazo mediante la movilización de un analisis geográfico aplicado al turismo. Frecuentado durante casi dos siglos por los turistas, el bassin d'Arcachon ha sido asignada en el periodo reciente, nuevos usos residenciales relacionados con su atractivo turístico y la proximidad de Burdeos. El atractivo turístico alimenta un atractivo residencial que acentúa la urbanización del espacio y complica la aprehensión de la dinámica actual planteando a largo plazo la cuestión de la perpetuación de su función turística. Este último será analizado a través de la dinamica espacial de los sitios y el análisis de la evolución de la tasa de la función turística residencial de lugares principales del bassin d'Arcachon.

ATTRACTIVITÉ – TOURISME – RÉSI-
DENCE SECONDAIRES – COMMUNAU-
TÉ VACANCIÈRE – BASSIN D'ARCACHON

ATTRACTIVITY – TOURISM – SE-
COND HOME – RECREATIONNAL
COMMUNITY – ARCACHON

ATRATIVO – TURISMO – SEGUN-
DAS RESIDENCIAS – COMUNIDAD
DE VACACIONES – ARCACHON

¹ Professeur de géographie, université Bordeaux-Montaigne, UMR5319 Passages-CNS-Bordeaux Campus, isabelle.sacareau@u-bordeaux-montaigne.fr.

Le bassin d'Arcachon a derrière lui près d'un siècle et demi de développement touristique, ce qui témoigne d'une belle permanence, mais aussi de la capacité du tourisme à produire, à partir d'un milieu littoral longtemps resté répulsif et faiblement peuplé, des lieux urbains capables de durer au cours du temps. La station balnéaire d'Arcachon, créée de toutes pièces sous le Second Empire, a été le lieu modèle et le point de départ de la diffusion du tourisme dans le bassin et de la structuration d'une entité touristique et urbaine originale alliant plages océanes et plan d'eau intérieur, dunes et forêts de pins, associés à des lieux de séjours porteurs par leur architecture et leurs équipements d'une urbanité qui s'est construite tout au long des XIX^e et XX^e siècles. L'ensemble de ces éléments, ainsi que la proximité de Bordeaux, ont fait du bassin d'Arcachon un territoire particulièrement attractif, tant pour les vacanciers que pour de nouvelles populations résidentes. L'attractivité touristique y alimente une attractivité résidentielle, qui s'accompagne de la venue de services associés renforçant l'urbanité des lieux. À cette attractivité résidentielle initiée par la dynamique touristique propre au bassin s'ajoutent des dynamiques cumulatives plus récentes liées à son intégration fonctionnelle au sein de l'aire métropolitaine de Bordeaux. Ces différentes logiques construites sur le temps long n'affectent pas ce territoire de façon homogène. Elles questionnent son devenir touristique en posant l'hypothèse de l'affaiblissement de la fonction touristique au profit de la fonction résidentielle.

L'histoire du développement du bassin d'Arcachon a été bien documentée dans les années 1970-1980 grâce en particulier aux travaux de Micheline Cassou-Mounat et Pierre Barrère (Cassou-Mounat, 1973 ; Barrère et Cassou-Mounat, 1973 ; Barrère et Cassou-Mounat, 1986). Mais, centrés surtout sur Arcachon, ils traitent peu des autres communes, tandis que d'autres études sectorielles (analyses démographiques ou de filières économiques) s'inscrivent la plupart du temps à l'échelle plus globale de l'ensemble du bassin d'Arcachon et du Val de l'Éyre. Or, l'espace touristique produit par les pratiques des touristes et le jeu des acteurs ne correspond qu'imparfaitement aux limites administratives. De plus, le terme de station qui sert habituellement à qualifier les communes touristiques du bassin d'Arcachon ne rend pas compte de la diversité des lieux d'échelle différenciée qui le composent en réalité. Elle n'est pourtant pas indifférente pour comprendre les dynamiques spatiales actuelles du bassin d'Arcachon. Ces dernières peuvent être approchées par les renou-

vellements conceptuels opérés par l'approche géographique du tourisme initiée par l'équipe MIT (Knafou *et al.*, 1997). Ils nous permettent en effet d'apporter un autre éclairage sur cet espace et son devenir, par l'attention portée à la nature des lieux produits par le tourisme et à leur évolution. L'approche géographique du tourisme se fonde en effet sur une typologie génétique et dynamique des lieux touristiques¹, qui permet d'analyser le changement de qualité qui accompagne leur développement au cours du temps, laquelle va toujours dans le sens d'une urbanité croissante. Cette dernière serait l'un des facteurs explicatifs de l'étonnante longévité des lieux touristiques, mais contiendrait également les conditions du dépassement du tourisme lui-même, ou du moins de l'amointrissement de son rôle dans les lieux au profit d'autres fonctions, en particulier, résidentielles (Équipe MIT, 2002 et 2011).

Nous mobiliserons donc cette approche pour opérer une relecture des travaux fondateurs réalisés sur le bassin d'Arcachon, afin de mieux définir les types de lieux touristiques qui structurent cet espace, et d'en saisir les trajectoires au regard du mouvement de résidentialisation qui les affecte. L'attractivité résidentielle passée et présente sera appréhendée de surcroît à partir de l'examen de sources statistiques concernant l'évolution du rapport entre résidences secondaires et résidences principales, afin d'identifier le possible glissement de la fonction touristique à la fonction résidentielle des communes littorales du bassin d'Arcachon. Elle s'appuiera également sur les résultats des travaux de terrain réalisés par les étudiants de master que nous avons encadrés au sein du programme de recherche OSQUAR.

¹ La typologie des lieux touristiques issue de l'approche géographique du tourisme, initiée par l'équipe MIT (mobilité, itinéraire et territoire), distingue les lieux créés par et pour le tourisme (le site, la station, le comptoir, la communauté vacancière), des lieux investis et subvertis par le tourisme (le village touristique, la ville et la métropole touristique). Leur combinaison rend compte de l'organisation et de la dynamique des espaces touristiques, le passage d'un type de lieu à un autre en cours du temps permettant d'envisager différents scénarios de maintien dans le tourisme ou de sorties du tourisme (cf. Équipe MIT, 2011).

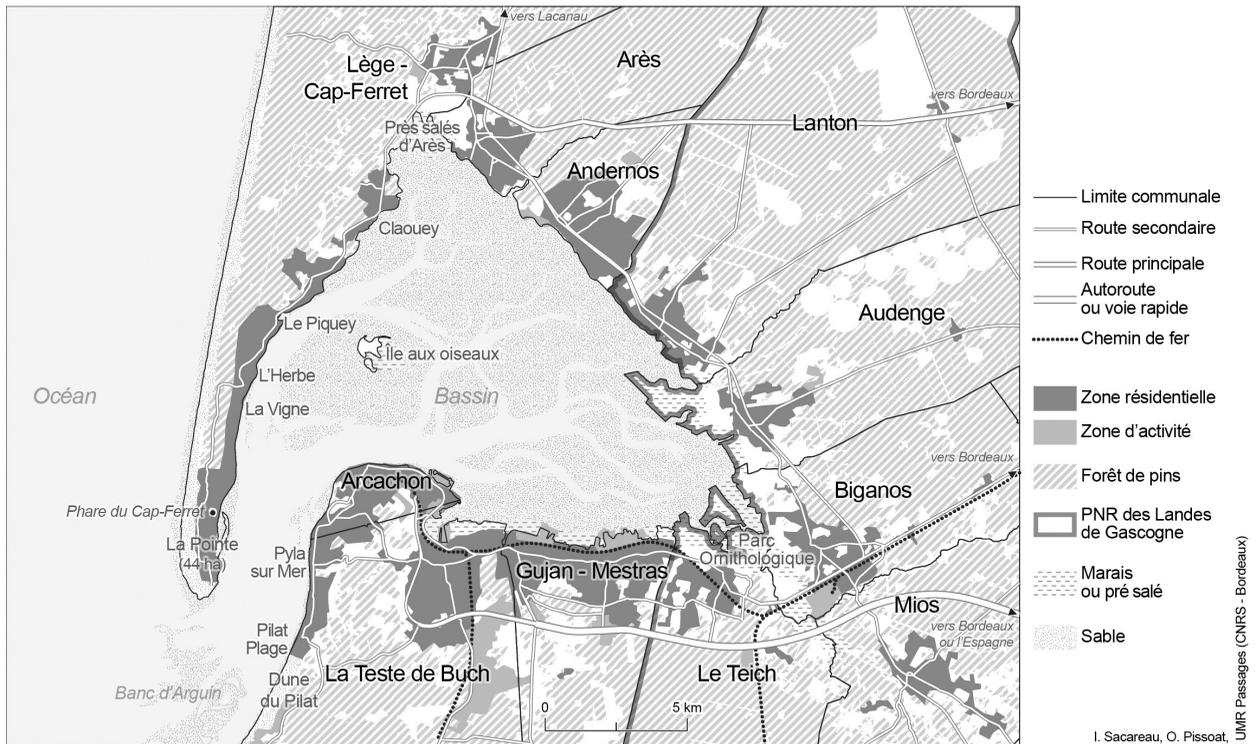


FIGURE 1 – Localisation

Source : I. Sacareau, O. Pissot, UMR Passages (CNRS - Bordeaux)

I – La mise en tourisme du bassin d'Arcachon

Comment s'est constituée sur le temps long une entité urbaine et touristique forte en au 1^{er} janvier 2013 de 112 417 habitants² et offrant une capacité d'hébergement touristique évaluée à 181 361 lits en 2015 ? Si le tourisme est bien l'activité économique dominante, il ne s'inscrit pas partout de la même manière ni avec les mêmes effets sur le territoire. C'est pourquoi il convient de revenir sur la façon dont cet espace littoral s'est structuré depuis le XIX^e siècle, par et pour le tourisme, afin de mieux comprendre le fonctionnement spatial des différents types de lieux qui le composent aujourd'hui.

² Source INSEE incluant les populations municipales des 10 communes littorales du bassin d'Arcachon (Lège-Cap-Ferret, Arès, Andernos-les-Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Le Teich, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Arcachon).

1. Arcachon 1857 ou le « moment de lieu » de l'invention de la station balnéaire

Une des deux grandes modalités de la mise en tourisme d'un territoire réside dans la création *ex nihilo* d'un lieu par et pour les touristes, l'autre étant l'investissement par le tourisme d'un lieu déjà existant (Équipe MIT, 2002 et 2011). Arcachon relève de la première modalité. Son édification en 1857 constitue non seulement une date clé de l'histoire du bassin d'Arcachon, mais aussi de l'histoire du tourisme lui-même, en tant que « moment de lieu » de l'invention de la station balnéaire. Le concept de « moment de lieu » a été forgé pour rendre compte du moment où, dans un lieu particulier, est inventé une pratique, ou plus généralement une innovation sociale à dimension spatiale affirmée, qui constitue une référence, voire un modèle pour d'autres lieux (Équipe MIT, 2005). L'édification d'Arcachon marque en effet pour la première fois en France le passage d'un tourisme encore artisanal au début du XIX^e siècle à l'âge industriel, grâce à l'intervention d'acteurs économiques majeurs de dimension nationale, les frères Pereire, des Bordelais ayant fait fortune à Pa-

ris ; grâce à la mise en place d'un moyen de transport efficace nouveau : le chemin de fer ; et à la création d'un lieu dimensionné pour en recevoir les passagers : la station. Définie comme un lieu ouvert créé par et pour les touristes, la plupart du temps *ex nihilo* ou à partir d'un faible noyau de peuplement (Knafou *et al.*, 1997 ; Équipe MIT, 2002), la station, lieu entièrement dédié aux pratiques récréatives, peut être considérée comme une véritable « technologie spatiale » (Équipe MIT, 2013, p. 22) capable d'accueillir les touristes en grand nombre. Arcachon naît en effet de toutes pièces, peu après que son autonomie communale ait été ins-

tituée par un décret préfectoral de 1857 aux dépens de la commune de La Teste-de-Buch (Cassou-Mounat, 1975, p. 349) et se différencie ainsi d'autres villes d'hiver comme Nice ou Pau, et des lieux de villégiature balnéaire antérieurs, par le caractère volontariste de sa création. Elle introduit à la fois urbanité et centralité dans cet espace littoral longtemps marginalisé. Pendant près d'un demi-siècle après sa création, Arcachon polarise l'essentiel de la fréquentation touristique du bassin (200 000 touristes en 1914) et concentre l'ensemble des attributs de l'urbanité balnéaire (promenade, parcs et jardins, architecture urbaine, bonne

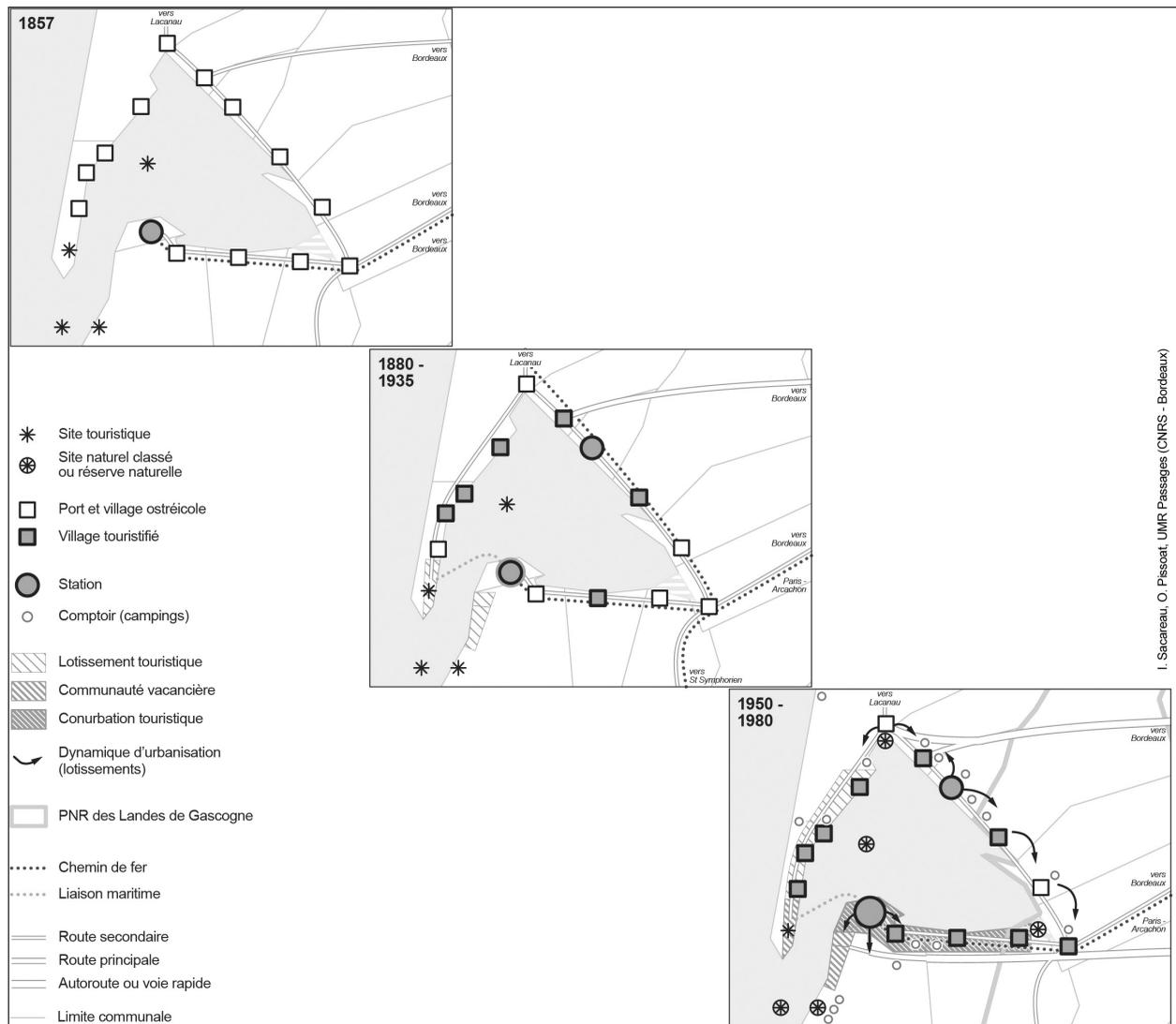


FIGURE 2 – Trois moments de la structuration spatiale du bassin d'Arcachon par le tourisme

Source : I. Sacareau, O. Pissoat, UMR Passages (CNRS - Bordeaux)

desserte ferroviaire, équipements de loisirs). C'est à partir de ce lieu initial que s'effectue la conquête touristique du bassin d'Arcachon dans la première moitié du xx^e siècle (fig. 1).

2. Une première diffusion du tourisme par les marges : la dune du Pilat et le cap Ferret

Au tournant du xx^e siècle, la station d'Arcachon constitue un isolat touristique. Ses 785 ha ne suffisent cependant plus à accueillir les touristes qui affluent sur le bassin. En revanche, les vastes espaces de dunes et de forêts de la commune mère de La Teste-de-Buch, ouverts à la fois sur l'océan et sur le plan d'eau intérieur du bassin, offrent de belles perspectives de développement, d'autant que la dune du Pilat constitue déjà un site touristique majeur pour les excursionnistes arcachonnais. Ils attirent des investisseurs régionaux encouragés par le succès d'Arcachon, qui cherchent à en reproduire l'expérience et à transformer ce bord de mer en une nouvelle riviera à l'image de la côte d'Azur. Cependant, le projet d'hommes d'affaires parisiens de créer en 1911 une nouvelle station balnéaire en arrière des dunes de Pissens, l'Eden de la plage d'argent, n'aboutit pas, en raison de l'éloignement de la plage, de l'absence d'une voie d'accès et de l'éclatement du premier conflit mondial (Dales, 2012). Il faut attendre l'entre-deux-guerres pour que se concrétisent sur les plages océanes qui font face au banc d'Arguin, au sud-ouest de La Teste-de-Buch, deux projets immobiliers d'importance : celui du Pyla-sur-Mer, lotissement situé entre la dune du Pilat et le quartier du Moulleau construit en 1916 par un promoteur bordelais ; puis celui du Pilat Plage, où un entrepreneur en bâtiment arcachonnais fait construire, entre 1926 et 1932, un lotissement de 64 ha dans le prolongement du Pyla-sur-Mer, comportant une demi-douzaine d'hôtels luxueux et un ensemble de 4 000 villas. Les premiers acquéreurs sont des célébrités tels que le baron de Rothschild ou le couturier Lanvin, rejoints ensuite par des hommes politiques, des cadres supérieurs et des membres de professions libérales originaires de Bordeaux, Paris voire de l'étranger.

La création du Pyla-sur-Mer et de Pilat Plage marque ainsi un premier basculement du tourisme en direction de l'océan. Toutefois, le projet de faire de ces lotissements le Cannes du bassin d'Arcachon ne se réalise pas. Plusieurs éléments expliquent cette évolution avortée. D'une part, l'État s'inquiète de voir la dune

du Pilat gagnée par de nouveaux projets d'urbanisation de la société immobilière du Pilat Plage, qui risqueraient de limiter l'accès du site au public, raison pour laquelle il classe la dune en 1943 au titre de la loi de 1930, bloquant de fait toute extension du lieu (Dales, 2012). D'autre part, la maîtrise du foncier par un opérateur unique a donné à ces lotissements une forte homogénéité architecturale et sociale, que figurent la crise des années 1930 et la Seconde Guerre mondiale, interdisant la venue de populations socialement plus diversifiées et de services susceptibles de faire évoluer le lieu. Le Pyla-sur-Mer et Pilat Plage ne constituent pas des entités autonomes par rapport à La Teste, contrairement à Arcachon. Plus que de véritables stations balnéaires, dotées d'une vie permanente et d'une certaine centralité touristique, ces deux lotissements de haut standing sont plutôt des quartiers balnéaires construits dans la continuité urbaine d'Arcachon, des enclaves privilégiées au sein de la commune de La Teste-de-Buch, bientôt encerclés dans l'après-guerre par l'urbanisation et le développement de grands camping en forêt à la clientèle plus familiale (fig. 1).

Au nord-ouest du bassin, en situation quasi insulaire en face d'Arcachon, la presqu'île du cap Ferret, qui appartient alors administrativement à La Teste-de-Buch, connaît une mise en tourisme assez similaire. Comme cette dernière, elle dispose de deux ressources majeures dans le contexte du développement des pratiques balnéaires : le plan d'eau du bassin accessible quelque soit la marée, une large ouverture sur l'océan, et de vastes dunes boisées. Mais la presqu'île est encore un espace enclavé et isolé, surtout fréquentée par les pêcheurs et ostréiculteurs du sud du bassin. Avant la Première Guerre mondiale, ses plages quasi désertes ne sont accessibles depuis Arcachon que par une navette maritime, car il n'existe alors aucune route reliant la pointe à Lège ou aux autres communes. Tout comme pour le Pyla-sur-Mer et le Pilat Plage, les premières initiatives touristiques viennent d'entrepreneurs locaux, originaires du sud du bassin : Barthélémy Daney dit Belisaire, un marin pêcheur originaire de Gujan, qui possède depuis 1844 un établissement de bains dans cette commune, ouvre sur la partie de la presqu'île faisant face à Arcachon un hôtel-restaurant pour les baigneurs qui empruntent la navette maritime. Il finance la construction d'un débarcadère et d'un tramway forestier afin de relier son hôtel à l'océan. Avant la guerre de 1914-1918, seul existe le lotissement spontané dit des « 44 Hectares », situé à

l'extrémité de la presqu'île (Barrère et Cassou-Mounat, 1986). En 1919, l'État cède les droits qu'il détenait sur la partie méridionale du cap Ferret amorçant le processus de création de lotissements dans les forêts de pins par plusieurs sociétés immobilières, dont celle du fondateur du Pilat Plage, au lieu-dit du Piquey. Le *Guide bleu* de 1923 prédit alors la naissance d'une station balnéaire et climatique au cap Ferret et la voit prochainement dotée d'un hôtel et d'un casino. En réalité aucun casino n'est construit et là encore, le lieu ne se développe pas sous la forme de la station, mais plutôt comme un simple lieu de villégiature pour une clientèle régionale désireuse de s'écarter de la vie mondaine d'Arcachon. En 1934, alors que les villas d'Arcachon ou du Pyla-sur-Mer accueillent une clientèle huppée de dimension nationale, les premières villas du cap Ferret sont acquises aux 9/10^e par des propriétaires originaires de Gironde et principalement par des Bordelais, attirés par les prix avantageux de ces lotissements peu aménagés (Prioul, 1964). La construction en 1935 de la D106 permet de désenclaver la presqu'île et se traduit par une nouvelle vague de lotissements essentiellement sous forme de résidences secondaires (fig. 1).

Ce mouvement est cependant stoppé par la crise économique des années 1930 et par la Seconde Guerre mondiale où les troupes d'occupation isolent le cap Ferret du reste du territoire. En 1955, le programme des constructions est repris par la Nouvelle Société foncière du cap Ferret, malgré les réticences de l'Association syndicale des propriétaires, qui voient d'un mauvais œil l'installation de nouveaux venus. L'essor des lotissements sur l'ensemble de la côte nord du bassin, du Claouey à La Vigne, s'accompagne d'une extension de l'origine géographique des nouveaux propriétaires aux villes du grand Sud-Ouest et à Paris (Prioul, 1964). Les années d'après-guerre voient également l'établissement de campings et de villages de vacances dans la forêt, comme dans la zone des Viviers à Claouey (fig. 1). Cette arrivée de touristes moins aisés est alors mal acceptée par les premiers résidents (Barrère et Cassou-Mounat, 1986).

3. L'émergence d'une station secondaire à Andernos et l'investissement par le tourisme des villages du fond du bassin

Dans l'entre-deux guerres le tourisme gagne le fond du bassin, par diffusion à partir des lieux touristiques

existants, mais dans des proportions plus modestes. Les conditions balnéaires y sont moins favorables (vasières, peu de plages accessibles à marée basse). L'activité ostréicole présente depuis le milieu du XIX^e siècle, y a fixé de petits ports de pêche temporaires près des parcs à huîtres (Arès, Andernos, Lanton, Audenge), auprès desquels se sont greffés quelques villas et aériums pour enfants.

La commune d'Andernos se distingue vite de ses voisines. Située sur la ligne des chemins de fer économiques de Gironde, les « trains de plaisir » permettent aux Bordelais de venir se baigner sur sa plage dès 1889. Cette orientation balnéaire lui permet de prendre le nom d'Andernos-les-Bains en 1897. Avant la guerre de 1914, sont construites quelques belles villas entourées de parcs et des centres de vacances pour enfants. Les premières constructions dans le quartier du Bétey apparaissent à partir de 1915. Le *Guide bleu* de 1923 signale déjà à Andernos une dizaine d'hôtels, une demi-douzaine de pensions de famille, de nombreuses villas et un centre du Touring Club de France, tandis que la commune voisine de Lanton n'est dotée que de deux hôtels dans le petit port ostréicole de Taussat, rebaptisé pompeusement Taussat-les-Bains. Si Arcachon est le moment de lieu de l'invention de la station balnéaire, 1927 est pour Andernos, son « moment du lieu ³ », c'est-à-dire celui de son basculement d'un simple lieu de villégiature à la station, la deuxième en importance sur le bassin (fig. 1). C'est en effet à cette date que son maire fait construire, entre la mer et le tracé de la route et de la voie ferrée, des lotissements dotés de la plupart des attributs d'une station balnéaire : une jetée promenade, la plus longue de France, débouchant sur une esplanade où les cabanes ostréicoles ont été remplacées par un casino ; le Royal Hôtel, grand hôtel construit en 1930 et fréquenté par des vedettes, des artistes et de riches personnalités ; une promenade bordée de pins et de belles villas longeant la plage depuis le port ostréicole du Bétey, creusé en 1932 ⁴. Dans l'après-guerre, Andernos construit son

³ Si le moment « de » lieu se rapporte au contexte d'émergence des grandes innovations qui ont jalonné l'histoire du tourisme, le moment « du » lieu s'applique au moment décisif où dans un contexte donné, un lieu particulier change de qualité au cours de son développement, suite à l'émergence d'innovations qui lui donnent un sens nouveau.

⁴ Le port ostréicole du Bétey est reconverti en 1968 en port de plaisance une fois achevée la construction d'un nouveau port ostréicole près de la forêt des Quinconces

attractivité, non seulement sur les attributs naturels de la commune (forêt des Quinconces, vue sur le bassin) mais aussi sur le renforcement de son urbanité grâce à ses équipements de loisirs (casinos, cinémas, cafés, dancing, golf miniature et piscine en plein air).

L'ostréiculture demeure néanmoins l'activité économique principale des communes du fond du bassin où elle l'emporte sur le tourisme. Elle participe cependant à faire des petits ports d'Arès, Lanton, Audenge ou Biganos des villages touristifiés (Équipe MIT, 2011), visités à la journée pour le pittoresque de leur cabanes et la dégustation des huîtres⁵. Le tourisme demeure diffus marqué par la prédominance des résidences secondaires développées dans l'après-guerre. Il le conserve d'autant plus que Lanton, Audenge, Biganos et Le Teich sont englobés à partir de 1970 dans un cadre réglementaire nouveau, celui du parc naturel régional des Landes de Gascogne, qui encourage la création de gîtes ruraux et limite tout aménagement lourd sur leur territoire. L'arrivée de ce nouvel acteur favorise alors la mise en tourisme du Teich, commune vivant principalement du bois, mais en pleine crise économique suite à la fermeture de ses scieries au début des années 1970. Sa faible ouverture littorale occupée par les marais du delta de l'Eyre peu propices aux pratiques balnéaires, explique ce retard touristique par rapport à ses voisines. Mais le delta devient dans ce nouveau contexte une opportunité pour développer une identité touristique différente. L'intégration au sein du parc régional arrive à point nommé pour redonner un souffle nouveau à la commune en l'orientant vers l'écotourisme. Un parc ornithologique est créé en 1972 à l'initiative d'un groupe d'ornithologistes girondins, classé en réserve au début des années 1990⁶. En 1977, un centre permanent d'initiation à l'environnement est ouvert à son entrée. Il devient en 1995 la Maison de la nature du bassin d'Arcachon, lieu d'hébergement et équipement touristique majeur, autour duquel sont proposés des produits touristiques de découverte de l'environnement : sentiers de petite randonnée et pistes cyclables, promenades guidées en bateau dans le delta, descentes en canoë-kayak de l'Eyre (environ 90 000 descentes principalement en été).

⁵ L'installation à Gujan-Mestras de la Maison de l'huître, rappelle une des principales fonctions productives du bassin mais en fait également un facteur d'attractivité touristique.

⁶ La réserve ornithologique du Teich reçoit aujourd'hui 75 000 visiteurs par an et la commune elle-même 120 000 visiteurs toutes activités confondues.

4. Le bassin d'Arcachon, une destination touristique attractive des 30 Glorieuses

Avec ses deux stations balnéaires à l'urbanité bien marquée, son environnement forestier où se cachent de belles villas construites avant-guerre et ses grands sites remarquables (dune du Pilat, banc d'Arguin, île aux Oiseaux), le bassin d'Arcachon connaît à partir des années 1950 et surtout 1960, une forte attractivité touristique dans le contexte des 30 Glorieuses et de la démocratisation des vacances. De grands campings s'installent en forêt en périphérie des espaces bâtis ou des espaces ouverts de grande valeur touristique comme la dune du Pilat : le Cap-Ferret et La Teste-de-Buch accueillent en 1975 la majorité de la capacité des hébergements de plein air du bassin. Ces campings fonctionnent comme des comptoirs touristiques (Knafo *et al.*, 1997 ; Équipe MIT, 2002), lieux fermés et privés, créés par et pour le tourisme, et enclavés dans le territoire d'accueil, les touristes disposant sur place de tous les services, sans avoir besoin d'en sortir. Parallèlement, les 30 Glorieuses voient l'accélération de la construction de résidences secondaires et de lotissements d'habitat individuel et collectif sur les terrains disponibles, constituant une tâche urbaine quasi continue le long du littoral intérieur du bassin.

Cette urbanisation qualifiée d'anarchique par les acteurs institutionnels, justifie son intégration dans les plans d'aménagements de la MIACA créée en 1967. Cette dernière souhaite limiter les projets immobiliers et la prolifération des campings en forêt par la préservation de coupures vertes et la délimitation d'espaces protégés : création de réserves naturelles comme l'île aux Oiseaux, le banc d'Arguin ou les prés salés d'Arès-Lège ; extension des sites protégés au titre de la loi de 1930, comme la pointe des Quinconces à Andernos, les réservoirs à poissons de Piraillan, le parc Pereire ; classement de la dune du Pilat en grand site national en 1978 ; acquisition par le conservatoire du Littoral de la pointe du cap Ferret (169 ha), de Saint-Brice entre Arès et Andernos (82 ha), du port des Tuiles à Biganos (13 ha), des prés salés d'Arcachon-La Teste (90 ha) et du domaine de Certes à Audenge (376 ha). Ces politiques de préservation de l'environnement ont un double effet : celui de renforcer l'attractivité globale du territoire mais également de renchérir le prix du foncier en bordure des espaces protégés, favorisant l'installation des résidents secondaires les plus fortu-

nés et entraînant la diffusion de l'urbanisation là où les terrains sont encore disponibles à des prix abordables.

II – Un territoire touristique porteur d'une forte attractivité résidentielle

L'habiter touristique du bassin est principalement fondé sur la résidence secondaire. Or, il s'agit d'une forme d'appropriation et de pratique des lieux qui a pour particularité de pouvoir servir de tête de pont à des formes de résidence plus durables. En effet, les lieux touristiques ne se contentent pas d'être attractifs pour les touristes. Ils le sont également pour d'autres populations venues s'y établir de façon permanente pour profiter de leurs aménités.

1. Une attractivité touristique qui nourrit l'attractivité résidentielle

Le succès touristique d'Arcachon s'est traduit durant les 50 premières années de son existence par une forte croissance démographique, puisque la station atteint 10 000 habitants en 1911, contre 7 000 pour la commune mère de La Teste-de-Buch. Elle se dote alors d'habitants permanents venus de tout le Sud-Ouest. La présence de services motivés par les besoins de cette nouvelle population se combine à la présence d'équipements de loisirs propres aux lieux touristiques pour rendre attractifs ce territoire auprès de touristes en quête d'une résidence secondaire comme auprès d'individus, actifs et retraités, désireux de s'implanter à demeure sur le littoral (Bésingrand, 2005). Après un certain ralentissement lié à la crise des années 1930 et à la Seconde Guerre mondiale, la forte vague d'urbanisation des années 1950 à 1980 portée par ces résidences secondaires mais aussi par les résidences principales, s'accompagne de l'aménagement de zones d'activités commerciales et d'équipements sportifs, qui remplissent les vides entre les noyaux villageois initiaux. Dans la partie sud du bassin, elle s'étend le long des voies de communication, le long de la route de Bordeaux et de celle de Cazaux sur les communes du Teich, de Gujan-Mestras et de La Teste, qui accueillent de nombreuses constructions individuelles et collectives. Des lotissements de standing variés envahissent la forêt, des immeubles d'habitat collectifs et des résidences s'installent sur le front de mer d'Arcachon, tandis que des logements HLM sont construits

à Arcachon comme à La Teste, les terrains disponibles étant encore nombreux dans les années 1970 (Cassou-Mounat, 1973). Au cours de ce processus, le positionnement complexe de la résidence secondaire apparaît comme un élément clé, bien qu'encore mal connu, dans la compréhension de la dynamique des lieux touristiques. Leur développement est un facteur indéniable d'urbanisation touristique du littoral. Parce qu'elles se situent à l'intersection de la sphère touristique et de la sphère résidentielle, comme des sphères marchandes et non-marchandes (Sacareau, Vacher et Vye, 2009 ; Bontet [dir.], 2016), leur usage initialement touristique peut se transformer en usage résidentiel au moment de la retraite, ou à travers des pratiques de double ou de multi-résidentialité.

2. Du lieu touristique au lieu de vie : le tournant des années 1980

Sur le bassin d'Arcachon, la résidence secondaire est en effet vite devenue le mode d'hébergement touristique dominant, le secteur de l'hébergement marchand étant principalement représenté par les campings, puis par les locations meublées⁷. Entre attractivité touristique et attractivité résidentielle, quelles évolutions sont alors décelables pour les communes du bassin ? Considérant le poids des résidences secondaires dans la structure de l'hébergement, un indicateur intéressant pour appréhender le rôle du tourisme dans le processus d'urbanisation global du bassin, mais aussi son possible glissement de la fonction touristique à la fonction résidentielle, est le taux de fonction résidentielle touristique et son évolution sur plusieurs années. Celui-ci mesure la part respective des résidences secondaires sur les résidences principales. Si le taux est supérieur à 100 % cela signifie que la fonction touristique l'emporte sur la fonction résidentielle. Inversement, si ce taux baisse et passe sous la barre des 100 %, cela signifie que la fonction résidentielle s'affirme ou domine dans le fonctionnement du lieu (fig. 3).

Dans les années 1960-1970, le bassin d'Arcachon connaît une forte vague de construction de résidences

⁷ Avec un total de 181 361 résidences secondaires en 2015 les résidences secondaires constituent 72 % du parc d'hébergement du bassin d'Arcachon, un des plus élevés en France, dont 25 % seulement font l'objet de locations saisonnières. Les campings constituent pour leur part 64,1 % de l'hébergement marchand (CDT Gironde).

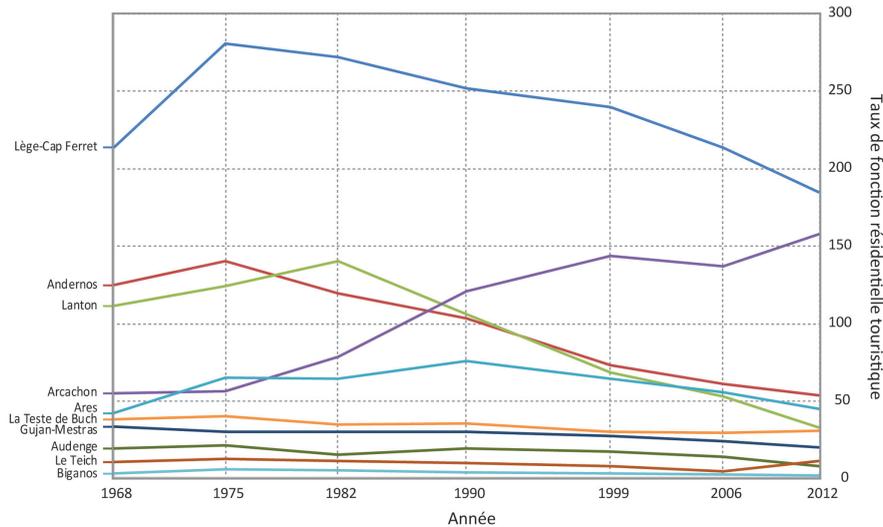


FIGURE 3 – Évolution du taux de fonction résidentielle touristique par commune de 1968 à 2012

Source : INSEE, M. Dols, 2016

secondaires dont le nombre l’emporte partout, bien que de manière inégale, sur les résidences permanentes. Avec un taux de fonction résidentielle touristique de 280,3 % en 1975, Lège-Cap-Ferret est, de toutes les communes du bassin, celle qui a connu la plus forte croissance des résidences secondaires entre 1968 et 1975 avec + 66,79 points ⁸, signalant la très forte attractivité touristique de la presqu’île (Dols, 2016). Elle est suivie par Arès, Andernos et Lanton, qui constituent un second ensemble où les résidences principales gagnent en importance. Durant la période 1968-1975, la municipalité d’Andernos a entrepris de nombreux travaux d’aménagement, dont un port de plaisance mais aussi un marché. L’ouverture de classes dans l’école de la commune témoigne de l’arrivée d’une population permanente de jeunes actifs dans cette station balnéaire en croissance. En revanche, si Arcachon dispose en 1975 sensiblement du même nombre de résidences secondaires que Lège-Cap-Ferret, son taux de fonction résidentielle touristique est beaucoup moins élevé (56,6 %), car la station est aussi le premier pôle de peuplement du bassin. Entre 1968 et 1975, le développement des résidences principales s’est effectué conjointement à celui des résidences secondaires. Il en est de même pour La Teste-de-Buch qui présente une évolution tout aussi modérée de son taux de fonction résidentielle touristique. Les autres communes du bas-

⁸ Les résidences secondaires (4 216) y sont trois fois plus nombreuses que les résidences principales (1 504).

sin, dont la dimension touristique est encore peu affirmée, voient également s’accroître la part des résidences secondaires (fig. 3).

Les années 1980-1990 marquent cependant un tournant dans cette évolution. On constate en effet un infléchissement de la dynamique touristique au profit d’une forte dynamique résidentielle qui concerne toutes les communes, sauf Arcachon, tendance qui se confirme à un moindre degré dans les deux décennies suivantes. Ce mouvement concerne principalement deux types de populations :

les retraités, dont beaucoup ont découvert le bassin lors de séjours touristiques antérieurs ou qui décident de s’établir plus durablement dans leur résidence secondaire ; et des actifs qui s’y installent du fait des emplois ouverts par l’économie touristique et résidentielle, ou qui travaillent sur Bordeaux, mais décident de profiter toute l’année des aménités du bassin. Le rythme de construction des résidences secondaires commence en effet à décélérer à partir des années 1980 au profit de la progression des résidences principales. Le taux de fonction résidentielle touristique de Lège-Cap-Ferret, pourtant le plus élevé du bassin, passe en effet de 271,7 % en 1982 à 251,9 % en 1990 soit une diminution de 19,8 points, phénomène qui s’accroît dans les années 2000 avec une perte de – 26 points, la commune conservant néanmoins la première place en terme de fonction touristique. Ce recul des résidences secondaires au profit des résidences principales est encore plus net pour Lanton et une moindre mesure pour Andernos. Dans les années 1980, Arcachon est la seule à gagner nettement plus de résidences secondaires que de résidences principales, (+ 42 points), loin devant les modestes progressions constatées à Arès (+ 11,1 points), Audenge (+ 2,8 points), ou Gujan-Mestras. Toutefois, Arcachon connaît en 2006 une diminution de 6,6 points de son taux de fonction résidentielle touristique, mais tend à rejoindre le taux de fonction résidentielle touristique de Lège-Cap-Ferret dans la dernière décennie (fig. 3).

Plusieurs raisons peuvent être invoquées à cette diminution de la part des résidences secondaires : les effets de la crise économique qui pèse sur ce marché sauf pour les ménages aux revenus élevés ; la saturation et les prix du foncier dans les communes les plus touristiques ; et la possible transformation en résidence principale de résidences secondaires acquises il y a 20 ou 30 ans par des actifs parvenus aujourd’hui à l’âge de la retraite ou pratiquant la double résidence.

III – Le bassin d’Arcachon un espace touristique composite entre ouverture et fermeture

Le bassin d’Arcachon a donc vu son attractivité résidentielle s’affirmer dans le sillage de son attractivité touristique. Aujourd’hui, les communes les moins touristiques du bassin sont gagnées par un processus de périurbanisation, dont les centres d’impulsion sont d’un côté, la conurbation touristique arcachonnaise, et de l’autre l’agglomération bordelaise. En effet, le bassin d’Arcachon se trouve englobé dans le processus de métropolisation de Bordeaux, entendu comme un mouvement de concentration des hommes et des activités au profit de vastes aires urbaines à l’organisation polycentrique et discontinue. C’est en effet de Bordeaux que sont venus les premiers touristes et résidents secondaires, mais que viennent aussi aujourd’hui, grâce à l’amélioration des moyens de transports, des habitants permanents ainsi que des excursionnistes qui font du bassin leur aire de loisirs. Tandis que les aires urbaines de Bordeaux et de La Teste-de-Buch/Arcachon tendent spatialement à se rejoindre, ce processus se traduit par des interdépendances croissantes avec les communes du bassin et en particulier par l’essor des migrations résidentielles et des flux pendulaires de travail. Dans ce contexte, les dynamiques internes de cet espace touristique apparaissent très contrastées.

1. Des communes tiraillées entre attractivité touristique et attractivité résidentielle

En tant que pôle urbain majeur et station touristique, Arcachon demeure le centre structurant du bassin. Mais la saturation du foncier ne permet plus guère d’extension et les prix élevés découragent l’installation des jeunes ménages. Sa population vieillit et

même diminue, cas unique sur le bassin ⁹. Les logements vacants sont le plus souvent transformés en résidences secondaires acquises principalement par des retraités. Plusieurs résidences pour seniors ont été ouvertes donnant à Arcachon l’image d’un « petit Nice ». Les acteurs arcachonnais qui vivent sur un héritage touristique qui s’est quelque peu dégradé au cours du temps, ont fait le choix de perdurer dans le tourisme dans le sens de sa montée en gamme. La ville d’hiver construite par Émile Pereire est devenue un objet patrimonial avec ses circuits de visite, tandis qu’un centre de thalassothérapie ouvrait en 2001. Par ailleurs, la commune tente de freiner le déclin démographique par une offre de logements nouveaux, en rénovant ou réhabilitant dans le style arcachonnais ses rares réserves foncières, en particulier dans le centre-ville (Dols, 2016). Cependant les arbitrages de la mairie concernant l’usage de terrains vacants semblent aller plutôt dans le sens du tourisme que dans celui du développement d’une offre de services destinée aux habitants permanents. En 2014, lors d’une consultation de la population concernant le devenir de l’ancienne piscine Pereire, les résidents avaient souhaité sa transformation en un équipement de loisirs au service de la population (médiathèque, ludothèque ou maison des associations). Le maire leur a préféré la création d’une résidence hôtelière avec comme argument la création d’emplois pour les jeunes, semblant donner la préférence à l’identité touristique de la ville.

La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras ont connu de leur côté une forte croissance depuis les années 1990. Communes les plus peuplées, avec respectivement 24 952 et 20 136 habitants en 2012, soit plus du tiers de la population permanente totale du bassin, elles forment avec Arcachon une conurbation touristique composite devenue pour l’INSEE une aire urbaine de 112 417 habitants en 2013, la seconde du département de la Gironde. Elles disposent chacune d’un hypermarché desservant cette population permanente comme celle des estivants et leur économie n’est pas exclusivement fondée sur le tourisme. Par exemple, Gujan-Mestras et ses sept ports ostréicoles accueillent également des chantiers de construction navale et une zone d’activités économiques créée en 1995 à proximité de l’autoroute A660. La Teste-du-Buch concentre de nombreux services publics et également une forte activité commerciale. Le tissu urbain de cette conur-

⁹ Elle est passée de 13 892 habitants en 1975 à 11 307 habitants en 2012.

bation se densifie, avec une tendance à la division du parcellaire existant pour accueillir les nouveaux résidents. L'attractivité résidentielle l'emporte ainsi sur l'attractivité touristique, même si les résidences secondaires et les campings (une dizaine) y demeurent nombreux et qu'elles accueillent dans leur périphérie un hippodrome et un terrain de golf, ainsi qu'un parc de loisirs. Le secteur touristique représente 20 % de l'activité commerciale de La Teste. Mais, noyée dans ses lotissements, la commune a une structure spatiale très éclatée entre la portion du bassin qu'elle occupe à dominante ostréicole mais peu balnéaire, et la forêt qui sépare le cœur urbanisé de la commune des plages océanes. Malgré la présence de la dune du Pilat, site touristique de premier ordre, elle manque de centralité touristique. La préoccupation des acteurs locaux se porte surtout sur la gestion de leur parc résidentiel.

Andernos quant à elle, s'affirme comme la ville centre du nord du bassin d'Arcachon, grâce au développement de ses infrastructures de services. Sa population (11 735 habitants en 2012) a même dépassé celle d'Arcachon (11 658 habitants). Son port ostréicole est devenu un pôle d'attractivité pour les touristes comme pour les Andernosiens. Mais cette double attractivité a également entraîné une densification de l'espace urbain avec des constructions hétérogènes qui altèrent quelque peu son identité villageoise et balnéaire aux yeux de ses habitants. Des entretiens menés auprès des résidents secondaires et permanents dans le cadre du programme OSQAR, (Sanchez, 2015), montrent un attachement fort à cette identité de la part de ceux qui la fréquentent depuis longtemps et qui en apprécient tout à la fois les aménités naturelles et urbaines (Bigando, 2006). Bien que les différents équipements urbains de la commune soient perçus comme une amélioration de la qualité du cadre de vie, des inquiétudes se font jour face à l'arrivée de nouvelles populations résidentes qui font pression sur les prix du foncier rendant plus difficile l'installation des jeunes ou le « retour au pays » d'anciens habitants. La conséquence en est le report de la population résidente sur les localités avoisinantes d'Arès, Lanton, Biganos et Audenge, où existent encore des réserves foncières et des prix moins élevés.

En revanche, Le Teich confirme sa dimension écotouristique avec le projet de création d'un « pôle nature » autour de l'ancien port ostréicole transformé en port de plaisance, situé à l'embouchure de l'Eyre entre le centre-ville et la réserve ornithologique. Il s'agit d'y construire, en lien avec les activités de la réserve, un

ensemble touristique de 500 lits mêlant résidences de tourisme et logements permanents. Rappelant l'architecture sur pilotis des cabanes de pêcheur, il s'articule à un parc, à une prairie de jeux et à la plage par des parcours piétons et des pistes cyclables faisant le lien entre le centre-ville, la gare et la réserve ornithologique (Dols, 2016, p. 99).

2. Entre attractivité et fermeture : la formation de communautés vacancières

La dune du Pilat et le cap Ferret sont les deux sites majeurs qui marquent l'identité touristique du bassin. Pourtant, des logiques de fermeture semblent l'emporter qui contrastent fortement avec le développement résidentiel des autres communes. En dehors de ses quelques hôtels le plus souvent luxueux, l'essentiel de l'hébergement du Pyla-sur-Mer et de Pilat Plage est constitué de résidences secondaires de standing. En partie séparés d'eux par la forêt de pins, ces quartiers balnéaires tournent le dos aux campings et aux lotissements socialement plus variés qui se sont étendus à l'arrière de la dune du Pilat et sur les pourtours de la commune de La Teste. Cette configuration socio-spatiale a favorisé l'entre-soi et la fermeture du lieu, caractéristiques de la « communauté vacancière ». Ce type de lieu touristique est une forme dérivée de la station, sortie du marché touristique peu après son développement, qui évoluerait vers un lieu presque exclusivement réservé aux résidents secondaires, sans hébergement banalisés ou presque (Duhamel, 2008 ¹⁰).

Le cap Ferret relève de la même catégorie. Bien que référencé dans les guides touristiques, il est peu promu par les tour-opérateurs. On ne compte qu'une douzaine d'hôtels de 2 à 4 étoiles concentrés sur la presqu'île, accueillant les courts séjours de touristes n'ayant pas d'attaches relationnelles ou familiales

¹⁰ Philippe Duhamel définit la communauté touristique comme « un lieu créé et dominé par le tourisme, une création ex nihilo dont les caractéristiques rappellent grandement la station mais en diffèrent par l'omniprésence de la résidence secondaire, même si un hébergement marchand peut se maintenir à un niveau bas. Le développement et la pérennité du lieu reposent sur quelques acteurs, voire quelques familles et leurs réseaux. En cela il ne s'agit pas d'un lieu ouvert sur la société locale ou globale. Le lieu se veut réservé à quelques-uns pour assurer leur tranquillité, leur « entre-soi » (Duhamel, 2008, p. 35).

avec le lieu. S’y ajoutent deux résidences de tourisme, un VVF au Claouey et quelques grands campings de 3 à 4 étoiles constitués surtout de mobile homes (Cruse, 2010). Ces campings, situés en périphérie de la presqu’île fonctionnent largement comme des comptoirs touristiques¹¹. Le cap Ferret est cependant visité à la journée par les excursionnistes séjournant sur le bassin, dont la plupart viennent déguster des huîtres dans ses pittoresques cabanes ostréicoles, dont beaucoup ont été transformée en résidences de vacances. La fréquentation des sites touristiques du Ferret est cependant sans commune mesure avec les chiffres plus que millionnaires de la dune du Pilat ; 70 000 entrées au phare du Cap-Ferret, 40 000 visiteurs dans la réserve naturelle des Prés salés d’Arès et de Lège-Cap-Ferret, 12 000 au réservoir de Piraillan. La pointe sud du cap fonctionne bien elle aussi comme une « communauté vacancière », fréquentée par une population de fidèles revenant chaque été dans ce lieu investi par leurs familles depuis une ou plusieurs générations (Duhamel, 2008). N’entretenant que peu de relations avec les habitants et les autres touristes, elle dispose, en l’absence d’un véritable front de mer, de ses propres lieux de sociabilité, bars et restaurants d’habitues ou fréquentés par les célébrités du cinéma ou du sport. Elle a ses propres plages comme celle du Sail Fish et de la Vache morte côté océan ou celle de la Vigne, côté bassin, appropriées selon des ségrégations subtiles liées à l’ancienneté de la présence dans les lieux des propriétaires de villas. Véritable monde à part, devenu aujourd’hui un haut lieu des élites artistiques, sportives et politiques comme de la bourgeoisie régionale et parisienne, le Cap-Ferret se protège de l’urbanisation plus concentrée des communes voisines. Cette résistance est animée par une volonté politique des acteurs du lieu parmi lesquels les nombreuses associations de défense de l’environnement et du patrimoine, largement investies par les résidents secondaires.

Conclusion

Le bassin d’Arcachon se trouve à un moment clé de son évolution où les dynamiques résidentielles viennent se superposer aux dynamiques touristiques. Formé d’un ensemble de sites, de stations, de comptoirs touristiques et de villages plus ou moins touristifiés, il constitue un ensemble composite, dont les ressources territoriales se sont fondées sur la valorisation d’un environnement naturel propice aux pratiques balnéaires, mais aussi sur l’existence d’aménités spécifiques propres aux lieux touristiques : qualité du cadre de vie et de l’architecture balnéaire, accessibilité, variété des services et des équipements de loisirs. L’ensemble de ces qualités a produit une urbanité qui n’a cessé de se renforcer au cours du temps jusqu’à faire émerger Arcachon comme une centralité urbaine secondaire, au sein du département de la Gironde polarisé par Bordeaux. C’est cette urbanité tout autant que l’environnement naturel du bassin, qui font l’attractivité du bassin d’Arcachon. Sous l’effet de sa propre dynamique, le tourisme a non seulement favorisé le « peuplement touristique » des stations (Duhamel, 2010) et l’appropriation partielle du territoire par des résidents secondaires, mais aussi la venue de nouveaux habitants, actifs comme retraités, venus « vivre au pays des vacances ». À cette attractivité résidentielle initiée par le tourisme se sont ajoutées des dynamiques plus récentes liées au processus de métropolisation de Bordeaux qui a fait du bassin d’Arcachon l’aire de loisirs élargie des habitants de l’agglomération et un nouvel espace de vie pour de nombreux Bordelais.

Si le tourisme demeure un moteur essentiel de la croissance du bassin (persistance d’une forte demande touristique, poids économique de ce secteur, moteur d’une économie de services en progression¹²), sa touristicité (ou qualité touristique présente) a changé au cours du temps et de façon variable selon les lieux. Elle se maintient encore fortement à Lège-Cap-Ferret, Arcachon et Andernos, communes les plus anciennement touristifiées. Elle se construit aussi de façon plus

¹¹ C’est le cas du camping des Viviers, par exemple, où à côté des habituelles piscines et équipements de loisirs, a été aménagée une petite plage privée et où un marché se tient régulièrement complétant les commerces d’alimentation propre au camping.

¹² Entre 2008 et 2015, l’emploi salarié dans les services a connu un boom de 20 % sur le bassin d’Arcachon (soit 2 400 emplois créés), une hausse nettement supérieure à la croissance régionale (+ 5,5 %) de ce secteur. Sur cette même période, le nombre d’emplois dans le secteur du tourisme a connu une croissance de 16 %, l’hébergement et la restauration pesant pour 10,5 % dans l’emploi salarié local (source : Observatoire de l’emploi Nouvelle-Aquitaine).

récente autour de l'écotourisme dans le cas du Teich, tandis que son importance relative diminue dans les autres communes gagnées par la périurbanisation et la croissance de l'économie résidentielle. Le scénario de sortie partielle du tourisme n'est pour l'instant pas avéré, mais reste plausible à plus ou moins long terme, dans la mesure où se ferment certains des lieux les plus touristiques du bassin comme la pointe du cap Ferret, sous le triple effet des prix du foncier, de la multiplication des zonages environnementaux et de la pression des résidents secondaires les plus anciens. Ces derniers apparaissent comme des acteurs ma-

jeurs, capables d'infléchir le devenir des lieux, du fait, notamment, de leur implication dans de nombreuses associations locales de défense de l'environnement et du patrimoine, que ce soit pour maintenir la valeur des biens qu'ils ont acquis ou pour préserver leur tranquillité et la qualité de leur environnement aux dépens d'autres usages (tourisme marchand notamment). Tout l'enjeu pour les acteurs du bassin sera désormais de parvenir à dépasser les tensions issues de ces différentes dynamiques afin de limiter les formes de ségrégations socio-spatiales qui marquent cet espace.

Bibliographie

- BARRÈRE P., CASSOU-MOUNAT M., « Tourisme et environnement sur le littoral des Landes de Gascogne », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, vol. 57, n° 4, 1986, p. 491-518.
- BARRÈRE P., CASSOU-MOUNAT M., « Le schéma d'aménagement de la côte aquitaine », *Revue de géographie des Pyrénées et du Sud-Ouest*, n° 44, 1973, p. 303-320.
- BÉSINGRAND D., *La Mobilité résidentielle des seniors sur la façade atlantique de l'Europe*, thèse de géographie, université d'Angers, 2005.
- BIGANDO E., *La Sensibilité au paysage ordinaire des habitants de la grande périphérie bordelaise (communes du Médoc et de la basse vallée de l'Isle)*, thèse de géographie, université Michel-de-Montaigne, Bordeaux, 2006.
- BONTET C. (dir.), *Propriétaires et usages des résidences secondaires en Charente-Maritime, rapport 2016*, CNRS-université de La Rochelle/Charente-Maritime Tourisme/CCI La Rochelle/CCI Rochefort et Saintonge, 2016.
- CASSOU-MOUNAT M., « La vie urbaine dans l'agglomération d'Arcachon », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, t. 44, 1973, p. 269-301.
- CRUSE S., *Résidences secondaires et tourisme sélectif en zone littorale*, mémoire de tourisme, université Paris I Panthéon-Sorbonne, 2010.
- DALES C., Étude des processus conflictuels autour de la mise en patrimoine de la dune du Pilat, mémoire de géographie, université Bordeaux III, 2012.
- DOLS M., *Glissement de l'attractivité touristique à l'attractivité résidentielle : quelles dynamiques sur le bassin d'Arcachon ? Une approche par les arbitrages des acteurs locaux*, mémoire de géographie, université Bordeaux Montaigne, 2016.
- DUHAMEL Ph., « Des lieux dans le vent : réflexions sur la longévité des stations touristiques littorales françaises », *Sud-Ouest Européen*, n° 29, 2010, p. 125-134.
- DUHAMEL Ph., « Les communautés vacancières : définir un nouveau type de lieux touristiques à partir de la côte d'Albâtre (Seine-Maritime) », *Norois*, n° 206, 2008, p. 21-36.
- ÉQUIPE MIT, *Tourisme 1, lieux communs*, coll. « Mappemonde », Belin, Paris, 2002.
- ÉQUIPE MIT, *Tourisme 2, Moments de lieux*, Belin, coll. « Mappemonde », Paris, 2005.
- ÉQUIPE MIT, *Tourismes 3, La Révolution durable*, Belin, coll. « Mappemonde », Paris, 2011.
- KNAFOU R. et al., « Une approche géographique du tourisme », *L'Espace géographique*, t. XXVI, n° 3, 1997, p. 193-204.
- PRIOUL Ch., « Les propriétaires des biens de villégiature au Cap-Ferret (Gironde) », *Revue de géographie des Pyrénées et du Sud-Ouest*, t. 35, fasc. 4, 1964, p. 440-442.
- SACAREAU I., VACHER L., VYE D., « La résidence secondaire est-elle un objet aux confins du tourisme ? Réflexions à partir de l'exemple de la résidence secondaire des Britanniques en Poitou-Charentes », dans HUGUES F., BOURDEAU Ph., PERRIN-BENSAHEL L. (dir.), *Fins (?) et confins du tourisme, interroger le statut et les pratiques de la récréation contemporaine*, L'Harmattan, Paris, 2009.
- SANCHEZ T., *L'Attractivité résidentielle à Andernos-Les-Bains, une approche par les discours de résidents permanents et secondaires*, mémoire de géographie, université Bordeaux Montaigne, 2015.