

Les Résidences Secondaires de la Baie d'Audierne

par Michel BONNEAU *

Les basses paluds du sud de la baie d'Audierne transformées en parc naturel régional, tel est l'objectif de la S.E.P.N.B. Compte tenu de l'étendue de ces espaces sablonneux (plus d'un millier d'hectares), cette réalisation apparaît comme une œuvre de longue haleine. L'étude de M. Bonneau permet de faire le point dans un domaine encore inabordé, celui des résidences secondaires. Or il s'agit d'un des principaux obstacles à la reconversion des basses paluds. Le danger est réel : depuis quelques années on remarque une prolifération anarchique de nouvelles habitations, en particulier dans les communes de Plomeur et de Saint-Jean-Trolimon. Si d'anciennes fermes sont réaménagées, il s'agit aussi, bien souvent, de baraques, voire de garages préfabriqués. Il n'est pas question, bien sûr, de s'opposer à une évolution touristique déjà bien amorcée. Mais les nouvelles constructions doivent être réalisées à l'écart du littoral, d'autant plus que les menaces sont nombreuses à cause du recul accéléré du trait de côte et du recouvrement de certains secteurs par les eaux douces en hiver. Les résidences secondaires pourraient être construites à proximité des noyaux d'habitations actuels (Plovan, Tréogat, Tréguennec, Kerascol, Beuzec, La Madeleine, etc...). L'essentiel est de conserver un milieu naturel aussi intact que possible près des loc'hioù (Trunval, Kergalan, Saint-Vio) et sur les formations dunaires de Saint-Jean-Trolimon et de Plomeur. Ces sites sensibles sont à préserver en priorité et toute construction nouvelle devrait y être prohibée. D'ailleurs, une évolution récente se dessine : les permis de construire semblent beaucoup moins facilement accordés dans la région qui nous intéresse...

Jean-Claude Bodéré.

★★

Certaines études, notamment celles publiées dans le numéro spécial de « Penn ar Bed » consacré au sud de la baie d'Audierne, ont mis l'accent sur l'originalité et la fragilité de ce milieu naturel. A. LUCAS pouvait écrire en 1969 que « les touristes estivants, malgré l'existence de 10 km de plage de sable fin, n'ont jamais

* Assistant de Géographie, Université des Sciences et Techniques de Lille.

pris possession des lieux comme le prouve la rareté des résidences secondaires et l'absence de campings aménagés et d'hôtels », tout en reconnaissant ensuite que le « temps presse ». Il nous est apparu intéressant, afin de mieux connaître la baie d'Audierne, d'essayer de faire le point au sujet des résidences secondaires.

1. — *LES RESIDENCES SECONDAIRES DE LA BAIE D'AUDIERNE DANS L'ENSEMBLE FINISTERIEN.*

Les communes riveraines de la baie d'Audierne, de la pointe du Raz à celle de Penmarc'h, ont un taux de fonction résidentielle assez faible (6 % en moyenne), inférieur à celui de la moyenne départementale (8 %). Par contre, les communes voisines ont un taux plus élevé. En effet, si l'on considère le taux des trois cantons de Plogastel, Pont-Croix et Pont-l'Abbé, on atteint 9,7 %. Dans ces conditions une harmonisation ne manquera pas de s'établir et les communes de la baie d'Audierne verront leur taux s'accroître rapidement.

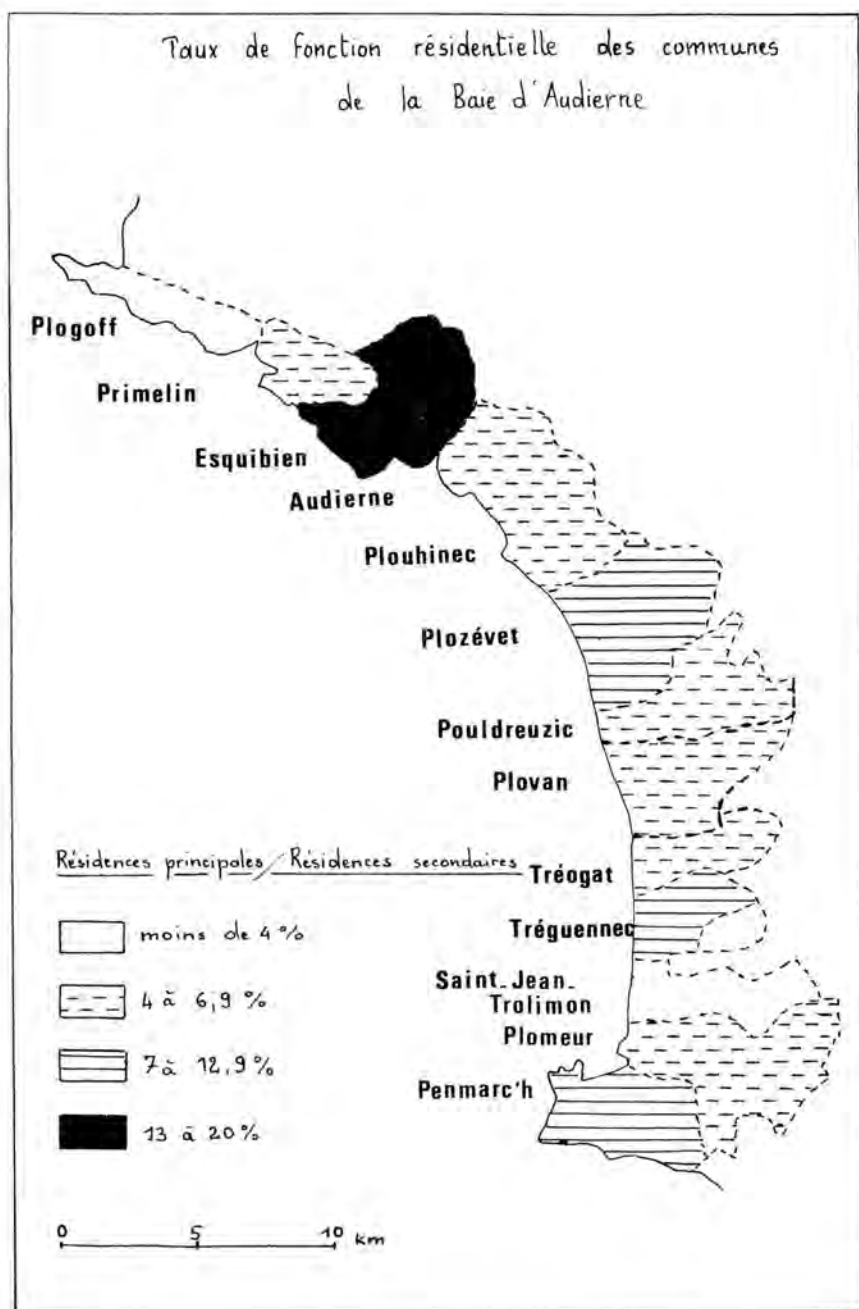
Ce mouvement est d'ailleurs bien amorcé. Si l'on examine les cartes dressées par M. PIERRE (1968), sur l'évolution du nombre de résidences secondaires en Bretagne de 1962 à 1968, on s'aperçoit que les cantons de Pont-Croix et de Plogastel ont enregistré un accroissement de plus de 100 % et celui de Pont-l'Abbé un accroissement compris entre 50 et 100 %.

En 1968, une carte du taux de fonction résidentielle des communes riveraines de la baie permet d'établir des différenciations qui risquent de se creuser davantage encore. Audierne et Esquibien dépassent largement les taux moyens. Le plus significatif est, semble-t-il, le développement des résidences secondaires dans certaines communes telles Plozévet et Tréguennec. Il faut tenir compte également du fait que l'implantation des résidences secondaires est sélective au sein de la commune : les « villages » en bordure immédiate de la baie (Penhors, Lababan) sont plus sollicités que les chefs-lieux des communes.

Aussi, malgré un taux relativement modéré, le développement non contrôlé des résidences secondaires risque de constituer une menace pour le milieu naturel de la baie d'Audierne. Dans ces conditions une connaissance précise de ces maisons de vacances devient utile.

II. — *METHODE D'ETUDE.*

Nous avons sélectionné six communes riveraines de la baie (Plozévet, Pouldreuzic, Plovan, Tréogat, Tréguennec, Saint-Jean-Trolimon), plus celle de Landudec. Un relevé fut opéré au cours de l'été 1971 sur les matrices générales des impôts au siège des différentes mairies. Il permet de dresser la liste des possesseurs de résidences secondaires, avec leur adresse. Un questionnaire détaillé de quatre pages dactylographiées est ensuite envoyé. Il est accompagné d'une lettre explicative et d'une enveloppe timbrée pour la réponse. Un « déchet » ne manque pas de se produire pour diverses raisons (adresse inexacte, décès, changement de domicile, refus de répondre...). 90 questionnaires furent envoyés,



touchant une résidence secondaire sur deux. 5 nous revinrent non distribués. Nous reçûmes 29 réponses, soit un pourcentage de réponses de 32 %. A titre de comparaison, une étude du même type, avec un questionnaire moins complet, avait donné un taux de réponse de 36 %, pour le canton de Montreuil-Bellay (Maine-et-Loire). Certes l'échantillon n'est pas parfait, ni « scientifique-

ment établi ». Tel quel, cependant, il permet de dégager les caractères propres aux résidences secondaires de la baie d'Audierne.

III. — L'ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES DETENTEURS DES RESIDENCES SECONDAIRES.

Le tableau récapitulatif ci-dessous et la carte montrent l'importance de la région parisienne et de la Bretagne. Les autres régions françaises fournissent peu de vacanciers à l'exception du Nord-Ouest, de la Loire moyenne et, plus paradoxalement, des rivages méditerranéens. A ces régions il convient d'ajouter quelques départements isolés.

Région Parisienne	33 %
Paris	12 %
Finistère	24 %
Autres départements de l'Ouest	18 %
Reste de la France	11 %
« Ex-Outre-Mer »	2 %

On remarque tout de suite les conséquences de l'exode rural vers la région parisienne et l'agglomération Nantes - Saint-Nazaire. L'acquisition a été facilitée par l'existence de liens familiaux dans la région par le chef de famille ou son épouse. 61 % sont originaires du Finistère (hommes et femmes), 18 %, soit par l'homme soit par la femme, 17 % sont originaires des autres départements bretons (Morbihan, Côtes-du-Nord). 4 % seulement n'avaient aucune attache familiale dans la région.

IV. — LES CARACTERES PROPRES AUX RESIDENCES SECONDAIRES DE LA BAIE D'AUDIERNE.

a) MODE D'ACQUISITION.

Nous pouvons dresser le tableau suivant :

Héritage	37 %
Construction sur terrain acheté	28 %
Construction sur terrain hérité	17 %
Achat	18 %
Location	0 %

On peut souligner l'absence de résidences louées et l'importance de l'acquisition par la force des liens familiaux. En fait, 54 % des habitations secondaires sont liées plus ou moins à un héritage. Les possesseurs de résidences secondaires héritées, ou construites sur un terrain hérité, habitent presque tous la région parisienne alors que ceux qui ont acheté leur maison de vacances, ou l'on fait construire sur un terrain acheté, habitent soit le reste de la France soit les villes régionales (Brest, Quimper).

Ce sondage confirme nos affirmations précédentes quant au rythme de développement des résidences secondaires. On l'avait déjà vu s'accélérer de 1962 à 1968, mais, pendant la seule période 1968-1970 (en trois ans), le parc des résidences secondaires a

origine géographique des propriétaires
d'une résidence secondaire dans les communes de la
baie d'Audierne



nombre de propriétaires

□ 0

▨ de 1 à 3

▧ de 4 à 12

■ + de 12

0 120 340 km

augmenté de 27 %. Cela représente un taux uniforme de 9 % l'an. Sur ce contingent nouveau, 50 % étaient le fait de résidences secondaires neuves construites. Le volume global des résidences secondaires ne s'accroît pas cependant dans les mêmes proportions car un certain nombre de maisons de campagne deviennent à leur tour des résidences principales.

b) PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL DU VACANCIER EN RÉSIDENCE SECONDAIRE.

L'âge moyen de ces propriétaires est de 53 ans pour une gamme d'âge allant de 29 à 75 ans en 1971.

En ce qui concerne la structure socio-professionnelle on peut établir le tableau suivant qui traduit la prédominance des « classes aisées » sans toutefois éliminer les classes sociales moins favorisées.

Agriculteurs et exploitants agricoles ..	0 %
Ouvriers agricoles	0 %
Patrons du commerce et de l'industrie	5 %
Professions libérales et cadres supérieurs	19 %
Cadres moyens	23 %
Employés	10 %
Ouvriers de l'industrie	5 %
Personnel de service	0 %
Autres catégories	22 %
Non-actifs et retraités	13 %

On peut souligner l'importance des « autres catégories » (armée, police, marine...) qui tient à la place occupée par les Bretons dans la Marine Nationale notamment. La majeure partie des ouvriers et employés n'a pu acheter ou entretenir une résidence secondaire que grâce à un double salaire.

c) CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE.

La résidence secondaire abrite certes ses détenteurs mais aussi, bien souvent, des amis et parents plus ou moins éloignés. Il apparaît intéressant de ce fait de connaître sa capacité d'hébergement. Elle s'établit d'après notre sondage en moyenne à 2,8 chambres pour 3,6 lits et 5,7 places.

17 % des familles n'ont pas d'enfants. Si on considère les familles chargées d'enfants, la moyenne par famille s'établit à 2,3 enfants. Nous voyons donc que la capacité d'hébergement touristique des résidences secondaires est supérieure à la taille moyenne de la famille qui la possède : d'où un flux touristique plus grand que ce qui pourrait apparaître au simple examen des chiffres de l'I.N.S.E.E.

d) FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES.

Les résidences secondaires servent aux vacances et, pour certaines, aux week-end. D'autres sont en outre louées ou prêtées à des parents, amis ou « clients ». A partir de toutes ces données il nous est apparu intéressant de rechercher la durée moyenne d'occupation en jours d'une maison de vacances. Indiquons auparavant les caractéristiques générales qui conditionnent cette occupation : 34 % de ces logements ne sont jamais utilisés au cours des week-end ; 20 % servent à la fois pendant les vacances d'été et les congés de Pâques et de fin d'année ; 30 % sont occupés à d'autres périodes de l'année (mai-juin notamment).

La durée moyenne d'occupation, compte tenu de toutes ces données, s'établit à 81 jours. Signalons que 22 % des familles prennent en outre des vacances en dehors de la baie d'Audierne, essentiellement en montagne.

V. — PERSPECTIVES D'AVENIR

En raison de leur origine largement locale, les vacanciers en résidence secondaire participent pleinement à la vie régionale, se mêlent à la population locale. 20 % des personnes interrogées transformeront, au moment de leur retraite, leur résidence secondaire en logement principal. Dans ces conditions, il n'est pas surprenant de constater que ces estivants ont conscience de la fragilité du milieu. Une bonne part d'entre eux ne souhaitent pas d'aménagements, à l'exception des adductions d'eau. D'autres, par contre, voudraient voir se réaliser des villages de vacances, des terrains de camping, une route littorale, des hôtels. Il est évident que de tels aménagements, réalisés sans discernement, constitueraient une menace grave pour l'équilibre du milieu naturel de la baie d'Audierne.

Néanmoins, puisque le flux touristique existe (renforcé par d'autres hébergements touristiques tels les gîtes ruraux), il importe de le contrôler en définissant la vocation touristique de cette région. Un tourisme culturel, éducatif, a sa place, de même qu'un certain nombre d'équipements légers. Ce qui est dangereux dans l'immédiat, c'est le risque d'une prolifération anarchique des résidences secondaires, au gré des achats de terre, des logements vacants, ou même des héritages.

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Bretagne : Le tourisme en Bretagne.
- COUF Christian - Le tourisme en Finistère. Institut international de Glion, 1970, 180 p.
- GINIER Jean - Le tourisme finistérien. *Noréis*, 1971, 4.
- LE GUEN G. - Les résidences secondaires en Bretagne. *Penn ar Bed*, 1964, N° 36.
- PIERRE Michel - Le tourisme en Bretagne. *Bulletin de Conjoncture Régionale*, N° 1-2, 1968.
- Penn ar Bed* - La baie d'Audierne, N° 59, 1969.