

UNIVERSITÉ DE BRETAGNE OCCIDENTALE
Institut Universitaire Européen de la Mer

Laboratoire Géomer
LETG - UMR 6554 CNRS

Thèse de doctorat nouveau régime

Discipline : Géographie

Marché du logement et division sociale de l'espace dans les îles du Ponant

Présentée et soutenue publiquement par

Clotilde BUHOT

le 5 décembre 2006

Directeur :
Louis BRIGAND

Composition du jury :

Louis BRIGAND, Professeur à l'Université de Bretagne Occidentale, *directeur de thèse*.

Jean-Pierre LÉVY, Directeur de Recherche au CNRS, École d'Architecture de Paris Val de Seine, *rapporteur*.

François MADORÉ, Professeur à l'Université de Nantes, *rapporteur*.

Louis MARROU, Professeur à l'Université de La Rochelle.

Françoise PÉRON, Professeur émérite à l'Université de Bretagne Occidentale.

Vincent RENARD, Directeur de Recherche au CNRS, École Polytechnique, Paris.

Remerciements

Je tiens à remercier Louis Brigand pour avoir dirigé cette thèse et pour la confiance accordée pour mener à bien ce sujet,

J'exprime pleinement ma gratitude envers toutes les personnes, qui par leur disponibilité et les informations fournies, ont apporté de précieux éclairages à mon travail, et en particulier :

- les responsables des Centres des Impôts qui ont accepté de m'ouvrir leurs archives, au contenu si précieux. Sans pouvoir tous les citer, je voudrais néanmoins remercier plus particulièrement certains inspecteurs : Mme Mallegoal (Lorient) et Messieurs Baudet (Saint-Brieuc), Kerfriden (Vannes) et Stephan (Paimpol) ;

- les responsables des organismes gestionnaires du parc locatif, particulièrement Mme Lorho de l'Agence Bretagne Sud Habitat ;

- les professionnels de l'immobilier et notamment Mme et M. Noury (Belle-Île) et Messieurs Tristan (Groix) et Olivier (Yeu) qui ont indiscutablement contribué à clarifier et compléter les données préalablement collectées aux Impôts ;

- les habitants des îles (notamment à Bréhat) : B. Goiremberg, R. Boué, J.L. Le Pache, R. Paris, et bien sûr Laurence ;

- et bien évidemment l'ensemble des élus et des personnels municipaux dans les îles, et plus spécialement Messieurs Colin (Bréhat), Richard (Molène) et Guilloteau (Yeu).

Merci également aux membres du labo Géomer et plus particulièrement à Jacqueline et Manu.

« Ces choses là sont rudes, il faut pour les comprendre ... », merci Papa, merci Maman, et encore merci Yann. Sans toi, j'en serais peut-être encore à chercher de nouvelles stats à collecter !

Sommaire

Introduction	5
<i>Première partie : Un espace géographique pertinent pour l'étude du marché du logement</i>	25
<i>Chapitre 1 - Des espaces attractifs en dépit d'un contexte socio-économique défavorable.....</i>	<i>29</i>
<i>Chapitre 2 - Des espaces soumis à une forte pression foncière ?</i>	<i>65</i>
<i>Chapitre 3 - Un marché dominé par les résidents secondaires.....</i>	<i>111</i>
<i>Deuxième partie : Une coupure structurelle entre résidents permanents et résidents secondaires à l'origine de la définition de catégories socio-spatiales ..</i>	159
<i>Chapitre 4 - Une coupure structurelle entre résidents permanents et secondaires à l'origine de nouvelles catégories sociales.....</i>	<i>163</i>
<i>Chapitre 5 - Des catégories sociales aux catégories socio-spatiales.....</i>	<i>213</i>
<i>Troisième partie : L'incidence des politiques locales et de la propriété foncière héritée sur le marché du logement.....</i>	265
<i>Chapitre 6 - Le bilan des politiques de logement initiées par les municipalités : vers un renforcement de la population permanente dans les bourgs.....</i>	<i>269</i>
<i>Chapitre 7 - La propriété foncière : une évolution des rapports de force entre propriétaires qui ne doit pas masquer la lenteur des transformations</i>	<i>311</i>
Conclusion.....	353
Bibliographie	363

Introduction

L'accès au logement : un sujet d'actualité

Depuis la fin des années 1990, la France est de nouveau confrontée à une crise du logement, qui se manifeste par son inaccessibilité pour une partie croissante de la population ; témoin de cette crise, la tenue des Premières Assises Nationales du logement en 2004. Le Ministère du Logement y souligne la situation paradoxale dans laquelle se trouve la France : alors que la production de logements neufs n'a jamais été aussi soutenue, l'accès au logement pose problème à un nombre croissant de ménages. Les difficultés se manifestent à deux niveaux. D'un côté, l'accession à la propriété se révèle de plus en plus problématique, notamment pour les primo-accédants¹. De l'autre, le parc locatif est caractérisé par une inadéquation entre l'offre et la demande. Le parc locatif social est insuffisant au regard des besoins actuels. Quant au parc locatif privé, de plus en plus de locataires connaissent des difficultés pour y entrer ou s'y maintenir. Or, ce dernier joue un rôle essentiel pour la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Le prix devient ainsi un facteur de discrimination sociale en freinant l'accession à la propriété des ménages et en restreignant le choix des logements accessibles dans le secteur locatif.

Les espaces urbains ont très souvent eu la faveur des recherches portant sur la question du logement, les phénomènes de ségrégation socio-spatiale - ou tout au moins de division sociale de l'espace - liés au fonctionnement du marché du logement y étant considérés comme manifestes. Il apparaît toutefois logique d'envisager que d'autres espaces géographiques, également soumis à une forte pression, puissent être, eux aussi, confrontés à des situations similaires.

Les îles de l'Ouest de la France connaissent justement une situation particulièrement tendue en la matière. Le problème est perceptible au travers des discours de nombreux élus, qui font écho aux inquiétudes de la population et aux difficultés rencontrées par cette dernière pour se loger. Cette situation est par ailleurs fréquemment expliquée dans la presse comme la résultante de l'engouement des continentaux pour les îles, qui se traduit par une forte proportion de résidences secondaires. Depuis quelques années en effet, la presse locale, régionale et nationale a consacré plusieurs articles à la "flambée des prix" qui toucherait les îles ; cette situation provoquerait même l'impossibilité pour les jeunes insulaires d'accéder à la propriété (fig.1).

Le rôle du marché du logement dans les transformations des espaces insulaires apparaît donc comme une question essentielle ; son incidence sur la division sociale de l'espace constitue la problématique centrale de ce doctorat.

Au-delà de la problématique initiale, ce travail permet de répondre à une demande de statistiques émanant des acteurs institutionnels du foncier et du logement, tels que les Services de l'Équipement, les élus communaux ou encore le Conservatoire du littoral. Il s'agit donc d'apporter une contribution à la connaissance des marchés locaux du logement dans de petites communes situées en dehors d'agglomérations.

¹ Ils ne représentent plus que 45 % de l'ensemble des accédants à la propriété en France contre 55 % dans les années 1990. Atelier 5 : Ouvrir l'accession à la propriété, Assises Nationales du Logement - <http://www.equipement.gouv.fr>.

Envolée des prix sur les îles bretonnes¹

IMMOBILIER. De Bréhat à Belle-Ile en passant par Ouessant, les résidences secondaires ont tiré le marché vers le haut. Trouver une maison relève souvent de l'exploit

Les résidents secondaires faussent la cote en payant le prix fort

Les îles malades de la spéculation²



De l'ouest, mais aussi à Belle-Ile, Bréhat, Ouessant et sur toutes les îles de Bretagne, le prix du mètre carré s'est envolé vers des sommets.

Attirés par des propriétaires absents venus du continent, la flambée des prix des maisons et du foncier inquiète les élus insulaires. Que faire pour permettre à leurs administrés permanents de se loger convenablement en fonction de leurs moyens, plus modestes ?

MARCHÉ IMMOBILIER DES ÎLES
*Difficile de jeter l'ancre*³

*Les îles aux trésors*⁴

Elles sont souvent malcommodes à habiter, difficiles d'accès, coupées du monde. C'est justement pour ça qu'on en rêve.

C'est l'une des dernières îles accessibles aux acheteurs⁵

Immobilier : Groix se méfie des dérives

Les îliens calent devant le prix du foncier⁶

Terrains constructibles de plus en plus rares, résidences secondaires qui font grimper la valeur du mètre carré : les îliens ont de plus en plus de difficultés à devenir propriétaires chez eux. Le prix du foncier et les surcoûts de construction liés à l'insularité interdisent aussi de satisfaire toutes les demandes de logements sociaux. Cassette pour les élus.

*Le golfe du Morbihan en délicatesse avec les touristes*⁷

L'île aux Moines et l'île d'Arz cherchent à mettre à profit l'important afflux de visiteurs pour améliorer leurs infrastructures. Mais les îliens redoutent de perdre leur identité et reprochent aux nouveaux résidents de ne pas respecter les traditions insulaires.

*Houat rechigne à vendre son âme au tourisme*⁸

Après avoir longtemps toléré le camping sauvage et ses adeptes, l'île s'inquiète aujourd'hui de l'augmentation du nombre de résidences secondaires. Les îliens voudraient maîtriser cet afflux de vacanciers, mais les autres activités, comme la pêche, ne suffisent pas à les faire vivre.

Les îles bretonnes sont victimes de la pression foncière touristique⁹

L'exode des insulaires sans toit

Le secrétaire d'État au Logement, Louis Besson, était mardi en visite dans le Finistère. Au cours d'un bref passage à Ouessant, il a été confronté à une réalité insulaire : les difficultés techniques ajoutées à la pression foncière touristique empêchent la construction de logements sociaux. Voilà qui favorise l'exode des habitants.

Sources :

- 1 Le Monde (6/05/02) ; 2 Ouest France (25/10/04) ;
- 3 Investir (19/08/91) ; 4 Le Nouvel Observateur (15/08/02) ;
- 5 Ouest France (20/08/03) ; 6 Ouest France (17/02/01) ;
- 7 Le Monde (1/08/02) ; 8 Le Monde (6/08/02) ; 9 Ouest France (6/09/99) ;
- 10 Le Monde (30/07/02) ; 11 Le Monde (11/05/03) ; 12 Le Monde (31/07/02).

*L'île de Batz s'efforce de cultiver son authenticité*¹⁰

La majorité des 596 habitants continue à vivre de l'agriculture. Très important durant l'été, le tourisme n'a pour autant pas bouleversé des traditions locales façonnées en grande partie par les femmes. La flambée des prix de l'immobilier contraint toutefois les jeunes au départ.

*Onéreuses îles du golfe du Morbihan*¹¹

*Bréhat supporte difficilement sa notoriété*¹²

Les infrastructures de cette île prisée par les célébrités et les estivants sont inadaptées

Un problème d'accès au logement accentué par le contexte insulaire

Les îles offrent un cadre d'étude particulier. Elles sont souvent présentées comme des espaces singuliers en raison de la rupture physique imposée par la mer, de la vision idéalisée qu'en ont les continentaux, par l'imaginaire suscité par "l'objet île". Nous ne rentrerons pas ici dans la controverse sur la spécificité des îles. En effet, comme le rappelle P. PELLETIER (2005 : 223), ce n'est pas parce que l'île est parfois abordée comme un objet d'étude en soi qu'elle échappe à l'application de problématiques et de concepts généraux. Bien au contraire, comme le rappelle L. BRIGAND (2006), les îles ne sont pas des espaces déconnectés du continent. L'intérêt de l'île doit être considéré pour la qualité « d'effet loupe » (PÉRON, 1996) que lui confère son détachement par rapport au continent. « *Les îles, explique F. PÉRON, même les plus éloignées des côtes, n'évoluent pas indépendamment des autres espaces, mais par un effet de miroir grossissant dû à leurs particularités physiques, elles en amplifient les traits, elles marquent plus nettement les ruptures.* »

Parce que l'île est, par définition, physiquement limitée, l'intérêt pour la problématique foncière n'en est que plus fort. Ainsi, l'impossibilité d'un retrait vers des communes intérieures exacerbe certaines contraintes et rend plus aisée leur observation et leur lecture dans cet espace géographique clairement circonscrit.

L'acuité du problème de l'accès au logement est renforcée par les "enjeux identitaires" eux aussi exacerbés dans les îles. Les difficultés d'accession à la propriété, comme celles de l'entrée dans le parc locatif, contraignent un certain nombre d'insulaires (des jeunes actifs le plus souvent) à quitter "leur" île. Ce départ pour le continent renvoie d'autant plus à l'éventualité d'une possible recomposition sociale et identitaire de la population insulaire que cette dernière serait écartée au profit de résidents secondaires, parfois sans attaches sur l'île.

Par ailleurs, la multitude d'îles s'égrainant le long du littoral atlantique et de la Manche offre la possibilité d'entreprendre une analyse comparative. Il s'agira donc de mettre en évidence à la fois les invariants et mais aussi certaines particularités relatives à la question de l'accès au logement dans les îles. Dans cette optique, il faut toutefois restreindre les terrains d'étude et choisir des îles présentant une certaine homogénéité. Or, il existe une grande variété : de l'île privée de quelques centaines de mètres carrés appartenant à un seul propriétaire, à l'île d'Oléron, reliée au continent par un pont, qui compte près de 24 000 habitants répartis sur 8 communes.

Deux critères ont été retenus. Afin de disposer d'un échantillon suffisant de population permanente et de logements, le statut communal de l'île est vite apparu approprié pour opérer une sélection. En effet, les îles qui ne bénéficient pas du statut de commune, comme Chausey ou les Glénan¹, comptent souvent un très faible nombre d'habitants et de logements.

Toutefois, une contrainte majeure apparaît : en ne retenant que les seules îles à statut communal, l'analyse comprend encore seize îles, soit une population de plus de 60 000 habitants et un écart entre les îles allant de 118 habitants à Hoëdic à plus de 24 000 à

¹ Elles sont dans ce cas rattachées administrativement à une commune continentale. Les Glénan comptent 13 logements et aucun n'est habité en permanence et si l'archipel de Chausey totalise 118 logements, 7 sont des résidences principales et seule une dizaine de personnes y résident toute l'année.

Oléron. Le choix d'un seuil de population s'est vite révélé indispensable afin de limiter la masse d'informations à recueillir et à traiter. En fixant arbitrairement le seuil à 5 000 habitants, deux ensembles d'îles se dégagent. Le premier est formé par les "grandes" îles de Noirmoutier, Ré et Oléron, lesquelles comptent respectivement 8 500, 17 000 et 24 000 habitants ; par ailleurs, elles sont toutes trois reliées au continent par un pont. Le second ensemble regroupe les îles du Ponant¹, qui comptent au total près de 15 000 habitants répartis sur treize îles (du nord au sud : Bréhat, Batz, Ouessant, Molène, Sein, Groix, Belle-Île², Houat, Hoëdic, Arz, l'Île-aux-Moines, Yeu et Aix³ - fig.2 et annexe A1). Même si ces dernières présentent des écarts de taille, de population et de nombre de logements importants⁴, elles possèdent néanmoins des traits communs majeurs comme une taille assez modeste, une localisation principalement au nord-ouest ou, tout simplement, l'appartenance à une structure associative commune : l'AIP⁵ (Association des Îles du Ponant).

Les terrains d'étude ainsi définis posent toutefois une question de légitimité de l'échelle d'analyse (validité et représentativité des données), en raison du seuil de la population tout d'abord (aucune des îles du Ponant ne compte plus de 5 000 habitants⁶ et la plupart en totalise à peine 1 000) et de celui du parc des logements ensuite (avec un maximum de 5 061 logements atteints à Yeu en 1999).

Face aux questions soulevées par la notion de seuil, rappelons que si les études portant sur la division sociale de l'espace avaient eu pour seul cadre les grandes unités urbaines (souvent plus de 200 000 habitants) jusqu'aux années 1980, F. MADORÉ (1992) avait déjà démontré tout l'intérêt de l'aborder dans des villes moyennes (avec les exemples de La Roche-sur-Yon et de Cholet, comptant alors environ 50 000 habitants). Un des intérêts de ce travail est donc aussi de démontrer dans quelles conditions et dans quelles limites des communes qui abritent rarement plus de 1 000 habitants peuvent se prêter à une telle analyse.

Ce qui nous renvoie à une seconde interrogation : à partir de quel seuil de population ou de nombre de logements, ce genre d'analyse est-elle pertinente ? L'intérêt de l'analyse comparative et le parti pris de conserver treize îles sont ainsi à nouveau justifiés.

¹ Terme donné par A. Guilcher aux îles de l'Atlantique et de la Manche, non reliées au continent par un pont.

² Seule île qui ne soit pas constituée par une seule commune. Belle-Île en compte quatre : Locmaria, Le Palais, Sauzon et Bangor.

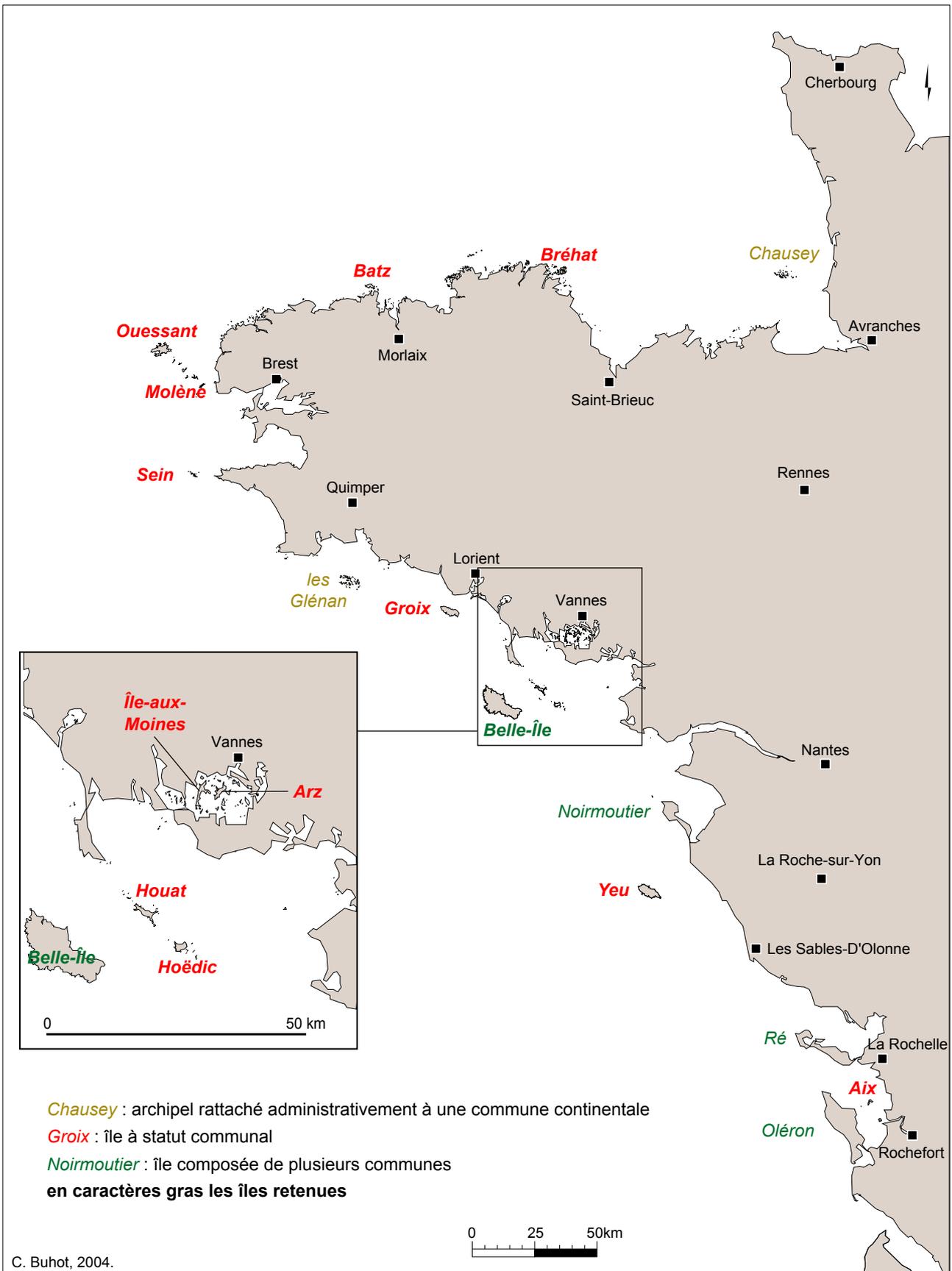
³ Pour une facilité de lecture, le préfixe "île" contenu dans le nom officiel de plusieurs d'entre elles est supprimé. Ainsi, l'utilisation de Bréhat, Batz ou Molène au lieu de Île de Bréhat, Île de Batz et Île Molène permet d'alléger à la fois le texte et les illustrations associées. La seule exception reste l'Île-aux-Moines.

⁴ À elle seule, Belle-Île représente plus de la moitié de cette surface et est 143 fois plus vaste que Sein (la plus petite île avec 0,6 km²), au total, les îles du Ponant sont réparties sur une superficie de 159,52 km² (soit une superficie voisine du département des Hauts-de-Seine). De même, la population se concentre à 60 % à Yeu et Belle-Île ; chacune d'entre elles étant 40 fois plus peuplée qu'Hoëdic, qui compte seulement 118 habitants. Les îles du Ponant comptaient exactement 15 711 habitants au recensement 1999.

⁵ L'existence et la pérennité d'une telle structure depuis sa création en 1971, ont permis de développer un sentiment d'appartenance commun chez les acteurs politiques comme chez les populations insulaires (avec par exemple la mise en place d'un collège des îles sur les plus petites d'entre elles, afin d'y maintenir les jeunes jusqu'à leur entrée en lycée). L'AIP « a pour objet de prendre toutes dispositions utiles pour lutter contre les handicaps communs ou spécifiques aux îles du Ponant. Elle se fixe l'objectif d'assurer la promotion économique, sociale et culturelle de leurs habitants tout en concourant à la protection de l'environnement insulaire. » (<http://www.iles-du-ponant.com>)

⁶ Seuil de confidentialité des données du recensement INSEE imposé par la CNIL.

Figure 2 - Le terrain d'étude : treize îles dispersées entre Côtes d'Armor et Charente-Maritime



Le marché du logement de gré à gré : une incidence croissante sur les structures socio-spatiales

Pour démontrer en quoi le fonctionnement du marché du logement tient une place prépondérante dans la division sociale des espaces insulaires, il faut d'une part expliquer l'incidence du marché sur la division sociale de l'espace et d'autre part préciser quels éléments laissent supposer l'existence de ce phénomène au sein des espaces insulaires.

L'ascendant pris par le fonctionnement du marché sur le secteur du neuf à partir de la seconde moitié des années 1980 (MOUILLART, 1991)¹ conduit à privilégier le premier pour l'analyse. Autrement dit, le marché d'occasion a acquis une place centrale comme mode d'acquisition d'un logement ; les ménages accèdent à la propriété davantage par le biais du marché de l'ancien que par l'achat d'un logement neuf. Les dynamiques du marché immobilier ont donc une incidence accrue sur l'évolution des configurations socio-spatiales (MADORÉ, 2004 : 67). C'est pourquoi, analyser en détail le fonctionnement du marché d'occasion dans les communes insulaires permet de saisir les évolutions structurelles à l'œuvre dans les îles et pas seulement une évolution conjoncturelle réductible à la seule période analysée ici.

La démarche part du postulat que le marché du logement, de gré à gré, traduit une volonté délibérée de prendre possession ou au contraire de se défaire d'un logement. Les transactions de gré à gré sont l'occasion de s'intéresser à des évolutions plus structurelles que ne le sont, par exemple, les mutations de propriété liées aux héritages. Bien que l'entrée par le marché du logement d'occasion ait été privilégiée, cela n'empêchera toutefois pas d'envisager le rôle de la construction neuve (grâce aux transactions foncières et au dynamisme de la construction neuve) ainsi que celui du parc locatif.

Dans ce cadre, pourquoi supposer de l'existence, au-delà du problème d'accès au logement dans les îles, d'une division sociale de l'espace induite par le fonctionnement du marché immobilier d'occasion ?

Cette hypothèse est liée aux discours des politiques et des journalistes qui opposent systématiquement résidents permanents d'un côté et résidents secondaires de l'autre (« *les îliens calent pour acquérir des logements sur les îles devant des résidents secondaires mieux disposés financièrement* », fig.2). Ceux-ci peuvent également être mis en parallèle avec des travaux de chercheurs traitant du phénomène de résidences secondaires (DUBOST F. (1998), ORTAR N. (1998) entre autres).

Cette apparente concurrence entre deux types d'acteurs sur le marché est en effet loin de constituer une thématique de recherche récente. En 1973, F. CRIBIER observait que « [...] *L'enchérissement du prix des maisons pose, dans certaines communes, de graves problèmes de logement, liés au développement même des résidences secondaires* », précisant qu'« *Une masse croissante de citadins sont capables de dépenser pour une maison de vacances le double ou le triple de ce qu'un travailleur des campagnes pourrait consacrer à un logement principal [...]. La population permanente a du mal à se loger, et certaines communes rurales ne peuvent plus retenir alors la population jeune et active*

¹ Qui parle du « *passage d'une économie de construction à une économie de mutations* ».

qui aurait souhaité y demeurer. » Cette ancienneté du phénomène ne limite pas l'intérêt de poursuivre cette voie de recherche, au contraire.

Alors que traditionnellement, la division sociale de l'espace - que l'on pourrait décrire comme une inégale position des acteurs dans l'espace - est envisagée sous le seul angle de l'accès au logement principal, dans le cas des îles, le fonctionnement du marché semble à l'origine d'un phénomène voisin de celui de "gentrification", mais dans un contexte d'espaces non urbains. Des candidats locaux à la recherche d'un logement principal s'opposeraient ainsi à des candidats continentaux désirant acquérir une résidence de loisirs. Cette distinction entre une utilisation permanente pour les uns et une utilisation à destination de loisirs pour les autres incite donc bien à envisager l'existence de deux groupes sociaux concurrents.

Pour autant, dans le développement qui suit, il ne s'agit pas uniquement de valider ce schéma mais plutôt de préciser les mécanismes à l'œuvre. Les résidents permanents et les résidents secondaires sont-ils réellement deux groupes sociaux distincts ? Comment chacun d'entre eux investit-il l'espace communal ? Et finalement, observe-t-on des divisions sociales infra-communales ?

La recherche de sources appropriées

Dans l'optique de mettre en place une approche reproductible à l'ensemble des communes littorales du continent, la question de la source la plus appropriée pour appréhender les marchés locaux de l'habitat dans des communes de moins de 5 000 habitants s'est posée.

Bien que la question du logement soit primordiale et que des données existent à l'échelle nationale, elles sont rarement collectées et publiées à un échelon plus fin, excepté au niveau des grandes agglomérations (avec les Observatoires de l'Habitat). La plus grande partie du territoire se trouve ainsi mise à l'écart des études portant sur l'immobilier. Ne disposant pas d'éléments objectifs pour ce genre d'analyse, il apparaît dès lors difficile de faire le tri entre les avis émis par les élus et les habitants et les gros titres de la presse locale ou nationale, qui, tout en dénonçant cette surenchère, y participent activement.

Des sources nombreuses mais qui ne répondent pas aux objectifs assignés pour des communes de moins de 5 000 habitants

Le constat dressé par J. COMBY (2002 : 60) sur les sources disponibles à l'échelle nationale est le suivant : « [...] *En France, les informations se trouvent auprès des services fiscaux (CEIL, IMMO) auprès des chambres des notaires (BIEN, MIN), auprès des organismes préempteurs (SAFER...), auprès des organismes de crédits (CFF) [...]* ». *Les sources d'informations ne manquent donc pas mais elles ne sont pas toutes réellement exploitables.* » Les communes insulaires de moins de 5 000 habitants illustrent bien ce constat. Tout d'abord, le faible nombre d'habitants hypothèque déjà l'accès à certaines sources. Ensuite, il s'avère que les outils, s'ils existent, sont surtout disponibles dans les grandes agglomérations. C'est par exemple le cas des enquêtes du Crédit Foncier, s'intéressant uniquement aux villes de plus de 100 000 habitants et des

Observatoires de l'Habitat¹, dont aucun n'inclut dans son périmètre une des treize îles du Ponant.

De plus, l'absence d'exhaustivité et/ou les lacunes concernant certaines variables concourent à hypothéquer le recours à d'autres sources. C'est notamment le cas des réseaux d'agences immobilières comme Orpi, Century 21 ou la FNAIM. Même si ce dernier est souvent utilisé comme référence dans les grandes villes (car il fédère 62 % des agences en France), il ne représente au final que 30 % du marché (V. RENARD, 2005 : 4). Or l'échantillon est d'autant moins exhaustif sur les communes non urbaines que le recours à des agents immobiliers y est plus faible qu'en ville. Les deux bases de données internes aux Services Fiscaux, CEIL² et IMO³, présentent également des limites. La première présente l'inconvénient majeur de ne pas intégrer les renseignements relatifs aux acteurs du marché (âge, profession, lieu de domicile..., même si les informations concernant le bien vendu sont relativement exhaustives), et la seconde est jugée peu fiable car elle repose sur un échantillon restreint de transactions.

Les données émanant de la SAFER⁴, reposant sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), ne sont pas exemptes de critiques. D'abord, l'organisme n'intervient que très rarement sur les îles et ensuite les DIA ne sont pas forcément suivies d'une vente effective. Le prix demandé peut également évoluer lors des négociations précédant la vente effective du bien.

Enfin, le système de collecte mis en place par les notaires (PERVAL-MIN⁵) reste encore mal adapté aux communes de moins de 5 000 habitants. Lancée en 1990, la base des données immobilières des notaires⁶, opère un suivi des transactions et des prix sur le marché immobilier français hors Île-de-France⁷. C'est à ce jour la seule base de données portant sur les mutations et les prix disponibles à l'échelle nationale. Elle est alimentée par les notaires eux-mêmes sur la base du volontariat. Si la collecte devient de plus en plus systématique, et ce uniquement depuis 2002-2003, il existe encore "des mauvais élèves" parmi les professionnels du notariat : « *L'alimentation de la base de données notariales est tributaire de la motivation du notaire qui a conclu la vente, de sorte que le nombre d'enregistrements présents dans les fichiers est inférieur au nombre réel des*

¹ Ils sont souvent intégrés au sein des agences d'urbanisme des grandes villes. Moins d'une dizaine d'entre eux collectent de manière exhaustive les extraits d'actes de mutation foncière. Les données recueillies portent sur le bâti et les terrains à bâtir et les résultats, souvent publiés à l'échelle de l'agglomération, sont utilisés à une plus grande échelle comme un outil d'aide à la décision pour les pouvoirs publics locaux. Par exemple, l'ADEUPA (Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest) procède à un relevé exhaustif des copies d'actes notariés depuis 1988, qui touche 89 communes de la Communauté Urbaine de Brest et des 7 communautés de communes environnantes. Les résultats sont publiés sur Internet : <http://www.adeupa-brest.com>.

² Observatoire des évolutions immobilières locales, a pour objectif d'établir un système de références de prix pour des caractéristiques précises. Les informations disponibles sont limitées à la description des biens et aux prix. La connaissance des acquéreurs ou des vendeurs n'était pas indispensable pour l'évaluation des biens par les inspecteurs du service des Domaines. L'ancienneté des références n'excède jamais 10 ans.

³ Mis en place en 1975, « *c'est notamment à partir de cette base que les inspecteurs des Domaines et de la fiscalité foncière confectionnent "à dire d'expert" le fichier IMO ; fichier global estimatif, il fournit trois types de prix (minimum, maximum, dominant) [...].* » (GOZE, 1988 : 26).

⁴ Société d'Aménagement foncier et d'établissement rural.

⁵ Marché immobilier des notaires (mis en place depuis 15 ans et basé sur le système du volontariat). La rareté des biens vendus sur les îles bretonnes et collectés par les notaires de la chambre des notaires de Bretagne n'a pu permettre de donner des statistiques acceptables (sur certaines îles, faute de transactions dans l'année en cours, la collecte des ventes de l'année et des années antérieures ne permet pas toujours de recueillir plus de cinq exemples).

⁶ Cet organisme, dont le capital est détenu à 100 % par le Notariat, conçoit, produit et gère des outils d'aide à l'évaluation immobilière. Il collecte des informations sur les biens immobiliers ayant lieu à vente, telles qu'elles lui ont été transmises par les notaires. La base de données qui en résulte contient plus de cinq millions de références immobilières. Les notaires participent à l'élaboration de la base PERVAL depuis 1990.

⁷ Pour l'Île-de-France, la Base d'Informations Économiques des Notaires (BIEN) a recensé environ 1 500 000 transactions (le taux de couverture est d'environ 90 %) et les résultats - publiés sur forme d'un CD-Rom (CD-Bien) - sont disponibles de l'échelle régionale à celle du quartier voire de la rue.

*transactions*¹ ». Ainsi, PERVAL estime à 70 % la proportion de ventes portées à sa connaissance, ce taux de couverture moyen présentant toutefois de grandes disparités puisqu'il varie, selon les départements, de 10 à 95 % (ANONYME, 2004g). Les données collectées portent d'une part sur les prix moyens pour les terrains à bâtir, les maisons et les appartements (ainsi que la surface habitable et le nombre de pièces pour ces deux derniers) et d'autre part, sur des informations sur le(s) vendeur(s) et l'(ou les) acquéreur(s) (âge et catégorie socioprofessionnelle). Enfin, ces résultats sont disponibles à différentes échelles : région, département et commune (voire quartier pour les grandes villes).

Finalement, la faible quantité des biens enregistrés par PERVAL concernant les îles du Ponant n'a pu permettre de donner des statistiques acceptables (sur certaines îles, faute de transactions dans l'année en cours, la collecte des ventes de l'année et des années antérieures ne permet pas toujours de recueillir plus de cinq exemples). Deux cas, qui montrent les limites de la base de données, seront développés au cours de la thèse.

Enfin, une dernière source reposant sur la collecte des annonces immobilières peut renseigner sur le marché du logement. Elle a le triple avantage d'être présente sur l'ensemble du territoire national, d'être public (et donc librement consultable en vitrine des agences immobilières et chez les notaires ou en libre accès dans la presse et sur Internet), et de comporter une description du bien relativement complète (taille, prix, photo...). Mais les annonces immobilières ne sont pas toujours représentatives des biens mis en vente et, pour certaines d'entre elles, ne traduisent que des intentions de vente. De plus, il s'avère que les prix affichés sont rarement identiques à ceux réellement négociés. Le recours à ce type d'informations doit donc s'entourer de précaution, même s'il présente un intérêt certain.

Une source adéquate pour l'analyse : les extraits d'actes de mutation foncière à titre onéreux

Face aux inconvénients représentés par l'ensemble de ces sources, d'ailleurs le plus souvent indirectes, le recours aux extraits d'actes de mutation foncière à titre onéreux (EAM) s'est imposé. Documents internes à l'administration fiscale et encore trop méconnus dans le milieu universitaire, les EAM nécessitent une présentation détaillée.

L'enregistrement des mutations foncières a un triple objectif : d'abord fiscal avec la perception des droits, il sert également dans la mise à jour du cadastre et garantit la propriété (GOZE, 1988 : 26). Comme tout acte rédigé par un notaire et soumis à publication, l'acte de mutation foncière à titre onéreux doit être envoyé par ce dernier à la Conservation des Hypothèques dans un délai de deux mois². « *La mission première de ce service est de présenter la vente immobilière à l'enregistrement afin de rendre opposable au tiers tout ce qui est publié dans sa circonscription* »³⁴. La transaction est alors introduite dans le fichier des évaluations fiscales et domaniales et l'acte de vente original conservé à la Conservation des Hypothèques pour la perception des droits.

¹ <http://www.cnis.fr/agenda/PDE/Pde0014.pdf>

² « *Les actes concernés par cette mesure peuvent aller de la vente d'un bien à sa transmission, en passant par le règlement d'une succession, d'une donation ou l'écriture d'un bail rural à long terme* » (MADORÉ, 1993 : 117).

³ F. MADORÉ (1992 : 117).

⁴ Toute personne formulant une demande d'accès aux informations contenues dans un acte notarié pourra dès lors être autorisée contre la somme de 15 €/ par acte notarié.

Des copies sont alors réalisées, d'abord à destination des Centres Départementaux des Impôts où elles seront dupliquées en autant d'exemplaires qu'il y a de vendeur(s) et d'acheteur(s) afin de compléter le dossier de chaque contribuable. Un exemplaire est également remis au Service du cadastre pour une mise à jour. Une dernière copie est enfin adressée à la Fiscalité Immobilière où est entreprise une vérification des conditions de vente (fig.3).

Afin de rendre plus familier ce type de document, sur lequel se fonde une grande partie de notre travail, un exemple est présenté en annexe A2. Deux types d'indications sont constitutifs d'un EAM : ceux relatifs aux acteurs de la vente et ceux relatifs au bien vendu (fig.3).

D'abord, chaque EAM contient des informations détaillées sur le profil socio-démographique du (ou des) acquéreur(s) et du (ou des) vendeur(s) : âge, nationalité, statut matrimonial, profession, lieu et date de naissance et lieu de résidence. Le second type d'informations est relatif au bien vendu avec des précisions tant sur le bien lui-même (description, superficie et prix de vente, adresse postale et référence cadastrale), que sur la mutation (plan de financement, droits d'enregistrement et commissions, date et nature de la précédente mutation). Ainsi les prix indiqués sont-ils ceux sur lesquels s'est entendue chacune des deux parties en présence et ils demeurent par conséquent incontestables. De plus, les EAM donnent une information spatialisée (avec la référence cadastrale de chaque parcelle vendue), ce qui permet une cartographie extrêmement précise. Enfin, l'observation étant réalisée sur plusieurs années consécutives, des tendances peuvent être dégagées.

Au début de la thèse, le parti pris a été de ne pas procéder à une collecte systématique de certaines informations contenues dans les EAM (fig.4) ; ce fut le cas pour le plan de financement choisi par l'acquéreur, le montant des commissions et droits¹, la date exacte de la mutation (jour et mois) et l'adresse du notaire ayant enregistré la transaction.

L'imprécision de certains termes utilisés ou leur absence constitue parfois un obstacle. Ainsi, les statuts respectifs de l'ancien et du nouveau propriétaire ne sont pas mentionnés, alors qu'ils auraient permis de savoir, par exemple, si l'acheteur accède pour la première fois à la propriété. Parallèlement, il n'existe pas non plus d'indication sur la destination future du logement vendu : occupation personnelle, location ou prêt. Concernant la description du bien, ni le niveau de confort, ni les matériaux de construction ou la superficie habitable ne sont indiqués. Enfin, l'absence de formalisation dans la rédaction des extraits d'actes explique l'indisponibilité ou l'imprécision de certains éléments².

¹ Parce que le montant des droits de mutation varie d'une vente à l'autre en fonction des acquéreurs (taxation différente entre personnes physiques et personnes morales) et celui des commissions dépend du recours à un professionnel de l'immobilier (notaire ou agent) ; le tarif est également proportionnel au prix du bien négocié.

² « Les extraits d'actes sont une production notariale, le mode rédactionnel, la richesse et la précision apportées, sont variables d'un rédacteur à l'autre (et donc d'un extrait à un autre). Certaines caractéristiques peuvent être absentes (profession, description du bien) ou approximatives : enseignant pourra désigner aussi bien une institutrice qu'un professeur de l'enseignement supérieur. » in DRIANT (1995 : 205).

Figure 3 - De la vente d'un bien immobilier à sa consultation dans une direction départementale des Services Fiscaux

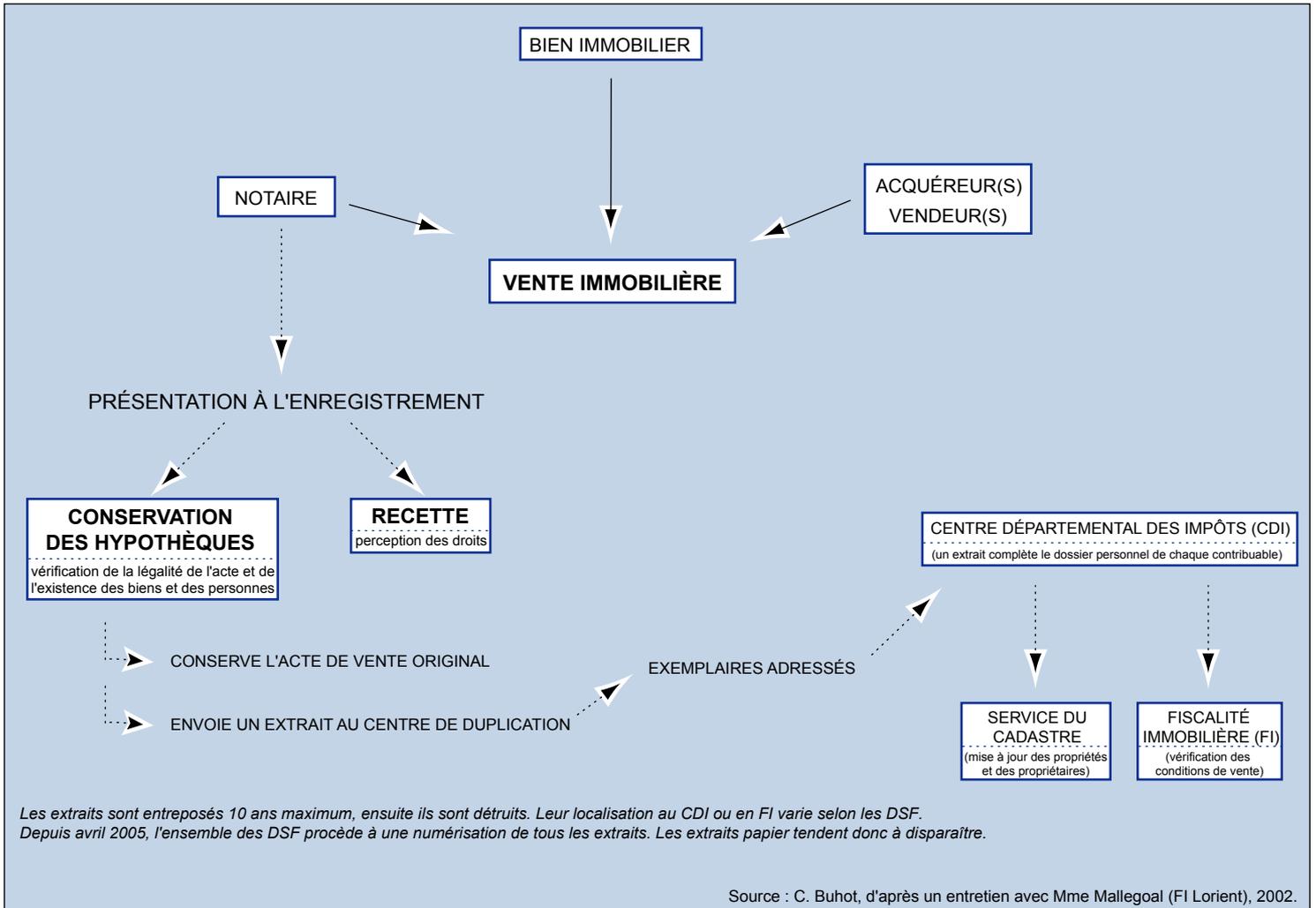
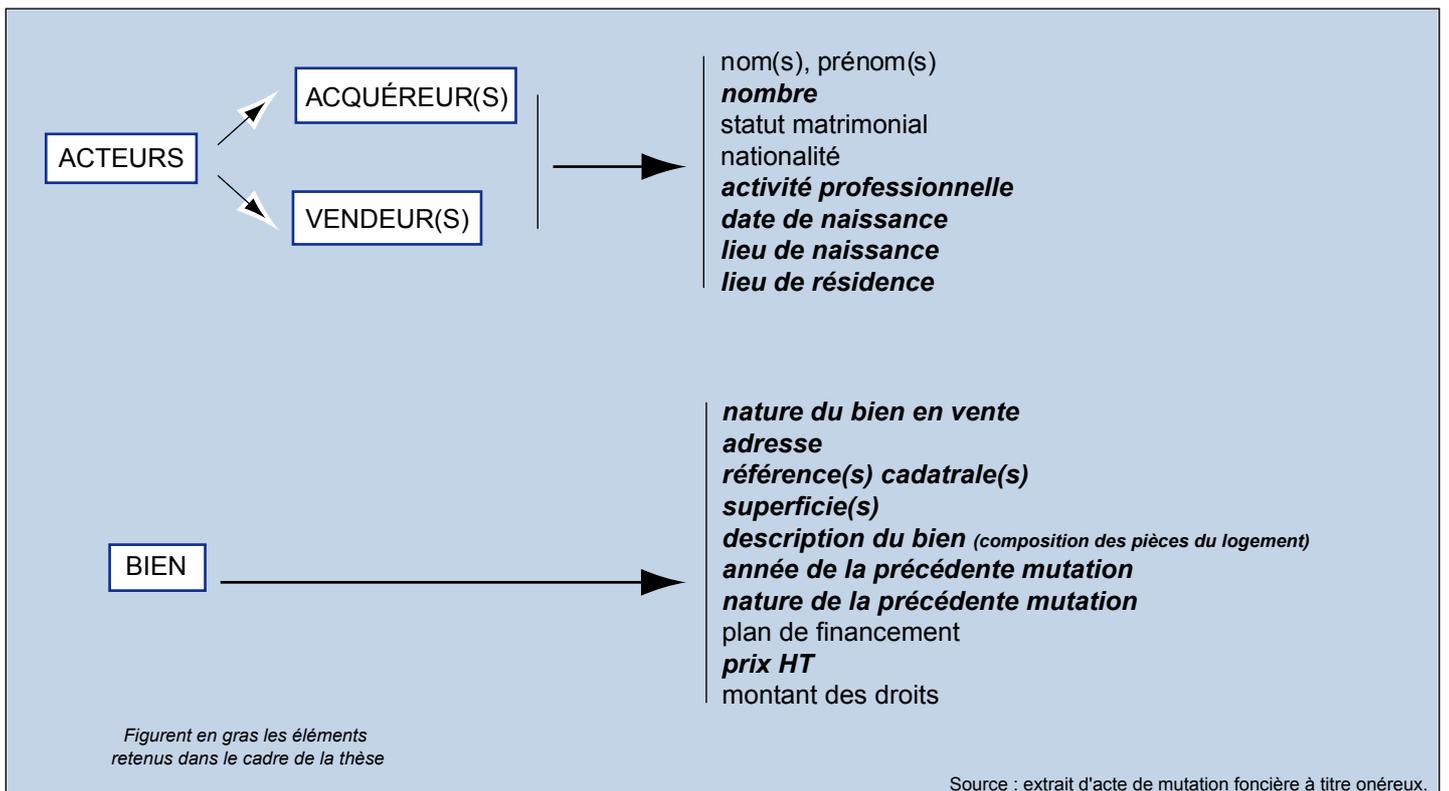


Figure 4 - Principaux éléments contenus dans un extrait d'acte



Contrairement à F. MADORÉ (1992) qui avait pu corriger ces lacunes par la collecte d'informations supplémentaires (au Service du Cadastre et avec les registres de taxe d'habitation), les responsables des Centres des Impôts ne nous ont pas accordé l'autorisation de compléter les manquements des extraits d'actes par des recherches complémentaires¹.

Parmi les mutations à titre onéreux, seules ont été traitées les ventes et les adjudications qui constituent le marché réel de gré à gré. L'intérêt majeur des EAM résulte de la conjonction de leur très grande fiabilité et de leur quasi-exhaustivité. Ils permettent non seulement une approche conjointe des marchés foncier et immobilier, mais également de distinguer les terrains à bâtir des immeubles ruraux² et aussi de séparer le marché du neuf de celui de l'ancien. Source de loin la plus complète (LÉVY, 1989 : 164), voire « *la seule à même de rendre compte de la réalité du marché* » (DRIANT, 1995 : 204-206), la fiabilité des EAM, directement rédigés par les notaires et à destination de l'Administration fiscale, est indiscutable. D'autant que les données recueillies sont des données brutes, donc encore non traitées ou interprétées. La marge d'erreurs est donc relativement réduite. Hormis d'éventuelles fautes de frappe, la non duplication de certains extraits - qui ne concerne que les transactions inférieures à 1 500 € (excluant d'office les mutations de bâti et ne s'appliquant qu'à de rares cas de terrains) - peut être signalée. Enfin, certains extraits, conservés dans les bureaux des inspecteurs, peuvent manquer, mais il suffit bien souvent de les demander avant d'entreprendre la collecte.

Le délai d'archivage des extraits d'actes est variable, sans jamais excéder dix ans, en raison du manque de place pour leur stockage.

Le recueil des données sur les dix dernières années réalisé dans certaines DSF s'est parfois révélé impossible dans d'autres. Commun à toutes les îles, l'intervalle 1995-2001 a d'abord été retenu comme la période de référence. Toutefois, en raison de la poursuite des fortes fluctuations du marché enregistrées à l'échelle nationale depuis 2001, une réactualisation des données s'avérait indispensable. Elle a d'ailleurs contribué à accroître le nombre de références. Les différentes DSF ont donc été recontactées et ont toutes renouvelé l'autorisation de consulter les extraits d'actes pour les années 2002 et 2003.

Si les publications et travaux s'appuyant sur les données émanant d'observatoires locaux sont peu nombreux, ceux qui s'appuient sur les sources directes le sont encore moins. D'abord parce qu'aujourd'hui, cette source d'informations est encore largement méconnue, ensuite en raison du caractère fiscal de la donnée et de sa collecte au sein des Centres des Impôts qui dissuadent peut-être certains chercheurs à s'y aventurer.

Les contraintes liées à l'exploitation de ces actes notariés sont également d'ordre technique. Le caractère onéreux de ce type d'étude (la délivrance d'un acte coûte 15 €) peut être affranchi si la personne est dûment mandatée ; mais cette condition constitue une limite majeure puisque qu'« *en vertu de l'article L.135-B du livre des procédures fiscales, inspiré de la loi du 18/07/1985, le demandeur doit être agent des collectivités territoriales concernées ou fonctionnaire de l'Etat dans un service ayant compétence en*

¹ « *Bien entendu, ces informations ne pourraient être communiquées que dans la mesure où elles figurent dans l'extrait d'acte établi par le notaire rédacteur. Aucune recherche dans des documents autres que ce dernier ne pourra être faite pour pallier l'absence de certaines informations.* » in Liste des informations communicables par les directions des Services fiscaux en application de l'article L.135-B du Code des procédures fiscales (annexe A3).

² Terme désignant les terrains non constructibles : terres agricoles, terres sans affectation...

matière foncière ou aménagement », ce qui exclut théoriquement les étudiants et de manière généralement tout travail universitaire.

Peut-être certaines DSF sont-elles plus enclines que d'autres à fournir des autorisations, puisque sur une période relativement récente, on constate aussi bien des autorisations (voir les études de F. MADORÉ (1992) et C. HELLE (1995)), que des refus dont J. DALIGAUX et S. DUVILLARD font état dans leurs thèses respectives (en 1996 et 2001). L'appui officiel des maires des communes concernées a vraisemblablement contribué à obtenir l'accord des Services Fiscaux dans le cadre de cette étude. Les neuf DSF¹ auxquelles sont rattachées administrativement et fiscalement les seize communes de notre étude, ont toutes répondu favorablement à la demande de consultation des extraits d'actes, avec pour seules contreparties un engagement de confidentialité et un respect de l'anonymat lors de la restitution des données.

Enfin, la saisie des extraits ne peut s'effectuer que dans les Centres départementaux des Impôts et sur format papier (l'ordinateur portable étant prohibé) ce qui nécessite une deuxième saisie dans la base de données informatique. Mais surtout, le temps nécessaire pour la collecte est considérable, il faut compter entre 5 et 10 minutes par extrait. Sachant que près de 6 000 extraits ont été collectés dans neuf DSF différentes, il nous a fallu au total plusieurs centaines d'heures.

Cet ensemble de difficultés explique le faible nombre de travaux ayant eu recours à des extraits d'actes. En raison de la lourdeur de la collecte, de la constitution de la base de données et de leur traitement statistique et cartographique, beaucoup regrettent d'avoir dû limiter la période d'étude ou les thèmes retenus pour ne pas déséquilibrer le reste de leur travail. C'est le cas de l'analyse du marché foncier et immobilier réalisée par BRIGAND *et al.* (1986) à Batz, Ouessant et Groix. Les auteurs ont utilisé les extraits d'actes de mutation foncière à titre onéreux archivés dans les directions départementales des Services Fiscaux et ont dépouillé un peu plus d'un millier de transactions enregistrées sur neuf années consécutives (1975-1984). Il est intéressant de souligner que les résultats présentés dans leur rapport mettent davantage l'accent sur les mutations de terres que sur celles du logement. De l'avis même des auteurs, les enjeux se focalisaient alors davantage sur le marché des terres que sur celui du logement (avec déjà une intervention importante des personnes non domiciliées sur ces communes). De même, dans sa thèse de doctorat, F. MADORÉ (1992) qui avait exploité cette source pour analyser le marché immobilier à Cholet et à La Roche-sur-Yon regrettait d'avoir dû "limiter" sa collecte des extraits d'actes à deux années (1988 et 1989).

Plus récemment, les travaux de C. HELLE (1996) et de S. DUVILLARD (2003) se sont appuyés sur les seules mutations de terrains : "à bâtir" pour la première (8 000 transactions recensées à l'échelle du Vaucluse sur la période 1987-1991) et "non constructibles" pour la seconde (l'approche était plus limitée car basée sur un échantillon de 300 transactions à Nyons)².

¹ Il s'agit pour Bréhat de Saint-Brieuc, pour Batz de Morlaix, pour Ouessant et Molène de Brest, pour Sein de Quimper (et ponctuellement de Douarnenez), pour Groix de Lorient, pour Belle-Île, Houat et Hoëdic d'Auray, pour l'Île-aux-Moines et Arz de Vannes, pour Yeu de Challans et pour Aix de Rochefort (et ponctuellement de La Rochelle).

² Le refus du Conservateur des Hypothèques pour la consultation des mutations à Aubenas illustre encore les difficultés des recherches portant sur le foncier.

La présente étude repose quant à elle sur près de 6 000 transactions, dont 5 673 concernent la période 1995-2003. Les autres portent sur des années non disponibles sur l'ensemble des communes insulaires. 2 550 actes ont sanctionné le changement de propriété d'un bien non bâti (1 526 terrains à bâtir et 1 034 immeubles ruraux). Bien que non centrale dans l'approche du marché du logement, la perspective d'une comparaison entre la dynamique du marché de l'immobilier d'occasion et celle de la construction neuve a largement incité à intégrer ces mutations foncières. Elles ont donc fait l'objet d'un traitement statistique (volume, prix et acteurs).

Les 3 123 transactions restantes correspondent à des transactions de bâti ; 85 % d'entre elles (soit 2 645) sont directement liées à des mutations de logements et les 478 autres ont concerné des mutations de bâti hors logements (commerces, garages...).

Dans ce cadre, la représentation cartographique a joué un rôle essentiel, non seulement en tant que mode de présentation des principaux résultats, mais également comme un outil d'analyse géographique particulièrement riche.

La nécessaire mise en perspective des données statistiques avec un travail de terrain

Les informations issues des divers entretiens et/ou relevés réalisés directement dans les îles ont constitué un élément essentiel de la démonstration. Il faut souligner toutefois que les entretiens auprès des résidents secondaires se sont avérés difficiles à mettre en place.

D'abord, la confidentialité des données a interdit de contacter directement les acquéreurs et les vendeurs intervenus sur la période 1995-2003 ; ce qui aurait pourtant permis de vérifier et compléter les informations recueillies.

Le choix d'un échantillon représentatif des personnes s'étant portées acquéreur d'un logement ou en ayant vendu un a également soulevé plusieurs contraintes, car ce travail ne pouvait être entrepris qu'une fois un premier traitement statistique achevé. Ce point s'est révélé d'autant plus délicat qu'il impliquait de réaliser de nombreux entretiens avec des résidents secondaires (supposés intervenir massivement sur le marché). Or cette population, qui fréquente l'île par intermittence, est par essence difficile à saisir. Si les travaux universitaires consacrés au phénomène de la résidence secondaire se sont multipliés ces trente dernières années (travaux de F. DUBOST et R. DE VILLANOVA notamment et thèses de D. FERRAND-BECHMANN, P. DUHAMEL, M. SAMSON, P. DUFIL, N. ORTAR...), nombreux sont ceux qui soulignent la difficulté à enquêter directement auprès des résidents secondaires. Même l'INSEE, qui dispose en France de la base de données la plus complète concernant les logements, ne parvient pas à obtenir des données aussi précises pour les résidences secondaires que pour les logements principaux. En ce qui concerne les propriétaires, locataires et utilisateurs occasionnels des résidences secondaires, le constat est simple : aucune donnée, collectée à l'échelle nationale, n'est disponible. À ce propos, F. DUBOST (1998 : 22) soulignait que : « l'INSEE avait prévu de lancer en 1993 une enquête spécifique [sur les résidents secondaires] dans quatre régions, mais les obstacles rencontrés lors de l'enquête préalable, notamment la difficulté pour les enquêteurs de trouver sur place les résidents secondaires, l'ont obligé à y renoncer, preuve s'il en est de la complexité des problèmes soulevés par ce type d'enquête ».

Enfin, le sujet de l'entretien en lui-même pose problème. Relevant de la sphère privée, la décision d'acquérir ou de vendre un bien immobilier ainsi que les contraintes, les motivations ou la question du prix (celui escompté, proposé ou payé au final) sont des thèmes parfois difficiles à évoquer en présence d'un enquêteur. Les raisons que poussent à vendre ou acheter un logement sont elles aussi multiples et ne peuvent être appréhendées par des entretiens trop superficiels (du fait de la multitude de facteurs influant l'achat : localisation, relation avec le lieu et la maison, vue, taille, utilisation envisagée...).

C'est pourquoi, afin de compléter les données issues des extraits d'actes, de nombreux élus et professionnels de l'immobilier ont été sollicités. Ces entretiens tiennent une place essentielle dans notre approche (liste des principaux contacts - annexe A4).

En effet, ils ont permis de confronter directement les données issues des traitements statistiques à l'avis des acteurs institutionnels ou privés. De plus, dans le cas des petites îles où les échantillons étaient souvent faibles, cette étape s'est révélée particulièrement importante pour vérifier la cohérence des données obtenues à travers les extraits d'actes. Sur le continent, la consultation des extraits d'actes a été l'occasion de rencontrer les directeurs des Services Fiscaux et les inspecteurs des Impôts, pour une approche plus globale de la question (vision à l'échelle d'un secteur voire du département) mais également des inspecteurs en Fiscalité Immobilière ou des Domaines, aussi souvent que possible. Enfin, les responsables des offices HLM ont aussi été contactés, tout comme les Services de l'Équipement.

Retenir treize îles au sein d'une même étude contraint à répéter pour chacune d'entre elles et la collecte statistique et les différents entretiens. En définitive, un temps considérable a été consacré à l'obtention de l'ensemble des autorisations, à la collecte des informations contenues dans les extraits d'actes, à l'intégration dans la base de données et au traitement statistique et cartographique, sans compter les trajets liés à l'éloignement des neuf CDI. Ainsi, l'attente des autorisations pour consulter les EAM a été très variable : deux mois en moyenne (et jusqu'à six). Parfois, les autorisations n'arrivaient pas toutes simultanément, il fallait donc revenir dans le même CDI une seconde voire une troisième fois.

Par ailleurs, la manipulation de dizaines de milliers de feuilles papier a pris beaucoup de temps, d'autant qu'il était indispensable ensuite d'entrer ces données recueillies manuellement dans la base de données. Le temps passé aux CDI a été très variable : de deux jours pour Sein ou Molène à quatre semaines pour Yeu et Belle-Île.

Enfin, en raison des fluctuations du marché et dans l'optique d'alimenter la base de données avec un échantillon supplémentaire, une nouvelle campagne de collecte eut lieu en 2004-2005 pour récupérer les transactions survenues en 2002 et 2003. Ceci a conduit à réitérer la demande d'autorisation, la saisie manuelle puis informatique et enfin le traitement statistique et cartographique.

La petite taille des communes insulaires a apporté un second type de difficultés, cette fois d'ordre méthodologique. Des problèmes de confidentialité mais aussi de restitution et de représentation des données obtenues sont à souligner. Certaines statistiques n'ont

pu être portées à connaissance, particulièrement celles relatives au parc locatif privé, en raison de leur inexistence à cette échelle.

Parallèlement, travailler sur des communes caractérisées par un seuil de population inférieur à 500 habitants a également privé ce travail de nombreuses informations complémentaires. Le cas des données recensant les personnes inscrites sur les listes d'attente de logements sociaux comme celles concernant les logements subventionnés n'ont pu être obtenues, le secret statistique étant évoqué dans la plupart des cas pour en refuser l'accès.

Toutefois, le mémoire de DEA qui a précédé cette thèse (au printemps 2001) et le travail engagé depuis lors, ont coïncidé avec la multiplication des articles relayant l'apparition d'une "nouvelle crise du logement", dont les prémices remontent à 1998-99. Outre la motivation supplémentaire liée à l'actualité du sujet, ce contexte a également contribué à intéresser les élus locaux¹, ce qui a facilité la prise de contact et le déroulement de nombreux entretiens. Devant les difficultés des insulaires, et notamment des jeunes à trouver un logement, les élus municipaux ont fait pression sur les pouvoirs publics, permettant ainsi de promouvoir ce travail et les premiers résultats obtenus. Ces derniers ont d'ailleurs servi dans le cadre de plusieurs articles de presse, rapports ou communications (en autres : rapport de la DRE, 2005, "Approche de la problématique du logement dans les îles du Ponant" et informations contextuelles pour la conférence sur le logement dans petites îles européennes en Suède, 2004) et ont également participé à la signature de deux contrats d'étude, l'un avec l'Association des Îles du Ponant, le second avec la DRE Bretagne (contrats qui ont financé une partie des déplacements dans les îles).

Annonce du plan de thèse

L'incidence du marché du logement dans la division sociale des espaces insulaires est développée ici en trois parties.

La première cherchera à démontrer que la question du logement est particulièrement aiguë sur les îles et qu'elle résulte d'une situation paradoxale. L'attractivité des îles qui se confirme à travers l'activité touristique et l'attrait des continentaux pour ces espaces s'inscrit dans un environnement économique et démographique plutôt "morose". Pour cela, nous nous intéresserons à l'évolution de la population et des activités, puis à la pression foncière afin d'évaluer les capacités à accueillir de nouveaux logements et enfin aux acteurs en présence. Nous essayerons de définir quels sont les acteurs présents sur ce marché (résidents permanents, résidents secondaires, personnes morales...).

La deuxième partie propose dans un premier temps une analyse plus fine des catégories d'acteurs intervenant sur le marché : il s'agit notamment d'interroger la pertinence de la coupure résident permanent/résident secondaire (basée jusqu'alors sur le lieu de domicile) et de la mettre en balance avec des critères d'ordre socio-économique notamment (catégorie socioprofessionnelle par exemple). Cette approche doit permettre de souligner la variété de la catégorie "résidents secondaires" et ainsi, dans un second

¹ Le sujet de DEA avait moins motivé les élus en 2001, d'autant que le terrain s'était déroulé au printemps, période qui coïncidait cette année-là avec les élections municipales, d'où une disponibilité des élus et des personnels plus restreinte.

temps, d'identifier des catégories les plus pertinentes possibles pour l'analyse d'une division sociale de l'espace qui sera envisagée au cours de cette seconde partie.

Au-delà de l'aspect très conjoncturel du fonctionnement du marché du logement entre 1995 et 2003, la troisième partie tentera de replacer la question du logement (accès et propriété) dans une perspective plus large. Deux axes seront privilégiés : d'abord l'incidence des politiques du logement mises en place par les municipalités et ensuite le poids de la propriété foncière héritée.

Première partie

Un espace géographique pertinent pour l'étude du marché du logement

Chapitre 1 - Des espaces attractifs en dépit d'un contexte socio-économique défavorable

Chapitre 2 - Des espaces soumis à une forte pression foncière

Chapitre 3 - Un marché dominé par les résidents secondaires

Entreprendre un travail approfondi sur le marché du logement dans les îles du Ponant peut sembler à première vue une gageure.

A. MOLES et E. ROHMER (1982) précisent en effet que « *dans une île, [...] le facteur essentiel est l'idée de limites : limite de la population, limite de la surface, frontières naturelles marquées [...]* ». Or une étude basée sur une analyse des volumes, des acteurs et des prix des logements, nécessite forcément un échantillon minimum. Dans ce contexte, les îles du Ponant, dont la moitié compte moins de 500 habitants et moins de 500 logements, semblent peu propices à ce genre de travail.

Il s'agit donc de déterminer dans quelle mesure elles constituent des espaces adéquats pour procéder à une analyse du marché du logement.

L'accent sera mis sur le contexte socio-économique et son influence sur l'évolution de la population et celle du parc des logements. Il s'agit alors finalement d'identifier la matrice historique et spatiale dans laquelle s'inscrivent ces îles depuis les années 1950, donnant naissance à une formation socio-spatiale particulière (DI MÉO, BULÉON, 2005). Ce premier chapitre vise à démontrer qu'en dépit d'une position géographique périphérique, d'un poids démographique modeste et d'activités traditionnelles en crise, les îles du Ponant s'avèrent tout de même "attractives" comme le prouve l'engouement constant des continentaux qui y débarquent l'espace d'une journée ou qui décident d'y acquérir une résidence secondaire.

Les conséquences de cette attractivité seront ensuite envisagées sous l'angle du potentiel constructible. Nous nous interrogerons alors sur les capacités des îles à accueillir de nouvelles constructions et sur l'incidence des nombreuses mesures de protections foncières et réglementaires qui s'appliquent sur ces espaces. Influent-elles sur les réserves foncières encore disponibles et sur les prix des terrains ? Ce deuxième chapitre sera donc l'occasion d'aborder la question foncière et de déterminer si la terre reste encore davantage un bien de production qu'un bien de consommation.

Enfin, dans un dernier chapitre, une première approche du marché du logement sera esquissée. Les intermédiaires exposés, les principales caractéristiques concernant les volumes et la nature des biens échangés constituent les bases de ce troisième chapitre, lequel s'achèvera par une première typologie des îles établie en fonction des types d'acteurs présents sur le marché.

Chapitre 1

Des espaces attractifs en dépit d'un contexte socio-économique défavorable

- 1. Population et logement : deux évolutions opposées**
- 2. Le déclin des activités traditionnelles**
- 3. L'activité touristique à l'origine du formidable essor des résidences secondaires**

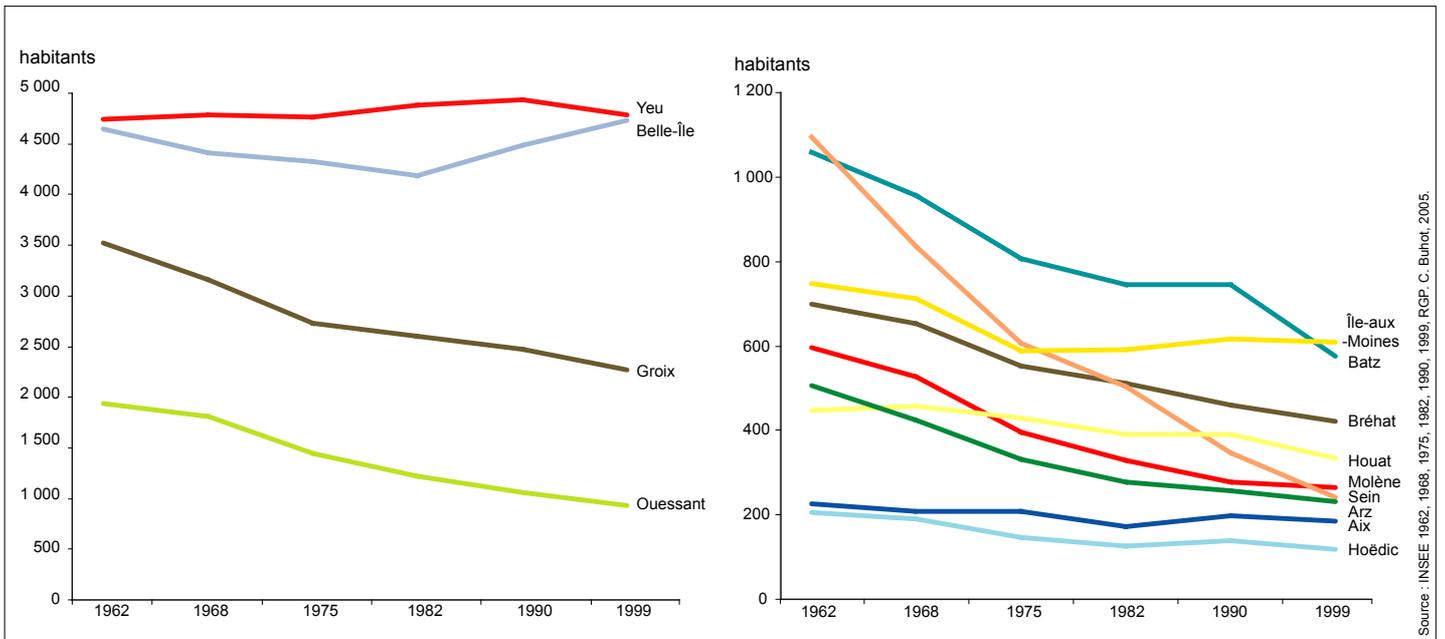
L'objectif de ce premier chapitre est d'apporter des éléments de contexte afin de comprendre dans quelle dynamique générale s'inscrivent aujourd'hui les îles. Pour ce faire, il s'agit d'une part de décrire l'ampleur de la crise démographique et le déclin des activités économiques et d'autre part de mieux prendre la mesure du phénomène touristique en général et de celui des résidences secondaires en particulier.

À partir des recensements réalisés par l'INSEE, un parallèle sera établi entre l'évolution démographique largement négative et l'augmentation sans précédent du parc des logements.

Le déclin progressif des activités traditionnelles dans les îles, au cours des cinquante dernières années, mérite un éclairage particulier, tant il constitue un élément structurel de la dynamique actuelle de ces espaces. Il fera l'objet d'une deuxième sous-partie.

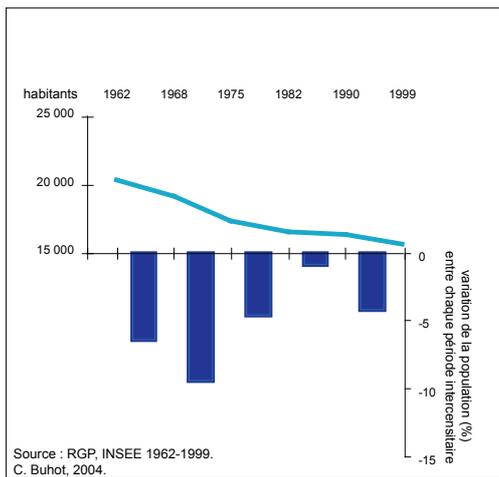
Enfin, ce chapitre s'achèvera par une mise en avant du rôle croissant joué par le secteur touristique.

Figure I.1 - Évolution de la population dans les treize îles du Ponant (1962-1999)



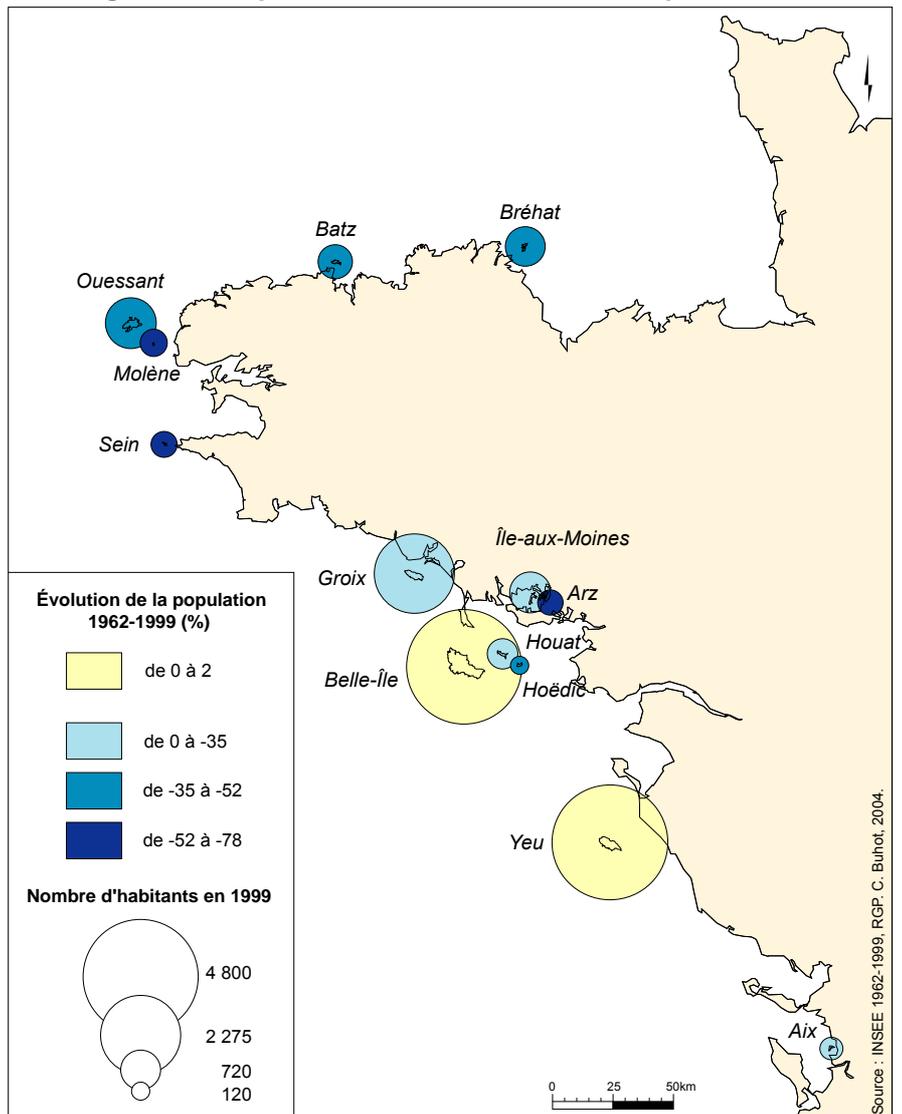
Source : INSEE 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, RGP, C. Buhot, 2005.

Figure I.3 - Variation de la population totale des îles du Ponant entre 1962 et 1999



Source : RGP, INSEE 1962-1999. C. Buhot, 2004.

Figure I.2 - Population en 1999 et évolution depuis 1962



Source : INSEE 1962-1999, RGP, C. Buhot, 2004.

1. Population et logement : deux évolutions opposées

1.1. Une démographie en crise

La phase démographique ascendante des treize îles habitées du Ponant s'interrompt entre le début du XIX^{ème} siècle (BRIGAND, 2002) et le milieu du XX^{ème} siècle (fig.I.1). À Bréhat, comme à l'Île-aux-Moines et à Arz, l'émigration des habitants des îles vers le continent est précoce puisqu'elle débute dès le XIX^{ème} siècle : les hommes engagés très tôt dans la Marine Marchande sont rejoints par leurs familles qui s'installent alors principalement à Brest ou au Havre.

Pour la majorité des îles, ce déclin démographique s'amorce au cours du XX^{ème} siècle. À Ouessant, l'abandon progressif de l'agriculture mais surtout le départ des hommes pour la navigation au long cours, la Marine Marchande ou la Royale, marquent un tournant dans les années 1910-1920. À Sein, l'apogée démographique se situe en 1936 : plus de 1 300 personnes habitent l'île, soit cinq fois plus qu'actuellement. La surexploitation des fonds marins et le retard de l'armement de pêche sénan entraînent une profonde crise de la pêche, qui provoque le départ d'abord progressif puis définitif des pêcheurs et de leurs familles vers d'autres ports du continent, comme Brest, Saint-Brieuc ou Port en Bessin (BRIGAND, 2002 : 210-211). Dans toutes les îles, la chute de la population va véritablement s'accélérer à partir des années 1960. F. PÉRON (1987 : 102) parle alors « d'une évolution très banale qui ne serait avec un certain retard que la forme insulaire de l'exode rural qui a vidé les campagnes de l'Europe occidentale depuis un siècle ». La perte de population de l'ensemble des îles est d'environ 25 % entre 1962 et 1999, celles qui sont les plus touchées sont à la fois les plus petites et les plus éloignées : Sein notamment verra sa population diminuer de 78 % en près de quarante ans, alors que seules Yeu et Belle-Île connaissent des taux de croissance très légèrement positifs (fig.I.2).

Les chiffres enregistrés ces vingt dernières années montrent néanmoins un léger fléchissement : la population diminue moins rapidement depuis 1982, si bien que les résultats du recensement de 1990 posaient la question d'un éventuel « *renouveau insulaire* » (PÉRON, 1992 : 442). Le rythme de la chute de la population s'est en effet ralenti : alors qu'elle diminue de 8,7 % entre 1968 et 1975, cette baisse n'était plus que de 4,5 % entre 1975 et 1982 et de 1,1 % entre 1982 et 1990. Le bilan entre soldes naturel et migratoire, quoique toujours négatif, se rapproche de l'équilibre : le ralentissement de l'exode des jeunes, le retour d'insulaires ou l'arrivée de néo-insulaires à l'âge de la retraite peuvent expliquer ce nouveau fléchissement.

Reste que la dernière période intercensitaire (1990-99) accuse un nouveau recul de 5 % (fig.I.3), confirmé à l'occasion du dernier recensement réalisé en 2004 à Sein, Houat et Molène avec respectivement -1,2 %, -5,1 % et -12,1 %¹.

¹ Houat, Molène et Sein ont été recensées en 2004 ; Yeu, Le Palais, Locmaria, l'Île-aux-Moines et Batz en 2005 ; Bréhat, Arz, Sauzon et Hoëdic en 2006 ; Bangor le sera en 2007 et Aix en 2008.

« Le seuil de 250 habitants est généralement considéré par les démographes comme un chiffre minimal pour qu'une population puisse conserver la possibilité de se renouveler d'une façon autonome et constituer un pôle démographique » (PÉRON, 1993 : 93). L. BRIGAND (1986 : 224) cite quant à lui J. SUTTER (1951), un démographe ayant travaillé sur les notions d'isolat et de population minimum, : « L'expérience montre que les petits groupes, comprenant seulement quelques centaines d'individus, sont condamnés à disparaître dans le temps. », et s'appuie également sur les propos d'un second démographe L. LIVI (1949) : « L'étude des conditions démographiques des petites territoires isolés nous a conduit à affirmer que la stabilisation et la continuité démographique sont assurées seulement lorsque la population est supérieure à 500 habitants. Les groupements isolés, entre 300 et 500 habitants, semblent se trouver dans une position de déséquilibre d'où ils peuvent atteindre la stabilité ou la disparition rapide. ». En conséquence et d'après les détails du recensement de 1999, quatre îles se retrouvent aujourd'hui dans une position critique : Hoëdic, Sein, Arz et Aix. Molène bien que franchissant la barre des 250 habitants (262 habitants) peut être incluse dans cet ensemble où toute chance de réveil démographique paraît compromise (BRIGAND, 2002 : 121).

Nous voyons mal, en effet, comment la population de ces cinq îles pourrait se mettre soudainement à croître, en l'absence d'activités économiques dynamiques et pérennes au niveau de l'emploi, seules susceptibles d'inverser les flux migratoires négatifs ; Aix et Hoëdic sont d'ailleurs aujourd'hui habitées par moins de 200 habitants permanents. Difficile d'être optimiste donc sur des îles où certaines années les enterrements se comptent par dizaines et les naissances sur les doigts de la main (DUPONT, 2002).

La situation démographique est d'autant plus préoccupante que des relevés réalisés avec les élus ou des employés municipaux laissent transparaître une sous-estimation du phénomène par l'INSEE. Le dernier recensement datant de 1999, nous souhaitions en effet obtenir une image plus actuelle de la population sur les îles en 2001-2002. L'opération a, dans un premier temps, été réalisée sur deux communes : Bréhat et Aix. Lors de l'hiver 2001-2002, 332 habitants permanents ont été comptabilisés à Bréhat, soit 20 % de baisse par rapport au recensement effectué deux années auparavant¹. De même, à Aix, un écart de 6 % a été enregistré entre les personnes comptabilisées et les résultats de 1999 (175 contre 186). Au-delà de l'intervalle de 3 à 4 ans entre nos relevés et le recensement de l'INSEE, qui ne peut expliquer les différences enregistrées, ces résultats illustrent bien la difficulté d'obtenir un décompte précis de la population à une échelle aussi grande et cela, en raison du mode de collecte des données (déclaration individuelle sans contrôle a posteriori).

Le budget communal pâtit directement de ces problèmes de population puisqu'une grande partie de la dotation globale de fonctionnement accordée par l'État est calculée en fonction du nombre d'habitants. On comprend davantage les handicaps induits par cette perte de population notamment à Molène et Sein où l'absence de cadastre (et donc d'impôts locaux et de taxe professionnelle) rend cette dotation d'autant plus essentielle dans le budget communal². C'est elle qui finance l'entretien ou la consolidation des digues essentielles pour protéger les Sênans, quelque soit leur nombre.

Enfin, une population statistiquement faible hypothèque la présence d'équipements médicaux, scolaires ou de loisirs, mais également le maintien et l'ouverture des commerces. Les contraintes liées à la vie insulaire dissuadent déjà nombre d'éventuels candidats à l'installation. Plusieurs îles, parmi lesquelles Aix, Sein et Bréhat, ont été confrontées à la difficulté de recruter un médecin. Pourtant la faible distance entre l'île d'Aix et Fouras (quinze minutes) ou celle entre Bréhat et Ploubazlanec (dix minutes) et la fréquence des rotations des bateaux peuvent permettre à un professionnel de la santé de faire des allers-retours quotidiens depuis le continent. La situation est plus difficile sur les îles plus éloignées comme Sein ou Hoëdic, séparées du continent par une heure de traversée, au rythme d'un seul aller-retour quotidien en hiver. Des alternatives se mettent donc en place : par exemple, à Hoëdic (une centaine d'habitants) une infirmière travaille à l'année, aidée régulièrement par un médecin en poste à Houat (située à vingt minutes de bateau).

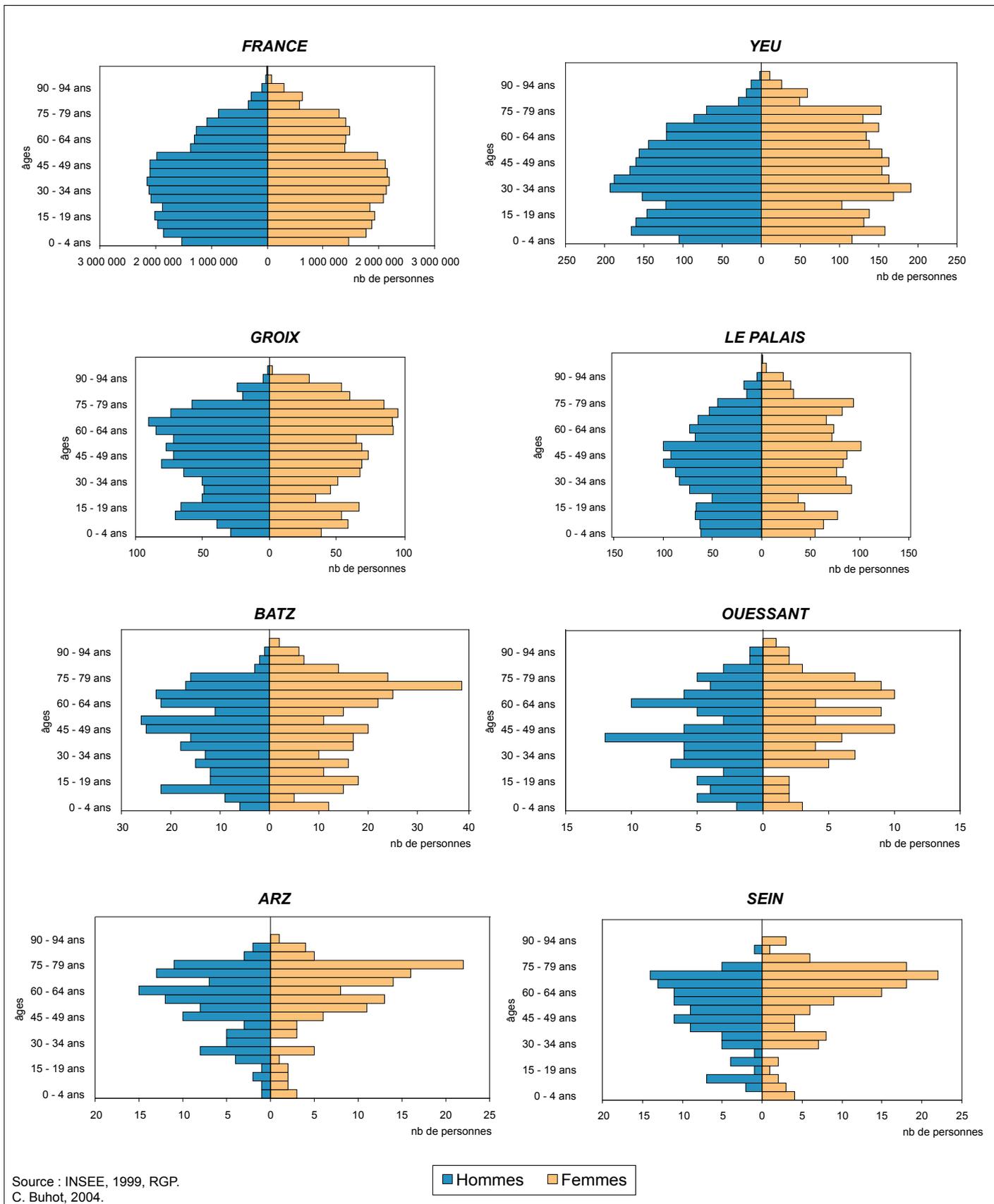
Or, la présence d'un médecin est rendue encore plus indispensable avec le vieillissement constant des populations insulaires : alors que la part des "plus de 60 ans" s'établit à 21,3 % dans la population française, elle franchit la barre des 40 % dans la moitié des îles et concerne plus de 50 % des populations sênane et arzoise.

La structure de la population la plus proche de la moyenne nationale se retrouve dans les deux îles les plus peuplées : Belle-Île et Yeu. La figure I.4 permet une comparaison entre les pyramides des âges de sept îles et celle de l'ensemble de la France. Le constat qui en découle est assez simple : moins l'île est peuplée et plus les déséquilibres sont évidents, la surreprésentation des personnes âgées de "60 ans et plus" apparaît ainsi clairement.

¹ 421 habitants au recensement de 1999.

² Même si pour ces deux îles privées de recettes fiscales, l'État a mis en place une dotation exceptionnelle.

Figure I.4 - Comparaison entre la composition de la population française et celle de sept communes insulaires en 1999



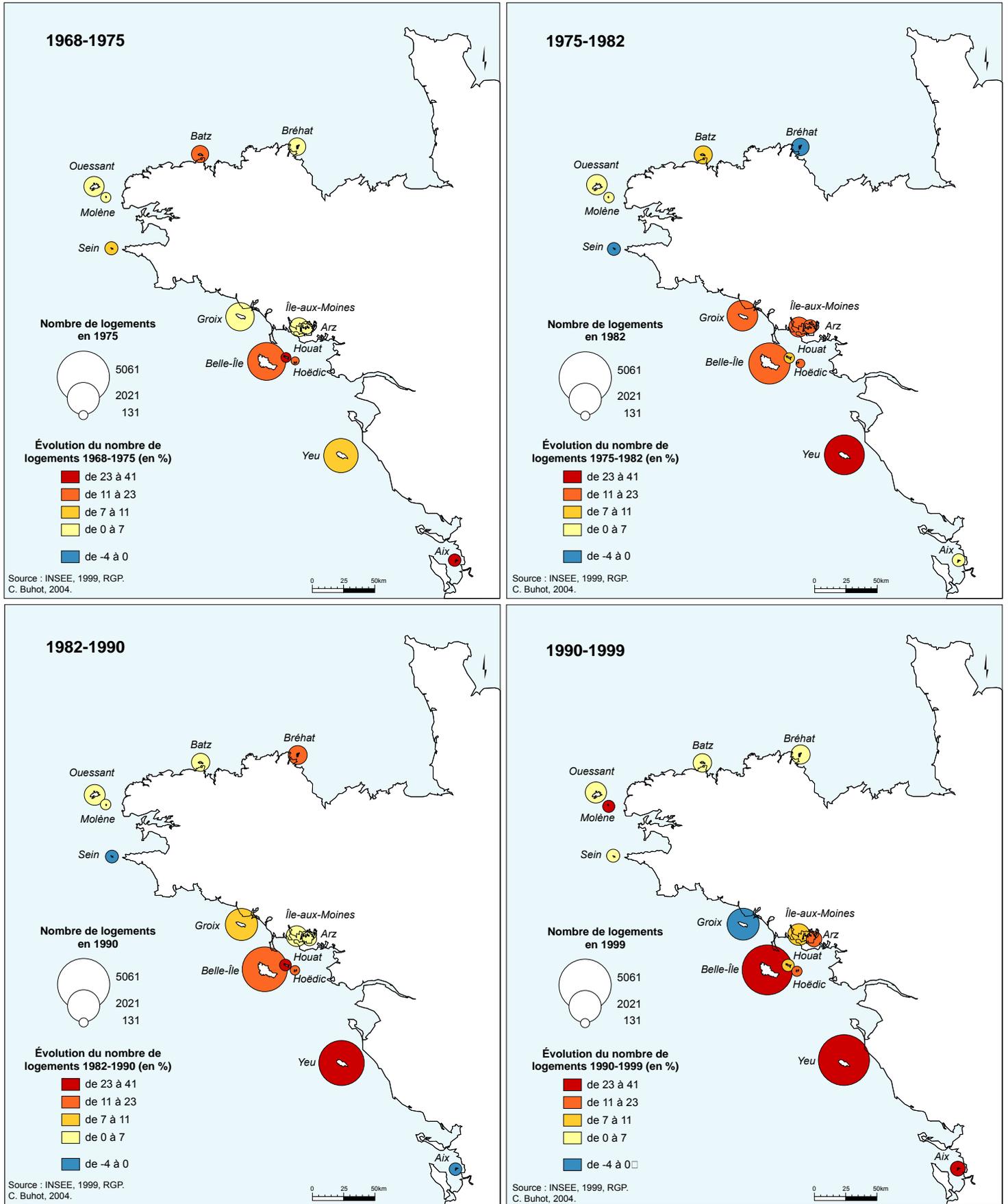
À l'inverse les insulaires âgés de "15 ans et moins" sont sous représentés : alors qu'ils composent environ 18 % de la population française, leur poids est seulement de 4 % à Arz, de 8 % à Sein et de 10 % à Ouessant. Là aussi, ce sont les plus grandes îles qui se rapprochent le plus de la moyenne nationale. La composition de la population sur certaines îles présente ainsi une "singularité démographique" : ainsi à Ouessant vivent deux fois plus de personnes de "plus de 60 ans" que dans le reste de la France et la part des "moins de 15 ans" y est deux fois moindre.

Enfin, cette diminution de la population se double d'un exode massif des jeunes vers le continent, « *pour 100 jeunes nés sur chaque île et âgés de 20 à 34 ans en 1990, 8 sont restés vivre à Sein, 38 à Ouessant, 45 à Batz, 52 à Houat et 64 à Yeu* » (PÉRON, 1992 : 443), exode qui à son tour accentue le vieillissement des populations insulaires permanentes.

Le départ d'insulaires pour le continent ne semble pas encore être compensé par la venue de jeunes actifs ou celle des retraités, observées toutes deux sur plusieurs îles. C'est ce qu'illustrent les résultats des recensements 1990 et 1999 : le solde naturel s'avère négatif sur toutes les îles et bien que le solde migratoire soit positif sur celles de l'Atlantique, il ne permet pas pour l'instant de rééquilibrer le déficit démographique enregistré.

Du point de vue démographique, les îles du Ponant voient donc se conjuguer perte de population et vieillissement généralisés. Les îles de l'Atlantique semblent cependant davantage épargnées que celles de la Manche et de la mer d'Iroise.

Figure I.5 - Évolution du parc des logements (1968-1999)



1.2. Un parc des logements en constante augmentation

Si la première phase d'accroissement du parc de logements (XIX^{ème} siècle) est concomitante d'une augmentation de la population insulaire (à Ouessant, entre 1810 et 1906, la population et le nombre de logements doublent tous les deux (GESTIN et *al.*, 1982 : 24 et PÉRON, 1985 : 196)), la seconde, qui commence vers 1950, correspond à une période de dépeuplement.

Entre 1968 et 1999, le parc de logements s'est accru de 78 %, cette croissance est encore plus forte dans les îles de l'Atlantique : le nombre de logements sur Yeu et Belle-Île a doublé (fig.I.5). Or ce sont déjà ces îles qui présentaient le nombre de logements le plus élevé en 1968 : environ 2 000 chacune, et près de 5 000 par île trente années plus tard (fig.I.5). À Belle-Île, les communes de *Locmaria* et *Sauzon* ont connu une croissance spectaculaire (160 %). Sur les autres îles, et notamment celles situées entre Bréhat et Groix, l'augmentation a été plus sporadique, certaines îles perdant même des logements entre deux recensements. D'ailleurs, l'ancienneté du parc conforte les résultats obtenus : les logements construits avant 1915 sont majoritaires à Ouessant et Bréhat ou composent plus de 45 % du parc à Groix, Sein et Arz. D'autres ont, au contraire, un parc relativement récent, c'est le cas de Yeu ou d'Hoëdic où les logements datant d'avant 1915 ne représentent que 10 % des logements actuels. L'évolution du parc des logements depuis 1968 met en exergue les îles où le rythme des constructions a été élevé depuis les quarante dernières années. Ce phénomène de la seconde moitié du XX^{ème} siècle a principalement touché les îles plus dynamiques économiquement comme Yeu, Belle-Île et Houat.

Cette augmentation globale du nombre de logements est d'ailleurs à mettre en relation avec celle qu'a connue le continent durant cette période (à l'échelle nationale le nombre de logements augmentait alors à la cadence de 430 000 par an¹ - soit 1,9 % - contre environ 320 000 aujourd'hui² - soit 1,1 % -) et s'accompagne en outre d'une amélioration du niveau de confort.

Toutefois, dans les cas de Molène et d'Aix (respectivement + 50 % et + 90 % de logements entre 1968 et 1999), l'argument économique ne peut expliquer un tel essor. Dès lors, comment analyser ces résultats ? Par ailleurs, alors qu'entre 1968 et 1999 les îles perdent 3 423 habitants, le parc des logements enregistre lui une augmentation de 7 532 unités. Comment s'explique ce décalage ?

¹ De 1954 à 1975.

² Données du Ministère de l'Équipement - <http://www.equipement.gouv.fr>.

Figure I.6 - Degré de maritimisation* - XVIII^{ème} siècle

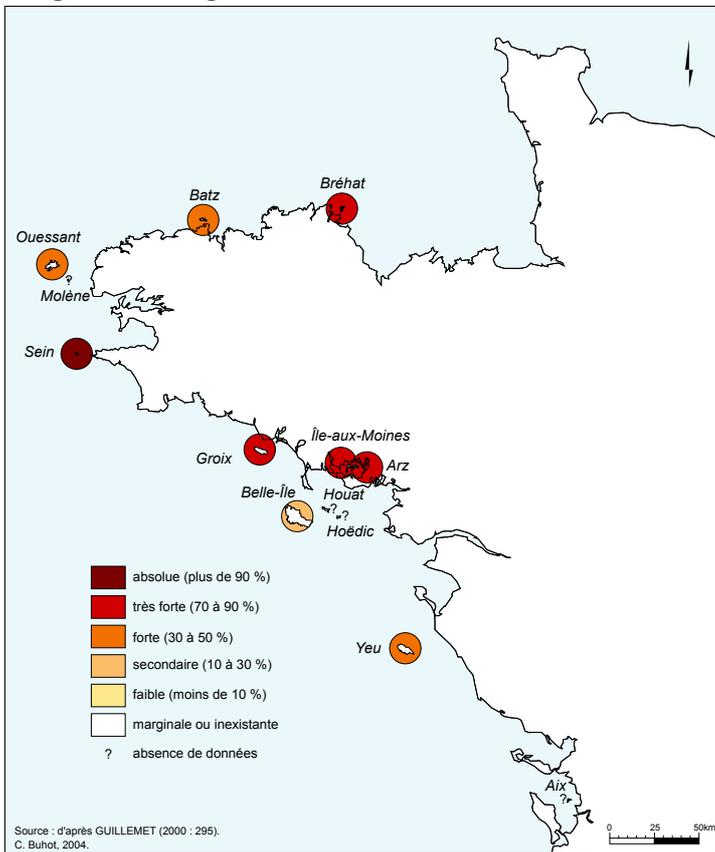
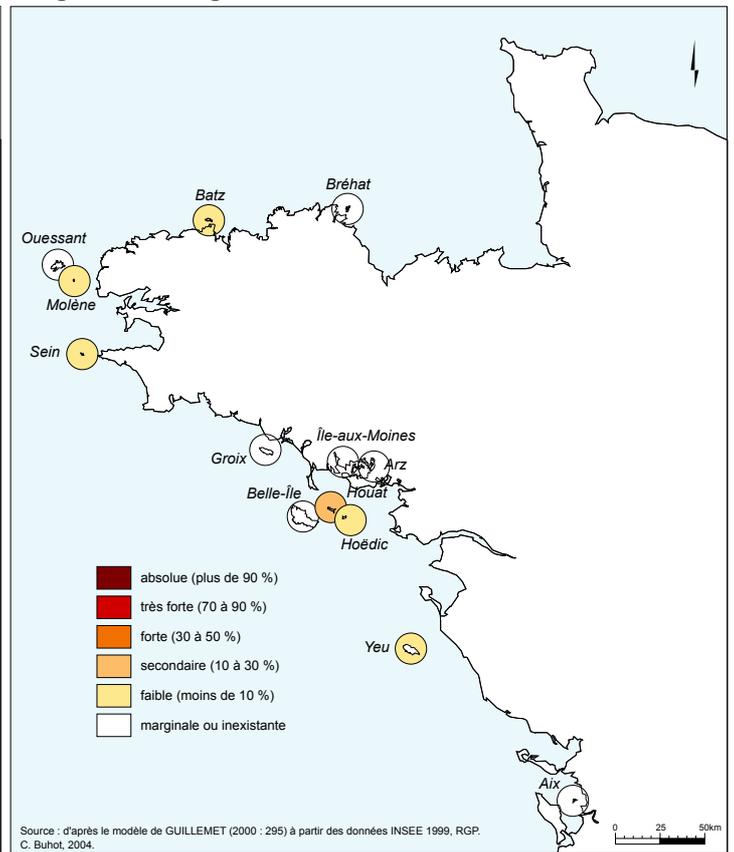
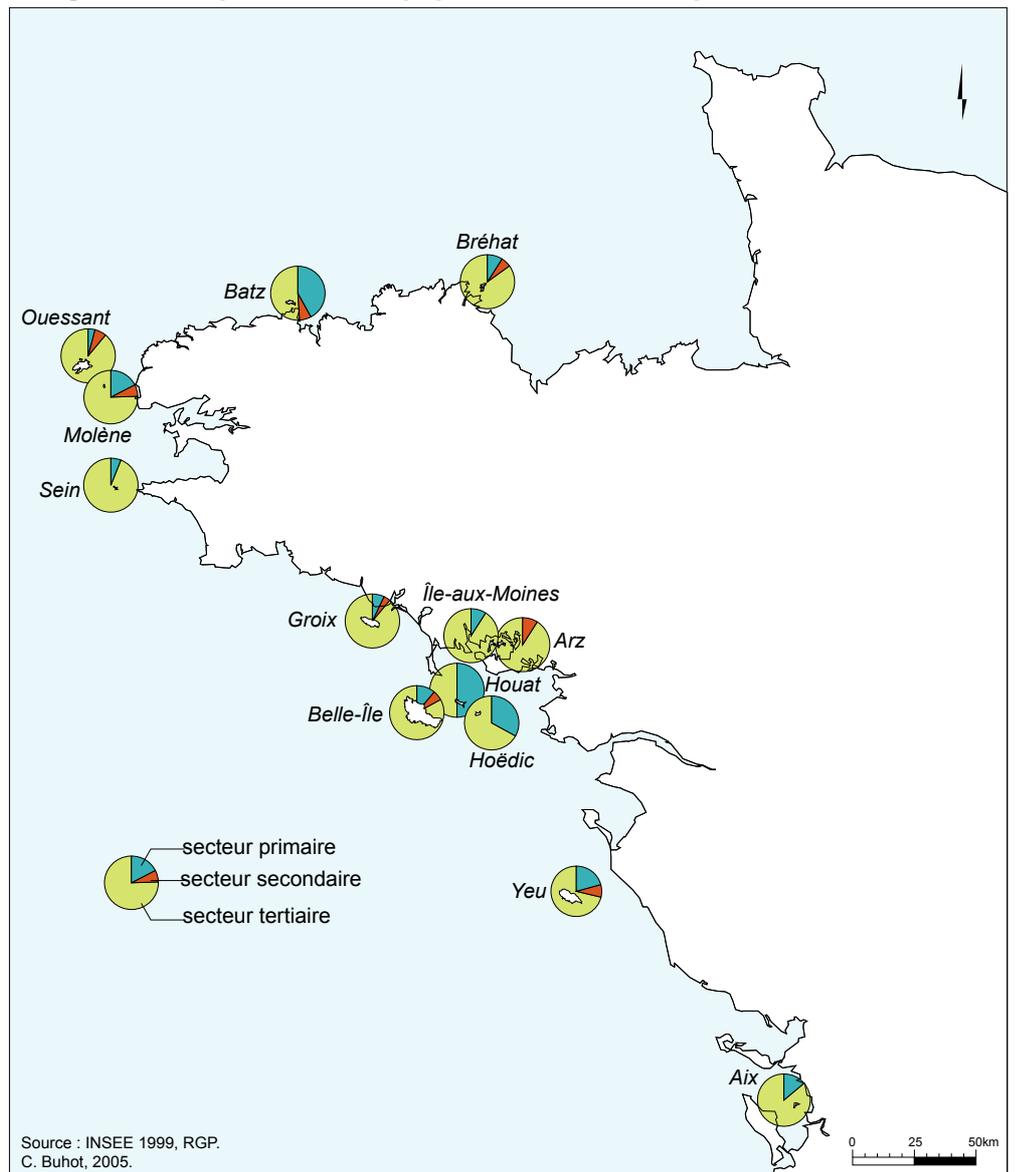


Figure I.7 - Degré de maritimisation* - fin XX^{ème} siècle



* Le degré de maritimisation est calculé par le rapport en % entre le nombre d'hommes classés comme gens de mer et le nombre d'hommes adultes dans la population totale.
GUILLEMET (2000 : 259)

Figure I.8 - Répartition de la population active occupée selon les secteurs



2. Le déclin des activités traditionnelles

2.1. Un déclin marqué par la diminution de la filière pêche...

Davantage que le littoral continental, les îles incarnent la « quintessence du maritime » (PÉRON, 1996 : 84). Pourtant, aujourd'hui la pêche est non seulement en crise sur les îles où elle subsistait, mais disparaît presque totalement dans des îles où elle était le fondement de l'identité insulaire, à l'exemple de l'île de Sein (fig.1.6, 1.7 et 1.8).

« Sein, se souvient le maire de l'île, avait 190 marins à une époque. Un marin, c'était six emplois à terre, imaginez donc le poids économique que la pêche représentait¹ ». En 1954, on comptait 169 pêcheurs, vingt ans plus tard, ils étaient encore 77 (BRIGAND, 1984 : 71). « Aujourd'hui, il en reste deux dont le plus âgé est presque à la retraite² ». Même situation à Molène où il ne restait plus qu'un seul bateau en activité en 2006 avec à son bord cinq à six marins, alors qu'on en comptait 150 en 1932 et 57 en 1968 (LEBLIC, 1982 : 125). Quant à Ouessant, où les hommes s'engageaient traditionnellement dans la Marine Marchande ou Nationale, la pêche a toujours constitué une activité marginale (l'absence de port facilement accessible a longtemps présenté un handicap) ; quatre marins-pêcheurs exercent encore aujourd'hui. À Batz subsistent trente-cinq pêcheurs pour une dizaine d'embarcations et à Aix, deux ostréiculteurs.

Deux îles avaient, jusqu'à aujourd'hui, réussi à conserver une pêche dynamique. Houat tout d'abord, qui contre toute attente, a vu son nombre de pêcheurs croître au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle ; et Yeu qui fut, durant la même période, le premier port thonier de l'Atlantique.

« Avec la tempête de 1951, l'ancien port fut détruit. Les aides ont afflué pour en reconstruire un et payer des bateaux neufs pour les pêcheurs. Les pêcheurs se sont donc retrouvés avec des bateaux plus gros, ils pêchaient donc plus loin et la pêche rapportait et se vendait bien. Ils ont vu grand, se sont construits garages et grandes maisons³ ».

De 64 pêcheurs houatais recensés en 1957, leur nombre est passé à 82 en 1981. Dans le même temps, les embarcations ont doublé (BRIGAND, 1984 : 72). Toutefois ce regain d'intérêt pour la pêche à Houat semble s'essouffler : on ne compte plus que 23 bateaux en 2002 (BRIGAND, 2002 : 218). « Sur les 23 jeunes nés sur l'île en 1959, les trois-quarts sont partis vivre sur le continent. Parmi ceux qui sont restés, la plupart sont devenus pêcheurs, mais beaucoup ne se sont pas mariés et n'ont pas eu d'enfants. Le début des années 1980 marque la première vraie émigration des Houatais pour le continent⁴. » Aujourd'hui un tiers des professionnels est proche de la retraite, sans succession possible. Les rares jeunes à se lancer dans le métier le font sur le continent, où les conditions de vie sont plus faciles, car « ici, celui qui choisit la pêche choisit le célibat » précisait le curé de l'île en 2002 à un journaliste du Monde⁵.

¹ Entretien A. Le Roy, maire de Sein, novembre 2003.

² Entretien A. Le Roy, maire de Sein, novembre 2003.

³ Entretien J.P. Le Gurun, maire de Houat, octobre 2003.

⁴ Entretien J.P. Le Gurun, maire de Houat, octobre 2003.

⁵ "Houat rechigne à vendre son âme au tourisme", in *Le Monde*, 06/08/2002.

À Groix, la disparition des chaloupes sardinières en 1895 (elles étaient 109 vingt ans auparavant) est endiguée par le développement de la pêche au thon qui débute à cette époque (GUILCHER, 1985 : 274). Au début du XX^{ème} siècle, l'île compte 277 bateaux thoniers, 215 en 1935 et plus aucun dès les années 1980 (GUILCHER, 1985 : 274).

Si le poids de l'activité pêche demeure aujourd'hui quasi-anecdotique sur Belle-Île - 30 marins pour 20 bateaux en 1999 - (ANONYME, 2002 : 6), sur l'île d'Yeu au contraire, il reste essentiel : 347 inscrits maritimes (265 marins-pêcheurs en 2004 auxquels s'ajoutent 72 marins de commerce)¹.

Premier port thonier de l'Atlantique durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, Yeu voit s'installer cinq conserveries entre 1862 et 1936. Ces usines qui se développent à la même époque sur Belle-Île (1845) et Groix (1864) favorisent d'un côté l'écoulement du thon et de la sardine et de l'autre donnent du travail aux femmes de pêcheurs². En 1945, 80 à 90 % de la population active islaise travaille plus ou moins directement pour le secteur de la pêche³.

C'est au cours des années 1960 et 1970 que la première crise de la pêche survient : l'éloignement des bancs de poisson conjugué à la difficulté de localiser les bancs de pêche concourent à rendre la technique de l'appât peu rentable. Les pêcheurs islaïes vivent aujourd'hui dans la crainte d'une seconde crise de la pêche, qui pour beaucoup marquerait la fin de la tradition halieutique de l'île. En effet, la législation européenne interdit, depuis le 31 décembre 2001, la pêche au filet maillant dérivant alors que cette technique, préconisée quelques années auparavant par les pouvoirs publics, avait permis un renouveau de la pêche islaïse (60 % des pêcheurs pratiquent la pêche au large⁴). Depuis une dizaine d'années, l'île a perdu un tiers de ses marins pêcheurs, 1/5^{ème} de ses navires de pêche et la dernière conserverie a fermé en 1993. Le manque de capitaux contribue au vieillissement de la flotte (les trois-quarts ont 15 ans et plus) et compromet la reprise par de jeunes pêcheurs. Forte de ses 350 marins, Yeu reste néanmoins l'île la plus maritime par le poids de la pêche dans son économie (une cinquantaine d'unités pratiquent encore la pêche côtière), mais si son chiffre d'affaires est d'environ 15 M€, celui du tourisme est déjà cinq fois plus élevé⁵.

Le lien entre l'évolution des diverses pêches et la croissance numérique des communautés insulaires est presque caricatural, souligne F. PÉRON (1993 : 32) : « *l'optimum démographique des îles du Ponant fut en effet exactement contemporain de celui de l'apogée du nombre de marins pêcheurs en France* ». Ainsi, l'auteur cite le parallèle entre le plafonnement de la population belliloise à plus 10 000 habitants pendant une trentaine d'années et l'ère de prospérité de la sardine. Son déclin marque celui de la population à la fin du XIX^{ème} siècle. De même sur les petites îles comme Sein et Molène, spécialisées dans la pêche aux crustacés, l'apogée démographique entre 1920 et 1936 se cale sur celle de la pêche.

¹ Données fournies par M. Esseul, historien de l'île d'Yeu, 2004.

² D'ailleurs, l'activité attire des travailleuses du continent sur les îles (Groix et Belle-Île). Souvent, ces dernières s'y marieront et s'y installeront définitivement.

³ Idem.

⁴ Les pêcheurs de l'île d'Yeu ont intenté un recours auprès du tribunal de Bruxelles pour demander la non suppression des filets dérivants, réclamée par l'Union Européenne.

⁵ Source : Office du Tourisme de l'île d'Yeu.

Activité identitaire autrefois primordiale pour les insulaires, la pêche dans les îles emploie désormais moins de 500 marins (BRIGAND, 2002 : 218). De même que la maritimisation accrue a marqué un changement dans les structures sociales et démographiques des îles au XVIII^{ème} siècle (GUILLEMET, 2000 : 295), la démaritimisation de la seconde moitié du XX^{ème} siècle va bouleverser les mentalités¹. S'ajoute à cela l'abandon progressif et parfois définitif de l'agriculture.

2.2. ... Qui se double d'une marginalisation de l'activité agricole

Si l'activité agricole constitue dans les premières années du XX^{ème} siècle une des pierres angulaires de l'économie insulaire, c'est qu'elle joue un rôle majeur tant dans la vie des insulaires que dans l'organisation de l'espace (BRIGAND, 2002 : 230).

La quasi-totalité des surfaces non urbanisées va progressivement être mise en culture au cours du XIX^{ème} siècle, notamment à Ouessant où la surface cultivée passe de 360 ha en 1822 à 785 ha en 1900 (PÉRON, 1994 : 19) ou sur les petites îles comme Sein ou Molène où les cultures s'étendent jusqu'à la mer.

Cette extension de l'agriculture est devenue indispensable par la présence de populations nombreuses et une autosubsistance forcée, rendue obligatoire par l'éloignement du continent d'autant plus que l'approvisionnement depuis celui-ci est difficile et irrégulier, les habitants doivent trouver dans les îles de quoi leur assurer nourriture et chauffage. Cette mise en valeur des territoires insulaires s'accompagne d'une parcellisation extrême : on compte 45 286 parcelles à Ouessant en 1844, soit une superficie moyenne de 3,3 ares par parcelle (GESTIN et al., 2002 : 36) et 42 000 à Groix - 3,5 ares par parcelle (BRIGAND et al., 1986 : 48). Un siècle de partages et de successions à Ouessant a fait passer le nombre de parcelles à 85 000 au moment de la rénovation du cadastre en 1972, pour se stabiliser aujourd'hui à environ 50 000.

Pour illustrer l'impact de l'agriculture dans les paysages insulaires, l'exemple des trois îles de la mer d'Iroise, Ouessant, Molène et Sein, est développé.

La mise en valeur passée du territoire sénan se lit encore aujourd'hui dans le paysage : les deux extrémités de l'île sont couverts de murets de pierre sèche ; murets délimitant autrefois la (petite) parcelle cultivée par chaque famille (fig.I.9).

À Molène, c'est la toponymie qui nous renseigne sur l'activité agricole passée : la récurrence des termes *Maez*, *Maezou* et *Tachenn* qui désignent des champs, terrains et parcelles (FAVEREAU, 1993) qui se retrouvent dans la partie occidentale de l'île, autrefois cultivée et composée aujourd'hui essentiellement de landes et de friches (fig.I.10). La zone cultivée se réduit aujourd'hui aux rares potagers jouxtant les habitations.

¹ « Non seulement la mer a permis directement à la communauté ouessantine de survivre par la pêche, mais elle a été le support de l'agriculture. C'est en effet la mer qui fournissait le goémon pour engraisser la terre et une partie du combustible utilisé pour la cuisson des aliments. » (PÉRON, 1985 : 127).

Figure I.9 - Les murets à Sein : l'empreinte de la mise en valeur agricole de l'île au XIX^{ème} siècle



Figure I.10 - Le recul de l'agriculture à Molène (1929-1981)

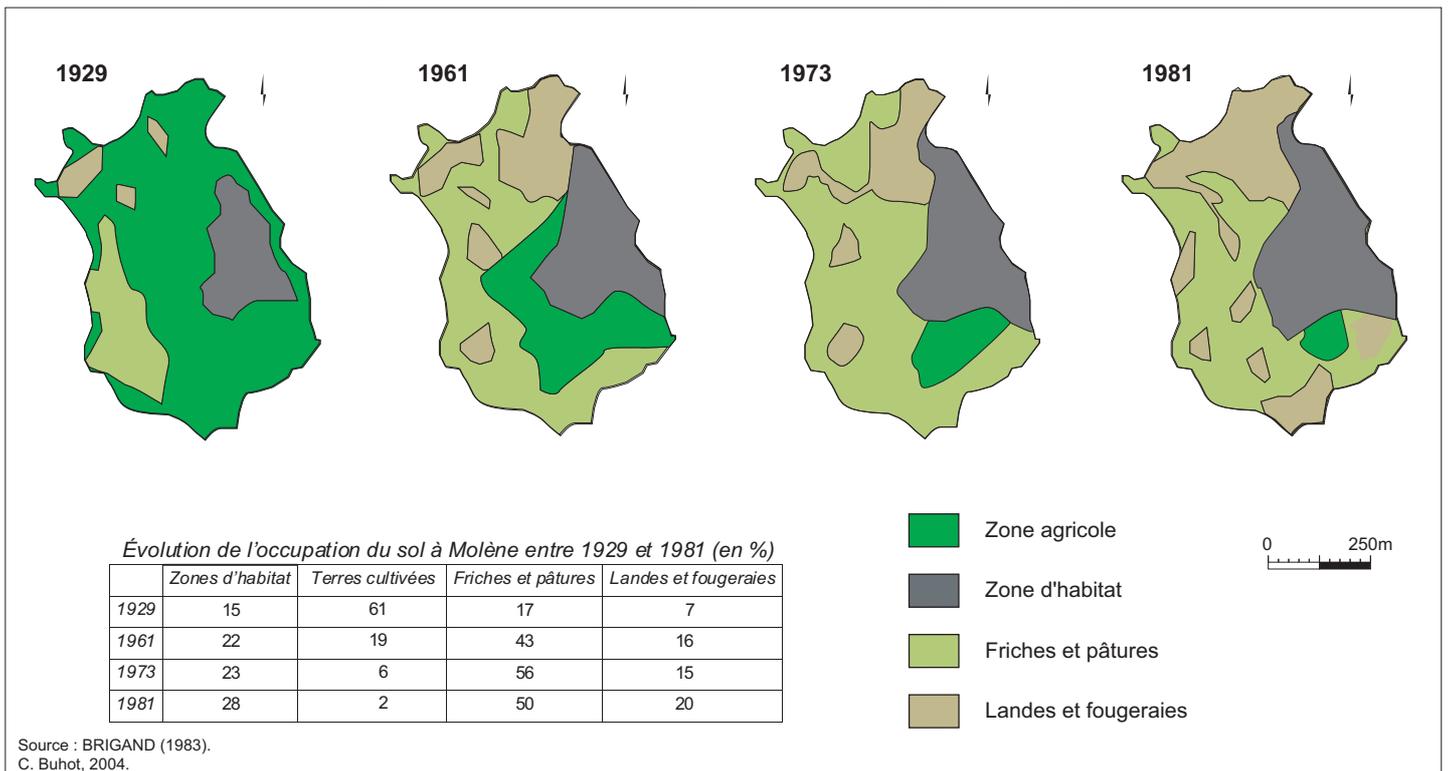


Figure I.11 - Ouessant en 2000 : un parcellaire très morcelé qui s'explique par une mise en valeur autrefois extrêmement poussée des sols et qui fige actuellement leur usage - *Pointe du Creac'h* (NW)

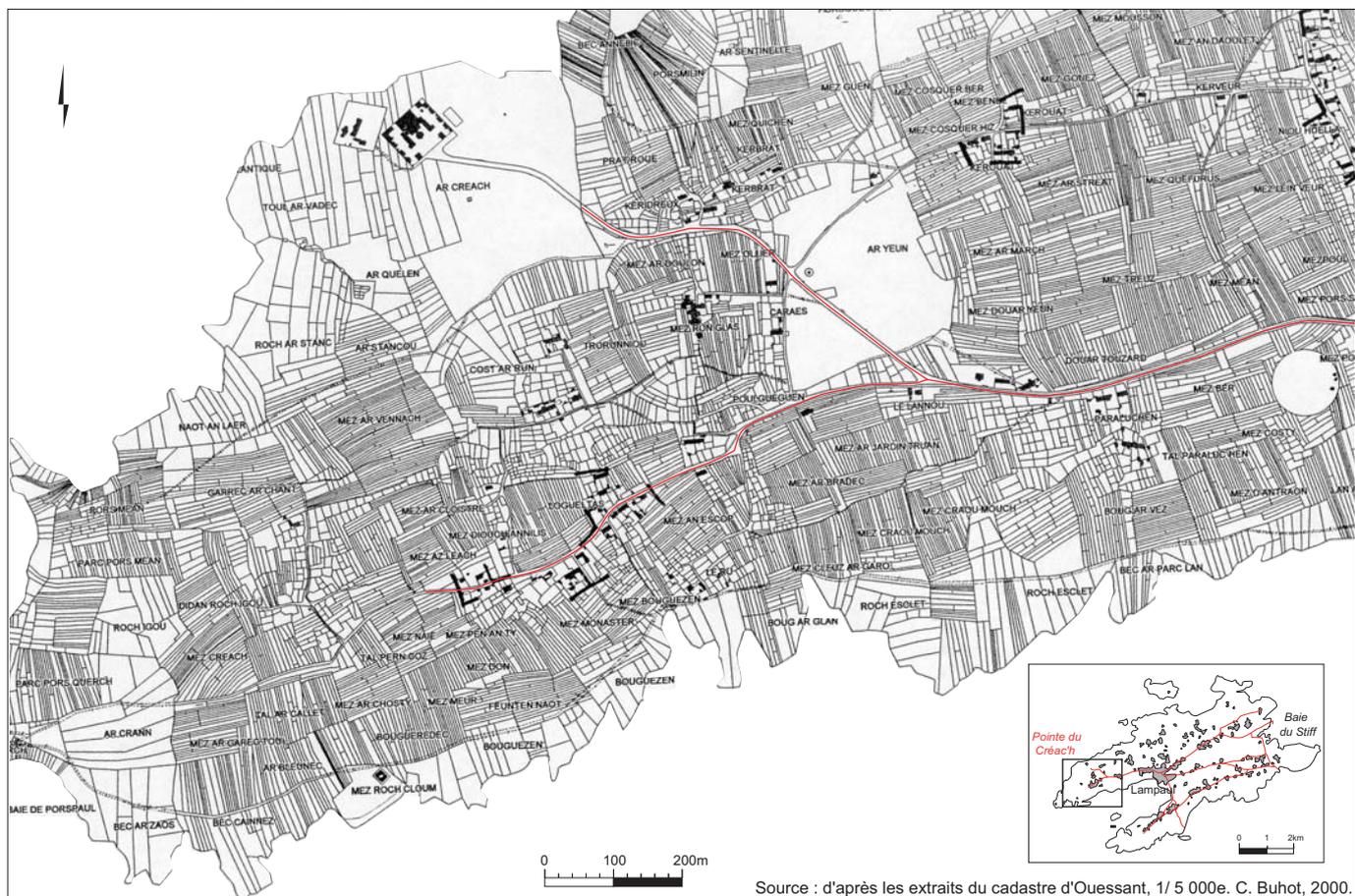


Figure I.12 - Un parcellaire qui dicte encore clairement l'organisation spatiale de Batz - Pointe Ouest (2000-04)



Enfin à Ouessant, l'empreinte de l'agriculture de la fin du XIX^{ème}/début du XX^{ème} siècle se retrouve dans la structure du parcellaire actuel (fig.I.11) : « *Chaque exploitation, d'une surface moyenne de 60 ares, comprenait facilement de cinquante à cent parcelles dispersées dans tous les quartiers de l'île. Ces parcelles étaient si petites qu'il était impossible de labourer sans mettre un pied sur le "champ" de la voisine* » (PÉRON, 1994 : 19). Chaque forme de parcelle correspondait alors à une utilisation spécifique : par exemple, la dénomination *palud* désignait des parcelles en lanière, perpendiculaires au rivage avec un accès direct à la mer et étaient notamment utilisées pour le séchage du goémon (BRIGAND et al., 1986 : 81).

Aujourd'hui l'agriculture reste une activité souvent marginale. F. PÉRON (1993) a mis en évidence trois facteurs explicatifs : tout d'abord l'augmentation des revenus ramenés par les hommes (notamment pêcheurs et marins), ensuite l'ouverture des îles au continent (les liaisons plus fréquentes permettent alors des importations de produits frais) et enfin la complexité du parcellaire constituant un frein à l'agriculture moderne. La qualité des sols et les surcoûts liés à l'exportation jouent également un rôle dans le déclin de l'activité agricole (BRIGAND, 1983 : 107-108). Le même auteur souligne que de la situation géographique des îles dépendent souvent les options s'offrant à l'agriculture. Plus l'île est petite et éloignée et moindres sont les possibilités de développement agricole : c'est le cas à Molène, Sein, Houat et Hoëdic. L'exiguïté du territoire, la forte tradition maritime, l'éloignement du continent et des sols de médiocre qualité expliquent que l'activité se limite à présent aux seuls potagers et jardinets. Ces îles ne comptent plus d'actifs agricoles.

Dans les petites îles proches du continent, l'activité touristique prédomine et s'il subsiste encore quelques exploitations agricoles, leur poids reste insignifiant. L'île charentaise compte un seul viticulteur (exploitant 33 ares¹), trois exploitations subsistent sur l'archipel bréhatin (maraîchage bio, fleurs et quelques bêtes) - les jardiniers s'occupant des propriétés des résidents secondaires y sont désormais plus nombreux. Batz est une exception puisqu'elle a su conserver une activité agricole dynamique dont on lit nettement l'influence dans l'organisation spatiale (fig.I.12) : elle occupe 44 % de la superficie de l'île et fait travailler 28 exploitations exclusivement maraîchères (12 vouées à l'agriculture biologique et 16 traditionnelles)².

Restent les grandes îles où l'activité connaît des situations variables. À Belle-Île, même si le nombre d'exploitations a été divisé par plus de 3 depuis 1970, il reste 74 exploitations (employant 84 actifs agricoles) et 35 % du territoire est encore consacré à l'agriculture en 2000³. À Yeu, Ouessant⁴ et Groix, la situation est sensiblement différente. Sur la première, l'emprise du tourisme réduit progressivement les rares espaces consacrés à l'agriculture. Sur les deux autres, des tentatives de relance de l'agriculture conjuguées à un remaniement du parcellaire (remembrement ou rénovation) se sont révélées globalement un échec, notamment à Ouessant.

¹ Soit 2 à 3 000 bouteilles essentiellement commercialisées sur place. Au début du XX^{ème} siècle, la vigne occupait 45 hectares.

² Le poids de l'agriculture sur Batz sera approfondi par la suite étant donné l'empreinte de cette activité sur l'organisation spatiale et son rôle dans la répartition de la propriété foncière (et conséquemment dans celui du logement).

³ 3 000 hectares sur les 8 400 de l'île.

⁴ L'île possède une exploitation bovine.

Sur l'île de Groix, il ne reste plus que 7 agriculteurs groisillons (dont 4 en font leur unique activité) exploitant 252 hectares (ANONYME, 2000e : 37), ce qui représente 19 % du territoire - proportion stable depuis les années 1980 -. L'agriculture, qui avait quasiment disparu de Groix dans les années 1950-55, a en quelque sorte été ressuscitée à l'initiative de cinq cultivateurs venus du continent (GUILCHER, 1985 : 275). Depuis 1988, on observe un phénomène de concentration des terres puisque le nombre d'agriculteurs a été divisé par 3. L'impact de l'activité agricole sur l'emploi est donc faible (12 actifs en tout) mais se lit dans le paysage, les terres cultivées marquant nettement des coupures d'urbanisation.

Pour permettre une meilleure mise en valeur de l'agriculture, des remembrements ont donc été entrepris sur les îles entre les années 1950 et 1980. Cette simplification de la trame parcellaire n'a pas permis de restructurer l'activité agricole. Elle a surtout, sous l'effet du développement touristique, favorisé l'extension de l'urbanisation.

3. L'activité touristique à l'origine du formidable essor des résidences secondaires

3.1. Le tourisme : une alternative pour les espaces insulaires ?

3.1.1. Une fréquentation en constante augmentation

« Les îles sont propices à l'activité touristique. [...] L'île, en tant que territoire original et hautement symbolique, évoque les multiples archétypes qui définissent en fait, un produit touristique spécifique¹. » « Les îles font partie de l'inconscient collectif du monde occidental et appellent à l'évasion. C'est pourquoi [...] les îles constituent aujourd'hui des destinations touristiques majeures et privilégiées par les voyageurs (BRIGAND, 1992 : 7). » D'où le parallèle établi par D. GUILLEMET (2000 : 5) : « aux départs de charters vers les îles exotiques répondent les autobus bondés de Belle-Île-en-Mer, les pistes cyclables encombrées de Ré, les rendez-vous estivaux des plaisanciers venus passer quelques heures sur l'île Dumet ou à Cordouan ».

Jamais ces espaces périphériques que sont les îles du Ponant n'ont connu une telle fréquentation : 3 675 000 passagers ont été enregistrés en 1998² (fig.I.13), pour une population totale d'à peine 16 000 personnes.

C'est au cours de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle que le tourisme s'est emparé des îles, mais elles ne suscitaient alors pas toutes le même enthousiasme. Belle-Île a exercé une attraction précoce alors que ce n'est qu'à partir des années 1880 que Bréhat, Ouessant et Sein, ont éveillé un certain intérêt (SALOMÉ, 2003 : 127-128). Jusqu'au début du XX^{ème} siècle, Molène, Ouessant, Sein mais également Houat et Hoëdic, encore mal desservies par des liaisons irrégulières, non quotidiennes et souvent tributaires de conditions météorologiques difficiles, n'ont été fréquentées qu'à la belle saison. À l'opposé, Belle-Île, Bréhat, Batz et Groix ont bénéficié d'un service régulier dès les années 1850-60, ce qui a contribué au développement précoce de la capacité hôtelière ainsi qu'aux prémices du phénomène de résidences secondaires comme l'écrit K. SALOMÉ (2003 : 151) :

« Belle-Île est la première à offrir des possibilités d'hébergement. Dès les années 1850, un hôtel est fondé à Le Palais. En 1880, le nombre est de trois. Dans la décennie suivante, deux établissements sont créés à Sauzon. Le développement est plus tardif dans les autres îles et correspond globalement aux années 1890. Batz renferme à cette date un hôtel. Il en est de même pour Bréhat. À Ouessant, l'auberge Stephan accueille les visiteurs avant que deux hôtels ne soient construits à l'extrême fin du XIX^{ème} siècle. Groix compte un hôtel en 1890, deux en 1910. Sein, enfin, dispose d'une auberge et de plusieurs hôtels au début du XX^{ème} siècle. Seules Houat et Hoëdic n'offrent pas d'autre possibilité d'hébergement que le logement chez l'habitant ou le curé. Outre les établissements hôteliers, Belle-Île et Bréhat voient se multiplier, à partir des années 1880, les achats de maisons et les constructions de villas. »

¹ G. CAZES (1992 : 69) définit le produit touristique comme un « assemblage de prestations et de services - hébergement, restauration, animation, transport, excursion, visites, etc - autour d'un site recherché ou d'une activité particulière qui donnent son identification au produit ».

² Association des Îles du Ponant, 1998. Nous n'avons pas de données plus récentes car certaines compagnies privées n'ont pas souhaité nous communiquer le nombre de passagers qu'elles transportaient. De manière générale, ces données sont particulièrement difficiles à recueillir, même pour des organismes ou services tels que la région ou l'AIP.

Figure I.13 - La fréquentation des îles en 1998

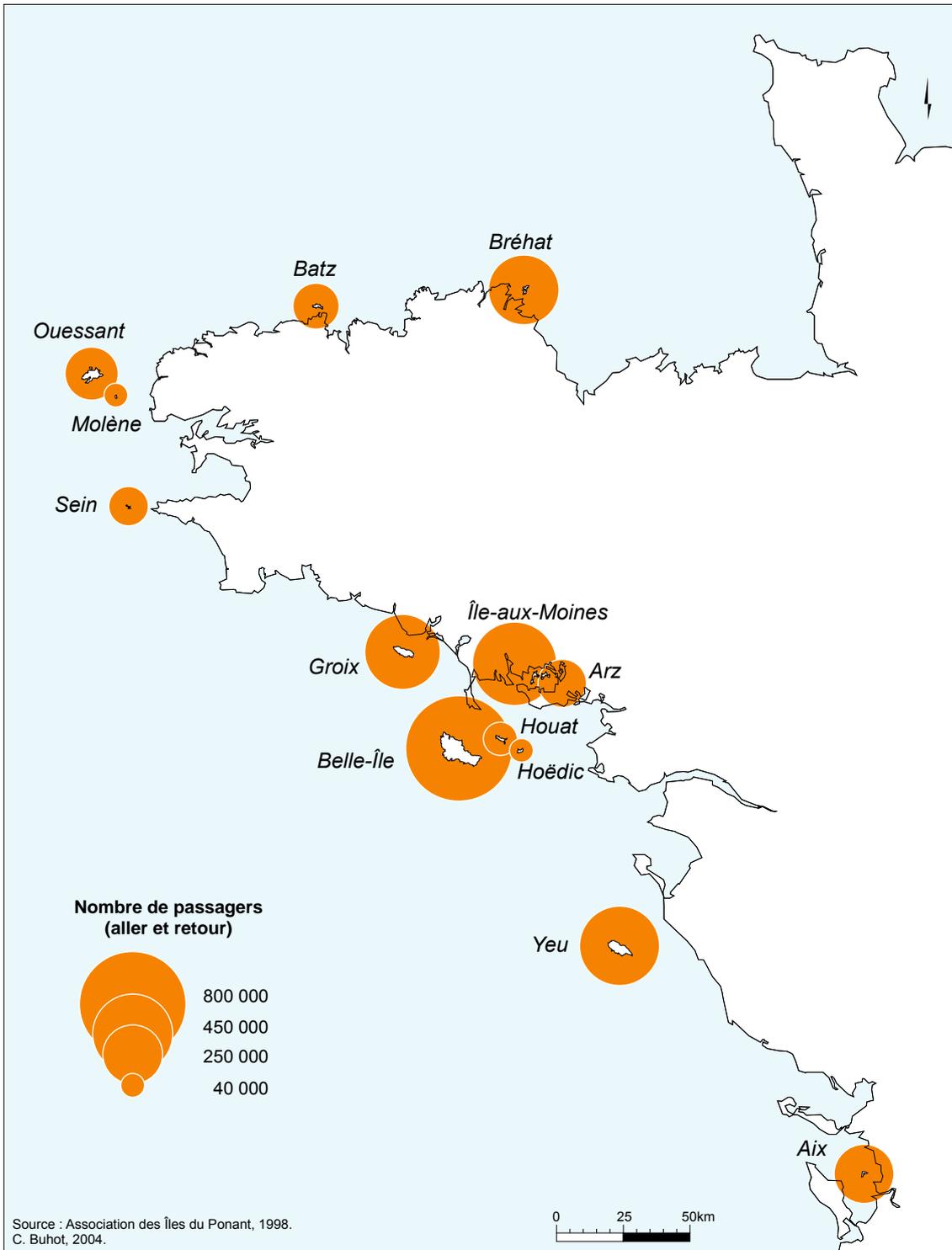
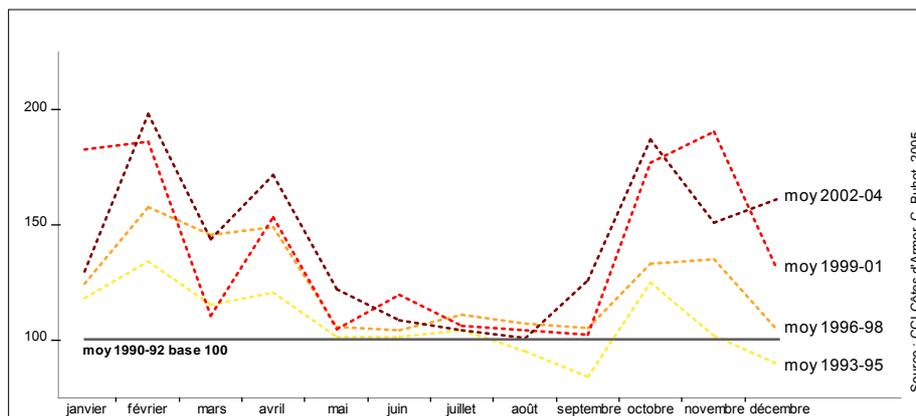


Figure I.14 - L'étalement de la saison touristique à Bréhat (1990-2004)



« L'exemple emblématique en est bien évidemment Sarah Bernhardt qui fait l'acquisition d'un fort, à l'extrémité septentrionale de l'île, à la Pointe des Poulains, en 1888, avant d'acheter, en 1909, le manoir de Penhoët situé sur la côte occidentale de l'île. Bon nombre d'estivants, généralement originaires de Bretagne, plus rarement parisiens, procèdent à l'achat et à l'édification de villas à Sauzon et à Le Palais, et ce à partir des années 1887-1888. [...] Dans une moindre mesure, Bréhat connaît un phénomène comparable. Dans les années 1890 sont construites demeures et villas. » ¹

Au XX^{ème} siècle, le développement des moyens de transport (notamment le train), la démocratisation de l'automobile et la généralisation des congés payés participent, comme partout, à l'essor de l'activité touristique. C'est véritablement au cours des années 1960 que la plupart des îles vont connaître un "boom" touristique ; bien qu'il ait pu être plus précoce à Bréhat, l'Île-aux-Moines ou Belle-Île - la venue de personnalités du monde du spectacle contribue à la notoriété de ces îles dès la fin du XIX^{ème} (BRIGAND, 2000 : 202) -, il est relativement récent sur les autres îles. Yeu est ainsi passée d'une fréquentation quasi confidentielle de 13 000 touristes en 1938 à 100 000 en 1967 (CHAUSSADE, 1991 : 50). En 2002, plus de 400 000 passagers ont été enregistrés². À Bréhat, bien que le tourisme soit ancien, la fréquentation a presque doublé depuis ces vingt dernières années³.

En 1995 est instituée une taxe sur les espaces naturels, dite taxe Barnier⁴. S'appliquant sur les îles en étant pourvues, elle contribue à la gestion de l'environnement sur les îles par l'apport financier directement perçu par les communes. Le produit de cette taxe est parfois partagé avec le Conservatoire du littoral quand il possède des terrains sur l'île ou avec une autre structure (à l'exemple du Parc Naturel Régional d'Armorique percevant la taxe sur Ouessant et Molène).

3.1.2. Un phénomène touristique saisonnier, mais de plus en plus étalé

Si cette taxe est en vigueur de juin à septembre, c'est que ces quatre mois sont ceux où la fréquentation touristique est maximale⁵. La première quinzaine d'août, 30 000 à 35 000 visiteurs débarquent chaque jour à Belle-Île, multipliant par dix la moyenne enregistrée entre mai et septembre. L'Île-aux-Moines accueille quotidiennement en été jusqu'à 16 fois sa population (8 000 visiteurs pour 500 habitants à l'année) et l'ensemble des îles entre 5 et 15 fois leur population permanente : 12 000 à Groix, 5 000 à Bréhat, 3 000 à Ouessant, 2 000 à Batz ainsi qu'à Aix, 1 000 à Sein, etc.

Ce déferlement de touristes à la journée est aussi particulièrement concentré dans le temps : le premier bateau arrivant vers 10-11 heures pour repartir vers 17-18 heures, soit une densité maximale atteinte entre 6 et 8 heures par jour. À ces "touristes d'un jour" s'ajoutent les résidents secondaires dont la concentration se révèle elle aussi plus importante en période estivale.

¹ L'Île-aux-Moines comptait aussi dès la fin du XIX^{ème} siècle un hôtel ouvert toute l'année.

² Pour la seule compagnie *Yeu-continent*.

³ Passant de 225 000 passagers en 1980 à près de 400 000 en 2003 (CCI, Côtes d'Armor).

⁴ Créée par la loi 95-101 du 2 février 1995, elle s'élève à 7 % du prix HT du billet de bateau (les insulaires en sont exonérés) et s'applique de juin à septembre.

⁵ Cet afflux de touristes, durant la saison estivale, est tel en certains endroits que l'on peut entendre les Islais parler de la *place Tien An Men* pour parler du port de Port-Joinville (chef-lieu de l'île) et des Bréhatins comparer l'arrivée dans le bourg aux *Champs-Élysées*.

« Cet afflux de visiteurs - et surtout leur concentration périodique (saison, courts séjours, excursions) - crée une obligation de calibrage de pointe des équipements » (CAZES, 1992 : 89) : problèmes d'approvisionnement en eau (approvisionnement d'autant plus problématique sur les petites îles sans ressources souterraines), évacuation des déchets... Et tout ceci grève le budget des municipalités : le coût de ramassage des ordures ménagères sur l'île de Bréhat s'élevait déjà en 1991 à 180 000 F, la moitié de ce budget était consacré aux mois d'été¹. Par ailleurs, les communes doivent assurer la sécurité de toutes ces personnes supplémentaires pendant les mois de juillet et août, ce qui les contraint à héberger pompiers et gendarmes.

Cette fréquentation estivale influence également l'ouverture des commerces. Deux exemples pour l'illustrer : à Groix, on dénombre 87 commerces ouverts à l'année et seulement 13 saisonniers ; à Bréhat, la proportion est largement supérieure puisque sur les 23 commerces de l'île, 5 sont réellement ouverts toute l'année, et encore ceux-ci incluent-ils un service public (la Poste) et certains commerces fonctionnent uniquement le week-end entre novembre et février-mars (fig.1.15). Ceux qui n'ouvrent que durant la saison estivale sont les commerces entièrement voués à la clientèle touristique (boutiques souvenirs, location de vélos, camping, hôtel, snacks, restaurants, etc.). Si certains propriétaires ou gérants demeurent sur l'île les mois d'hiver, d'autres retournent habiter sur le continent, provoquant une nouvelle perte de population.

Les petites îles paraissent ainsi plus touchées que les grandes par la saisonnalité imposée par l'activité touristique. La menace de non renouvellement de certaines populations insulaires se retrouve également dans la question de la pérennité de certains services et commerces. Auparavant considéré comme une « mine d'or »², le tourisme est aujourd'hui davantage perçu comme un "mal nécessaire". Un "mal" en raison de la saisonnalité principalement, mais "nécessaire" dans la mesure où il fournit l'essentiel des emplois et permet aux communes de conserver certains commerces ou entreprises le reste de l'année. Enfin, fait essentiel, la continuité territoriale est assurée par cette même fréquentation touristique. Bien que certaines compagnies maritimes soient subventionnées par les collectivités publiques³, les touristes, en fournissant la majeure partie des bénéfices des compagnies, financent aussi le maintien de la "continuité territoriale" toute l'année : « Transporter des touristes sur les îles en été, c'est aussi permettre le déplacement des enfants de l'île sur le continent pour qu'ils puissent se rendre à la piscine, au cinéma ou à un match de foot de temps en temps... même en plein hiver⁴ ».

La « désaisonnalisation » du phénomène touristique (CAZES, 1992 : 26) (fragmentation des départs, modification du calendrier des vacances, renforcements des courts séjours), qui touche aujourd'hui l'ensemble des régions françaises, atteint également les îles. L'étalement de la fréquentation se confirme : les mois d'hiver mais plus encore ceux de printemps et d'automne semblent de plus en plus propices à des séjours sur les îles.

¹ Mairie de l'île de Bréhat, 1991, Registres du conseil municipal. En 1996, 4/5^e des ordures ménagères étaient ramassées en été ; le tonnage estival représentait quatre fois celui collecté hors saison (480 tonnes contre 120) selon les données transmises par le Conseil Général des Côtes d'Armor.

² ANONYME (1976 : 14).

³ Dans le cadre de la politique de continuité territoriale.

⁴ Entretien avec un élu bréhatin, décembre 2001.

Figure I.15 - L'ouverture des commerces conditionnée par la saison touristique estivale - Bréhat (2001-02)

commerces et services publics		mois											
		janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
services publics	La Poste												
	Verreries de Bréhat												
	Le Chardon Bleu												
	La Marie Morgane												
cafés-snacks	Le Shamrock												
	Huit à Huit												
	boulangerie												
commerces alimentaires de base	La Saïcorne												
	Soro												
	Hôtel Bellevue												
tabac - presse	La petite maison												
	Souvenirs Port-Clos												
	Location Vélo Port-Clos												
	Souvenirs Bourg												
	camping												
	Les Pêcheurs												
activités directement liées au tourisme	La Boutelle à la mer												
	La Vieille Auberge												
	Crêperie Lamidon												
	Pizzeria Kon-Tiki												
	Crêperie des Iles												
	Les Oiseaux												
restaurants-brasseries	Le Paradis Rose												

Source : relevés personnels 2001-2002.
C. Buhot, 2004.

FERMETURE	
moins que matinée/semaine	
week-end uniquement	
demi-journée (max 4h/jour)	
continue	
OUVERTURE	

D'ailleurs, depuis les années 1990, la fréquentation annuelle aurait tendance à stagner, les mois d'été reculant au profit du reste de l'année¹.

C'est le cas de Bréhat : la figure I.14 montre l'étalement de la fréquentation entre 1990 et 2004. Les statistiques de fréquentation mensuelle sur la période 1990-1991-1992 (correspondant à notre base 100²) ont été comparées à celles des quatre périodes suivantes (1993 à 1995, 1996-1998, 1999-2001 et 2002-2004). La figure I.14 met en évidence la période de l'année où la fréquentation a le plus augmenté - soit d'octobre à avril - ainsi que les mois où les progressions ont été les plus nettes : c'est le cas de février (la fréquentation a doublé en dix ans), d'octobre et de novembre. À l'inverse un tassement des mois de juillet et d'août s'observe : ils concentraient 33 % de la fréquentation annuelle de Bréhat au début des années 1990 contre 29 % actuellement³.

Fréquenter les îles à la basse saison et plus encore pouvoir y passer les fêtes de fin d'année sont donc devenus "à la mode". Les annonces pour passer le réveillon du nouvel an se sont multipliées dans la presse depuis 4 à 5 ans et certains commerces profitent de cette nouvelle manne pour ouvrir pendant les fêtes de fin d'année. Ce tourisme hors saison pourrait également servir de moteur pour relancer d'autres activités économiques. Cet étalement peut s'expliquer par un changement dans le comportement des vacanciers : vacances plus courtes et étalées sur l'ensemble de l'année, départs plus nombreux à l'occasion des petites vacances, multiplication des courts séjours et mise à profit des ponts accordés par le calendrier. Sont associés à ce comportement la mise en place des 35 heures et de l'ARTT⁴ qui permettent de poser des congés courts tout au long de l'année, et le raccourcissement des durées de trajet (par exemple les îles du Golfe du Morbihan sont désormais à moins de 4 heures de Paris).

Ces différents facteurs participent également à modifier les habitudes des résidents secondaires par des séjours plus réguliers et plus fréquents lors de week-ends.

3.2. Les résidences secondaires : un phénomène d'une ampleur considérable

3.2.1. Un mouvement ancien mais relativement discret jusqu'aux années 1950

À l'île de Bréhat, comme à Belle-Île et l'Île-aux-Moines, si l'isolement et/ou l'originalité des paysages ont su, dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, capter l'attention d'artistes et de quelques riches anonymes (comme celle des scientifiques et des intellectuels après eux), ces touristes, souvent célèbres, n'auront toutefois que peu d'influence. Ils se remarquent alors plus qu'ils ne modifient les données sociales, économiques et paysagères de l'île (BRIGAND, 2002 : 255). L'attachement est alors souvent temporaire, ils louent une résidence de vacances mais n'en acquièrent une que très rarement. À l'inverse, les touristes issus de la bourgeoisie qui leur succèdent au début du XX^{ème} siècle vont véritablement marquer le début du phénomène des résidences secondaires, ils rénovent les maisons ou en construisent de nouvelles ; c'est à eux que l'on doit les constructions extravagantes, les maisons de capitaine îloises et quelques unes des plus remarquables

¹ Entre 1997 et 2002, les compagnies maritimes desservant Belle-Île n'ont vu leur nombre de passagers n'augmenter que de 2 %, alors que celles reliant le continent à Groix et Bréhat ont connu une baisse de la fréquentation avec respectivement - 5 % et - 3 % (sur la même période).

² Pour les statistiques, cf. annexe B1.

³ C'est pourquoi l'un des souhaits des maires est que la taxe Barnier soit étendue toute l'année.

⁴ Aménagement et réduction du temps de travail.

maisons bréhatines construites en granit rose. Parfois la résidence secondaire se transforme en maison de famille et devient alors le point d'ancrage des relations familiales, parce que participant à l'unité et à l'histoire de plusieurs générations. Ce mouvement s'amorce lors du départ de nombreuses familles insulaires à la fin du XIX^{ème} siècle, souvent parce que les enfants poursuivent leurs études et doivent ainsi être scolarisés sur le continent, où la famille choisit de s'établir. La maison sur l'île devient alors celle des vacances. L'île offrant peu d'opportunités de travail, le phénomène s'amplifie, d'autant plus que la vente de la maison permet l'installation sur le continent ; cet exil est d'autant plus définitif pour certaines familles qui n'y disposent plus d'attaches. À la même époque, les touristes sont de plus en plus nombreux à acquérir une résidence de vacances. Ainsi Bréhat en 1939, comptait déjà un tiers de résidences secondaires, vingt ans plus tard, elles en composaient plus de la moitié¹. Mêmes les îles, restées jusque dans les années 1970-80 à l'écart des flux touristiques comme Batz et Molène, voient affluer d'années en années davantage de vacanciers, qui sont autant de résidents secondaires potentiels.

3.2.2. Un poids économique considérable

Dans son dossier sur les résidences et résidents secondaires en espace rural, le CNRTER² relève que « *L'arrivée ou le départ de résidents secondaires a des répercussions sur la vie locale : vie économique et commerciale, vie administrative et fiscale...* » (ANONYME, 2000b : 44). Leur présence assure une manne budgétaire pour les communes : par le prélèvement d'impôts locaux directs³, par la contribution à la DGF⁴ mais également par le maintien et le développement de l'activité économique locale (ANONYME, 2000b : 44-45).

Comme le rappelait F. CRIBIER (1973 : 201) « *Les résidences secondaires, dès qu'elles sont nombreuses, contribuent au maintien de l'appareil commercial et de service des campagnes. Mais c'est à l'artisanat de construction, d'entretien et de réparation, que les résidences secondaires apportent le plus de profit.* » D'abord par les travaux de restauration des nombreuses propriétés, fermes ou granges acquises par les résidents secondaires. Les établissements liés au secteur du bâtiment comptent parmi les plus gros employeurs dans les îles : entreprises de BTP, mais également artisans indépendants (électriciens, plombiers, menuisiers, peintres...). Au total, on en dénombre 14 à Groix (ANONYME, 2000e), 71 à Belle-Île et 82 à Yeu - contre une trentaine dans les années 1980 -. Ce sont souvent de petites structures (moins de 10 salariés), pour qui 70 et 90 % de l'activité provient de résidents secondaires (GAUTIER, 2000, 64). Dans les petites îles dépourvues d'entreprises de bâtiment, des ouvriers font des allers-retours quotidiens depuis le continent. En moyenne, 20 à 25 ouvriers débarquent chaque jour à l'île d'Aix et 50 à l'île d'Arz (alors que seulement 5 personnes font le trajet Arz - continent pour y travailler)⁵.

¹ INSEE 1968, Recensement Général de la Population.

² Centre national de ressources du tourisme en espace rural.

³ Taxe d'habitation et taxe foncière (sur le bâti et le non bâti).

⁴ Un habitant est comptabilisé par résidence secondaire.

⁵ Sources : Mairies d'Aix et d'Arz.

La restauration du bâti s'est également accompagnée d'une restructuration du cadre paysager avec des aménagements aux abords des propriétés (plantation de haies, d'arbres...). Parallèlement la multiplication des espaces verts autour des propriétés contribue à la création de nombreux emplois de jardiniers/pépiniéristes.

Par ailleurs, l'occupation maximale des résidences secondaires au cours des mois de juillet et août assure l'essentiel du chiffre d'affaires des commerces. La plus importante poissonnerie de l'île d'Yeu réalise ainsi un chiffre d'affaire huit fois plus important en août qu'en janvier et les deux mois d'été représentent 85 % du chiffre d'affaire annuel (CABANNE, 1991 : 59). R. LE TALLEC (1987 : 57) soulignait que la boulangerie de l'Île-aux-Moines utilisait en trois mois la même quantité de farine qu'une commune de 6 500 habitants à l'année. De même, le petit supermarché *Huit à Huit* de Batz réalise en juillet et août le tiers de son chiffre d'affaires annuel (ROBERT, 2002 : 50) et le *Relais des Mousquetaires* de l'Île-aux-Moines était, en 1994, le plus grand et celui qui enregistrait le plus gros chiffre d'affaires de France (BAVEREL, 1994 : 2). Situation paradoxale quand le ministère des entreprises et du développement économique indique que pour être viable, un commerce doit desservir au moins un millier d'habitants.

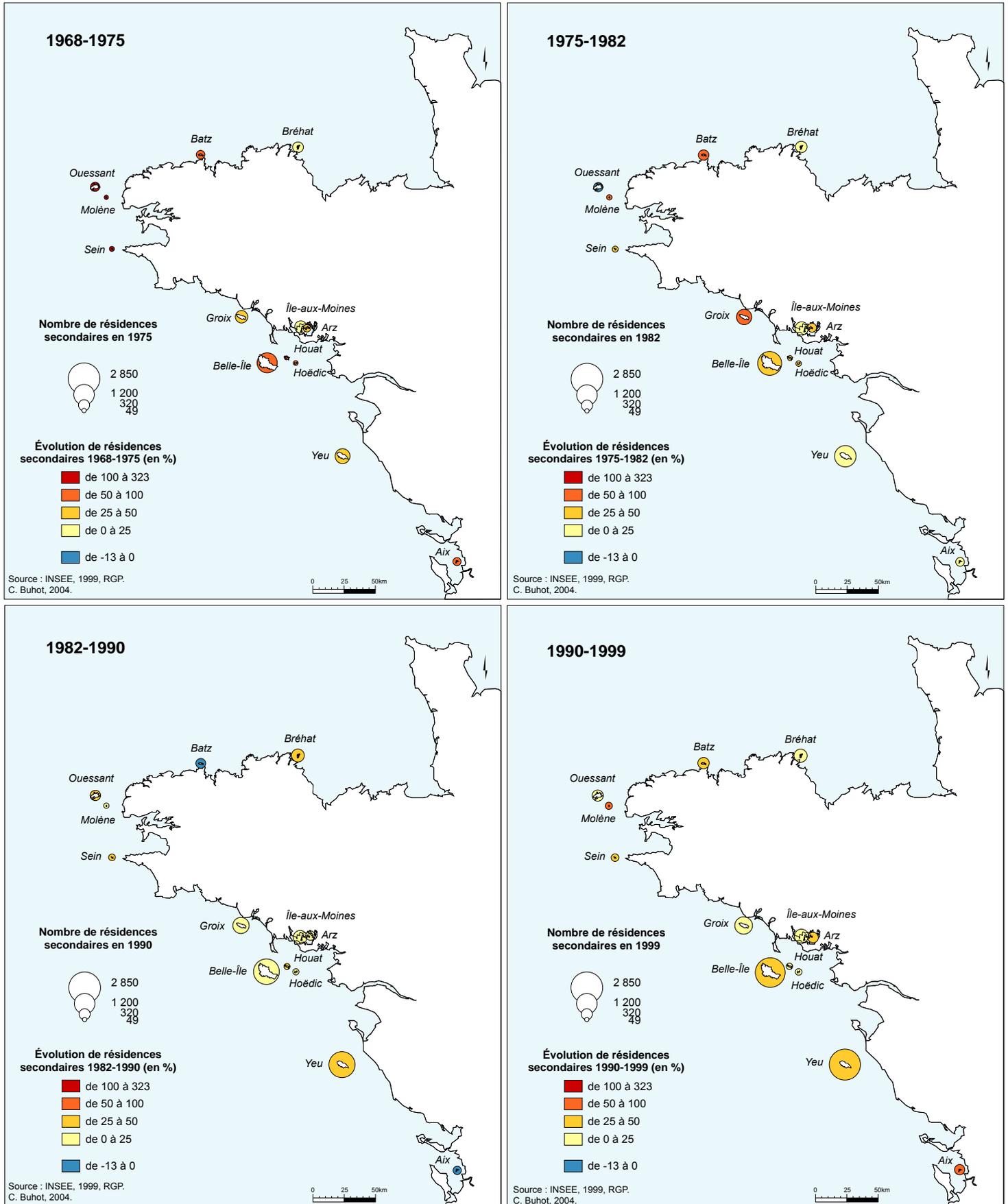
Si le tourisme est devenu le moteur essentiel de l'activité contemporaine sur les côtes d'Europe occidentale, A. GUILCHER (1985 : 285) se demande justement pourquoi ce ne serait pas le cas des îles. Ainsi, à l'image de nombreuses communes du littoral français, les "logements non permanents"¹ sont désormais majoritaires sur les îles du Ponant : en 1999 on comptait 7 102 résidences principales pour 9 431 résidences secondaires. Depuis les trente dernières années, les îles ont à peine gagné 1 000 résidences principales, alors qu'elles ont enregistré plus de 6 500 résidences secondaires supplémentaires, soit une augmentation de 220 %² contre 16 % pour les premières. En 1999, le cap des 50 % de résidences secondaires était franchi dans toutes les îles, Ouessant et Groix exceptées (fig.l.16), mais ces deux communes ont selon toute vraisemblance atteint et dépassé ce chiffre depuis.

Sur la majorité des treize îles, les logements principaux sont aujourd'hui moins nombreux qu'il y a trente ans, leur augmentation restant partout inférieure à celle des résidences secondaires (elle est même constamment négative de 1968 à 1990 dans les îles situées entre Bréhat et Groix). Inversement, le parc des résidences permanentes s'est accru de moitié sur les quatre communes de Belle-Île et sur Yeu. Sans nous avancer, le constat est certainement lié au dynamisme démographique et économique de ces dernières. Jusqu'au début des années 1980, les résidences secondaires ont augmenté dans des proportions considérables : doublement de leur nombre sur Ouessant, Molène et Sein entre 1968 et 1975 (mais il est vrai qu'elles y étaient peu nombreuses). Le rythme s'est ralenti ensuite bien que les progressions soient restées fortes : encore parfois 30 à 50 % d'augmentation en 7-8 ans.

¹ Nous avons fait le choix de réunir logements secondaires, occasionnels et vacants (définis par l'INSEE) dans une seule et même catégorie que nous appelons invariablement résidences secondaires ou logements non permanents.

² INSEE, Recensement de la population, exploitation principale, 2002.

Figure I.16 - L'explosion du nombre de résidences secondaires (1968-1999)



Si l'on prend en compte la proportion des "logements non permanents" dans le parc des logements, Bréhat est la 1^{ère} commune des Côtes d'Armor ; Sein, Batz et Molène arrivent respectivement 2^{ème}, 3^{ème} et 5^{ème} dans le Finistère ; Hoëdic, Arz et l'Île-aux-Moines : 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} dans le Morbihan; enfin l'île d'Aix est en 4^{ème} position en Charente-Maritime.

Dès les années 1950, Bréhat et l'Île-aux-Moines comptent déjà plus de résidences secondaires que de principales, ce sera le cas d'Arz, Aix et Hoëdic vingt années plus tard. Belle-Île franchira ce cap avant Yeu au cours des années 1980. Enfin, les îles de la pointe Bretagne auront toutes dépassé la barre des 50 % de résidences secondaires à l'occasion des prochains recensements.

Cette prépondérance des logements secondaires dans les îles reflète finalement un phénomène récurrent sur l'ensemble de la façade atlantique. La progression est constante de l'arrière-pays en direction de la côte : la concentration se révèle maximale dans les communes littorales comme le montrent les figures I.17 et I.18.

Figure I.17 - Des communes littorales qui concentrent les plus forts taux de résidences secondaires - Le cas de trois départements bretons en 1999

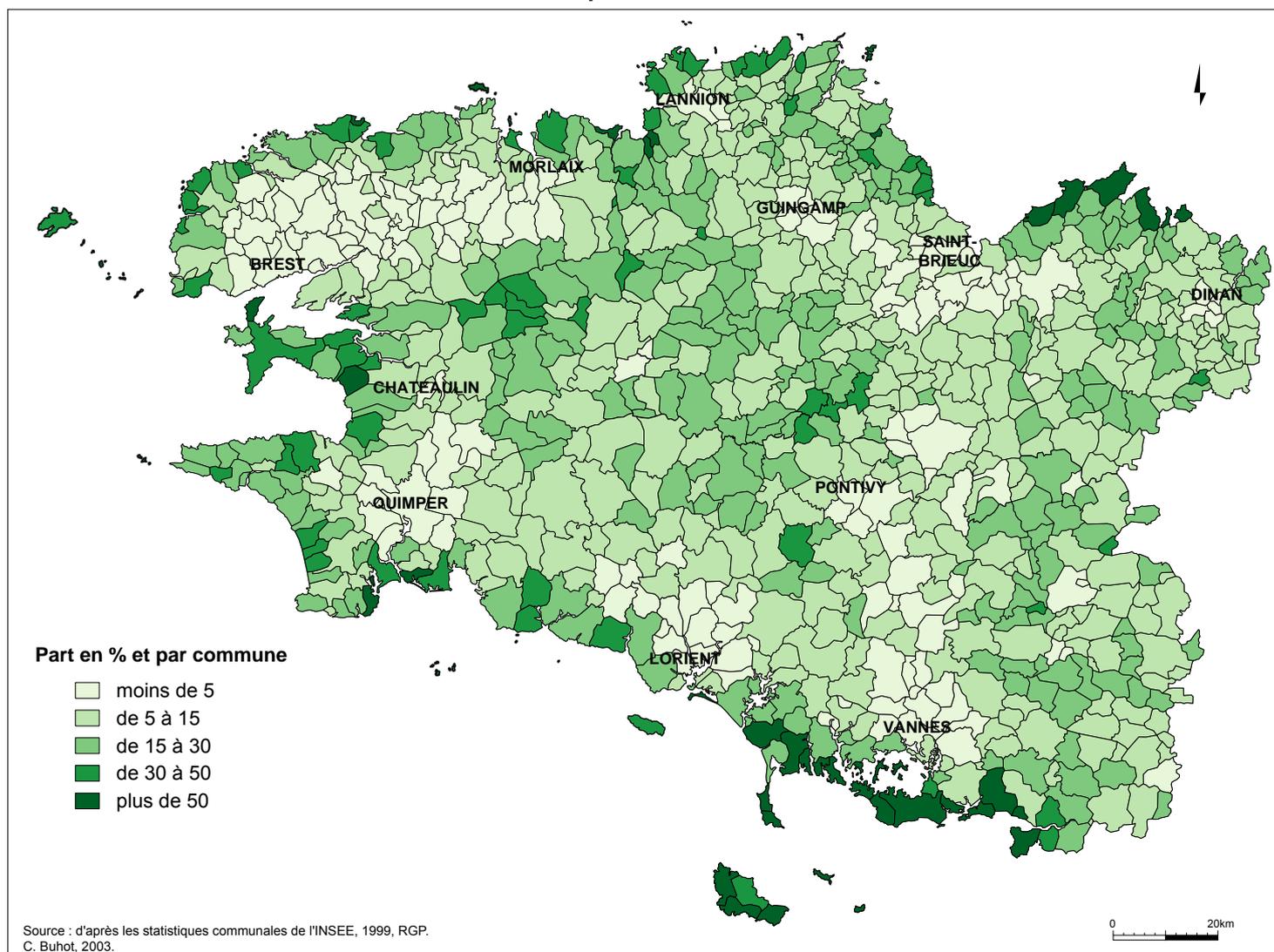


Figure I.18 - Des taux de résidences secondaires supérieurs aux moyennes nationale et départementale (1999)

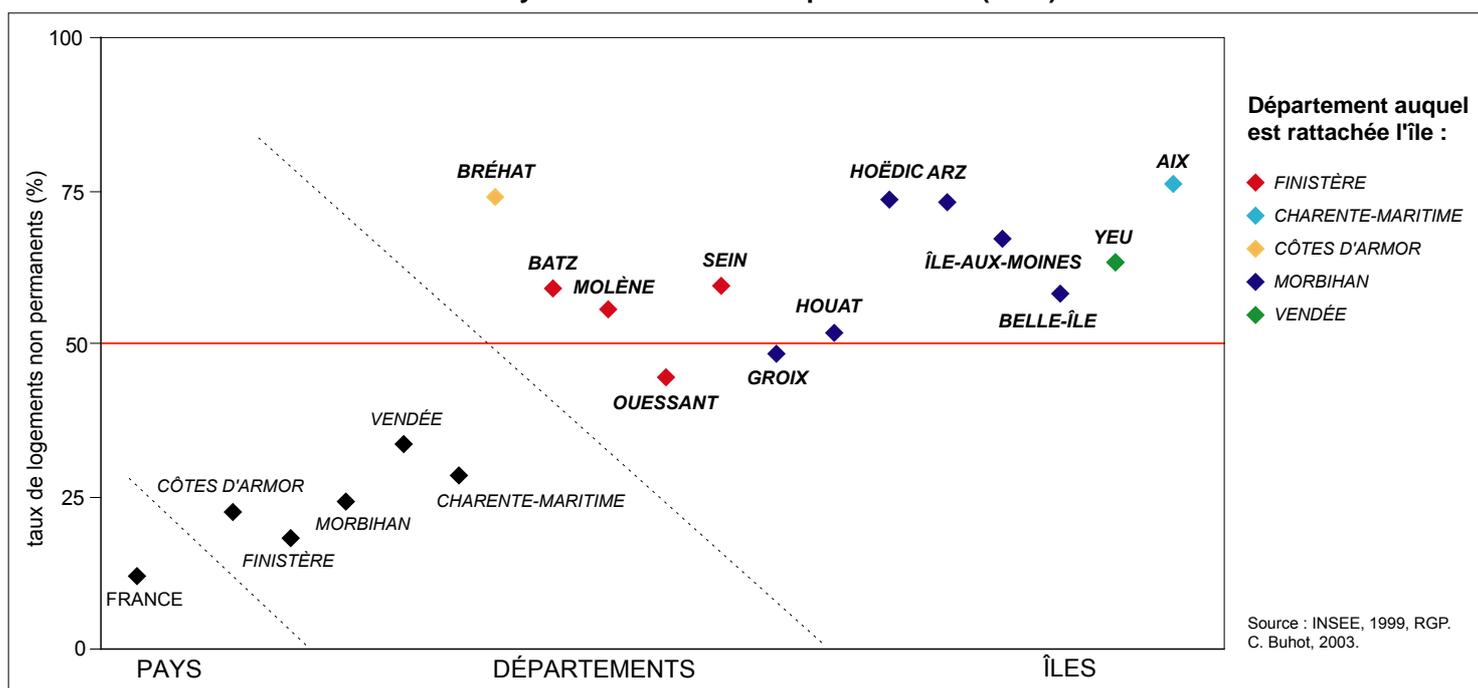
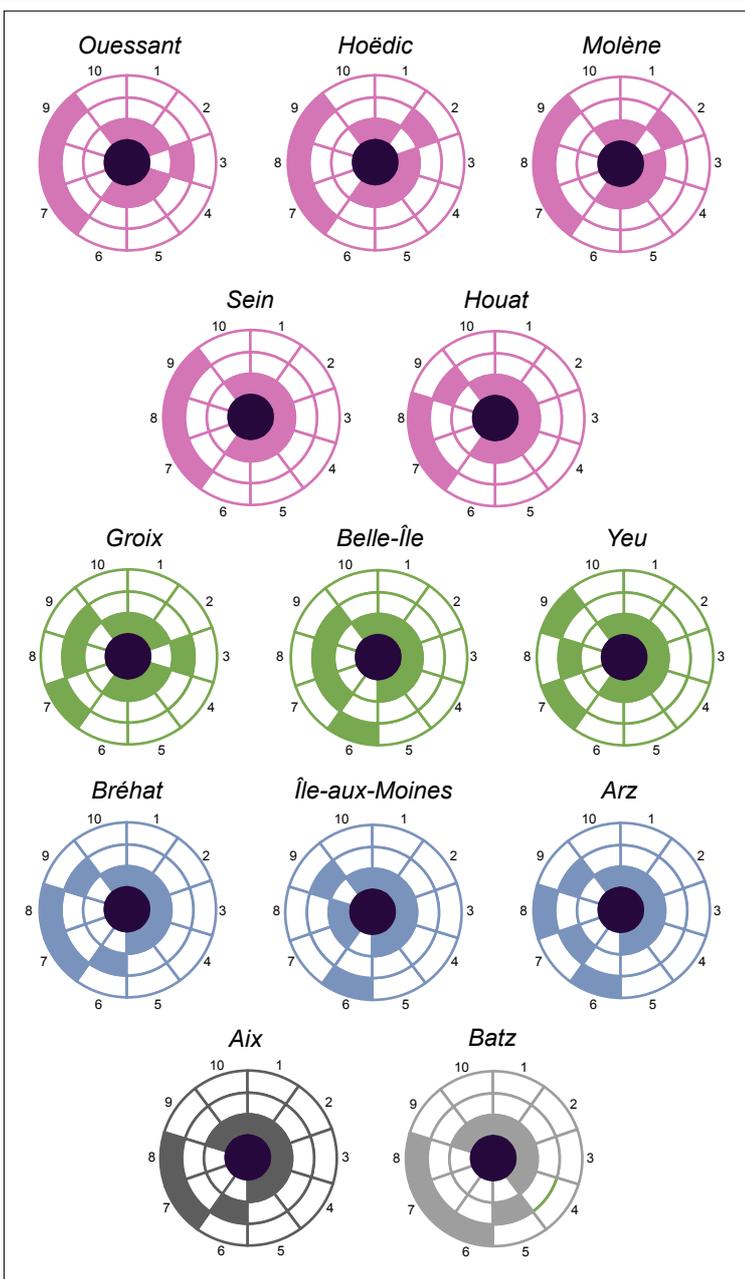


Figure I.19 - Les îles du Ponant : des lieux hautement touristiques selon le modèle de "mise en tourisme" du MIT



L'application de ce modèle aux îles du Ponant nous a permis d'identifier **les 13 espaces insulaires comme des sites hautement touristiques**.

La forte fréquentation, la place de la résidence secondaire et l'absence d'activités économiques suffisamment dynamiques pour freiner le tourisme sont des constantes que l'on retrouve sur toutes les îles.

Toutefois, trois types d'îles se distinguent :

1er type : les îles éloignées du continent où la situation économique et démographique sont hautement favorables au tourisme ;

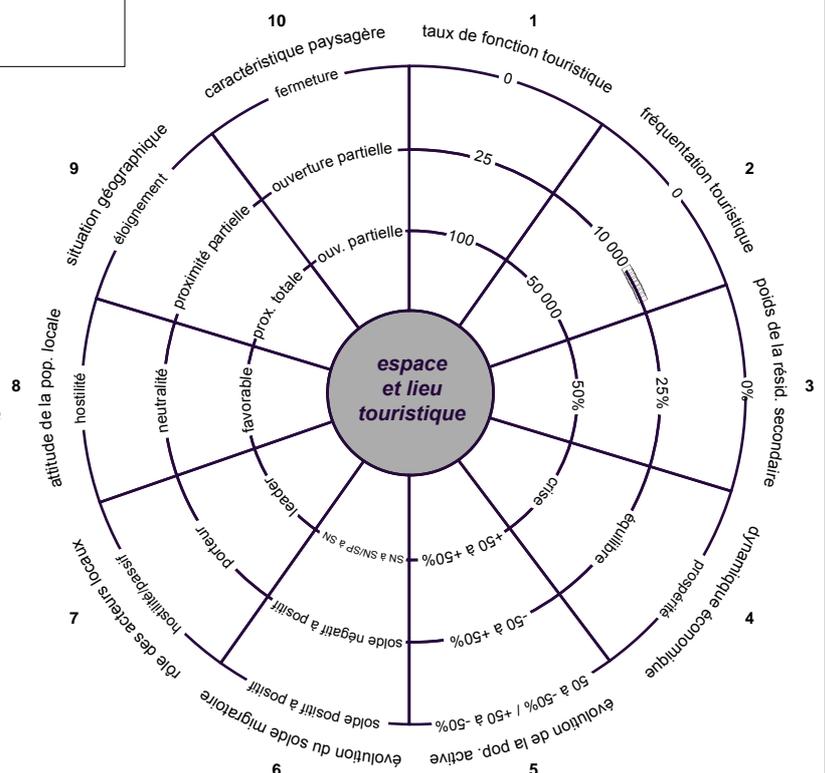
2ème type : tout aussi éloignées du continent, ces îles ont un profil économique plus dynamique et les projets touristiques ont davantage l'occasion de se mettre en place ;

3ème type : proches du continent et économiquement très dépendantes de l'activité touristique, ces trois îles enregistrent un solde positif sur la période 1990-99 ;

Enfin deux îles n'entrent pas dans les trois catégories précédemment décrites, il s'agit de Batz et d'Aix. La première se situe entre les types 2 et 3 et la seconde entre les types 1 et 3.

Les variables :

- 1 - Taux de fonction touristique
- 2 - Fréquentation touristique
- 3 - Poids de la résidence secondaire
- 4 - Dynamique économique
- 5 - Évolution de la population active tertiaire
- 6 - Évolution du solde migratoire
- 7 - Rôle des acteurs locaux
- 8 - Attitude de la population locale
- 9 - Situation géographique
- 10 - Caractéristique paysagère



Source : d'après le modèle proposé par l'équipe MIT, 2000, in *Mappemonde* n°57. C. Buhot, 2005.

Figure I.20 - Explications relatives à l'utilisation du modèle MIT

L'objectif de ce modèle proposé par l'équipe MIT est d'identifier des invariants afin de déterminer les conditions susceptibles de déboucher sur la réussite de la mise en tourisme d'un espace. L'application de ce modèle, présenté ci-contre sous la forme d'une cible, comprend 10 variables. Nous allons les décrire de façon brève et expliquer comment nous les avons interprétées avec les exemples des îles du Ponant.

1 - Taux de fonction touristique

Description : calculé par le rapport entre la capacité totale de l'hébergement touristique et la population totale du lieu.
Application aux îles : dans tous les cas, il est au moins égal à 100 (soit une forte touristicité des lieux) puisque toutes les îles connaissent au minimum un doublement de leur population en été.

2 - Fréquentation touristique

Description : mesurée par la venue de touristes sur le lieu (au-delà de 50 000 visiteurs / an, le site est considéré comme touristique).

Application aux îles : a été pris en considération le nombre de passagers non insulaires en 1998. Exceptées Molène et Hoëdic (entre 10 000 et 40 000 passagers non insulaires), toutes les îles dépassent les 50 000.

3 - Poids de la résidence secondaire

Description : est égal à la proportion des résidences secondaires dans le parc des logements.

Application aux îles : en prenant en compte les résultats du recensement 1999, seules Ouessant et Groix n'ont pas encore atteint 50 % de résidences secondaires.

4 - Dynamique économique

Description : mesuré selon la bonne santé des secteurs primaire et secondaire. S'ils sont prospères (et donc défavorables au tourisme), équilibré (avec ce dernier) ou en crise (favorisant ainsi le développement de l'activité touristique).

Application aux îles : dans tous les cas, le tourisme marque le pas sur les secteurs primaires et secondaires réunis.

5 - Évolution de la population active tertiaire

Description : obtenu par rapport à la dernière période inter-censitaire. Cas 1 : la part de la pop. active tertiaire est devenue inférieure à 50 %, cas 2 : elle a franchi le cap des 50 %, cas 3 : elle reste supérieure à 50 %.

Application aux îles : seule Batz ne comptait pas encore 50 % de la population active dans le secteur tertiaire. C'est chose faite depuis 1999.

6 - Évolution du solde migratoire

Description : cas 1 : il est resté négatif ou l'est devenu, cas 2 : le solde est devenu positif, cas 3 : il est resté positif.

Application aux îles : très contrasté selon les îles. Une majorité d'entre elles ont gardé un solde négatif. En revanche, les petites îles proches du continent (+ Belle-Île) ont un solde migratoire désormais positif.

7 - Rôle des acteurs locaux

Description : analysé d'après le comportement des élus face à un projet de développement touristique. Cas 1 : ils sont à l'origine du projet ; cas 2 : ils en sont porteurs, cas 3 : ils y sont hostiles.

Application aux îles : l'attitude des élus est parfois difficilement mesurable étant donné l'absence de projet d'envergure sur certaines îles. Toutefois, au regard de la petitesse de l'île et des réglementations en place, l'hostilité face à tout projet touristique d'envergure est souvent de mise. Notons quand même que des projets envisagés par le passé (et leurs réalisations ou non) ou actuels viennent nuancer ce propos (à l'exemple d'Hoëdic ou l'Île-aux-Moines). Les grandes îles offrent aussi de meilleures opportunités.

8 - Attitude de la population locale

Description : analysé d'après le comportement des élus face à un projet de développement touristique. Cas 1 : ils sont favorables au projet ; cas 2 : ils sont neutres, cas 3 : ils y sont hostiles.

Application aux îles : idem que pour la variable 7.

9 - Situation géographique

Description : c'est-à-dire la plus ou moins grande proximité d'une grande ville ou d'un axe de passage majeur.

Application aux îles : plus que la situation géographique, l'éloignement par rapport au continent nous a semblé plus pertinent à mesurer dans le cas d'îles. Nous avons donc pris le temps de traversée. Cas 1 : moins de 20 mn, cas 2 : entre 20 et 45 mn, cas 3 : plus de 45 mn.

10 - Caractéristique paysagère

Description : se définit selon l'ouverture paysagère du lieu. Est-il largement accessible (cas 1), semi-ouvert (cas 2) ou fermé (cas 3) ?

Application aux îles : deux types d'îles se distinguent. Celui où la majeure partie de l'espace et du littoral est accessible aux touristes et celui où il est plus restreint (pas de possibilités de faire un tour complet de l'île à pied).

Conclusion

Le contexte démographique défavorable (diminution constante de la population des îles depuis le milieu du XX^{ème} siècle) conjugué au quasi-monopole de l'activité touristique définissent incontestablement les îles du Ponant comme des lieux hautement touristiques (cf. l'application du modèle "mise en tourisme" établi par l'équipe MIT¹ à ces espaces (fig.I.19 et I.20)).

D'où l'inquiétude des municipalités. La pérennité des services et des commerces, le maintien de l'école et le départ massif des jeunes insulaires pour le continent (non compensé par la venue de continentaux du même âge) sont les composantes d'un cercle vicieux qui frappe désormais ces espaces géographiquement périphériques. Le risque de "désertification" de ces territoires se confirme et rappelle que F. PÉRON (1987 : 102) avançait, il y a déjà quinze ans : « [...] *En poussant les choses à l'extrême, on peut craindre dans un avenir proche un abandon quasi total de l'habitat permanent d'hiver au profit d'une occupation temporaire d'été, l'île serait transformée en une vaste résidence estivale pour touristes continentaux en mal de calme et de dépaysement marin* ».

Véritables postes naturels avancés, les îles ont, par leur situation géographique périphérique, su tirer profit des ressources maritimes au XIX^{ème} siècle, époque où la surveillance et la sécurisation des voies maritimes ont concouru à en faire des *sentinelles*² (comme pour la construction des phares en mer d'Iroise). Cette phase de prospérité s'achève progressivement vers le milieu du XX^{ème} siècle avec le déclin des activités traditionnelles (pêche et agriculture). Le relais pris par l'activité touristique participe à un glissement des fonctions et de la raison d'être de ces espaces : de nourricières, les îles sont aujourd'hui consommées à des fins de loisirs. L'activité récréative, et à travers elle le développement touristique, illustrent aujourd'hui parfaitement l'intégration des îles dans les circuits économiques (BRIGAND, 2002 : 347).

¹ Mobilités, Itinéraires, Territoires.

² Terme employé par F. PÉRON à propos d'Ouessant dans l'ouvrage *Ouessant. L'île sentinelle* (1985).

Des espaces soumis à une forte pression foncière

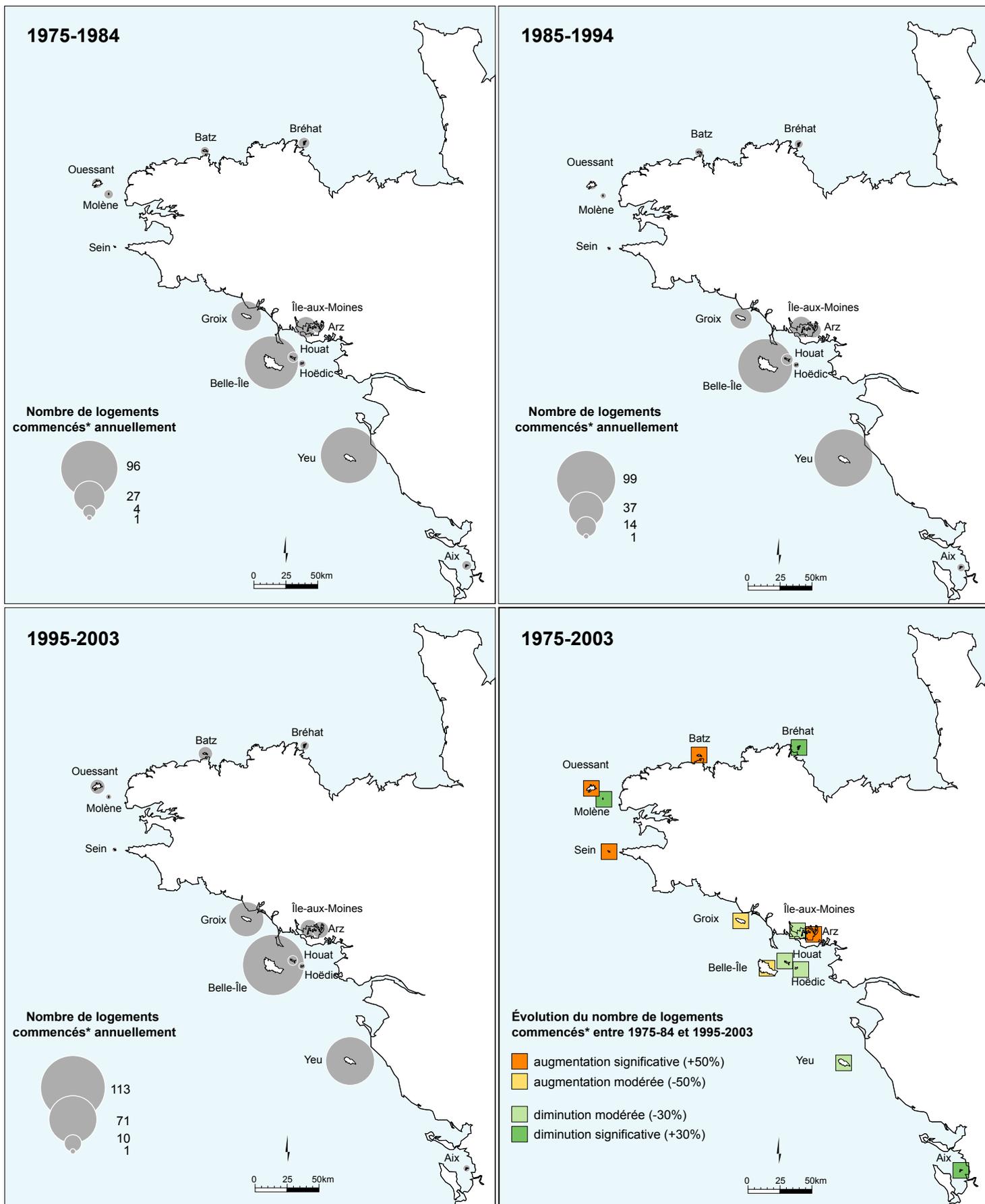
- 1. Bâtir sur les îles : des opportunités de moins en moins fréquentes**
- 2. Une consommation d'espace croissante**
- 3. Des règlements et des pratiques de plus en plus contraignants ?**
- 4. Une hausse généralisée des prix qui ne doit pas masquer les variations inter-îles**

Le développement de l'activité touristique et l'attrait exercé par les îles participent à une demande croissante en matière de logement. Dès lors, on imagine aisément l'importance des problèmes de disponibilité qui peuvent potentiellement se poser dans des espaces insulaires, par essence limités. La problématique du logement apparaît ainsi intimement liée à celle du foncier. C'est donc à travers l'étude de la dynamique foncière (Quelle est la pression exercée par le logement sur les terres ? Quelle portion d'espace "consomme-t-il" ? Quelle est la disponibilité de terrains potentiellement constructibles ?) qu'il s'agit de démontrer comment la variable foncière constitue un préalable essentiel à la compréhension de la question du logement et comment elle peut conditionner cette dernière.

Quatre pistes sont proposées. La première consiste en une analyse du rythme des constructions neuves doublée d'une comparaison avec les transactions de terrains constructibles survenues sur la période 1995-2003, déterminant ainsi la dynamique foncière liée aux logements. Cette analyse, mettant en évidence une diminution des constructions neuves ainsi que des ventes de terrains constructibles, soulève deux hypothèses. L'extension du bâti est limitée soit par la raréfaction de l'espace disponible, soit en raison des contraintes liées aux règlements d'urbanisme. Ces deux pistes seront détaillées en deuxième et troisième sous-parties. La première étape consistera à observer l'évolution de l'organisation des espaces insulaires, la seconde tentera de quantifier la capacité d'espace actuellement disponible, principalement à partir des documents d'urbanisme.

Enfin, dans une quatrième et dernière sous-partie, nous chercherons à déterminer les conséquences en matière de prix.

Figure II.1 - Évolution du nombre de logements neufs commencés* sur la période 1975-2003



Source : DRE, Permis de construire 1975-2003, C. Buhot, 2004.

* Les logements commencés sont les logements mis en chantier alors que les logements autorisés sont ceux pour lesquels une demande de permis de construire a été accordée (ce qui ne signifie pas que le chantier ait démarré).
 Les statistiques relatives aux logements commencés sont les plus complètes que possèdent les services de l'Équipement car celles concernant les logements achevés sont rarement mises à jour. Il arrive souvent que les mairies ne connaissent pas la date d'achèvement de la construction, les demandeurs de permis oubliant en général de la signaler.

1. Bâtir sur les îles : des opportunités de moins en moins fréquentes

1.1. Des constructions neuves toujours nombreuses...

Si l'évolution du parc des logements présente des variations largement positives, l'analyse des autorisations de constructions neuves doit le confirmer. Les chiffres issus soit des fichiers des DRE¹ soit du dépouillement en mairie² des permis de construire accordés et ceux commencés³ (pour un logement neuf) renseignent sur la tendance au cours des dix, voire des vingt dernières années. Cette analyse des permis de construire permet également de comparer le type de logements nouvellement construits avec l'ensemble du parc.

Le premier constat est la très grande variabilité des logements accordés d'une île à l'autre : entre 1975 et 2003, moins de cinq permis de construire ont été accordés annuellement sur les îles de Bréhat à Sein, auxquelles s'ajoutent Houat et Hoëdic, contre une dizaine à l'Île-aux-Moines et près du double à Groix⁴. Sur Belle-Île et Yeu, 80 à 90 logements sont construits en moyenne chaque année depuis 1975 (fig.II.1).

À cette grande variabilité s'ajoute une légère mais constante diminution des logements neufs dans les plus petites îles. S'il est vrai que le nombre de constructions neuves à Batz et Ouessant a connu une phase croissante dans les années 1990, tout comme les îles du Golfe du Morbihan lors de la décennie précédente, ces chiffres doivent être considérés avec attention. Les fortes variations observées d'une année à l'autre sont à mettre à l'actif des quelques réalisations de logements collectifs de type foyer (c'est le cas pour l'Île-aux-Moines en 1985 et Groix en 1999) ou H.L.M. (Batz en 1997). Dans les petites îles, les fluctuations enregistrées entre 1975 et 2003 présentent donc un caractère très aléatoire.

Après une phase de baisse entre 1975 et 1990, les trois grandes îles enregistrent une remontée modérée (pour Belle-Île et Yeu) ou plus élevée (Groix) des autorisations accordées durant la décennie 1990 (fig.II.1). Plusieurs facteurs expliquent cet accroissement relativement conséquent : dans le cas groisillon, c'est principalement le développement significatif des résidences secondaires qui impulse cet essor à la construction neuve. À l'image de Belle-Île et Yeu où l'attraction exercée sur les touristes désireux d'investir dans un "pied-à-terre" ne se dément pas, cette recrudescence des logements en construction est peut-être davantage générée par la révision des documents d'urbanisme de ces six communes. En effet, les municipalités de Groix, du Palais et de l'île d'Yeu se sont engagées dans l'élaboration de PLU⁵ ; quant à Bangor, Sauzon et Locmaria, elles ont révisé leur POS entre 1997 et 2001 (fig.II.2).

¹ Directions Régionales de l'Équipement, où les données qui nous ont été fournies sont quantitatives, à l'exemple du nombre de logements individuels ou collectifs commencés annuellement.

² Ici, les données récoltées sont d'ordre qualitatif : nom des dépositaires de demandes de permis, lieu de résidence, objet de la demande, référence cadastrale du terrain.

³ Les logements autorisés sont ceux pour lesquels une demande de permis de construire a été accordée alors que les logements commencés sont ceux réellement mis en chantier.

⁴ Statistiques issues des fichiers Siclone et Sitadel (Système d'informations et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux – remplace Siclone depuis 1998) des D.R.E. Bretagne, Pays de la Loire et Poitou-Charentes.

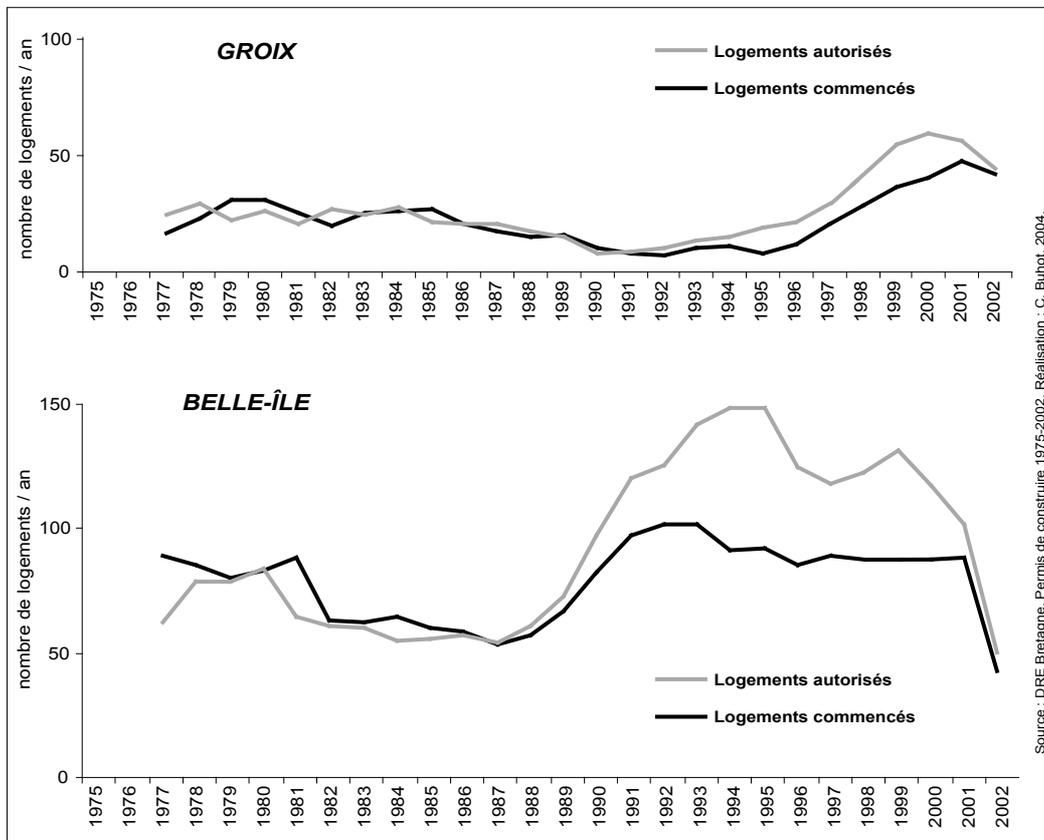
⁵ Avec la loi SRU (n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - JO du 14/12/2000 -), relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, toute révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) entraîne dorénavant l'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), qui se substitue au précédent document d'urbanisme.

Figure II.2 - Documents d'urbanisme en vigueur en 2004

	P.O.S.		Élaboration d'un P.L.U.
	Date d'élaboration	Date de la dernière révision	
Bréhat	1979	1995	
Groix	1982		en cours
Sauzon	1979	2001	
Banqor	1979	1997	
Le Palais	1979	2000	en cours
Locmaria	1979	2001	
Houat	1976		en cours
Hoëdic	1982		en cours
Île-aux-Moines	1978	1995	
Arz	1976	1995	
Yeu	1979	1986	en cours
Aix	1984	2001	en cours
	Autres		
Batz	plan cadre		en cours
Ouessant	R.N.U.		en cours
Molène	R.N.U.		en cours
Sein	R.N.U.		

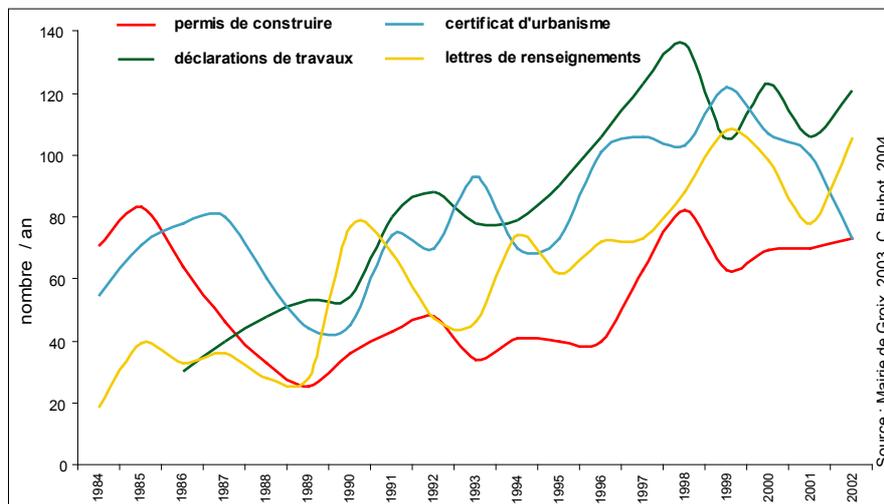
Sources : Mairies, 2004.

Figure II.3 - Décalage entre les logements autorisés et les logements commencés à Groix et Belle-Île (1975-2002) (moyenne mobile calculée sur 3 ans)



Sources : DRE Bretagne, Permis de construire 1975-2002. Réalisation : C. Buhot, 2004.

Figure II.4 - Augmentation des demandes liées à l'urbanisme à Groix (1984-2002)



Source : Mairie de Groix, 2003. C. Buhot, 2004.

Comme le rappellent J. COMBY et V. RENARD (1996 : 8) : « *Un terrain vaut non seulement par ses caractéristiques et sa localisation (c'est là l'essentiel pour la terre agricole) mais aussi, surtout en milieu urbain et périurbain, par les droits qui y sont attachés* ». Or une révision du document d'urbanisme provoque des modifications dans la nature de ces "droits" et engendre bien souvent l'inquiétude des propriétaires de terrains à bâtir.

La révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme au cours de la période 1995-2003 a momentanément contribué à faire monter les prix. (Déjà, les élus bellilois s'accordent pour considérer l'année 1986 comme un tournant, tant il est vrai que la mise en place de la loi Littoral a frappé les esprits à Belle-Île : l'instauration des zones "Nds" a entraîné l'impossibilité de construire sur de nombreux terrains dotés d'une vue sur mer¹.) Certains ont donc opté pour la construction immédiate afin de ne pas perdre leur "droit à construire", mais il en est d'autres qui, par précaution, ont déposé un permis pour l'édification d'un logement neuf, lequel une fois autorisé, sécurise temporairement le terrain ainsi que son propriétaire.

Une comparaison entre les logements autorisés et commencés met en exergue un décalage entre les deux courbes : si habituellement la courbe des logements autorisés précède d'un à trois ans² celle des logements commencés, la figure II.3 montre que, depuis le milieu des années 1990, ce décalage temporaire ne suffit plus à expliquer l'écart obtenu ; et ce particulièrement à Groix et Belle-Île, où nous pouvons estimer à une quinzaine pour la première et à une trentaine pour la seconde le nombre de permis de construire déposés annuellement pour "préserver la constructibilité d'un terrain"³. Plus généralement, les demandes liées à l'urbanisme (permis de construire mais aussi déclarations de travaux) augmentent constamment, comme le montre la figure II.4 pour Groix⁴. De même, nombreux sont les particuliers à se renseigner sur la constructibilité des parcelles, ce qui témoigne d'une pression foncière potentielle (cf. lettres de renseignement et certificats d'urbanisme - fig.II.4).

1.2. ... Mais en diminution

Il convient toutefois de rapporter le nombre des logements neufs commencés annuellement à la quantité de logements existants. Le taux annuel global de renouvellement du parc ancien par le neuf indique la proportion de logements en construction dans le stock de logements existants. Afin de pallier l'irrégularité du nombre de permis de construire accordés chaque année, nous avons établi une moyenne quinquennale que nous comparerons au stock de logements, tel qu'il est décrit dans le recensement chronologiquement le plus proche⁵.

Le résultat ainsi obtenu met en évidence une baisse du taux de renouvellement du parc depuis 1975 sur l'ensemble des îles, tout comme à l'échelle nationale. Il ne franchit 1 % que sur quatre d'entre elles : Belle-Île, Arz et Yeu pour atteindre 2 % sur Groix tandis qu'à

¹ Un élu bellilois nous a rapporté qu'à Quiberon, même les zones Nds font aujourd'hui l'objet d'une vive spéculation dans l'attente de la publication définitive du PLU.

² La validité d'un permis de construire étant de deux ans avec possibilité d'une prorogation d'une année.

³ La construction ne sera donc pas réalisée.

⁴ La diminution des permis de construire accordés entre 1986 à 1989 est imputable à la création des déclarations de travaux.

⁵ Ne disposant pas du nombre de logements présents chaque année dans les communes insulaires, le nombre de logements commencés chaque année entre 1995 et 1999 va alors être rapporté aux chiffres du recensement de 1999.

l'échelle nationale, le taux avoisine 1,05 %¹ en 2002 contre 1,25 % en 1988 (LACAZE, 1998 : 39).

Alors qu'en chiffres absolus, le nombre de constructions neuves évolue de manière contrastée (successions de baisse et de hausse entre 1975 et aujourd'hui), sa proportion dans celui du stock de logements diminue constamment, excepté à Groix. Rapporté à l'ensemble du parc, le nombre de logements neufs construits chaque année représente ainsi une proportion moindre que celle de l'année précédente. On assiste par conséquent à un ralentissement de la construction neuve dans l'ensemble des îles².

Cette construction neuve se caractérise par une place prépondérante des maisons individuelles, quelque soit la commune considérée : ainsi, plus l'île est petite et plus leur proportion est élevée (100 % des logements construits entre 1990 et 2003 à Bréhat, Sein ou Molène et 90 % à Hoëdic). Même à Groix ou Ouessant, près de 9 nouveaux logements sur 10 sont des habitations individuelles. Plus la taille de l'île est importante et plus les logements collectifs construits sont nombreux, sans être majoritaires (18 % à Belle-Île par exemple). Ce constat illustre d'ailleurs la composition du parc des logements dans les communes insulaires, développée dans le chapitre suivant. En dehors du contexte conjoncturel (constitution de nouveaux documents d'urbanisme), ce ralentissement préfigure-t-il d'une diminution des ventes de terrains constructibles ? L'examen des volumes et des prix atteints apporte une partie de la réponse, qui sera ensuite complétée par une analyse du potentiel constructible actuel dans ces communes.

1.3. Des transactions de terrains constructibles de plus en plus rares

L'agriculture à Groix et Belle-Île a fourni un gisement de réserves foncières - les parcelles cultivées et situées en périphérie des hameaux ont pu, au fil du temps, devenir constructibles. Même situation avec Batz où le nombre de terrains mis en vente augmente depuis 1975, à l'inverse d'Ouessant³. Annuellement, une soixantaine de terrains est ainsi vendue sur Belle-Île⁴ et Yeu, trois fois moins sur Groix et, à l'exception de ces dernières et des îles du Golfe du Morbihan, aucune commune insulaire n'enregistre plus de quatre ventes en moyenne. Les ventes réalisées sur les petites îles présentent ici aussi un caractère très aléatoire⁵ et parfois imputable à une politique d'accession à la propriété mise en œuvre par certaines municipalités, ce qui introduit un déséquilibre évident avec les prix sur le "marché libre".

L'hypothèse initiale est celle d'un équilibre entre le nombre de constructions neuves et celui des terrains constructibles vendus sur la période 1995-2003. La comparaison est établie dans la figure II.5, à partir de laquelle il est possible de constater que la courbe des constructions neuves présente davantage de fluctuations que celle des acquisitions de terrains constructibles ; toutes deux restent dans des proportions voisines et se croisent constamment.

¹ D'après l'Enquête Logement 2002, cité dans *le Moniteur*, n°5175 du 31/01/2003.

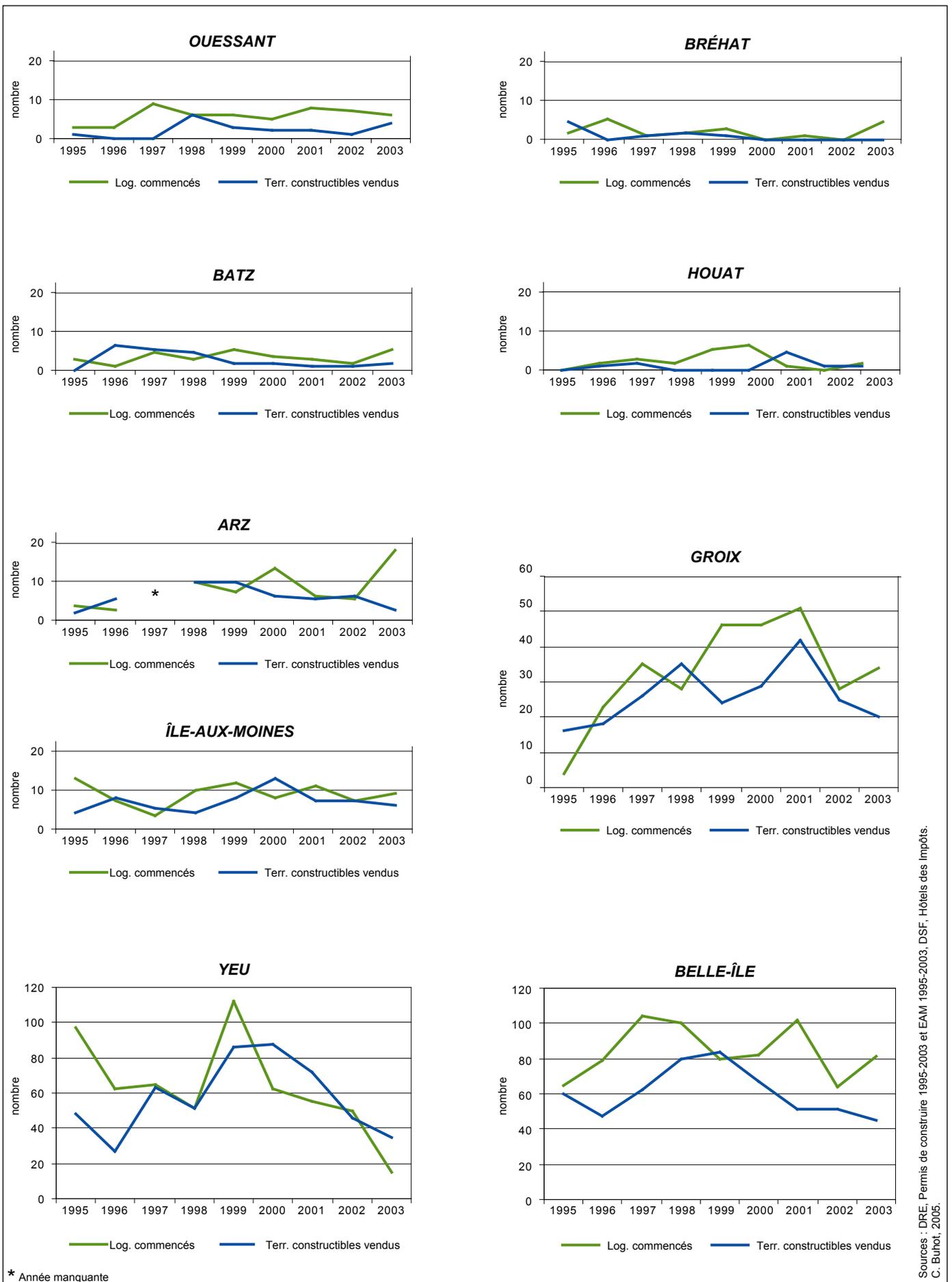
² Même situation dans les "îles-ponts", à l'Île de Ré par exemple : 450 permis de construire ont été délivrés en 1984 contre 173 pour l'année 2003, in Entretien avec C. LEYRIT, préfet de Charente-Maritime, *Île de Ré*, 2004, p. 5.

³ D'après comparaison avec les notes personnelles de C. MORINIÈRE dans le cadre de l'étude de BRIGAND et al. portant sur les transactions de terres réalisées entre 1975 et 1984.

⁴ Avec de fortes disparités entre les quatre communes : 22,2 à Bangor ; 18,3 à Le Palais ; Locmaria : 14,1 et Sauzon : 9,6.

⁵ Moins de 2 ventes annuelles à Bréhat, Ouessant, Molène, Sein, Houat, Hoëdic et Aix.

Figure II.5 - Parallèle entre les terrains constructibles vendus et les logements commencés (1995-2003)



* Année manquante

Sources : DRE, Permis de construire 1995-2003 et EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts. C. Buhot, 2005.

En revanche, en valeurs absolues, la comparaison entre les deux indicateurs est plus intéressante. Le nombre de constructions neuves apparaît nettement supérieur aux terrains ayant changé de propriétaires. Cet écart varie énormément selon les neuf îles (pour lesquelles les chiffres étaient suffisants pour être interprétés).

L'écart le plus faible est enregistré à Yeu (10 %), il se creuse davantage à l'Île-aux-Moines, Houat et Groix (environ 25 %). Sur ces quatre premières îles, la différence peut s'expliquer par le décalage temporel entre la transaction immobilière et le début des travaux. Mais il ne peut à lui seul justifier les écarts observés pour les îles suivantes. Ainsi à Arz et Belle-Île, les logements commencés sont 40 à 45 % plus nombreux que les transactions de terrains et à Ouessant ils leur sont jusqu'à 80 % supérieurs. Et comment expliquer les écarts de 122 % et 130 % enregistrés respectivement à Bréhat et Houat ?

D'abord la faiblesse des effectifs doit être soulignée, que ce soit dans le cas des constructions neuves comme dans celui des transactions de terrains constructibles - dans les petites îles notamment (moins d'une vingtaine de constructions et de terrains ont été enregistrées) -.

Dans ces conditions, la versatilité des résultats explique les écarts obtenus, lesquels résultent aussi de la conjonction d'événements tels que :

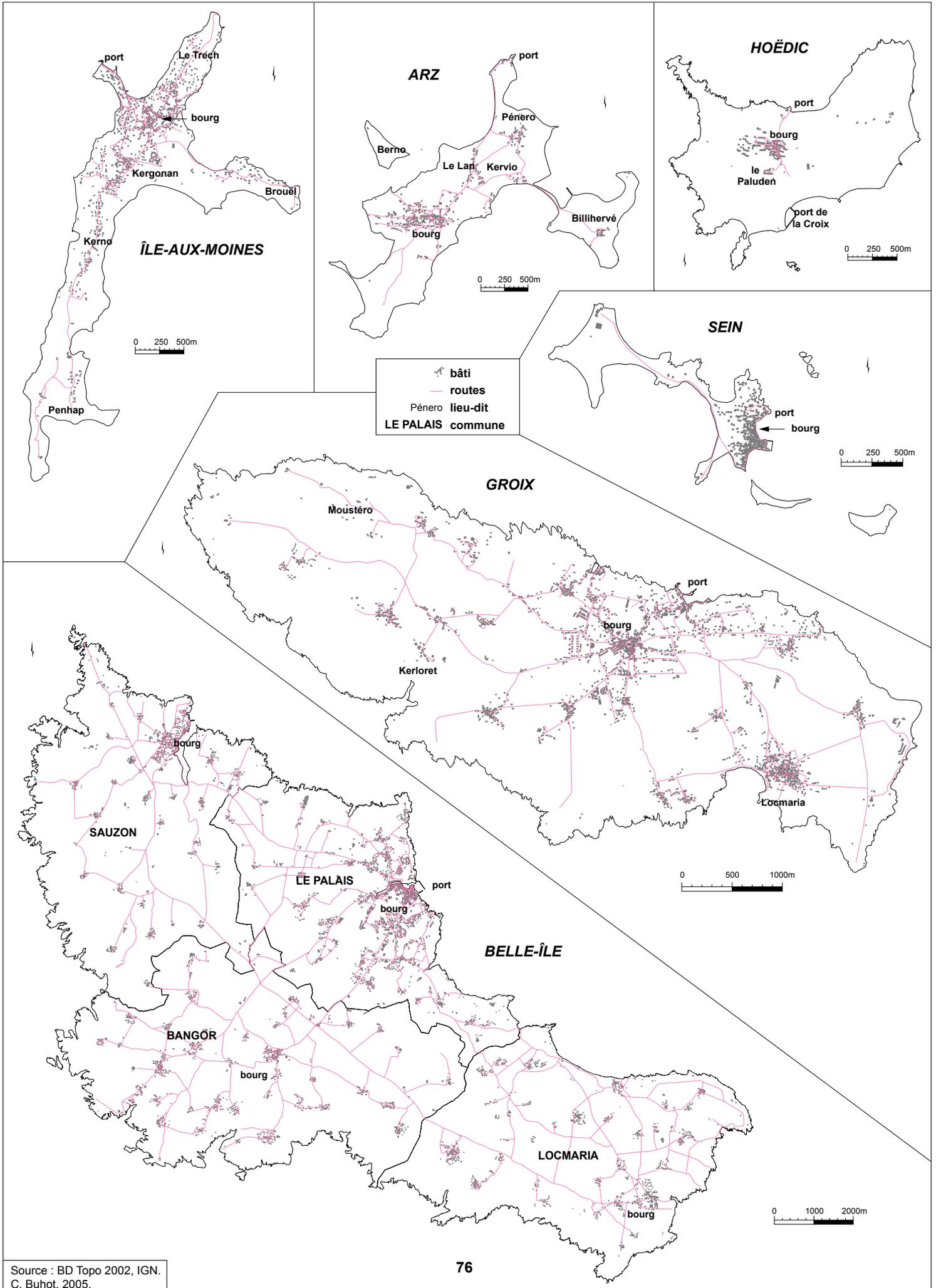
- des héritages : les propriétaires des logements récemment construits ont dû s'appuyer sur l'existence d'un patrimoine foncier hérité ;
- un contexte favorable à la construction : la révision des documents d'urbanisme a pu localement engendrer une peur de perdre la constructibilité du terrain (dans le cas d'un changement d'affectation des sols) d'où la décision de construire avancée de quelques années. Par ailleurs, des modifications ponctuelles dans l'affectation des sols ont pu attribuer une constructibilité à des terrains qui n'en bénéficiaient pas ;
- enfin, la décision de quelques personnes d'édifier une construction neuve durant la période 1995-2003 peut procéder de l'arrivée sur place de nouveaux résidents comme de la décision de construire sur un terrain acquis antérieurement (à 1995).

Cette baisse généralisée du nombre de constructions neuves et de ventes de terrains constructibles est-elle imputable à une saturation des espaces insulaires ? Deux hypothèses méritent d'être vérifiées.

Il s'agit d'examiner dans un premier temps l'hypothèse selon laquelle l'extension du bâti se heurterait à un manque de place. Ce qui revient à s'interroger sur l'importance et l'emprise des nouvelles constructions. L'organisation des espaces insulaires s'en trouve-t-elle modifiée ?

Dans un second temps, il nous faudra évaluer les contraintes liées à l'utilisation des sols (réglementations et affectations du sol qui en découlent) pour déterminer les capacités actuelles des îles à accueillir de nouvelles constructions. De manière plus globale, il s'agira de définir quelle est l'utilisation du sol (place de l'agriculture par exemple).

Figure II.6 - Répartition du bâti : l'exemple de six îles



Source : BD Topo 2002, IGN.
C. Buhot, 2005.

2. Une consommation d'espace croissante

2.1. Une organisation du bâti variable selon les îles

L'organisation spatiale sur les îles est essentiellement tributaire de l'extension du bâti. La taille de l'île détermine en partie l'existence et le nombre des hameaux. Dans le cas des petites îles (inférieures à 400 hectares), un seul et unique bourg voit se concentrer la population : c'est le cas à Molène, Sein, Hoëdic, Houat et Batz (fig.II.6). À Molène, Houat et Sein, le bourg est situé dans la partie orientale de l'île, à l'abri des vents dominants. Pour les mêmes raisons, l'habitat est concentré dans le centre d'Hoëdic et dans le sud de Batz. L'organisation du bâti est cependant assez différente dans ces cinq îles. À Molène et Sein, les alignements principaux, orientés selon un axe E-W, sont complétés par d'autres secondaires N-S et assurent une protection contre les vents dominants (BRIGAND, 1983 : 62). L'étroitesse des rues (notamment à Sein) y participe également. À Houat et Hoëdic, l'habitat traditionnel est aussi disposé selon un axe E-W mais il est ici organisé en longères s'ouvrant vers le sud. Batz est la seule île proche du continent à conserver un habitat encore relativement groupé, où on relève peu de maisons mitoyennes.

En raison d'une meilleure accessibilité pour accoster à Bréhat, l'Île-aux-Moines, Arz et Aix, ces îles présentent un habitat dispersé. À Bréhat, il est structuré en 34 tertres¹ (pour 400 habitants) et est réparti sur deux îles reliées par un pont. Sur l'Île-aux-Moines, le bâti s'étend du port à la pointe de *Penhap* au sud, soit une urbanisation sur près de 4 km (fig.II.6). Sur Arz, en dehors du bourg, trois hameaux principaux se distinguent en direction du port. Enfin, Aix doit son organisation à son passé militaire : le bourg situé près du port est quadrillé par des rues (présentant des maisons basses dépourvues d'étage, à quelques rares exceptions) dont les noms évoquent la période napoléonienne de l'île charentaise et l'extension ultérieure de l'habitat s'est faite en direction de la *pointe de Coudepont* (à l'est).

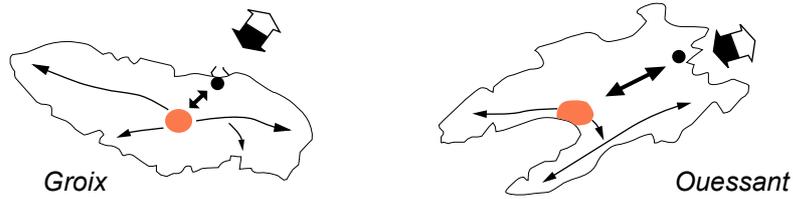
Sur les grandes îles (Ouessant, Groix, Belle-Île, Yeu et Ouessant), le bâti se répartit en une multitude de hameaux. Ouessant en compte près de 80 (composés d'1 à 32 habitations) pour à peine 1 000 habitants. À Groix, en plus de *Saint-Tudy* et *Locmaria*, plus de 25 hameaux peuvent être recensés. La configuration de l'île vendéenne est quasiment identique puisque *Port-Joinville* fait office de "centre" à l'image de *Saint-Tudy* à Groix et est secondé par *Saint-Sauveur*, hameau situé au sud-est de l'île, tout comme *Locmaria* à Groix (fig.II.6). La situation de Belle-Île est originale puisqu'elle est divisée en quatre communes (Bangor, Locmaria, Sauzon et Le Palais), chacune d'entre elles étant fractionnée en une trentaine voire une quarantaine de hameaux (fig.II.6).

Cette distribution spatiale de l'habitat met en évidence l'unicité du bourg dans les îles de faible superficie et une multiplicité de hameaux ou villages dans les plus grandes. À cette disposition préalable et différentielle de l'habitat correspondent des logiques d'organisation spatiale divergentes.

¹ Littéralement « élévation peu considérable de terre », in Le Petit Larousse (1995) ; à Bréhat nom désignant les hameaux.

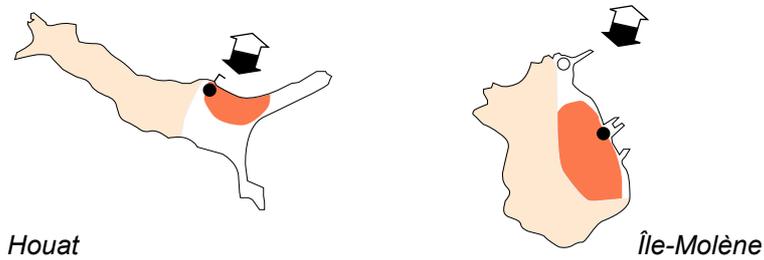
Figure II.7 - Trois modèles d'organisation spatiale

Organisation axiale



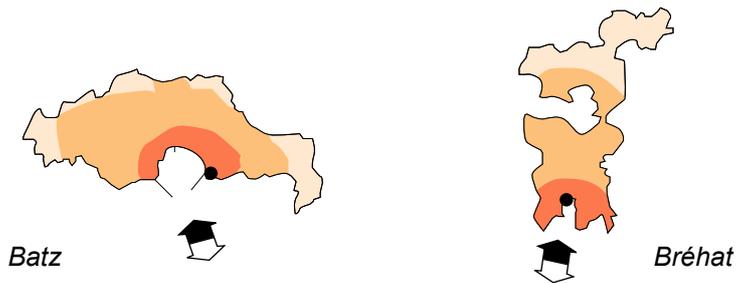
- * bourg distinct du port
- * nombreux hameaux
- * renforcement de l'axe bourg-port

Bipartition de l'espace

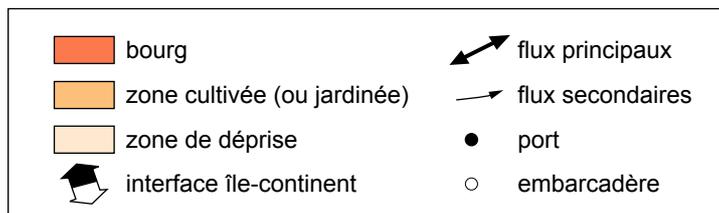


- * port et bourg confondus
- * dynamique de déprise (friches)

Auréoles d'occupation décroissante



- * bourg distinct du port (bien que proche)
- * entretien du paysage par l'agriculture ou le jardinage
- * friches en périphérie



Source : PÉRON (1993).
C. Buhot, 2003.

échelles non respectées

Dans *Des îles et des Hommes*, F. PÉRON (1993 : 65) décrit trois types de modèles s'appliquant aux espaces insulaires :

- tout d'abord, « *l'organisation axiale* » s'applique dans des îles pourvues de nombreux hameaux où le bourg est distinct du port. L'axe bourg-port devient alors central dans les échanges (fig.II.7). Ce type d'organisation est propre à Ouessant et Groix ;
- ensuite, lorsque port et bourg sont confondus et que l'habitat est concentré sur une fraction de l'île, une partition de l'espace s'observe (fig.II.7). Une partie concentre la population et les activités économiques et la seconde est inexploitée (protections en vigueur et/ou abandon de l'agriculture). C'est le cas dans les plus petites îles : Molène, Houat, Sein et Hoëdic ;
- enfin, troisième et dernier modèle : celui en « *auréoles d'occupation décroissante* ». Il concerne les petites îles comme Bréhat, Batz, Arz, l'Île-aux-Moines et Aix. Dans ces cas, le bourg et le port sont distincts mais la distance entre les deux reste faible. L'île est entretenue par l'agriculture ou par les nombreux jardins appartenant à des propriétaires particuliers. Souvent, la zone située en périphérie n'est pas cultivée et est alors occupée par les friches (fig.II.7).

Restent Belle-Île et Yeu qui n'entrent dans aucune de ces trois catégories ; Yeu se rapproche de la deuxième, quoique l'extension de l'urbanisation réduise de plus en plus les zones non cultivées. L'activité se concentre essentiellement dans le bourg (ou chef-lieu pour Belle-Île) confondu avec le port. En dehors de ce "centre", de nombreux hameaux séparent de vastes parcelles non bâties. On ne peut toutefois pas parler de friches comme à Molène ou à Houat.

2.2. Vers une redistribution spatiale des hommes et des activités ?

2.2.1. Une réduction de population et des commerces dans les hameaux

Le déclin progressif de l'agriculture sur les îles s'accompagne d'une diminution nette de la population (cf. chap.1), mais participe également à une redistribution de la population au sein même des îles. La "désertification" des hameaux les plus éloignés (du bourg) va de pair avec une concentration vers l'intérieur des îles. Sans citer toutes les îles, prenons deux exemples.

Pour Ouessant, F. GESTIN (1982 : 28) a démontré un renforcement du rôle du bourg de *Lampaul* et des hameaux proches au détriment des hameaux côtiers les plus éloignés qui ont eu tendance à être délaissés.

Sur Yeu, conséquence d'un changement des activités économiques, le bourg s'est progressivement déplacé vers l'ouest au cours du XX^{ème} siècle. Le premier bourg de l'île, *Saint-Sauveur*, correspondant à la zone la plus abritée du territoire communal, était situé au centre d'un vaste espace agricole qui occupait alors la partie orientale de l'île (la partie occidentale était constituée de landes et de terres de mauvaise qualité et donc impropres à la culture). Peu à peu, avec l'abandon de l'activité agricole et l'essor de la pêche, un glissement de la population islaise¹ s'opère de *Saint-Sauveur* et des hameaux alentours en direction de *Port-Joinville* où le port de pêche est construit. *Port-Joinville* est encore

¹ Les habitants de l'île d'Yeu peuvent être appelés Ogiens ou Islais.

aujourd'hui le principal centre économique de l'île. À l'image d'Ouessant, les hameaux éloignés ont également connu ce phénomène de dépopulation : l'exemple de *la Croix*¹ est éloquent : de 1954 à 1986, ce hameau a vu sa population passer de 68 à 13 habitants (SCHRICKE, 1987 : 133). En 1986, à *Saint-Sauveur* et *La Meule*, la moitié des logements n'était déjà plus habitée par des Islais, à l'inverse de *Port-Joinville* et de *Ker Châlon* qui conservaient encore une majorité de logements permanents.

« *L'exode rural intense qui a multiplié dans les campagnes les maisons à l'abandon* » (CRIBIER, 1973 : 185) a touché également les espaces insulaires. En fournissant autant d'opportunités à des acheteurs continentaux en quête de maison disponible, les logements vacants ainsi libérés ont participé au développement de ces logements non permanents. Ce dépeuplement des hameaux s'accompagne donc d'un développement des résidences secondaires, qui doivent d'ailleurs leur existence moins à des constructions nouvelles qu'au rachat des maisons abandonnées restaurées par leurs acquéreurs.

2.2.2. Un renforcement du bi-pôle bourg/port-embarcadère

Parallèlement à ce mouvement de concentration de population en un seul véritable centre s'opère un regroupement graduel de la majorité voire de la totalité des commerces et des services. Sur les petites îles comme Bréhat où la population est dispersée, c'est autour de la place du bourg que se sont rassemblés tous les commerces permanents. À Groix, le bourg concentre près de 60 % des commerces, à Belle-Île, Le Palais en accueille 63 %. De surcroît, en raison de la diminution des effectifs scolaires, ce dernier va graduellement devenir l'unique lieu de l'instruction ; le maintien d'une école ou d'une classe dans certains hameaux va ainsi être compromis².

La zone portuaire est probablement l'endroit le plus stratégique dans une île. Véritable cordon ombilical avec le continent, c'est le lieu de transit des marchandises et des personnes (touristes et insulaires)³. Elle se double à Yeu d'un port de plaisance et d'un port de pêche dynamique. À Molène et Houat, l'extension du bâti s'est effectuée d'une part du bourg en direction du port ou de l'embarcadère⁴ et d'autre part vers l'intérieur de l'île (fig.II.8). Ainsi à Houat, ce sont principalement les pêcheurs qui se sont construits des habitations entre le bourg et le port au cours de la période 1960-1980⁵, alors que sur Molène les constructions ont été édifiées en direction de l'embarcadère. Le manque de terrains disponibles et suffisamment grands pour construire une maison dans chacun des deux bourgs a contribué au développement du bâti sous forme d'une ceinture autour du bourg à Molène et d'un mitage particulièrement poussé à Houat, notamment en direction de la plage de *Treac'h er Goured* (fig.II.8). Dans certaines communes insulaires, le port est distinct du bourg : à l'Île-aux-Moines, Houat, Ouessant et Molène.

¹ Au sud-est de l'île.

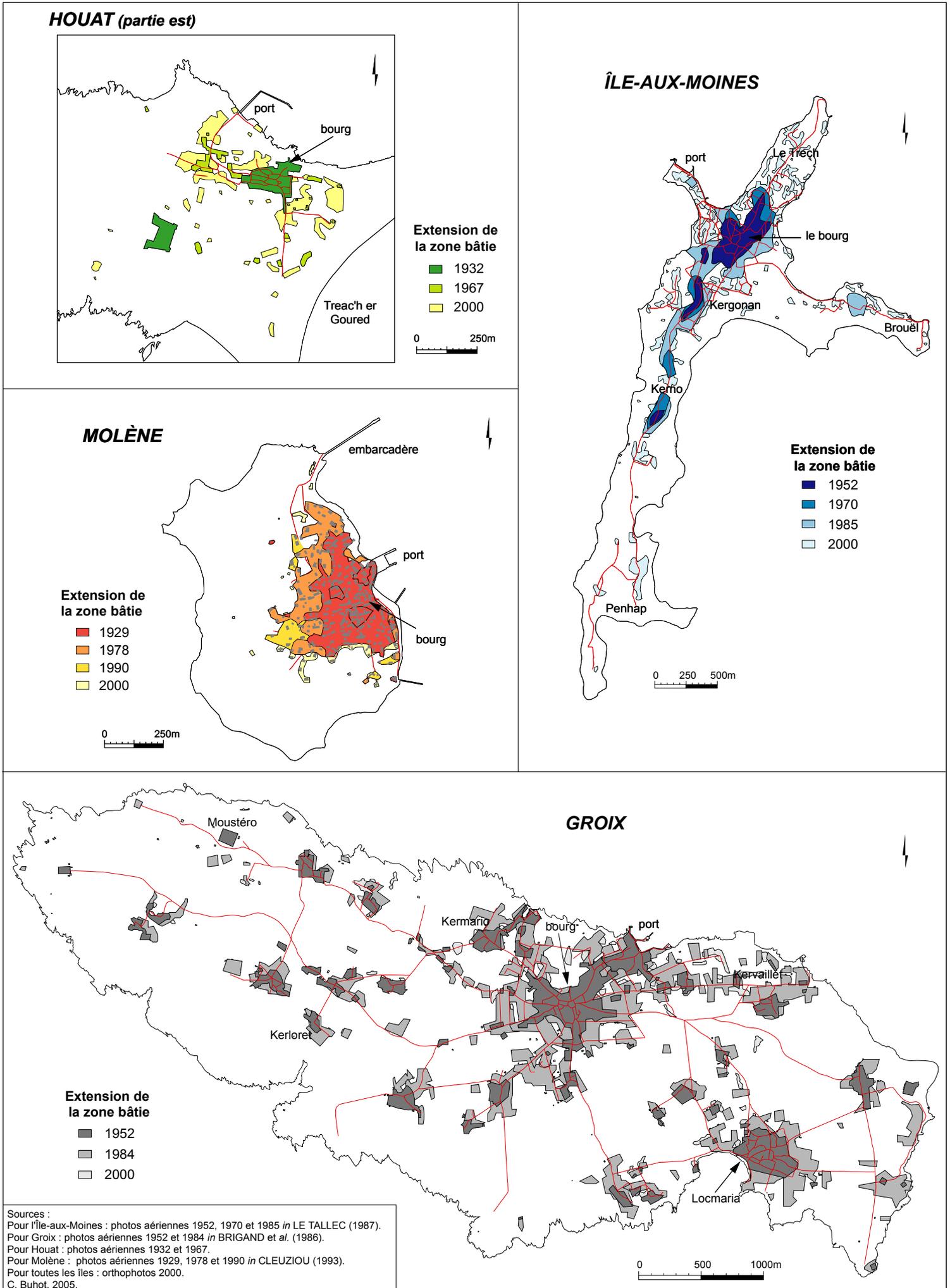
² La carte scolaire va se modifier au gré de l'évolution démographique : il n'y a ainsi plus d'école à *Locmaria* (Groix) et *Saint-Sauveur* (Yeu), qui a eu un collège public, ne compte dorénavant plus qu'une classe maternelle.

³ Il existe aussi les lignes aériennes, mais le nombre de passagers annuels est sans commune mesure avec celui enregistré par les compagnies maritimes.

⁴ Le port et l'embarcadère sont distincts sur seulement deux îles : Molène et Ouessant (*Baie du Stiff* où embarquent et débarquent les voyageurs et marchandises et *Baie de Lampaul* qui abrite le port).

⁵ Apogée de l'activité sur l'île après la construction d'un port sur la côte nord (cf. chapitre 1).

Figure II.8 - L'extension du bâti sur quatre îles



Si dans toutes les îles, les deux sont très étroitement imbriqués (sur Groix où le bourg n'est distant que de quelques centaines de mètres du port), à Yeu (*Port-Joinville*) et Belle-Île (Le Palais), les deux fonctions sont localisées au même endroit, ce qui accroît davantage son poids économique. Le Palais concentre à lui seul les deux tiers des commerces, à Groix l'ensemble bourg/port en représente près de 95 %.

Concentration économique, démographique, commerciale et administrative s'accroissent désormais dans un même secteur géographique.

2.2.3. Une extension de l'habitat le long des axes de communication

L'extension de l'urbanisation va d'ailleurs contribuer à renforcer ce pôle. La multiplication des constructions depuis les années 1950 et plus encore durant la période 1960-1980 s'est faite principalement selon un développement linéaire suivant les axes de communication. Cette logique se vérifie aussi bien à Groix qu'à Yeu. Sur la première, l'extension de l'habitat est manifeste du bourg jusqu'à *Port-Tudy* au nord, *Kermario* à l'ouest et atteint *Kervaillet* à l'est (fig.II.8). Dans le reste de l'île, faute d'espace vacant au sein des hameaux traditionnels, les constructions contemporaines sont venues distendre les limites de ces hameaux anciens (BRIGAND, MORINIÈRE, 1986 : 127). À Yeu, la densification de la zone urbaine de *Port-Joinville* est telle que, progressivement, ont été absorbés les hameaux de *Ker Pierre Borny*, *Cadouère* et *Ker Borny* à l'ouest, *Ker Doucet*, *Ker Bossy* et *Ker Châlon* au sud et à l'est. Hormis *la Citadelle*, les coupures d'urbanisation sont de taille réduite et fondent au fur et à mesure que croît une urbanisation parallèle aux voies de communication.

Ainsi, trois faits communs à l'ensemble des îles ont donc été observés :

- une réduction de population et des commerces dans les hameaux ;
- un renforcement du bi-pôle bourg-port (quand il existe) ;
- une extension de l'habitat le long des axes de communication.

L'extension du bâti se fait donc en continuité de l'existant et ne semble pas modifier l'organisation spatiale initiale. Les nouvelles constructions ne suffisent pas à elles seules à expliquer une possible saturation de l'espace. Les contraintes liées à l'affectation des sols (règles d'urbanisme + mesures de protection) peuvent-elles également être mises en cause ? Il s'agit donc de déterminer les capacités des espaces insulaires à accueillir de nouvelles constructions.

3. Des règlements et des pratiques de plus en plus contraignants ?

3.1. Les capacités actuelles d'extension du bâti

3.1.1. Des espaces "surprotégés" ?

Comptant en effet parmi les premiers sites protégés de France¹, les îles cumulent à la fois les dispositions spécifiques aux communes littorales et celles promulguées en faveur des espaces remarquables, des milieux naturels, etc. Au-delà des protections réglementaires inhérentes aux documents d'urbanisme se superposent les lois nationales de portée générale² ou spécifiques à l'espace littoral³, les acquisitions foncières du Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) ou des départements, les zonages délimitant des réserves (naturelles, de chasse, de Biosphère), les parcs (régionaux ou nationaux⁴)...

Parmi ces mesures, nous nous arrêtons sur trois d'entre elles, parce qu'elles sont, ou les plus restrictives vis-à-vis des règles de construction - c'est particulièrement le cas de l'inscription, du classement et des contraintes liées à l'application de la loi littoral – ou parce qu'elles visent à soustraire de toute construction une portion plus ou moins vaste de l'espace communal : la politique d'acquisition foncière par le CELRL participe de cette logique.

▪ *Le classement et l'inscription*

Ces dispositions s'appliquent sur toutes les îles : l'inscription agit sur l'intégralité des territoires batzien, illois et ildarais alors qu'elle n'est que partielle sur les autres (annexe C1). Quant au classement qui impose des restrictions beaucoup plus fortes, seule l'île de Batz en est dépourvue (de fait l'Île-aux-Moines et Arz également). Les îles du Ponant, tout comme celles de Ré et d'Oléron, bénéficient d'ailleurs davantage de ces protections que les communes littorales du continent. Ainsi, sur la côte continentale située face à Groix (soit un linéaire côtier d'une vingtaine de kilomètres, s'étendant de l'Anse du Pouldu jusqu'à Lorient), aucune zone ne bénéficie d'un classement ou d'une inscription⁵. De même, le long du littoral morbihannais, alors que seule la Côte Sauvage de Quiberon est classée (en plus des quelques confettis éparpillés à proximité de la Trinité s/Mer, Arzon ou Sarzeau), les côtes belliloises sont entièrement situées en zone classée ou inscrite et 80 % des territoires houatais et hoëdicais sont classés (les 20 % restants étant inscrits).

En raison de la précocité des mesures prises, les littoraux insulaires ont ainsi pu échapper à la pression touristique qui a touché l'ensemble des communes littorales de la côte atlantique et à quelques projets alors à l'étude (comme à Houat et Hoëdic).

¹ La pointe du *Goareva* à Bréhat est un site inscrit depuis 1935.

² Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (JO du 04/05/1930), loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la Nature (JO du 13/07/1976), loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages (JO du 09/01/1993)...

³ Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (JO du 4/01/1986).

⁴ Le projet de Parc Marin en mer d'Iroise n'est pas encore finalisé.

⁵ CEL (1995).

▪ *Les acquisitions foncières du CELRL*

Grâce à cette préservation instaurée par les premiers documents d'urbanisme et la loi de 1930, de nombreux sites naturels à fort intérêt écologique, ainsi épargnés par l'urbanisation, ont été acquis par le CELRL peu de temps après sa création en 1975 (tab.1). Son action sur les îles s'est d'abord principalement concentrée sur les îles morbihannaises pour s'étendre depuis peu sur l'ensemble de celles situées le long du littoral de la Manche et de l'Atlantique (Batz, Groix et Aix).

Tableau 1 - Les acquisitions du Conservatoire du littoral en 2004

	Surface acquise (m ²)	Proportion du territoire insulaire (%)	Site	Calendrier des acquisitions	Nombre d'achats	Répartition des surfaces non-bâties	Présence et nature des bâtiments lors de l'acquisition
Batz	66 529	2	<i>Penn Ar C'hleger</i>	1997-2001	2	Dunes : 46% Zones boisées : 31% Zones cultivées : 22% Landes : 1%	Habitation
Ouessant	5 575	0,04	<i>Réduit de Calgrac'h</i>	1980	1	Landes : 100%	Bâtiment militaire
Île-aux-Moines	419 885	13,5	<i>Penhap</i>	1980-1996	5	Prairies : 66% Landes : 30% Zones boisées : 4%	
Hoëdic	374 203	18	<i>Le Vieux Fort</i>	1979-1999	4	Dunes : 85% Landes : 14% Zones humides : 1%	Bâtiment militaire
Houat	411 191	14,3	<i>Treac'h Er Goured</i>	1981-1998	4	Dunes : 100%	
Groix	99 510	0,7	<i>Côte Sud</i>	2003	4	Landes : 100%	
Belle-Île	2 456 000	2,9		1980-2001	73	Landes : 71% Dunes : 20% Prairies : 6% Zones cultivées : 3% Zones humides : 1%	Habitation + Bâtiment militaire
<i>Locmaria</i>	489 286		<i>Pointe du Pouldon</i>	1980-2000	11		
<i>Sauzon</i>	51 983		<i>Les Poulains</i>	1999	2		
	1 121 527		<i>Ster Vras – Apothicairerie</i>	1991-2000	25		
<i>Bangor-Sauzon</i>	793 204		<i>Dunes de Donnant</i>	1986-2001	23		
Aix	179 320	15	<i>Coudepont</i>	1990-2001	12	Landes : 99% Zones boisées : 1%	Bâtiment militaire

Source : CELRL, 2004.

Si les acquisitions insulaires du Conservatoire du littoral s'apparentent à des confettis distribués le long des rivages continentaux, elles n'en constituent pas moins un ensemble foncier non négligeable ce que souligne L. BRIGAND (1995 : 27) : « *Proportionnellement aux surfaces considérées, les acquisitions sur les îles sont plus importantes que sur le continent* ». Comme le résumait successivement B. KALAORA et L. BRIGAND (1995 : 8 et 60) dans un numéro des Cahiers du Conservatoire du Littoral consacré aux îles :

« *En achetant des portions d'îles et des îlots, le Conservatoire du littoral cherche certes à préserver un patrimoine menacé et de plus en plus fragile, mais aussi à maintenir intègre la capacité de rêve.* »

« *Si les îles représentent des espaces excessivement réduits en surface, elles ont cependant une valeur symbolique très forte [...]. Pour le Conservatoire du littoral, l'île peut être [...] la vitrine de ses actions* »

Landes et dunes constituent l'essentiel des terrains non-bâties acquis par le CERLR, alors que les bâtiments militaires (et en particulier les forts) représentent la majorité des biens bâtis (tab.1). Afin de mener un programme d'acquisitions sur de vastes ensembles cohérents, des périmètres de préemption ont été instaurés, ils permettent un étalement

des achats sur plusieurs années ; les terrains étant le plus souvent acquis à l'amiable lorsque le propriétaire se décide à vendre.

L'action du CELRL dans les îles résulte d'un mélange de rationalité et d'opportunité ; rationalité compte tenu de l'intérêt paysager que représentent les sites, mais également opportunité puisque c'est en réponse aux menaces de lotissement (Houat) ou de projet immobilier (Île-aux-Moines) que l'établissement public est bien souvent intervenu.

Ces acquisitions lui ont ainsi permis de détenir plus de 10 % du territoire communal sur certaines îles (la proportion étant moindre sur les plus grandes) ; actions qui se conjuguent parfois avec celles du département - comme à Belle-Île et Aix - et qui se poursuivent. Le Conseil de Rivage a ainsi autorisé en 2004 l'acquisition de plus de 400 hectares supplémentaires à Ouessant (soit plus d'un quart du territoire communal) et des projets d'acquisitions de terrains sur l'île d'Yeu sont à l'étude.

▪ *La loi Littoral*

Entrée en vigueur en 1986, elle s'applique de fait à l'ensemble des territoires insulaires. Outre l'imprécision d'un grand nombre de termes "coupures d'urbanisation", "espaces proches du rivage", "bande des 100 mètres", etc (ayant conduit à de nombreuses discussions¹ ainsi qu'à de fréquents recours devant les tribunaux), la loi littoral, en réaffirmant le rôle de l'État peu de temps après le vote des lois de décentralisation, a rapidement été considérée comme un "cheval de Troie" par les élus insulaires ; d'autant plus que les difficultés d'application dans les îles se sont rapidement heurtées à l'existence même de ces « *terres entourées d'eau de tous côtés* ».

Comment l'ensemble de leur territoire ne correspondrait-il pas à la qualité "d'espaces proches du rivage" (SAUVION, 1998 : 18) ? Et comment interpréter et accepter la "bande des 100 mètres" dès lors que son tracé englobe l'intégralité ou du moins une grande partie de la superficie communale (à l'exemple de Bréhat et de Groix en annexe C2) ?

En plus de ces dispositions, les îles sont également "couvertes" par les inventaires de type ZNIEFF² ou ZICO³, Natura 2000⁴... ce qui leur confère parfois le « *statut de sanctuaires naturels* » (BRIGAND, 1995 : 51).

La figure II.9 établit un parallèle entre la localisation des constructions neuves et des terrains constructibles vendus à Batz, l'Île-aux-Moines, Groix et Yeu. Il en ressort une concordance évidente d'autant plus dans les secteurs les plus urbanisés. C'est le cas des zones portuaires (ou embarcadères) et des bourgs illois et batzien ; ainsi que du bi-pôle port-bourg à Groix avec une extension vers *Port-Mélite* à l'est, au sud de *Locqueltas* à *Praceline-Locmaria* et en diagonale à l'ouest vers *Kerloret*. Enfin à Yeu, les ventes de terrains constructibles se concentrent principalement en périphérie de *Port-Joinville* (exception faite du secteur de *la Citadelle*, située en zone classée) et, dans la continuité du bâti, également dans le périmètre immédiat de *Saint-Sauveur*.

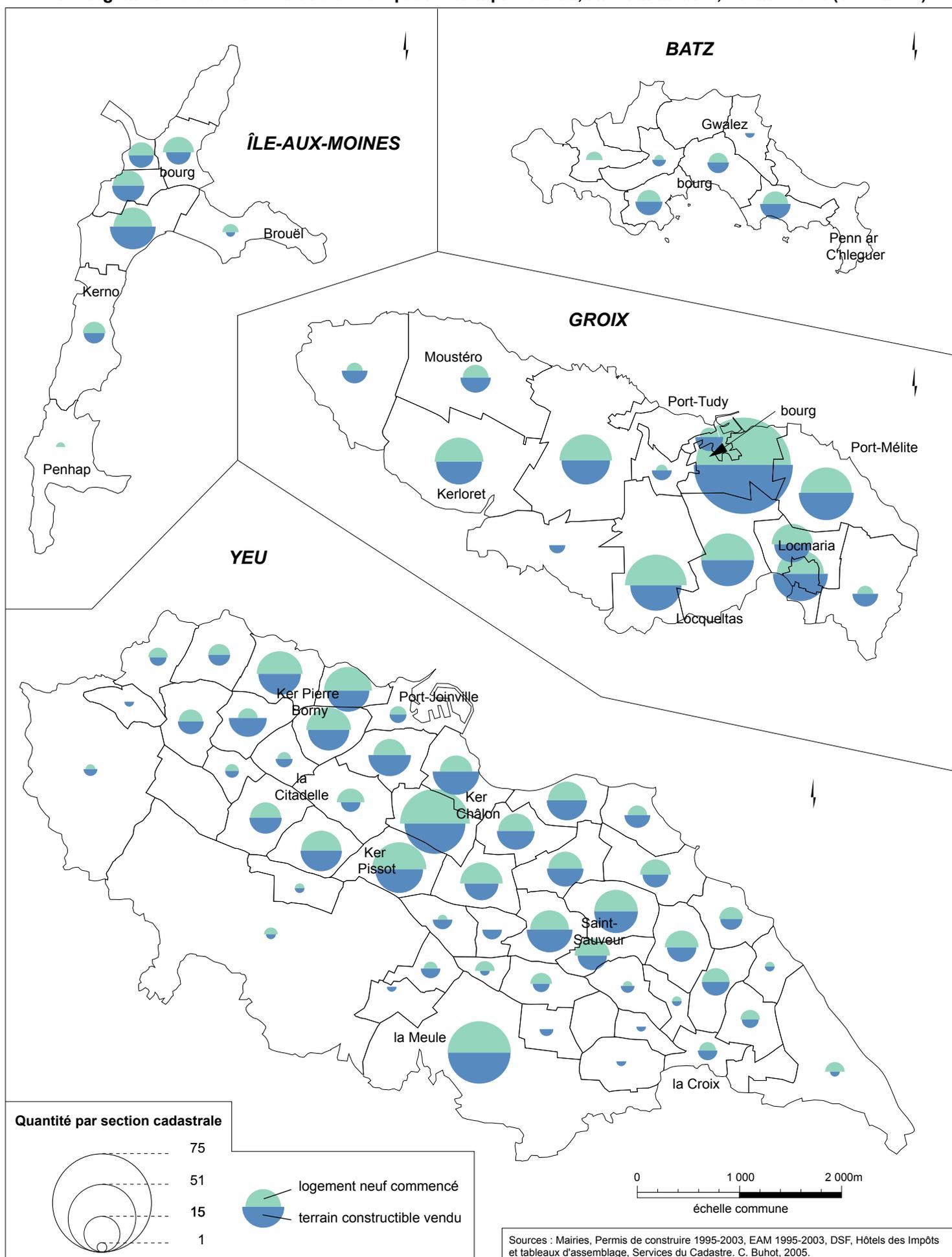
¹ À Yeu, l'équipe municipale en place en 1996 a démissionné suite à de nombreux désaccords concernant l'application de la loi. Concernant les difficultés d'application au plan national, cf. BERSANI et al. (2000).

² ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

³ ZICO : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

⁴ Qui agit par exemple sur la totalité de la côte et des vallons bellillois, soit 6 932 ha, seul le plateau agricole central se trouve hors périmètre.

Figure II.9 - Distribution spatiale analogue entre les terrains constructibles vendus et les logements construits sur la base de quatre exemples : Batz, l'île-aux-Moines, Groix et Yeu (1995-2003)



À l'inverse, dans les quatre îles, les espaces situés en périphérie restent en marge de cette dynamique foncière. Ceci est dû conjointement à l'inconstructibilité et aux restrictions imposées par les documents d'urbanisme ainsi qu'aux mesures et protections réglementaires en vigueur. Cette raréfaction (voire cette absence) des transactions de terrains et des constructions récentes touche principalement les côtes, plus protégées que l'intérieur. Ce qui se traduit dans le plan cadre de l'Île de Batz et le POS de l'Île-aux-Moines (annexe C3).

Épargnées de l'urbanisation excessive et brutale ayant affecté l'ensemble de la côte vendéenne et certains secteurs du littoral breton, par une protection aussi précoce qu'efficace, les îles connaissent ainsi de nombreuses restrictions quant aux capacités actuelles d'urbanisation. Trop réduite pour les uns, correctement dosée pour les autres, la surface constructible restante est tributaire du dispositif réglementaire en place.

3.1.2. Un potentiel constructible variable

- Estimation théorique du potentiel constructible

S'intéresser à la question de la constructibilité dans les îles, dans une unique et seule sous-partie de chapitre de thèse, pourrait sembler par trop restreint voire vain. Il s'agit effectivement d'un sujet qui aurait pu être discuté plus longuement, tant les enjeux sont nombreux et exacerbent certaines frustrations d'élus comme d'habitants. L'actualité de ces derniers mois a en effet fourni maints exemples, comme la démission du maire de l'île de Batz face à la multiplication des procédures intentées contre le PLU et des dossiers litigieux (le budget communal qui y est consacré avoisine les 6 000 €/an) ou la création d'une association de jeunes bellilois (la DIGI : Défense des Intérêts des Jeunes Insulaires) qui vise à dénoncer les "dérives" lors de l'application de la loi littoral à Belle-Île. Dans ce contexte difficile donc, il aurait été opportun d'y consacrer un développement plus conséquent. Toutefois, ce travail, très lourd par le temps nécessaire et la méthodologie à mettre en place, nous a semblé difficile à réaliser au cours de ce travail. Nous avons donc pris le parti de simplifier au risque de faire quelques raccourcis.

N'ayant donc ni le temps, ni les moyens d'entreprendre un travail de numérisation de l'ensemble des documents d'urbanisme, comme l'a réalisé P. POTTIER pour Yeu en 1995, un état des lieux (qui se veut plus estimatif qu'exhaustif) des possibilités de constructions restantes a été dressé à partir de deux sources. La consultation des documents d'urbanisme en vigueur et un repérage sur plan en mairie avec l'aide d'élus ont permis de déterminer le nombre de terrains encore constructibles. Cette méthode n'a pu être réalisée que sur les petites îles. Sur les plus grandes, une discussion avec les maires ou les services de l'urbanisme ont permis d'établir une fourchette approximative. Et puis, quand la commune était en procédure de révision du document d'urbanisme, les rapports de présentation de PLU en cours d'élaboration ont apporté des données plus précises.

À l'issue de ce bref recensement, deux constatations peuvent être formulées : il reste encore des possibilités de construction sur toutes les îles, mais leur nombre est extrêmement variable d'une île à l'autre.

En chiffres absolus, Belle-Île, l'Île-aux-Moines et Yeu concentrent les possibilités de construction les plus importantes : au moins 500 nouvelles constructions peuvent encore être envisagées sur ces trois îles (tab.2). La capacité des autres îles à accueillir encore de nouveaux logements est assez réduite : les nouvelles constructions ne représenteront pas plus de 10 % des logements existants. Ainsi, ce ne sont pas forcément les plus grandes îles qui possèdent le potentiel constructible le plus important. Notons que les deux îles du golfe du Morbihan font quelque peu exception puisque plus de 20 % de logements supplémentaires seraient prévus sur l'île d'Arz, alors qu'à l'Île-aux-Moines le nombre de constructions pourrait augmenter de près de 60 %. Toutefois, il convient de mesurer le temps nécessaire à la réalisation de l'optimum constructible sur chacune des communes. En l'absence de modifications des POS ou PLU dans l'intervalle, et considérant le rythme actuel des constructions commencées, un calendrier théorique a été établi (tab.2).

Tableau 2 - Le potentiel constructible maximal et théorique dans huit îles en 2003

	Possibilités de construction (nombre)	Capacité / nombre logements actuels (%)	Années de construction restantes au rythme actuel*
Aix	10	2	8
Bréhat	25	3	17
Molène	19	7	13
Hoëdic	15	7	8
Belle-Île	500	10	6
Arz	100	21	9
Yeu	1 500	30	29
Île-aux-Moines	550	59	63

* calculé sur la base des permis de construire (pour une construction neuve) commencés entre 2000 et 2003.

Sources : Documents d'urbanisme et entretiens en mairie, 2003.

Souvent comparées l'une à l'autre en raison de leurs similitudes (superficie, ancienneté de l'activité touristique et du phénomène de résidences secondaires), Bréhat et l'Île-aux-Moines se présentent ainsi sous une configuration totalement différente. Le nombre de logements constructibles est en effet plus de 20 fois supérieur à l'Île-aux-Moines, laquelle possède une marge de construction jusqu'en 2066 ! Dans le cas d'une augmentation du nombre des constructions de près de 60 %, les incidences seraient multiples : évolution du cadre paysager, implantation de commerces supplémentaires... De même, le potentiel constructible est trois fois plus élevé sur Yeu que sur Belle-Île et devrait s'étaler jusqu'en 2033, alors que Belle-Île ne pourrait accueillir de nouveaux logements après 2009-2010 (si les constructions neuves sont édifiées au rythme actuel).

La raréfaction des terrains constructibles est mise en avant par certains professionnels de l'immobilier (annexe C4 où on prétend vendre le dernier terrain constructible de l'île de Batz) mais aussi relayée par les entreprises du bâtiment, (très nombreuses dans les îles) qui à l'annonce de la révision du POS ou de l'élaboration du PLU, expriment des craintes en raison d'« *une éventuelle réduction des possibilités de constructions et de ces conséquences sur l'emploi*¹ ». Par ailleurs, la rénovation et les petits travaux rapportent déjà davantage que la construction de maisons neuves². Cependant, l'amélioration générale de l'état de confort des logements constatée depuis quelques années menace

¹ Propos entendus à plusieurs reprises sur différentes îles.

² « *Il n'y a pas grand-chose à gagner sur le prix du parpaing* », entretien artisan peintre de Bréhat, novembre 2001.

tout de même aujourd'hui certaines entreprises, qui, poussées par une période de prospérité, se sont sûrement agrandies trop vite¹.

Dès lors, la hausse des prix du foncier ne peut pas entièrement être attribuée à une éventuelle raréfaction des terrains constructibles, étant donné le potentiel disponible restant. Ceci est d'autant plus vrai à l'Île-aux-Moines et Yeu, où les prix sont parmi les plus élevés des îles du Ponant et où le potentiel constructible est le plus grand (tab.2).

Toujours est-il que les projets actuels de PLU apporteront d'ici 2020 des changements dans les capacités de construction. Les estimations citées plus haut sont purement théoriques et temporaires ; d'autant que des difficultés apparaissent pour exploiter au maximum cette surface constructible potentielle.

- Des pratiques qui limitent l'optimisation du potentiel constructible

L'acquisition des terrains utilisés en tant que jardin d'agrément contribue à geler une partie des terrains constructibles ("zone-tampon" avec le voisinage). Ce phénomène provoque également un surcoût financier pour la commune en matière d'assainissement ou de raccordement au réseau. Bien qu'il soit difficile de quantifier l'importance de ces zones-tampon et qu'elles soient, semble-il, avant tout le fait de résidents secondaires dotés d'un fort pouvoir d'achat, ce type de pratique a été mentionné sur plusieurs îles.

De plus, l'extrême parcellisation implique l'acquisition d'un plus grand nombre de parcelles avant d'obtenir un terrain suffisamment vaste pour construire une maison, ce qui contribue à l'immobilisme du marché foncier. C'est ce qu'illustrent les exemples de Houat et d'Hoëdic décrits ci-après.

Pendant longtemps, les Houatais, comme les Hoëdicais, se sont échangés des terrains, sans passer devant l'Administration fiscale², dont ils se méfiaient. Dans les années 1960, afin de clarifier et simplifier un plan cadastral devenu inopérant³, la municipalité d'Hoëdic préconisa une solution, certes peu conventionnelle, mais qui eut le mérite de réactualiser le cadastre en fonction de l'usage qui était alors fait du territoire communal. Ont été déclarées propriétés privées toutes les surfaces effectivement occupées (ou entretenues), tandis que toutes les autres sont devenues propriétés communales (BUTTIN, 2003 : 151). C'est ainsi que le nouveau plan cadastral de 1971 accorda 90 % de la surface du territoire à la commune (ce qui explique actuellement la quasi-absence de marché foncier entre particuliers).

En 1976, en vue de la constitution du POS⁴, la mairie d'Houat fit appel à la population pour recenser les propriétaires des centaines de sillons⁵ de l'île. Cette méthode est de nouveau préconisée pour la constitution du PLU : avec un affichage par zone où les déclarations de l'administration, conjuguées au recours au cadastre, permettraient d'éclaircir la situation. Car il est vrai que la trame parcellaire organisée en sillons astreint les éventuels acheteurs à un délai parfois conséquent pour constituer un terrain

¹ Il existe ainsi à Bréhat une entreprise de bâtiment d'une vingtaine d'employés, sans équivalent à Paimpol, qui compte tout de même près de 8 000 habitants.

² « Traditionnellement toutes les transactions immobilières, cessions et autres partages, entre Hoëdicais n'ont jamais fait l'objet de conventions écrites », BUTTIN (2003 : 149).

³ En 1965, le cadastre datant du XIX^{ème} siècle n'avait plus été mis à jour depuis 1908, « La paroisse paye les impôts fonciers des Hoëdicais pour la dernière fois en 1911 », BUTTIN (2003 : 110).

⁴ Plan d'Occupation des Sols.

⁵ Les dimensions d'un sillon sont approximativement de 100 mètres de long sur 0,75 à 3-4 mètres de large.

suffisamment vaste pour construire (la commune elle-même ne peut préempter sillon par sillon) et c'est là le paradoxe dans une île où, selon le maire, le nombre de logements pourrait quadrupler aux vues des dispositions de l'actuel POS. Nombre de Houatais ont ainsi patienté plusieurs années pour acheter les 15 à 20 sillons nécessaires à la construction d'une maison individuelle. Ajoutons à cela le problème de l'approvisionnement en eau potable, qui pose déjà des difficultés en période estivale¹, et qui ne pourra fournir un débit suffisant pour une capacité de logements - et donc de population - plus importante.

Ce genre de difficultés se retrouve également à Sein, où il est exacerbé à la fois par un cadastre plus qu'obsolète² auquel se substitue une mémoire collective qui malheureusement se perd peu à peu, mais également par la difficulté à trouver un propriétaire susceptible de vendre ; les Sénans préférant un échange "terrain contre terrain" à une vente. Ici aussi, la tradition conjuguée à un morcellement foncier extrême aboutit à une raréfaction de l'offre disponible et, de ce fait, à un immobilisme du marché foncier.

En dépit de terrains constructibles encore disponibles théoriquement, des difficultés apparaissent pour utiliser pleinement les surfaces ouvertes à la construction (morcellement foncier, phénomène de rétention, position d'attentisme spéculatif) et illustrent que la hausse de prix constatée ces dernières années correspond autant en une raréfaction des terrains constructibles qu'à une multiplicité de facteurs soit limitant leur vente, soit rendant certaines îles plus attractives.

Au cours d'entretiens avec des habitants, des élus ou des professionnels de l'immobilier, il est apparu que ces pratiques touchaient également les terrains non constructibles.

3.2. Une pression ressentie sur les terrains non constructibles

Les terrains non constructibles peuvent être acquis pour deux utilisations bien distinctes : soit comme "bien de production", soit comme "bien de consommation" (COMBY, 1993 : 42)³.

3.2.1. La taille des îles n'est pas la seule variable expliquant le volume des ventes de terres

Étant donné la grande variabilité des superficies des treize îles, on s'attend à ce que les superficies de terres vendues fluctuent énormément selon les îles. C'est ce que confirme le tableau 3, puisque ce sont dans les trois plus grandes îles qu'ont été enregistrées les plus grandes surfaces vendues : plus de 42 ha à Yeu et Groix et jusqu'à 345,8 ha à Belle-Île.

¹ Le maximum offert par la station de lagunage est de 250 m³/jour, or celui-ci est déjà franchi en période estivale.

² La réalisation d'un cadastre au 1/1 500^e en 1836, jamais réactualisé depuis, n'a pas été suivie par celle de matrices cadastrales, indispensables à l'identification des propriétaires.

³ Étant donné l'absence de description de la nature des terres vendues (la nature du terrain n'est pas indiquée dans la plupart des cas, seule est mentionnée sa constructibilité), nous ne pouvons les différencier qu'en nous basant sur la catégorie d'acheteurs opérant sur ce marché.

Tableau 3 - Les transactions de terres (1995-2003)

	Superficie vendue entre 1995 et 2003 (en ares)	Proportion du territoire communal concerné (en %)
Sein	1,2	0,02
Hoëdic	8,4	0,04
Ouessant	178,7	0,11
Molène	18,4	0,25
Houat	83,8	0,29
Île-aux-Moines	414,0	1,29
Yeu	4 269,3	1,83
Aix	296,7	2,49
Groix	4 306,8	2,91
Arz	1 016,1	3,08
Batz	991,7	3,25
Belle-Île	34 577,8	4,04
Bréhat	1 363,6	4,41

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts.

Toutefois, en rapportant la superficie des terres vendues à celle de chaque île, on constate que la taille de l'île ne conditionne pas à elle seule le volume des ventes : les terres vendues à Batz et Bréhat représentent une plus grande fraction du territoire communal qu'à Yeu ou Groix (tab.3). Pour certaines îles, l'explication semble simple. Pour Hoëdic par exemple : l'essentiel du territoire est propriété de la commune, les surfaces pouvant être l'objet de transactions sont donc exceptionnellement réduites. Pour les îles de Sein et Molène, la terre ne se vend que très rarement : nous avons comptabilisé respectivement une et cinq transactions en neuf ans (tab.4). Et encore s'agit-il de lots de très petite taille : 120 m² à Sein et 370 m² à Molène (tab.4).

Tableau 4 - Superficie moyenne des transactions de terres (1995-2003)

	Nombre de transactions	Superficie moyenne par transaction (en ares)
<i>Sein</i>	1	1,2
<i>Hoëdic</i>	6	1,4
<i>Molène</i>	5	3,7
<i>Ouessant</i>	38	4,7
<i>Houat</i>	16	5,2
<i>Île-aux-Moines</i>	53	7,8
<i>Yeu</i>	307	13,9
<i>Bréhat</i>	97	14,1
<i>Aix</i>	18	16,5
<i>Arz</i>	45	22,6
<i>Groix</i>	170	25,3
<i>Batz</i>	39	25,4
<i>Belle-Île</i>	239	144,7

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts.

Mais comment expliquer que d'une part à Bréhat et Batz, la rotation des terres soit plus rapide qu'à Ouessant ou Yeu et de l'autre que les surfaces moyennes vendues y soient de plus grande taille ? La présence d'une activité agricole intervient-elle dans les volumes échangés ?

3.2.2. Le marché des terrains destinés à l'agriculture : un marché de plus en plus marginal

Quand les terres sont achetées en vue de leur exploitation « *c'est la valeur de la production ou de la subvention attendue qui fait la valeur du foncier* » (COMBY, 2001 : 19). En l'absence de sylviculture, c'est sur l'activité agricole que se concentre cette fraction du marché. Par conséquent, le type d'acheteurs susceptibles d'intervenir est

restreint puisqu'il s'agit uniquement des agriculteurs¹ et de la SAFER² dans de rares cas. Bien qu'ils aient un poids forcément important dans ce type de transactions, les agriculteurs retraités n'ont pu être repérés dans les extraits d'actes³. Sous peine d'inclure un trop grand nombre de retraités non agriculteurs, nous nous limiterons ici aux agriculteurs en activité.

Dans la majorité des communes insulaires, les agriculteurs sont absents des transactions de terres entre 1995 et 2003, dans six d'entre elles ils ont signé au moins une acquisition de terres et dans sept une vente (tab.5).

Sur trois îles, leur poids est significatif : à Batz, ils ont acquis près des deux tiers des superficies mises en vente et à Belle-Île et Bréhat, leur intervention s'est élevée à hauteur de 20 et 25 % des surfaces échangées au cours de la période 1995-2003.

L'installation récente d'un éleveur à Bréhat explique le chiffre inhabituel enregistré pour l'île costarmoricaine. Quant à Belle-Île, le maintien de l'activité agricole s'effectue visiblement par une concentration des terres au sein d'un petit nombre d'acheteurs, la superficie moyenne par vente se situant autour de 5 hectares. Par ailleurs, c'est la seule île où la SBAFER⁴ soit intervenue.

Tableau 5 - Les transactions de terres réalisées par les agriculteurs (1995-2003)

	Surface acquise par un agriculteur (%)	Nombre de transactions d'achats	Surface moyenne des transactions d'achats	Surface vendue par un agriculteur (%)	Nombre de transactions de ventes	Surface moyenne des transactions de ventes
<i>Batz</i>	61,9	17	36,1	29,8	6	49,2
<i>Belle-Île</i>	25,1	18	482,7	8,9	11	280,6
<i>Bréhat</i>	21,6	13	22,6	7,9	5	21,6
<i>Groix</i>	6,0	1	258,5	0,0	0	0,0
<i>Ouessant</i>	4,5	1	8,0	0,0	0	0,0
<i>Yeu</i>	0,8	3	10,9	0,8	2	17,3
<i>Arz</i>	0,0	0	0,0	5,0	2	25,3

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts.

L'île de Batz fait exception puisque les agriculteurs acquièrent à eux seuls près des deux tiers des terres et qu'ils participent à hauteur de 30 % des surfaces vendues. D'ailleurs, 92 % des terres vendues par les agriculteurs en activité sont rachetées par d'autres. Malgré cette apparente mainmise de ces professionnels sur le marché des terres, il semble que leur poids tende à diminuer. C'est en tout cas ce qu'illustre la comparaison avec une étude réalisée par BRIGAND et *al.* (1986) portant sur le marché foncier de trois îles entre 1975 et 1984, dont Batz. Et l'on constate qu'au cours de cette période, 94 % des terres étaient achetées par des agriculteurs de l'île contre 62 % entre 1995 et 2003. La localisation des terres échangées montre néanmoins que les transactions sont enregistrées sur l'ensemble du territoire batzien, même si le nord de l'île est privilégié (fig.II.10). En revanche, à Bréhat et à Belle-Île, une fraction seulement de l'île est concernée par ces mutations foncières : à Bréhat, l'essentiel des échanges est réalisé dans le sud de l'île nord et à Belle-Île, les agriculteurs accroissent visiblement leur emprise dans les centres est et ouest de l'île alors qu'ils reculent plutôt sur la côte (autour du Palais et au sud de Locmaria).

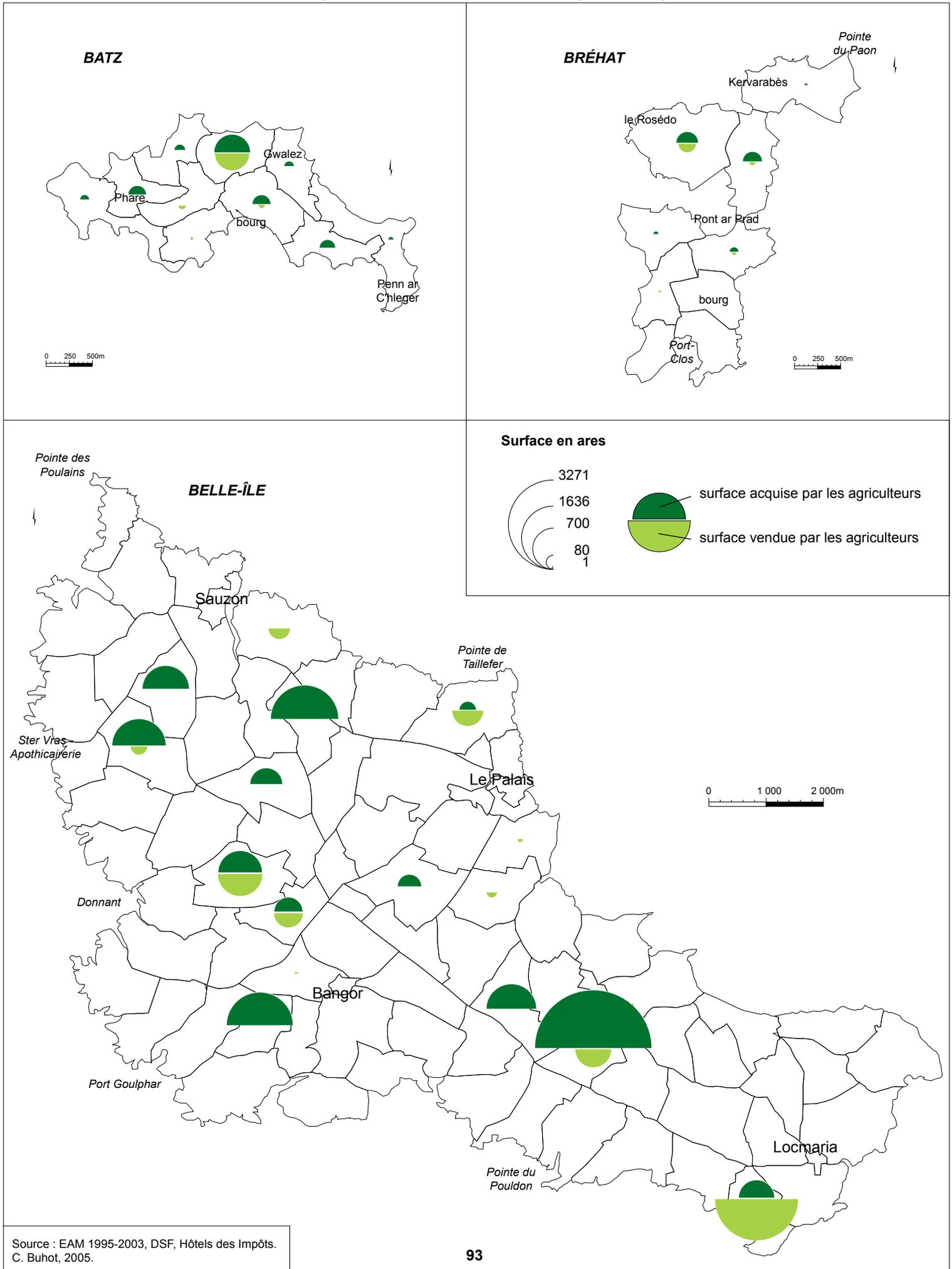
¹ Dont il a précédemment fait état de leur diminution voire de leur disparition sur la plupart des îles.

² Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural.

³ La profession et le domaine d'activité ne sont en effet pas mentionnés quand les personnes indiquent qu'elles sont retraitées.

⁴ SAFER en Bretagne.

**Figure II.10 - Répartition des transactions de terres réalisées par les agriculteurs en activité :
exemples de Batz, Bréhat et Belle-Île (1995-2003)**



L'agriculture semble donc devenue une activité marginale puisque sur la majorité des îles, les terres ne sont plus achetées à des fins de production. J. COMBY soulignait d'ailleurs en 1995 que « *ce type de marché n'existe plus qu'à l'état de trace dans les communes du littoral* ».

3.2.3. Le marché de "l'espace récréatif"

La terre peut aussi être achetée comme un "bien de consommation" « *pour la satisfaction que son acquéreur retirera de sa détention et non pour le revenu qu'il dégagera de son exploitation* » (COMBY, 2001 : 21). Ce type de marché englobe les espaces acquis aussi bien pour l'amélioration de la propriété (agrandissement, besoin de tranquillité...) que pour la pratique de loisirs (potager, jardinage...).

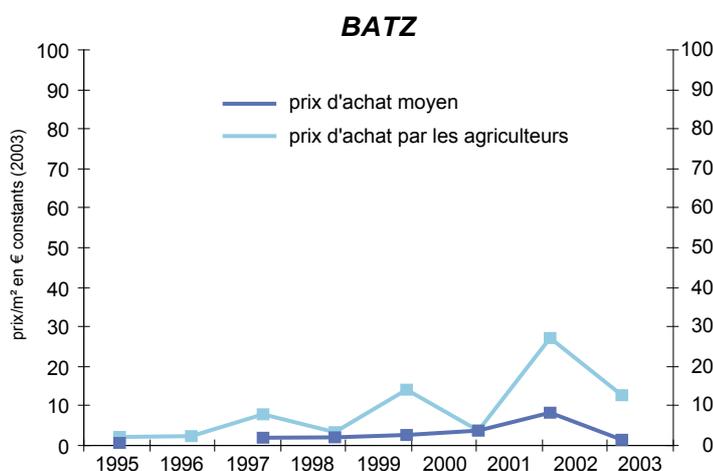
Dès lors, « *l'acquisition de l'espace naturel n'obéit plus, ni à aucune logique agricole, ni à aucune logique spéculative. C'est un espace qui, loin de procurer un revenu à son acquéreur, va lui coûter de l'argent chaque année pour son entretien* » (COMBY, 2001 : 21). Dans son communiqué de presse 2004, la SAFER rappelle d'ailleurs la poursuite de « *l'irrésistible envolée du marché de terres vendues pour des usages autres qu'agricoles*¹ ». Les personnes se portant acquéreurs de ces terrains peuvent être des particuliers mais il peut également s'agir de collectivités publiques comme le CELRL ou les départements.

Supérieur en volume, ce marché l'est également en valeur. La terre destinée à la pratique des loisirs se négocie désormais à des prix plus élevés que ceux de la terre agricole, pourtant génératrice de revenus. Ce décalage a pu être mis en évidence à partir d'une comparaison entre Batz, Belle-Île et Yeu (fig.II.11). Si le prix des terres a connu une augmentation significative dans ces trois îles, il présente des valeurs très différentes d'une île à l'autre et selon la destination. Ainsi, en 2003, le prix moyen d'un mètre carré s'établissait à 13,5 € à Batz, à près de 40 € à Belle-Île et atteignait près du double à Yeu. Mais le constat le plus intéressant vient de la variation du prix des terres selon le type d'acquéreurs. Les prix varient autour de 20 000 à 30 000 € l'hectare (soit un prix de 2 à 3 €/m²) à Batz et entre 2 000 et 3 000 €/ha à Belle-Île si l'acquéreur est agriculteur et près de 6 et 13 fois plus s'il ne l'est pas (fig.II.11).

Notons toutefois que les parcelles ou propriétés acquises par les uns ou les autres n'ont pas les mêmes superficies ; les agriculteurs achetant davantage. Or le prix étant inversement proportionnel à la surface, les non agriculteurs paient alors le prix/m² le plus élevé.

¹ Communiqué de presse de la SAFER, 2004, disponible sur http://www.safer.fr/6-actualite/communiqpresse/marche_immo_2003

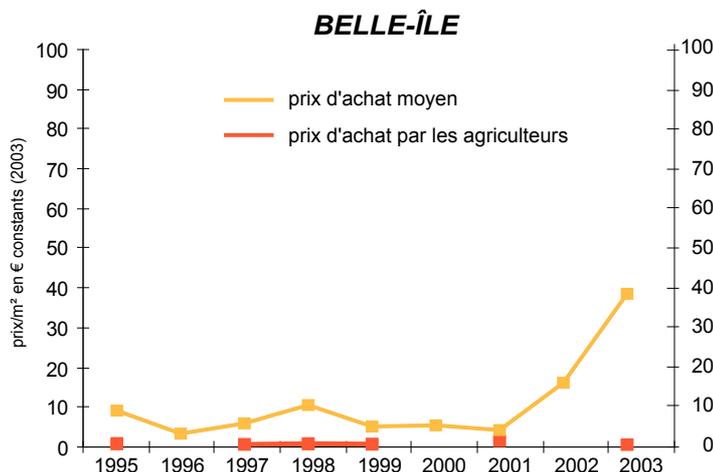
Figure II.11 - Augmentation des prix des terres (1995-2003)



Malgré un comportement chaotique, la courbe du prix des terres à Batz augmente constamment. De 3 € en 1996, le prix du m² non constructible est passé à 13,5 € en 2003.

Il se situe très au-dessus du prix des terres agricoles, qui n'ont augmenté que de 50 % en neuf ans. Entre 1995 et 2003, le prix à l'hectare a varié de 15 058 €/hectare à 87 459 €, avec une moyenne s'établissant aux environs de 20 à 30 000 €.

Toutefois, les valeurs atteintes à Batz se situent largement au-dessus des prix du littoral léonard (environ 4 000 €/hectare en 2001). Elles peuvent s'expliquer par la concurrence entre les nombreux maraîchers de l'île, la valeur ajoutée de leur production et surtout par l'exiguïté du territoire batzien.

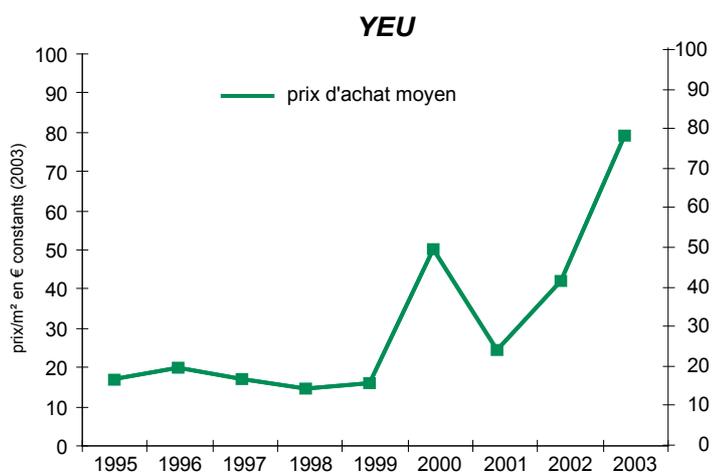


Le prix des terres acquises par des non-agriculteurs a été multiplié par 4 en neuf ans pour atteindre près de 40 €/m² en 2003.

En revanche, les terres acquises par les agriculteurs bellilois n'ont jamais franchi la barre des 10 000 €/ha. La courbe ci-contre ne peut donc montrer la chute des prix enregistrée entre 1995 et 2003, période au cours de laquelle le prix est passé de 3 200 €/ha à 1 600 €/ha.

Ces prix se rapprochent de la moyenne régionale (3 120 €/ha en 2001).

L'agriculture belliloise est principalement basée sur l'élevage et la céréaliculture. Mais surtout la taille de l'île et le faible nombre d'agriculteurs ne sont pas des facteurs propices à l'augmentation des prix comme à Batz.



Enfin à Yeu, le marché agricole est quasi-inexistant (les rares exemples donnent des prix s'établissant autour de 15 800 €/hectare).

En revanche, les terres acquises par des non agriculteurs, très nombreuses en volume, se négocient désormais autour de 80 €/m² contre à peine 20 € en 1995.

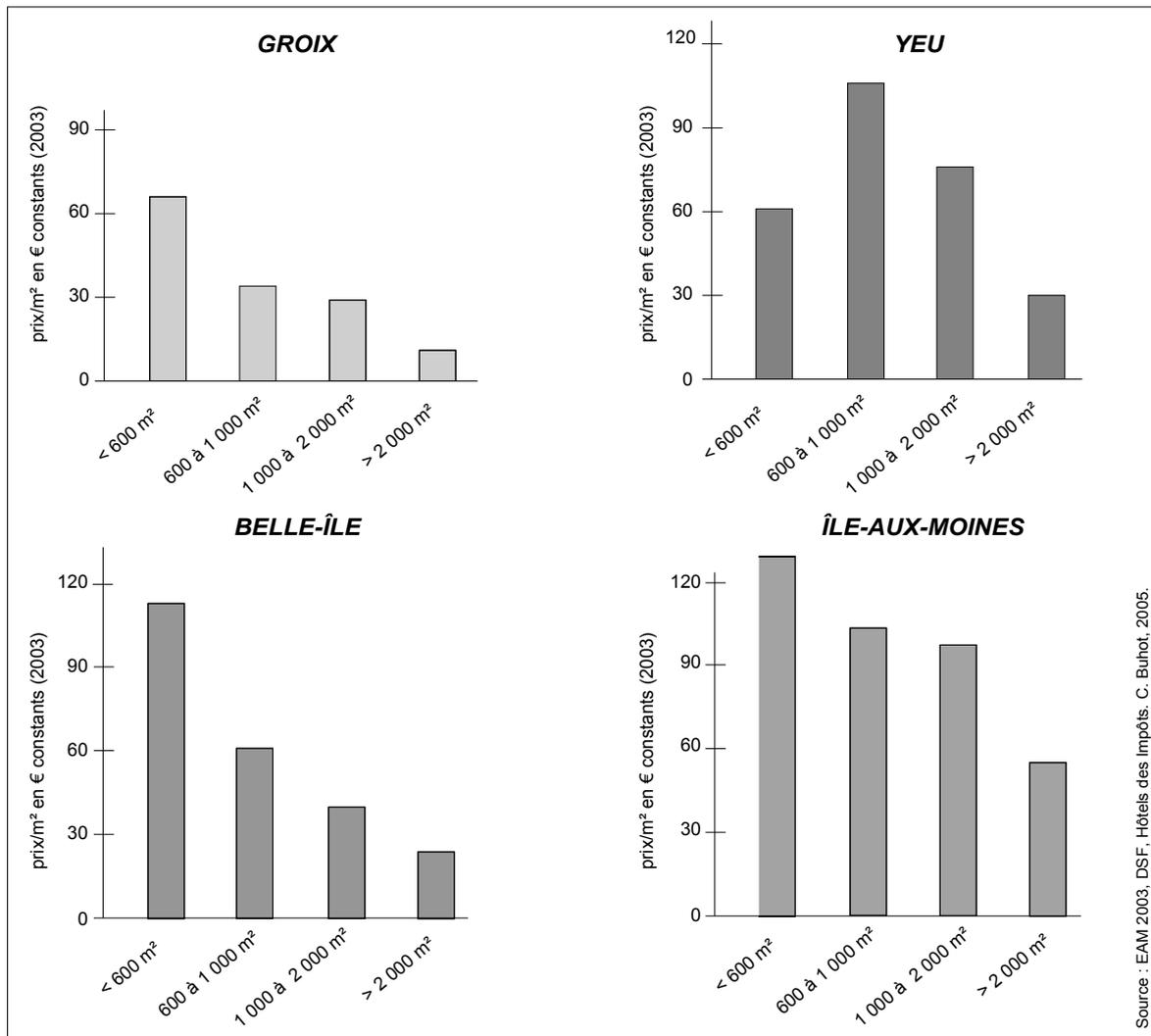
Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts. C. Buhot, 2005.

Toutefois, en neuf ans, le rapport entre le prix des terres agricoles et les terres destinées aux loisirs est passé à Batz de 1 sur 2 à 1 sur 6.

Que pouvons-nous en conclure ? L'activité récréative entre-t-elle réellement en concurrence avec l'agriculture ? Si à l'échelle nationale, la SAFER s'inquiète de la « *déconnexion structurelle entre le pouvoir d'achat des agriculteurs et le prix de la terre support de leur activité* » et de l'accroissement constant des non agriculteurs dans les transactions de terres et de bâti dans l'espace rural, la crainte ne peut être formulée à propos des communes insulaires. La disparition de l'activité agricole élimine le problème dans plusieurs d'entre elles, et dans celles où elle subsiste, les agriculteurs ont encore aujourd'hui ou assez de poids pour capter le marché ou ne convoitent pas les mêmes espaces que les autres acteurs.

La conjonction des contraintes réglementaire liées à l'affectation des sols et des pratiques observées chez certains propriétaires, l'attrait de nombreux continentaux pour les îles et la raréfaction de l'espace disponible concourent à une pression foncière accrue qui se manifeste dans toutes les îles par une augmentation généralisée des prix des terrains constructibles.

Figure II.12 - Des prix/m² constructible inversement proportionnels à la surface du lot (2003)



4. Une hausse généralisée des prix qui ne doit pas masquer les variations inter-îles

4.1. Des ordres de prix très variables

L'évolution du parc des logements dans les treize îles du Ponant a permis d'esquisser une typologie sommaire où les petites îles apparaissent davantage touchées par le contexte socio-économique des trente dernières années que les grandes (Yeu, Belle-Île ou Groix). En considérant le dynamisme de la construction ou celui des transactions de terrains constructibles, les grandes îles se démarquent une fois encore des plus petites ; l'étroitesse du territoire de ces dernières rendant anecdotiques certaines données (nombre de constructions neuves annuelles par exemple).

Il apparaît moins évident de conserver cette scission grandes îles / petites îles en étudiant les prix du foncier et leur évolution. En effet, si le facteur "taille" joue pour les volumes de transactions, il ne semble pas conditionner les prix. Comme l'illustre le tableau 6 présentant pour sept des îles du Ponant¹ les prix du foncier constructible en 2003, les écarts sont considérables : le rapport est d'1 à 7 entre un lot constructible à Ouessant (16 000 €) et à l'Île-aux-Moines (120 000 €).

Tableau 6 - Les écarts de superficie et de prix des terrains constructibles enregistrés dans six îles en 2003

	Ouessant	Groix	Belle-Île	Yeu	Arz	Île-aux-Moines
Superficie moyenne d'un terrain vendu (m ²)	714	1 577	1 185	1 703	1 610	1 439
Prix moyen d'un terrain constructible (€)	16 100	35 559	57 267	92 456	105 190	120 175

Source : EAM 2003, DSF, Hôtels des Impôts.

Il est vrai que les superficies moyennes des terrains sont très variables sur ces six îles (le rapport est d'un à trois), mais comme le précise J. COMBY (2003 : 21) :

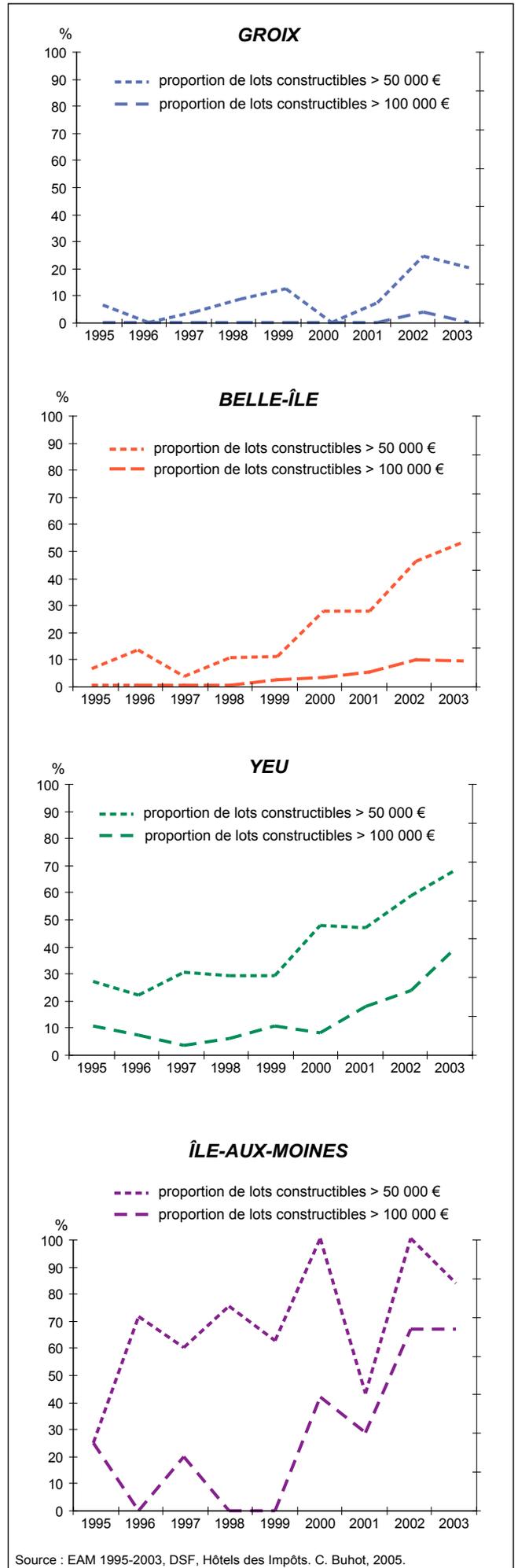
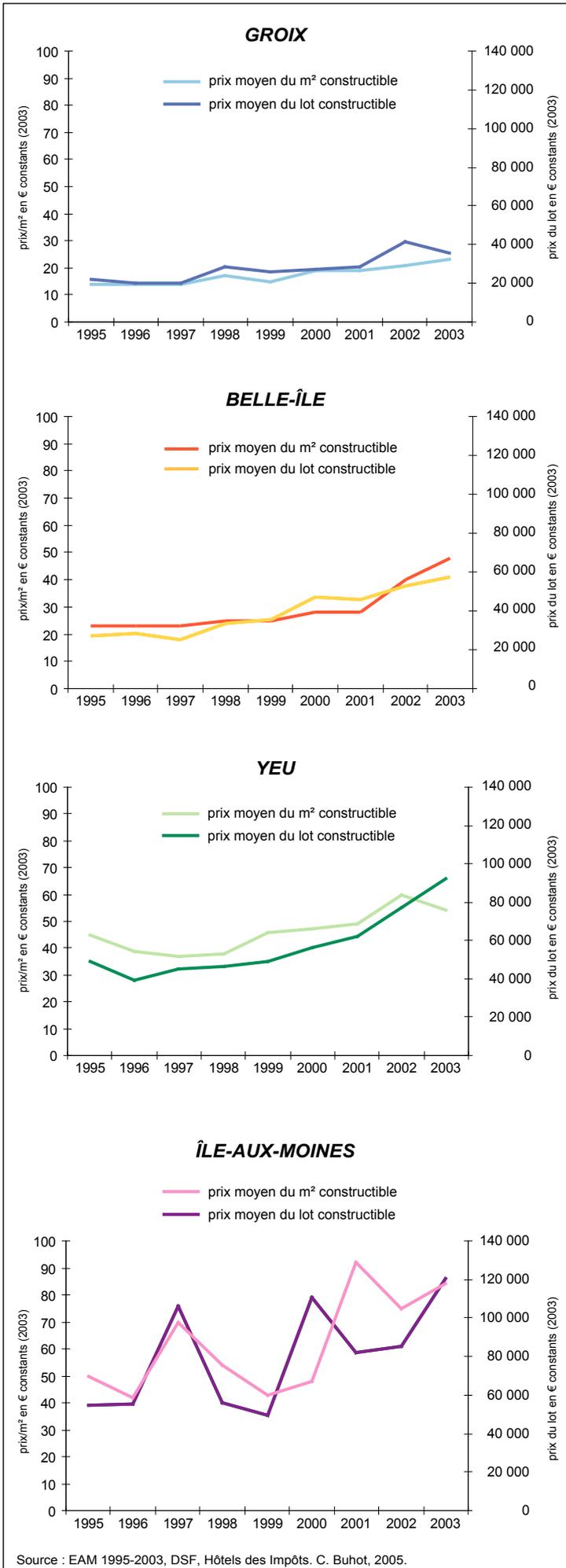
« Le prix du terrain pour maisons individuelles ne se vend pas au mètre comme du tissu. La surface du terrain ne constitue que l'une de ses qualités au même titre que la proximité de l'école ou que la beauté de ses arbres. [...] Un acheteur potentiel n'acceptera pas de payer deux fois plus cher un terrain pour la seule raison que la pelouse à tondre le dimanche sera deux fois plus grande. Les statistiques n'ont donc de sens que lorsque les prix sont exprimés par lot et non par mètre carré. Cela est si vrai qu'on observe même souvent que les petits terrains sont plus chers que les grands dans la mesure où ils sont mieux situés car la qualité de la situation a plus d'importance pour l'acheteur que la taille du jardin. »

Le prix/m² est en effet d'autant plus élevé en dessous de 600 m², que c'est bien souvent la surface minimale pour une construction neuve, puis il décline au fur et à mesure que croît la superficie du terrain - sauf à l'île d'Yeu (fig.II.12). Quelque soit la superficie retenue, le prix du mètre carré constructible reste environ trois fois plus élevé à l'Île-aux-Moines qu'à Groix (fig.II.12). Davantage qu'un lien avec la taille de l'île, les prix témoignent d'une combinaison de facteurs explicatifs.

¹ Pour les six autres, l'échantillon est trop faible pour être significatif.

Figure II.13 - Augmentation des prix des terrains constructibles (1995-2003)

Figure II.14 - Évolution des prix des lots constructibles par seuils (1995-2003)



Un gradient nord/sud, où le golfe du Morbihan marquerait une rupture (un prix dépassant 50 000 € au sud et en deçà au nord), pourrait constituer l'un d'entre eux. Mais l'ancienneté du phénomène de résidences secondaires (précoce dans le Golfe du Morbihan, à Bréhat et Belle-Île et plus tardif dans les autres îles) pourrait également jouer un rôle important.

4.2. Une augmentation des prix du foncier sans précédent

À l'image de l'évolution des prix du foncier à l'échelle nationale, la période 1995-2003 constitue une période de hausse sans précédent dans les îles du Ponant (tab.7 et fig.II.13).

Tableau 7 - Augmentation du prix du foncier constructible sur quatre îles (1995-2003)

	Groix	Belle-Île					île-aux-Moines	Yeu
		Bangor	Le Palais	Locmaria	Sauzon	Total Belle-Île		
Évolution du prix/m ² constructible	+ 64 %	+ 112 %	+ 75 %	+ 111 %	+ 159 %	+ 108 %	+ 68 %	+ 20 %
Évolution du prix d'un terrain constructible	+ 63 %	+ 82 %	+ 123 %	+ 125 %	+ 126 %	+ 113 %	+ 120 %	+ 80 %
Nombre de transactions	234	201	161	129	85	576	60	514

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts.

Constante (Groix et Yeu) ou plus chaotique (l'Île-aux-Moines), l'augmentation des prix du foncier constructible entre 1995 et 2003 se lit autant dans celle du mètre carré que dans celle du terrain. Les prix ont plus que doublé à Belle-Île et l'Île-aux-Moines. Même dans les petites îles, où l'irrégularité du nombre de ventes ne nous permet pas de dresser des statistiques identiques à celles concernant les grandes îles, l'augmentation des prix est indéniable : à Batz, le terrain constructible a vu son prix multiplié par 4 entre 1996 et 2003, à Aix il se négocie désormais à plus de 180 000 € (près de 200 €/m²) soit des chiffres supérieurs à ceux pratiqués à l'Île-aux-Moines.

Par ailleurs, si l'on observe à Yeu et l'Île-aux-Moines une augmentation du prix du terrain très supérieure à celle du prix/m², c'est que la superficie moyenne des terrains a augmenté entre 1995 et 2003. Elle est ainsi passée de 1 100 m² à 1 700 m² à Yeu et de 1 100 m² à 1 400 m² à l'Île-aux-Moines. Dans le cas des autres îles, les statistiques ne nous permettent pas de démontrer une diminution constante des superficies des terrains constructibles (un petit nombre de transactions pouvant modifier la moyenne).

Peut-être plus significative que la hausse du prix du mètre carré ou même du terrain, la définition de paliers éclaire davantage. Deux seuils ont été retenus : le premier à 50 000 € et le second à 100 000 €. Ensuite, nous avons calculé la proportion de terrains constructibles qui les ont franchis chaque année. Et le résultat est très net (fig.II.14). Prenons Yeu : en 1995, un quart des lots se négociait plus de 50 000 €, en 2003 c'est le cas de près de 70 % d'entre eux ; la barre des 100 000 € est désormais franchie lors de 4 transactions sur 10 alors que neuf ans plus tôt, elle n'était atteinte qu'une fois sur 10. Il apparaît alors que la hausse des prix du foncier est bien généralisée à l'ensemble des terrains mis en vente et pas seulement à une catégorie.

Dans le cadre de la politique du logement en faveur des insulaires, des actions entreprises ponctuellement ont pu interférer. Cette dualité entre transactions où coexistent des prix dits "préférentiels" pratiqués par la commune à de jeunes couples de l'île et ceux négociés sur le "marché libre" (prix conséquemment plus élevés) fausse les moyennes dans le cas des communes où le volume des ventes est négligeable. Par exemple à Hoëdic, l'intervention de la municipalité en faveur des insulaires (vente de terrains) concoure à une séparation du marché des terrains constructibles : les ventes à des Hoëdicais sont fixées à environ 15 €/m² alors que les transactions entre particuliers se négocient jusqu'à dix fois plus cher. Cette politique a également été entreprise à Bangor en 1997. Des lots ont été vendus 7 500 € alors que le marché établissait un prix moyen avoisinant les 25 000 € cette année-là.

Notons que ce marché atypique, bien que quantitativement très restreint (les communes n'agissant pas sur des volumes aussi conséquents que ceux mis en vente ou achetés par les centaines de particuliers), se retrouve dans les îles-ponts : en 2003 au Bois-Plage-en-Ré, un programme de ventes de parcelles, préalablement achetées par la commune, a été réalisé : une partie des lots a été mise en vente à un prix préférentiel de 122 €/m², l'autre a été vendue sur le marché libre aux environs de 305 €/m² (ANONYME, 2004h : 45).

4.3. Des communes insulaires plus chères que leurs homologues continentales

Les prix pratiqués dans les îles sont la plupart du temps supérieurs à ceux enregistrés dans leur secteur notarial de rattachement. Dans le cadre de cette comparaison, les données publiées par les Chambres des Notaires de Bretagne¹ et de Vendée ont été utilisées.

Une parenthèse s'impose ici pour rappeler brièvement que si les statistiques émanant des Chambres des Notaires sont représentatives à une petite échelle, elles sont plus aléatoires sur un échantillon comme celui des îles du Ponant où les volumes sont plus restreints. Deux exemples illustrent les limites de l'organisme concernant nos seize communes insulaires.

Le premier provient de la comparaison entre les données issues d'une communication réalisée par le Conseil Régional des Notaires de Rennes, lors de la conférence de presse tenue à Paris le 14 mars 2002, lequel présentait les résultats portant sur *les marchés immobiliers des littoraux bretons en 2001* et au sein duquel une présentation relative à *l'immobilier dans les îles*² constituait une partie de la communication. Contacté à ce sujet, Perval-MIN nous a apporté quelques précisions. 77 mutations de logements ont servi à établir des moyennes de prix pour l'année 2001 sur les 10 îles, ce qui est peu. D'ailleurs la faiblesse du nombre de ventes sur certaines îles était telle que la moyenne des prix indiquée a parfois été réalisée à l'aide d'une ou deux transactions (et encore a-t-il fallu recourir également aux données de l'année 2000, étant donnée la rareté des ventes en 2001). Les chiffres présentés étaient donc peu représentatifs. Toutefois les données des Chambres des Notaires relatives aux communes continentales se basent sur un échantillon plus large, ce qui permettra de les utiliser à des fins de comparaison.

¹ Voir en annexe C5 le découpage opéré par les Chambres notariales. Celui-ci diffère des découpages administratifs : la Chambre des Notaires de Bretagne inclut par exemple le département de la Loire Atlantique.

² La présentation traitait des îles bretonnes, excluant par conséquent Yeu et Aix.

Le second exemple illustre le décalage entre l'alimentation de la base des Chambres des Notaires et l'exhaustivité du recours aux extraits des actes de mutation. Par l'intermédiaire d'un notaire bellillois, nous avons pu obtenir la liste des ventes de terrains constructibles survenues sur Belle-Île en 2001. Ce relevé, issu de la base de données des Notaires, indiquait l'enregistrement de 29 ventes contre 47 recensées lors de notre collecte au Centre des Impôts d'Auray.

Le prix du terrain constructible à l'Île-aux-Moines est ainsi près de deux fois supérieur à celui enregistré dans le Pays de Vannes¹ et trois fois supérieur à la moyenne départementale (tab.8). À Batz, Groix, Belle-Île et Yeu, le constat est le même : un terrain constructible s'y négocie toujours plus cher que sur le continent (fig.II.15). Il n'y a qu'à Ouessant que la situation est inversée, mais le très faible nombre de transactions conjugué à des acteurs quasi-exclusivement ouessantins explique probablement cette situation.

Tableau 8 - Des terrains constructibles plus chers dans les îles que sur le littoral continental proche (comparaison 2002-2003)

	Moyenne des prix des terrains dans l'île	Moyenne du prix du terrain dans le secteur notarial de rattachement*	Moyenne du prix du terrain dans le département
Batz	57 686	17 700	26 300
Ouessant	18 012	23 200	26 300
Groix	39 415	31 700	32 400
Île-aux-Moines	109 707	43 500	
Belle-Île	55 245	34 900	
Yeu	84 522	37 850	27 600

Sources : EAM, DSF, 2002-03 et Chambres des Notaires, 2004.

* Données 2002, délimitation géographique des secteurs notariaux en annexe C5.

Les données collectées et communiquées par les Chambres des Notaires nous permettent de conclure que les prix du foncier constructible dans les îles sont en général supérieurs à ceux pratiqués dans leurs secteurs notariaux de rattachement. La progression des prix allant de l'arrière-pays vers le littoral et les agglomérations, illustrée en figure II.15, fait des îles des espaces comptant parmi les moins accessibles financièrement.

En réalité, des données à l'échelle communale permettraient de souligner que sur le continent, certaines communes littorales présentent des prix supérieurs à ceux des îles. Ainsi, le mètre carré constructible à Belle-Île reste encore inférieur à celui pratiqué à Carnac ou La Trinité s/Mer. Celui de l'Île-aux-Moines, pourtant le plus élevé des treize îles, ne parvient pas à la hauteur des prix en vigueur à Noirmoutier (83 €/m²)² ou à l'île de Ré (jusqu'à 760 €/m² dans le centre bourg d'Ars-en-Ré)³.

Par ailleurs, l'insularité engendre également des surcoûts de construction⁴ ; majoration qui atteint 30 à 40 % alourdissant ainsi le coût d'une construction neuve.

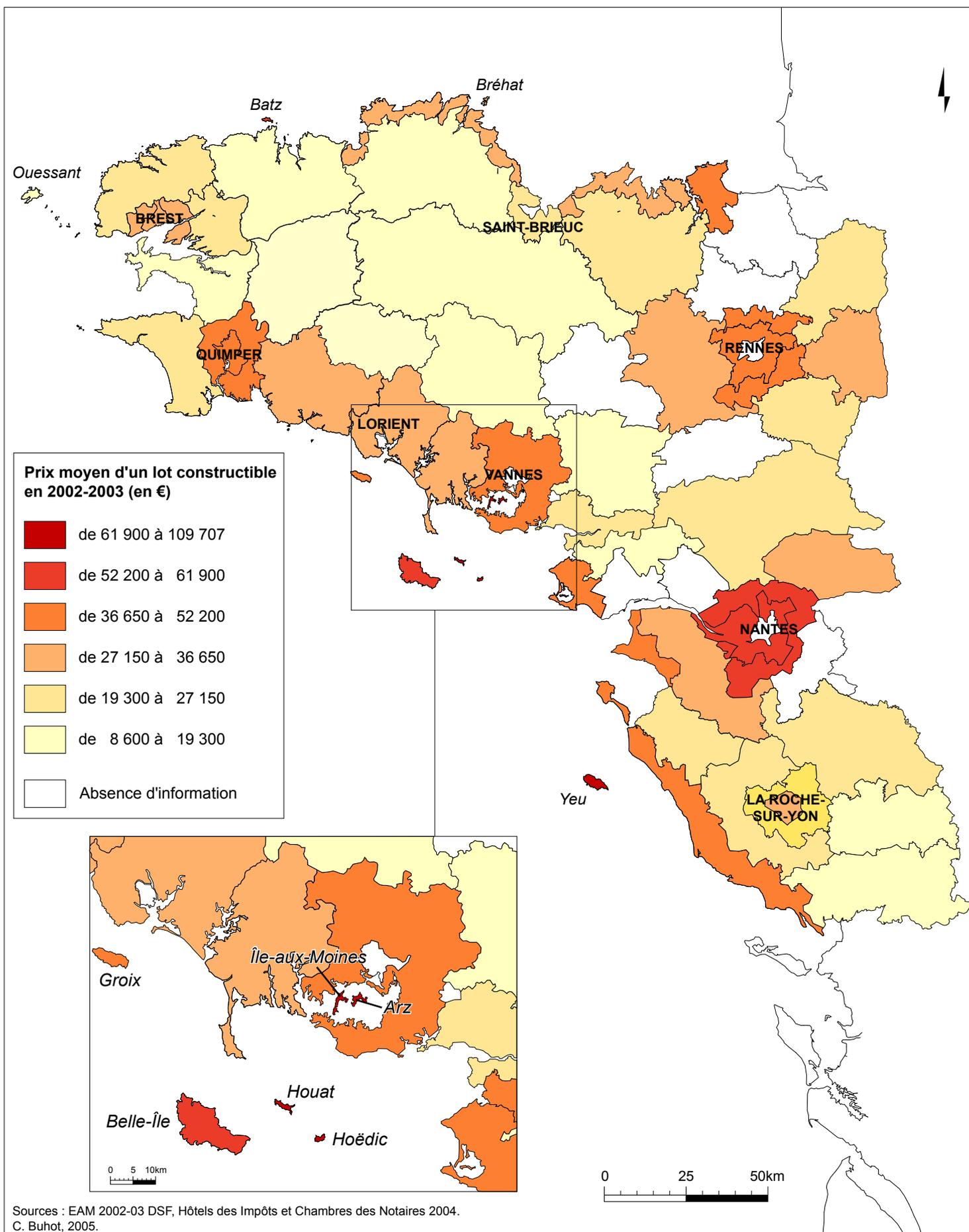
¹ Le recours au terme "pays" est emprunté aux Chambres des Notaires.

² <http://www.chambre-vendee.notaires.fr>

³ (CORBEL, 2004 : 52)

⁴ Transport des matériaux, déplacements quotidiens des ouvriers du continent vers les îles... sur lesquels nous reviendrons en chapitre 6.

Figure II.15 - Des prix du foncier plus élevés sur le littoral et dans les agglomérations



4.4. Des variations de prix à l'échelle infra-insulaire

Les trois grandes îles (où les ventes sont suffisamment nombreuses pour permettre de valider l'hypothèse d'une distribution préférentielle des prix) servent ici d'exemples. Après avoir calculé la moyenne du prix d'un terrain constructible en 2002-03 à Groix, Belle-Île et Yeu, nous avons déterminé, pour chaque section cadastrale, l'écart des prix à la moyenne. La figure II.16 présente les résultats obtenus.

Une première lecture laisse apparaître une distribution préférentielle des prix à Groix et Yeu que l'on ne retrouve pas à Belle-Île. Dans les deux premières, on observe en effet une concentration des prix supérieurs à la moyenne de l'île dans la partie est (selon une axe *Port-Tudy – Locmaria* à Groix¹ et selon une diagonale *Port-Joinville - La Croix* à Yeu) alors que la partie ouest englobe une majorité de prix inférieurs à la moyenne. Les bourgs et leurs périphéries immédiates ne semblent pas particulièrement prisés, notamment du côté de *Ker Pierre Borny* sur l'île d'Yeu ; à Groix, la moitié orientale concentre les prix les plus bas enregistrés dans l'île. Une deuxième lecture affine notre analyse sur Belle-Île puisque l'on retrouve également les prix les moins élevés dans les bourgs (celui de Sauzon excepté) et des prix supérieurs à la moyenne sur la côte sud (de *Port Goulphar* à *Donnant*) et à la pointe est de l'île (nord de Locmaria).

4.5. Les autres causes de la hausse des prix du foncier

Au-delà des causes majeures déjà évoquées (saturation de l'espace, contraintes liées à l'urbanisme et à certaines pratiques foncières et l'attraction exercée par les îles sur les continentaux), d'autres éléments méritent d'être soulignés.

Par un phénomène de "rétention" tout d'abord qui renforce la diminution drastique du nombre des terrains mis en vente (les architectes-urbanistes estiment qu'il touche près du tiers des terrains constructibles²). Cette rétention résulte de plusieurs facteurs : certains propriétaires, patients, attendent de voir les prix encore grimper (même réaction concernant les parcelles de terres : chacun étant convaincu qu'un terrain "inconstructible" n'est jamais qu'un terrain "pas encore constructible"³). D'autres conservent leur terrain pour que l'un de leurs enfants construise le moment voulu. Enfin, pour se protéger des regards extérieurs, certains utilisent une ou plusieurs parcelles constructibles comme "zone tampon" avec leur voisinage. Il est donc loin le temps où la conservation des terrains, alors en friches, n'avait guère d'intérêt et où leur vente était tout simplement l'occasion de « *mettre du beurre dans les épinards*⁴ ».

L'attrait toujours grandissant et/ou constant qu'exercent les îles sur les continentaux procède également de cette logique de hausse des prix. Les îles "surfent" aujourd'hui sur une notoriété qu'elles doivent, en grande partie, à un intérêt médiatique constant.

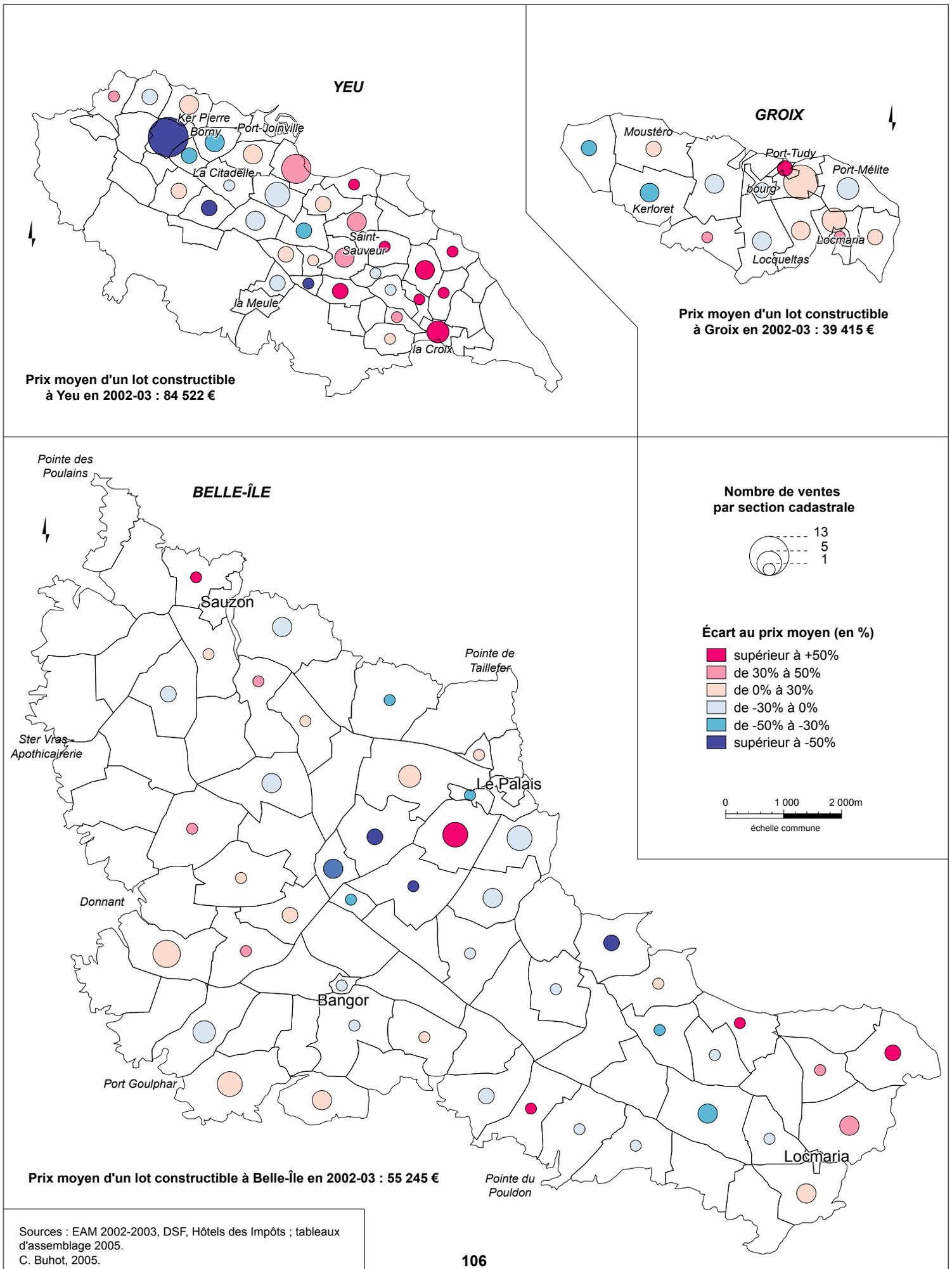
¹ Signalons, qu'en 1984 le secteur de *Praceline-Locmaria* atteignait déjà des prix 40 % plus élevés que dans le reste de l'île (notes personnelles de C. MORINIÈRE dans le cadre de l'étude BRIGAND et al. (1986)).

² Information recueillie auprès de deux architectes-urbanistes lors d'une présentation de PADD sur une commune littorale du continent en mai 2006.

³ « *Tout acquéreur de terrain à proximité du rivage, a alors en perspective, à une échéance plus ou moins lointaine, l'idée d'obtenir un changement de réglementation. La valeur du foncier "inconstructible" va alors objectivement résulter d'un calcul probabiliste sur le délai de transformation de la réglementation* », COMBY (1995 : 32).

⁴ Entretien avec un Bellinois, décembre 2003.

Figure II.16 - Distribution des prix des terrains constructibles à Groix, Belle-Île et Yeu (2002-2003)



Découvertes ou popularisées dans des émissions de télévision telles que *Thalassa*, à la "une" des journaux à l'occasion de catastrophes écologiques (marées noires) ou lors des grandes tempêtes, portées en chanson (*Belle-Île-en-Mer*) ou enfin parfois mises en avant comme destinations de vacances dans la presse écrite (*Voile Magazine*, *Îles* ou la série d'articles du *Monde* consacrée aux îles de l'Ouest français durant l'été 2002), la valorisation nouvelle de ces espaces périphériques et leur « *mise en désir* » (HELLE, 2004 : 25) les ont propulsées en bonne place des destinations estivales provoquant ainsi un afflux supplémentaire (voire nouveau) de touristes et a parallèlement contribué à en faire des "hauts lieux" du littoral français. Cette soudaine notoriété et la découverte des paysages insulaires ont ainsi participé en un accroissement, brutal dans certains cas, des prix du foncier. Y. LACOSTE (1990 : 77 et 43) nous rappelle en effet que :

« Le paysage n'est pas seulement une valeur esthétique, symbolique, un procédé idéologique ; c'est aussi une valeur marchande. Autour des points de vue d'où l'on peut voir les paysages dont la beauté est déjà consacrée, la spéculation foncière se déchaîne. Mais elle se propage vers les régions dont la cote en matière de paysage commence à monter ».

« Le développement de la valeur marchande des paysages [...] est à mettre en rapport avec la place croissante que les mass media accordent aux paysages : c'en est tout à la fois la cause et l'effet ».

Cette médiatisation des îles n'est visiblement pas prête de retomber puisqu'elle touche aujourd'hui certaines d'entre elles jusque là encore méconnues¹ telles Batz ou Molène.

« Si l'effet de mode peut expliquer certains emballements passagers, notamment en matière de résidences de tourisme, il n'épuise pas le sujet » (LACAZE, 1996 : 21), des facteurs conjoncturels interviennent donc aussi dans la hausse des prix du foncier.

À l'échelle nationale, les taux d'intérêt relativement bas depuis quelques années (autour de 4 %) constituent un facteur propice à l'investissement, tout comme le récent changement de fiscalité concernant les droits de mutation : les terrains constructibles, soumis à TVA jusqu'en 1998, ne sont plus taxés qu'à 4,89 %².

Enfin, les récents revers de la Bourse ont détourné une partie des investisseurs. Ces derniers se sont alors rattachés à un marché redevenu plus rentable que celui des capitaux : l'investissement dans "la pierre".

« Depuis quatre ans, on observe en effet une montée ininterrompue des prix des terrains à bâtir. Celle-ci, bien différente de la bulle spéculative de 1990-91, est sans précédent depuis une trentaine d'années. Elle résulte de la conjonction d'un recul de la production foncière et d'un fort dynamisme de la demande, dopée par les bas taux d'intérêt, l'inquiétude pour les retraites et le recul de la confiance envers la Bourse » (COMBY, 2004).

¹ À l'échelle nationale en tout cas.

² Pour les personnes physiques et à usage de logement. Pour les personnes morales, sauf exception pour les collectivités publiques, les terrains constructibles sont toujours soumis à TVA.

Comme le soulignent les analyses réalisées en 2004 par la Chambre des Notaires de Paris¹, il redevient en effet avantageux d'investir dans l'immobilier :

« On constate entre actions et logement un avantage certain pour les actions sur les 20 et 15 dernières années, une relative équivalence sur 10 ans, et un net avantage pour le logement sur cinq ans [...] sur les cinq dernières années, le logement à Paris a progressé de 69 %, les actions ont perdu 4 %. En valeur réelle, un investissement de 100 est devenu 156 pour le logement, 89 pour les actions ».

¹ http://www.paris.notaires.fr/fr/immobilier/20040406_indices

Conclusion

Au cours de ce second chapitre, l'organisation des espaces insulaires a été précisée : les bourgs voient leur poids économique, démographique, commercial et administratif se renforcer au détriment du reste de l'île et notamment des hameaux les plus proches des côtes. Nous avons mis en évidence qu'à l'éloignement du bourg principal correspondent des constructions neuves et des ventes de terrains moins nombreuses, consécutives d'une réglementation plus contraignante en matière d'urbanisme. Les terrains constructibles y sont ainsi plus chers.

Par ailleurs, on constate aussi à l'échelle de la façade atlantique des écarts de prix marqués. L'éloignement par rapport aux grandes villes (cas des îles finistériennes) conjugué à l'"effet sud" (constaté à partir du golfe du Morbihan) révèlent ainsi des degrés d'attractivité plus ou moins prononcés pour chacune des îles du Ponant.

Les prix des terrains, fréquemment supérieurs à ceux du littoral continental proche, illustrent ainsi un dynamisme des espaces insulaires que ne laissait pourtant présager ni le contexte socio-économique, ni l'évolution démographique récente.

Par les droits qu'ils octroient, les terrains constructibles se négocient logiquement à des prix bien supérieurs aux terres sans affectation particulière, destinées soit à l'agriculture, soit à l'activité récréative. Toutefois, le marché des terrains destinés à la pratique des loisirs est à la fois supérieur en volume et en valeur, alors même que les terres agricoles sont génératrices de revenus.

Au regard des prix atteints, les limites financières des acquéreurs potentiels, conjuguées aux difficultés de se constituer un terrain suffisamment vaste pour construire, conduisent un certain nombre d'entre eux à envisager un investissement dans l'ancien. Ce qui nous amène directement à envisager une première approche du marché du logement.

