



POINTE DU MÉDOC

Mieux vivre s'invente chaque jour.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA POINTE DU MEDOC

***Etude socio-économique sur le développement
de la Pointe du Médoc
dans l'hypothèse de l'implantation d'un port méthanier***

Synthèse

CODE
Novembre 2007

Un territoire d'exception en quête d'un projet

Le projet de terminal méthanier est une interpellation collective sur le devenir de la Pointe du Médoc. Le schéma d'aménagement conçu dans les années 1970 (le SDAU du Nord-Médoc), supposait une cohabitation sereine entre tourisme (à forte dominante littorale) et industrie lourde le long de l'estuaire.

Depuis cette période, il y a eu une forte évolution des mentalités, en particulier pour tout ce qui touche à l'environnement. En 2007, la compatibilité entre zone industrialo-portuaire et tourisme se pose en des termes très différents d'il y a trente ans.

Mais, quelques soient les préventions en matière d'industrie, il faut reconnaître que le seul tourisme ne suffit pas pour assurer des emplois et des ressources suffisantes au territoire et à ses habitants.

Pour autant, les caractéristiques de la Pointe du Médoc et les arguments affichés aujourd'hui pour en assurer la permanence imposent une attention toute particulière aux questions relevant du développement durable.

Les défis à relever

La Pointe du Médoc est un territoire porteur des enjeux contemporains tels que définis dans la stratégie arrêtée lors des sommets de Lisbonne et de Göteborg (l'accessibilité/compétitivité, la cohésion sociale et territoriale, la gestion des risques environnementaux).

De la manière dont ils seront traités dépend, pour une bonne part, son avenir. A ce titre, la Pointe du Médoc a tout intérêt à tirer le meilleur parti d'une éthique de précaution et de gestion, considérant que :

- Ce territoire a été façonné par l'homme dont la présence est déterminante pour le conserver, l'entretenir et le faire vivre.
- Si la problématique de l'environnement est importante, il faut porter la même attention aux questions sociales et économiques.
- L'isolement du territoire ne saurait être le seul vecteur de rassemblement ou dénominateur commun fondant sa personnalité.

Les hypothèses de travail

La Pointe du Médoc sans activité industrielle

Cette hypothèse induit la non réalisation du terminal méthanier et l'abandon de toute perspective d'activité industrielle dans la Pointe du Médoc.

Il en résulterait une apparente stabilité qui ne doit pas masquer la faiblesse et le nombre limité de vecteurs de développement hormis les importants programmes et projets touristiques prévus à court ou moyen terme.

Susceptibles d'apports démographiques, cette dynamique de la construction ne résoudrait pas pour autant la question du logement pour les personnes en recherche d'habitat locatif, qui plus est à caractère social.

Au vu des pratiques actuelles, demeurant inchangées dans ce scénario, et du renchérissement prévisible du prix des terrains et de l'immobilier avec la confortation d'un habitat à dominante touristique valorisé par de grands équipements (à commencer par Port-Médoc), les difficultés rencontrées par les jeunes et les plus démunis seraient singulièrement accrues.

Le risque serait alors grand de voir s'accélérer la dévitalisation du territoire, malgré une apparente progression. Cela signifie peu ou prou le prolongement de la situation actuelle.

Résumé

Points positifs	Points négatifs
Gains démographiques	Dévitalisation démographique
Dynamique de la construction	Déficit accru de logements locatifs
Tissu économique stable	Faible développement structurel
Importants chantiers touristiques	Effet conjoncturel
Gains d'emplois	Absence de diversification
Confortation de l'activité touristique	Les limites d'un système

La Pointe du Médoc avec une zone industrialo-portuaire

Cette hypothèse est fondée sur une constante : accueillir une très large gamme d'activités économiques, les orientations du SDAU du Nord-Médoc de 1977 n'ayant jamais été remises en cause à ce jour.

Elle est source de questions majeures pour le territoire :

- La compatibilité entre une démarche industrielle et un projet territorial fondé sur la préservation et la promotion du patrimoine naturel.
- Le défi de faire d'une vocation industrielle une composante réussie d'un projet de développement durable.
- Les apports pour le territoire, en termes d'emplois, de ressources financières, de résolution ou d'amélioration des conditions de fonctionnement.

Au vu des informations recueillies, les réponses à ces questions sont les suivantes :

- Le premier point fait débat au sein du territoire et de la population. Il peut être source de conflit permanent.
- Le deuxième ne peut résulter que de la volonté et la capacité des investisseurs de hisser le projet à un haut niveau d'exigences.
- Le troisième est central d'autant qu'il comporte un préalable : la Pointe du Médoc est-elle en situation de « digérer » le chantier du terminal méthanier en termes de logements et de services, de compétences des entreprises et de la main d'œuvre, de fonctionnement du territoire, en particulier pour les déplacements.

Au total, la vocation industrialo-portuaire est une chose, la capacité locale de la concrétiser en est une autre. Pour que cette légitime ambition devienne réalité, il serait indispensable d'engager une procédure de type grand chantier (préparer « l'avant », assumer « le pendant », prévoir « l'après »).

Sous réserve que des mesures pertinentes soient apportées en faveur du maintien de l'image et de l'attractivité touristique du territoire, l'activité de la Pointe du Médoc pourrait connaître un réel essor eu égard à l'ampleur du chantier envisagé puis des besoins liés au fonctionnement du terminal. Dans le cas contraire, les gains d'emplois seraient limités.

A ce jour, faute de disposer d'un programme d'ensemble, inscrit dans le moyen et le long terme, on ne peut que souligner le caractère factuel du projet au sein d'une zone réputée industrialo-portuaire depuis maintenant trente ans.

Le scénario oscille donc entre un effet « levier » et un effet « soufflé », tout dépendant, pour une bonne part, de la volonté manifestée par 4Gas de participer à une démarche d'aménagement du territoire.

Résumé

Points positifs	Points négatifs
Gains démographiques	Durabilité du phénomène
Dynamique de la construction	Risque de saturation du marché
Tissu économique stimulé	Limites du potentiel local
Importants chantiers	Arrêt de la dynamique touristique
Gains d'emplois	Solde d'emplois faiblement positif
Emergence de l'activité industrielle	Limites et déstabilisation du territoire

La Pointe du Médoc dotée d'activités choisies

Cette hypothèse induit la non réalisation du terminal méthanier au profit d'activités industrielles choisies pour leur compatibilité avec l'environnement et un tourisme de qualité.

Son choix signifie que la première hypothèse ne résout pas tout et que la deuxième n'est plus en accord avec les attentes du territoire. Ce faisant, c'est la plus ambitieuse et la plus exigeante : promouvoir un développement choisi et maîtrisé.

En outre, ce scénario impliquerait des changements profonds de mode de vie, de faire, ne pouvant prétendre apporter de résultats tangibles que dans la durée.

En contrepartie, l'image du territoire serait renforcée. Il pourrait bénéficier de nombreux financements de différents niveaux institutionnels (du Conseil Général à l'Europe) pour la mise en œuvre concrète d'un projet d'aménagement du territoire fondé sur le développement durable.

Dans ce cadre, seraient notamment engagées :

- La création d'un pôle d'énergies renouvelables.
- La diversification des activités économiques au profit de PME à forte valeur ajoutée financière et/ou technique en rapport avec les potentiels locaux.
- L'application du label « Haute performance énergétique » (HPE) aux nouveaux logements et l'amélioration progressive du bâti existant dans cette perspective.
- La mise en place d'une Charte pour le tourisme en Pointe du Médoc, fondée sur les principes précités et visant le haut de gamme tant sur le plan des activités nautiques que pour le volet résidentiel. Dans ce cadre, Port-Médoc prétendrait à la fonction d'escale technique et ludique pour la croisière.

Résumé

Points positifs	Points négatifs
Gains démographiques stabilisés	Délais nécessaires pour la mise en œuvre et la maturation d'une démarche qui ne peut être inscrite que dans la durée
Dynamique et qualité de la construction	
Tissu économique stimulé et diversifié	
Multiplication de chantiers divers	
Gains d'emplois locaux	
Emergence d'une nouvelle économie	

Tableau de synthèse

Critères	Scénario 1. Sans activité industrielle	Scénario 2. zone industrialo-portuaire	Scénario 3. Activités choisies
Compatibilité et opportunité			
Compatibilité	Avec l'usage actuel du territoire et l'acceptation limitative de son économie essentiellement résidentielle et touristique.	Politiquement : non. Déstabilisation d'un choix d'aménagement défini depuis 10 ans. Remise en cause de Port-Médoc et de sa confortation. Economiquement : source de débat entre gains et pertes d'emplois. Sociologiquement : non. Juridiquement : oui. Avec le SDAU de 1977 et les décisions récentes confirmant la vocation industrialo-portuaire.	Avec les aspirations et les potentialités du territoire dans le cadre d'un projet global.
Opportunité	« Que demain soit comme hier ». Gains ≤145 emplois.	Financière. Gains de 45 à 60 emplois.	Etre en phase avec de profondes mutations qui se font jour. Gains ≤300 emplois.
Avantages			
Court terme	Accélération du processus amorcé de maintien à l'état naturel de la totalité du site de la ZIP.	Ressources financières. Un minimum d'emplois. Un mode de faire.	Effet d'annonce d'un positionnement ambitieux.
Moyen terme		Les mesures d'accompagnement structurent le territoire et facilitent une diversification économique.	Mise en œuvre de politiques et d'actions soutenues par des financements publics multiples assortis de labellisations.
Long terme		Effet « levier » pour l'accueil d'autres activités.	Territoire de référence pour un développement choisi et maîtrisé.
Inconvénients			
Court terme	Statu quo.	Mise en œuvre d'un grand chantier dans un territoire non équipé et non préparé pour une gestion économe et performante de l'évènement.	Montée en puissance progressive et résultats n'apparaissant que dans la durée.
Moyen terme	Stagnation.	Fonctionnement « hors sol », sans résoudre les problèmes de fonctionnement, peut-être en les amplifiant, ni apporter au territoire les retombées auxquelles il peut prétendre en termes d'emplois, de valorisation et d'attractivité.	
Long terme	Dévitilisation.	Incertitude sur le devenir du site et les conditions de remise en état après exploitation.	

Conclusion

Si 4Gas renonce à son projet, cela tiendra pour une bonne part à un refus massif des élus, acteurs et population de la Pointe du Médoc.

Pour autant, on ne saurait se réjouir que des emplois ne soient pas créés dans la Pointe du Médoc. Dire non au terminal méthanier ne saurait être une fin en soi pour satisfaire aux attentes d'un territoire, certes d'exception, mais qui a un besoin vital de projet.

Cela implique une solution alternative : il faut dire oui à autre chose avec la même détermination pour devenir porteur de son propre avenir.

A ces différents titres, le choix du troisième scénario (« La Pointe du Médoc dotée d'activités choisies ») est le plus opportun pour un développement choisi et non subi, créateurs d'emplois et respectueux d'un environnement trop souvent mis en avant comme une contrainte.

Cette nouvelle donne permet d'ambitionner une large gamme d'emplois (incluant la recherche, la production et la gestion de vastes espaces naturels comme des équipements sophistiqués) en rapport avec les potentiels locaux.

Zone de faible densité, riche en capacités diverses, la Pointe du Médoc est en mesure de relever ces défis, en particulier avec la création d'un parc d'activités d'énergie renouvelables.

Le Port autonome de Bordeaux doit être un partenaire privilégié de cette démarche :

- Il a été le garant du maintien de l'activité portuaire au Verdon.
- Il dispose d'un important portefeuille foncier voué à l'industrie.
- Il souhaite demeurer un acteur pour l'accueil d'entreprises.
- Il est favorable à la création d'un pôle centré sur les énergies renouvelables.

Les propositions formulées dans le troisième scénario sont tout à fait compatibles avec ces différents objectifs, dès lors que l'ensemble des parties s'accorde sur une indispensable révision des termes d'un projet industriel : il doit être au service de l'aménagement et du développement du territoire en recherchant l'implantation d'entreprises non polluantes :

- Pour assurer la protection des habitants et des milieux naturels dans leur diversité.
- Pour éviter tout risque susceptible de pénaliser l'image de la Pointe du Médoc et sa vocation touristique.

A plus ou moins long terme, ce type d'exigences s'imposera à tous. Autant les anticiper en suivant l'exemple d'autres équipements portuaires parmi les plus prestigieux, tel Le Havre-Port 2000 pour son expérience de développement durable à grande échelle.