

Les Résidences secondaires en Bretagne

par G. LE GUEN

Parmi les renseignements récemment publiés par l'Institut National de la Statistique, dans le cadre de l'exploitation du recensement de 1962 (1), ceux concernant les résidences secondaires nous paraissent devoir être retenus comme moyen d'appréciation de certaines formes du tourisme. Selon les termes mêmes de la définition officielle, les résidences secondaires sont essentiellement destinées à la villégiature, celle de leurs propriétaires ou d'éventuels locataires (2). Le renseignement fourni n'est évidemment pas parfait : un certain nombre de résidences secondaires ne sont pas nécessairement des maisons de vacances, dans les villes notamment ; en revanche, la pratique fréquente de la location d'une « résidence principale » pendant l'été, le titulaire ordinaire se retirant dans quelque appartement, cave ou grenier prévu à cet effet, doit conduire à une sous-estimation du nombre des résidences effectivement occupées par des touristes, sur le littoral en particulier ; enfin, la connaissance du nombre des résidences ne nous renseigne qu'insuffisamment sur le nombre des résidents qu'il serait plus précieux de connaître.

Néanmoins, les données publiées ont l'avantage de permettre une comparaison systématique des communes, en ce qui regarde l'équipement offert au séjour touristique, et elles viennent compléter celles fournies par les divers guides spécialisés en matière d'hôtellerie ou de camping. Au demeurant, le tourisme de séjour dépend beaucoup plus des résidences secondaires que des hôtels, même dans les grandes stations où ces derniers abondent : à La Baule où le nombre des nuitées dans les hôtels s'est élevé à 26.351 en Juillet, Août et Septembre 1962 (3), les 3.602 résidences secondaires officiellement déclarées ont offert au moins 1 million de nuitées pendant la même période. La récente tendance à la

(1) Institut National de la Statistique et des études économiques. *Recensement de 1962. Population légale et statistiques communales complémentaires*. Direction des Journaux officiels, Paris, 1963. Un fascicule par département.

(2) « Les Résidences secondaires sont des logements que les titulaires n'habitent qu'une faible partie de l'année. Ils comprennent donc tous les logements de vacances, y compris les maisons et logements meublés loués pour des séjours touristiques (à l'exclusion des hôtels) ».

Définition figurant dans l'*Avertissement* placé en tête de chaque fascicule départemental de l'ouvrage cité ci-dessus.

(3) I.N.S.E.E. Direction régionale de Nantes. *Situation démographique, économique et sociale dans la région en 1962*. Supplément annuel au Bull. Rég. de Statistique, 1963, p. 23.

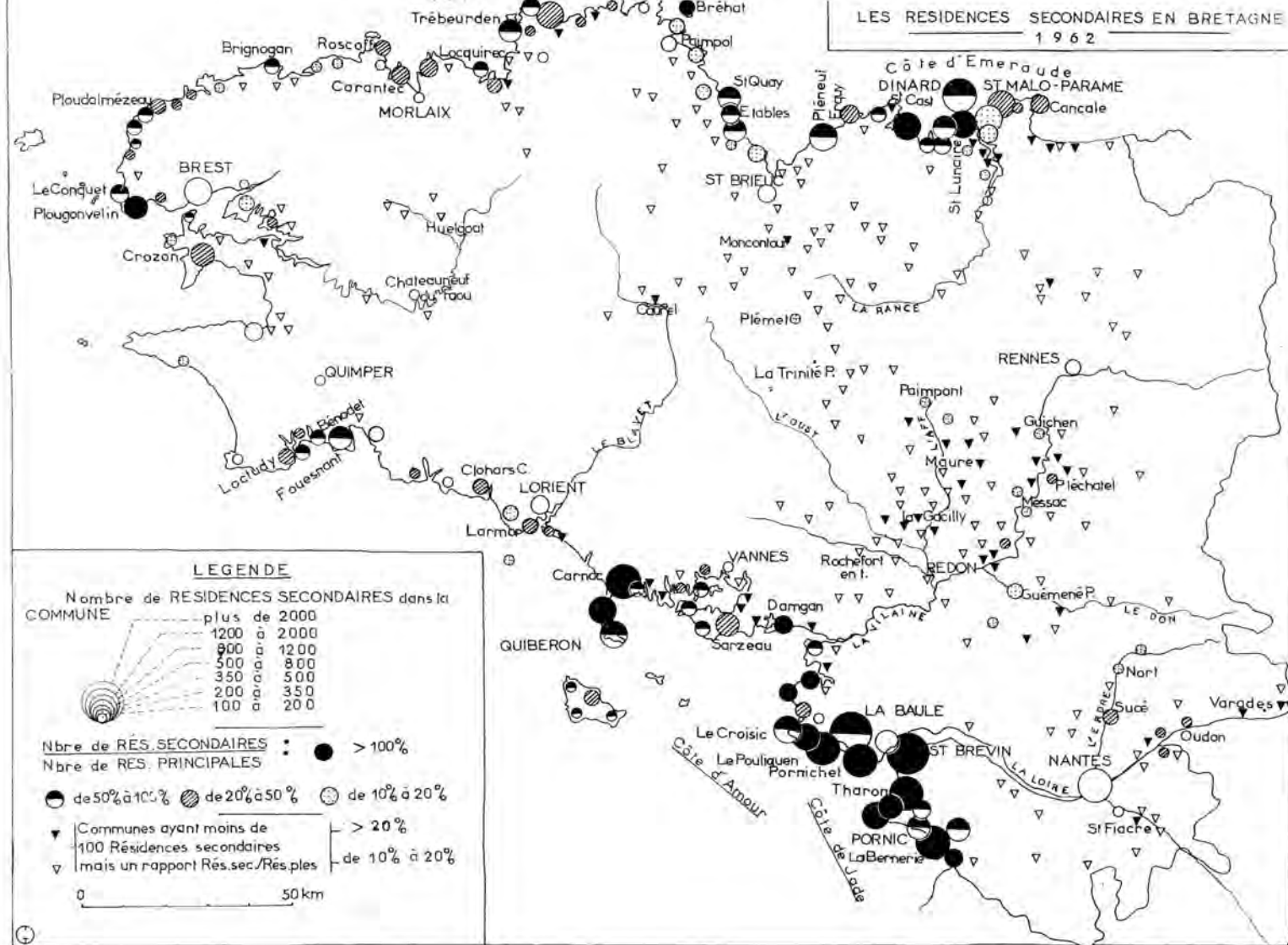
construction de grands immeubles à appartements « de vacances », moins onéreux qu'une villa, va encore accroître ce rôle des résidences secondaires. Le séjour dans de telles résidences est, par ailleurs, une forme de tourisme essentielle pour le géographe car elle se traduit fortement dans l'aspect de l'habitat, qu'il s'agisse de villas ou de meublés, elle contribue à l'alimentation des budgets locaux par le canal des impôts, elle assure une certaine constance à la fréquentation touristique : non seulement les villas voient revenir régulièrement leurs propriétaires, mais encore les meublés voient aussi, très souvent, revenir les mêmes locataires, routiniers jusque dans le dépaysement.

A l'échelle de la Bretagne entière le nombre et la proportion des résidences secondaires peuvent être estimés comme suit (chiffres arrondis au millier) :

	Bretagne entière	Communes urbaines	Communes rurales
Nombre de résidences secondaires	86.000	32.000	54.000
% du nombre total des résidences	8,3 %	6,6 %	9,7 %

Ce simple tableau montre déjà que les villes bretonnes ne sont pas, dans leur ensemble, des lieux importants de résidence secondaire. Encore convient-il de préciser que la moitié environ des résidences urbaines se trouvent concentrées dans quelques villes où la fonction touristique est essentielle : agglomérations malouine et bauloise, Dinard, St-Brévin-les-Pins, Pornic, Quiberon.

Les trois cinquièmes des résidences secondaires bretonnes se trouvent donc dans les communes rurales, mais, pour lever immédiatement toute ambiguïté, il convient de préciser que ces résidences secondaires rurales se répartissent sensiblement par moitié entre les 1.200 communes ayant plus de 40 % de population vivant de l'agriculture, d'une part, et les 210 communes ayant moins de 40 % de population vivant de l'agriculture, d'autre part. Le villégiateur a donc marqué nettement sa préférence pour la campagne sans paysans, en l'occurrence pour nombre de *petites communes littorales* où pêcheurs, commerçants et retraités constituent une très notable partie de la population. Dans beaucoup des communes de ce type le nombre des résidences secondaires dépasse la moitié du nombre des résidences principales : citons Saint-Briac et Saint-Lunaire dans le canton de Dinard, Saint-Cast, Etables et Bréhat dans les Côtes-du-Nord, Le Conquet, Bénodet, Fouesnant dans le Finistère, Saint-Pierre-Quiberon, Saint-Gildas-de-Rhuys, Damgan dans le Morbihan, Mesquer, Piriac, La Bernerie dans la Loire-Atlantique... Ces communes n'ont de rural que la définition administrative et elles se parent le plus souvent du titre de ville qu'on ne voit pas trop pourquoi leur refuser. *Est-ce dire que les authentiques communes rurales n'exercent aucun attrait sur les touristes ?* Un millier de ces communes semblent l'attester, mais les deux cents qui demeurent offrent une proportion notable de résidences secondaires (plus de 10 % et parfois plus de 20 % du nombre de résidences principales), quand bien même la population vivant de l'agriculture y excède 40 %, voire 60 % : citons en exemple Caurel (Côtes-du-Nord), La Gacilly (Morbihan), Pléchâtel (Ille-et-Vilaine), Oudon et Sucé (Loire-Atlantique). Au total l'existence de résidences secondaires ne retient vraiment l'attention que dans un quart environ des communes bretonnes et il peut sembler intéressant d'examiner comment ce quart se répartit dans la province.



La carte des résidences secondaires que nous avons dressée ne tient compte que de ces communes où les résidences secondaires jouent un rôle important par leur nombre absolu (plus de 100) ou par leur proportion relativement aux résidences principales (plus de 10 %). Elle met en évidence la large prépondérance de la Bretagne maritime quant au nombre des résidences secondaires ; c'est un phénomène assez attendu. Mais elle souligne aussi un fait moins connu : *l'existence de zones attirant les villégiateurs en Bretagne intérieure*. Dans ce cas, il ne s'agit jamais de grands centres, mais d'un semis de petites communes dont chacune possède rarement plus de cent résidences secondaires. Ces petits centres sont peu nombreux en Basse-Bretagne où on les rencontre surtout dans la région du Huelgoat et dans la haute vallée du Blavet — autour du lac de Guerlédan. Au contraire, ils sont assez denses en Haute-Bretagne où ils forment notamment trois ensembles : pays du Mené et de la haute Rance, pays de la moyenne Vilaine et de ses affluents (Aff, Oust, Don), vallée de la Loire en amont de Nantes avec ses annexes ; vallées de la Sèvre et de l'Erdre. L'attrait de ces régions intérieures tient sans doute à des facteurs naturels : vallées pittoresques, rivières réputées poissonneuses, forêts (Paimpont, Le Gâvre) ; ce sont ces mêmes facteurs qui expliquent en partie l'immigration de gens âgés observable dans la plupart de ces cantons (4). Il tient aussi à la proximité des villes pour la bourgeoisie desquelles elles constituent une banlieue de loisirs : grands centres comme Nantes et Rennes, ou villes plus modestes comme Saint-Brieuc et Dinan, Redon et Ancenis. Mais on ne saurait négliger, non plus, le fait qu'il s'agit de régions où la valeur locative des terres est au niveau le plus bas connu en Bretagne — souvent moins de 2 quintaux/hectare — en raison de la médiocrité du sol sans doute et, aussi, de l'importance de l'exode rural. Cela signifie à la fois une plus grande facilité d'acquisition de la maison de campagne ou du terrain à bâtir pour l'éventuel acquéreur et, de temps à autre, la conservation d'une résidence secondaire au pays natal par l'émigrant. Quoi qu'il en soit, le phénomène est à inscrire dans le cadre des rapports régionaux des villes et des campagnes plutôt que dans celui de l'attraction touristique à grand rayon.

Il en va différemment avec le littoral breton qui reste, par excellence, le domaine des résidences secondaires : l'abondance de celles-ci peut, certes, être liée à la proximité de villes qui, pour être littorales, n'en voient pas moins leurs habitants chercher des sites plus agréables. Ce sont encore, en partie, des banlieues de loisir que l'on voit apparaître au long de la Baie de Saint-Brieuc, de la Rade de Brest, de la Pointe Saint-Mathieu, autour de Quimper, de Lorient et de Vannes, voire sur les côtes d'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique qui attirent respectivement Rennais et Nantais. Mais l'influence urbaine ne suffit plus à expliquer l'importance du nombre des résidences secondaires, évidemment en rapport avec la réputation de certaines « Côtes » « d'Émeraude » ou « de Granit », « de Jade » ou d'« Amour ».

La carte permet, d'ailleurs, d'observer l'existence d'une certaine hiérarchie des régions touristiques en Bretagne : la Baie de Saint-Brieuc, la côte de Perros-Guirec, le Sud du Morbihan

(4) Cf. à ce sujet : G. LE GUEN, *Les migrations bretonnes vues au travers des migrations d'électeurs*. « Penn ar Bed », Vol. 3, pp. 113-126 (n° 27), 1961.

dominent nettement les côtes de Léon et de Cornouaille, mais sont surclassés aussi nettement par les deux ensembles de la Côte d'Emeraude, au Nord, et de la Loire-Atlantique, au Sud. Au Nord, de Cancale au Cap Fréhel, une vingtaine de communes littorales groupent plus de 7.000 résidences secondaires. Au Sud, de part et d'autre de l'estuaire ligérien, se répartissent quelque 20.000 résidences secondaires — 9.600 de la Pointe du Croisic à Saint-Nazaire, 8.500 de Saint-Brévin à Bourgneuf. Près du 1/3 de toutes les résidences secondaires bretonnes se trouvent donc concentrées dans ces deux régions qui, paradoxe, se situent aux confins de la Bretagne.

La carte permet aussi d'observer une répartition différente des résidences secondaires sur les façades maritimes nord et sud de la Bretagne, suggérant un rôle différent du tourisme de séjour sur les deux côtes. Sur la façade nord, aux nombreux sites pittoresques, les lieux de villégiature forment un ruban très continu au long du littoral, l'importance des lieux de résidence tendant toutefois à diminuer d'Est en Ouest. Sur la façade méridionale, au contraire, on est frappé par l'opposition nette entre deux parties de la côte : à l'Ouest de Quiberon le nombre des résidences secondaires reste peu élevé et leur localisation paraît en rapport avec la proximité urbaine ; à l'Est se trouvent la plupart des communes de villégiature et presque toutes les communes littorales possèdent une proportion notable de résidences secondaires. La tentation est grande de schématiser et d'opposer, dans ce littoral méridional, une *Côte des pêcheurs* au Nord-Ouest à une *Côte des touristes* au Sud-Est.

Ainsi, quand la Basse-Bretagne est traditionnellement considérée comme la plus caractéristique, la plus pittoresque, la carte des résidences secondaires nous révèle que, tant à l'intérieur que sur le littoral, c'est la Haute-Bretagne qui attire les villégiateurs. Il reste à voir si les autres formes de tourisme (passage, camping) permettent des observations comparables et dans quelle mesure ce phénomène peut être mis en rapport avec les disparités de l'équipement et de l'accessibilité des régions, avec les nuances régionales de l'urbanisation également.