

Deuxième partie

Une coupure structurelle entre résidents permanents et résidents secondaires à l'origine de la définition de catégories socio-spatiales

Chapitre 4 - Résidents permanents vs résidents secondaires : une coupure structurelle à dépasser ?

Chapitre 5 - Des catégories sociales aux catégories socio-spatiales

L'omniprésence des résidents secondaires sur le marché du logement contribue logiquement à amoindrir le poids des résidents permanents dans les transactions. On peut alors s'interroger sur les raisons de la moindre participation de ces derniers.

La coupure opérée entre résidents permanents et secondaires s'est jusqu'à maintenant fondée sur le lieu de domicile déclaré. Cet indicateur a permis de mettre en évidence une coupure majeure entre les deux types d'acteurs du marché : ceux domiciliés sur l'île et ceux domiciliés sur le continent. Au-delà, cette coupure n'est-elle pas plus structurelle ? Pourquoi les résidents secondaires dominent le marché ?

Nous supposons que l'ascendant pris par ces derniers s'explique en grande partie par des moyens financiers bien supérieurs à ceux des résidents permanents. L'analyse de la classification socioprofessionnelle devrait apporter des éléments de réponse, qu'il faudra également croiser avec d'autres variables. Ainsi tenterons-nous également dans ce quatrième chapitre de déterminer si les résidents secondaires forment une catégorie sociale homogène.

Dans un cinquième chapitre, il s'agira de mesurer les conséquences en terme d'organisation socio-spatiale. La coupure résidents permanents / résidents secondaires, et celle possible au sein de la catégorie des résidents secondaires, se reflète-t-elle dans l'espace communal ?

***Résidents permanents vs résidents secondaires :
une coupure structurelle à dépasser ?***

- 1. Précision sur certains critères retenus**
- 2. Des profils sociaux hétérogènes entre résidents permanents et secondaires**
- 3. Un profil des résidents secondaires en constante évolution**
- 4. L'acquisition et l'héritage familial comme modes de transmission du logement**
- 5. Des implications locales croissantes de la part de résidents secondaires**

Le marché du logement contribue-t-il à transformer la structure sociale de la population dans les îles ? Pour y répondre, nous allons chercher à définir le profil des personnes intervenues dans les transactions de logement.

Si les résidents secondaires disposent de moyens financiers supérieurs à ceux des résidents permanents, comment le démontrer ? Quatre variables recueillies dans les extraits d'actes peuvent apporter des réponses. La classification socioprofessionnelle et l'âge renseigneront sur les capacités financières théoriques des acquéreurs. Ces deux premières variables sont en effet un indicateur du pouvoir d'achat théorique des résidents permanents et secondaires et serviront à définir une possible distance sociale existant entre eux. Parce qu'elle contribue à préciser davantage le profil des résidents secondaires, leur provenance géographique sera ensuite détaillée. Ces trois indicateurs seront ensuite complétés par une analyse des prix pratiqués, laquelle fournira une idée sur les capacités financières de chacune des catégories sociales mises en évidence.

Enfin, ce quatrième chapitre s'achèvera par une évocation des implications croissantes des nouveaux habitants des îles dans la vie locale, permettant ainsi d'apporter des éléments supplémentaires de différenciation au sein des catégories sociales préalablement identifiées.

1. Précision sur certains critères retenus

1.1. Domicile de référence

Parmi les renseignements relatifs au domicile, la région administrative a été retenue comme un échelon suffisamment précis et pertinent pour l'analyse et le rendu cartographique.

Toutes îles confondues, les données relatives au domicile de référence sont disponibles dans 99,5 % des cas pour les acquéreurs et 99,5 % pour les vendeurs.

1.2. Professions et catégories sociales

Conscient des limites de la représentativité que constitue l'utilisation des PCS¹ pour définir des catégories sociales, nous tenons toutefois à conserver cet indicateur pour son caractère synthétique, « *dans la mesure où la CSP recoupe des éléments ayant trait tout à la fois aux revenus, à la culture et aux comportements des ménages, elle nous semble présenter un intérêt plus globalisant que les autres* » avance J.P. LÉVY (1990 : 14).

La typologie de l'INSEE en vigueur, à savoir les huit professions et catégories sociales (PCS), est donc reprise ici. Cependant, quelques ajustements ont été apportés pour analyser plus finement les données issues des extraits d'actes. Ainsi la PCS n°1 englobe l'ensemble des professions relevant du secteur primaire : sont donc inclus les agriculteurs, les marins pêcheurs, les horticulteurs et les jardiniers, qu'ils soient patrons ou ouvriers. Dans la PCS n°2, relative aux "artisans, commerçants et chefs d'entreprise", les deux premières professions ont été conservées. En revanche, les chefs d'entreprise, le plus souvent désignés sous le qualificatif de PDG dans les extraits d'actes, ont été inclus dans la PCS n°3 ; leur pouvoir d'achat et leur statut correspondant davantage à ceux des cadres qu'à ceux d'un artisan. Enfin, en raison de la faiblesse des effectifs collectés chez les préretraités, ils ont été comptabilisés avec les retraités (PCS n°7).

Ces précautions étant prises, ajoutons néanmoins que l'absence de formalisation dans la rédaction des extraits d'actes explique l'indisponibilité ou l'imprécision de certains éléments. Ce que confirme J.C. DRIANT (1995 : 205) : « *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* ».

Dans cette présente analyse, l'indication de la PCS est présente dans 88,7 % des cas chez les acheteurs de logements et dans 88,4 % des cas chez les vendeurs.

1.3. Nombre de personnes prises en considération

On parlera d'acquéreur(s) ou de vendeur(s) simple ou multiples selon le nombre de personnes concernées et leur degré de parenté. Nous avons choisi de ne retenir comme acquéreur simple que les personnes achetant un logement seul ou en couple. Par opposition, les acquéreurs multiples désigneront tous les autres types d'associations

¹ Professions et catégories sociales.

(fratrie, parents - enfants, personnes sans parenté apparente...). La même distinction sera appliquée aux vendeurs.

1.4. Les logements

Sont retenus comme logements ayant subi une mutation à titre onéreux entre 1995 et 2003 les maisons et appartements. Les garages, hangars et autres bâtiments non habitables n'ont donc pas fait l'objet d'un traitement spécifique. Les ventes de logements incluant un commerce ont également été exclues ; ce type de transaction est particulier puisque le caractère commercial du bien influence aussi bien le prix que le type d'acquéreurs potentiels.

Un extrait d'acte peut relater la vente d'un seul logement (la vente est dite "simple") ou celle de plusieurs logements simultanément par un seul acquéreur à un seul vendeur (vente "multiple"). Les volumes pris alors en considération sont ceux observés sur l'ensemble des ventes alors que les prix mentionnés tout au long de l'étude concernent uniquement les ventes simples d'un seul logement. Ces critères sont identiques à ceux retenus par la DAEI¹ dans ses rapports annuels sur les ventes de logements.

La surface habitable n'étant pas un élément indiqué dans les extraits d'actes, il nous est impossible de présenter des prix/m². En revanche, les pièces contenues dans chaque logement sont précisément décrites.

Ces caractéristiques ont pu être recueillies dans 98,9 % des transactions de logements.

Par ailleurs, cette analyse du marché du logement ne différencie pas le neuf et l'ancien. Traditionnellement, les deux secteurs sont différenciés. Cette distinction traditionnelle repose sur une notion fiscale : un logement est considéré comme neuf (et assujéti à la TVA) « *s'il est vendu en état futur d'achèvement ou vendu au maximum dans les cinq années suivant l'achèvement sans que cette vente n'ait d'une part été précédée d'une autre mutation à titre onéreux et d'autre part consentie à une personne ayant la qualité de marchands de biens* » (ANONYME, 2001 : 9).

Est comptabilisé comme ancien, un logement vendu plus de cinq ans après l'achèvement, lequel supporte alors des droits de mutation.

En fait, la vente de logements neufs étant très marginale dans les communes insulaires (moins de 2 % des logements), le parti pris a été de ne pas distinguer le neuf de l'ancien.

1.5. Les prix retenus

Depuis 1999, les droits de mutation à titre onéreux des ventes d'immeubles s'élèvent, pour les particuliers, au maximum à 4,99 % du prix de vente. Ces droits d'enregistrement se décomposent en une taxe départementale de publicité foncière² de 3,6 %, à laquelle s'ajoute une taxe communale de 1,2 %, un prélèvement dit de "frais de recouvrement" de 2,5 % calculé sur le produit du droit départemental d'enregistrement et destiné à l'État³ et le salaire du conservateur égal à 0,1 % du prix de vente.

¹ Direction des Affaires Économiques et Internationales.

² Fixée par chaque Conseil Général.

³ Cf. dernière partie de l'extrait d'acte présenté en annexe A2.

Sur le prix de vente, la taxation applicable aux personnes morales varie énormément. Les marchands de biens, parce qu'ils contribuent à l'amélioration du parc (DRIANT, 2003 : 287), bénéficient d'un statut fiscal particulier puisque ne s'acquittant que d'une taxe de publicité foncière de 0,6 % (en plus des frais d'assiette et de recouvrement), alors que dans le même temps et pour le même bien, les sociétés sont soumises à la TVA. Enfin, certaines ventes sont exonérées de droits (dans le cas d'acquisitions par les collectivités locales par exemple).

Si le montant encaissé par le vendeur lors d'une transaction ne varie guère, le prix payé par l'acquéreur diffère grandement selon sa qualité (personne morale ou physique), le type de logement (neuf ou ancien) et si la transaction a été négociée par un intermédiaire¹.

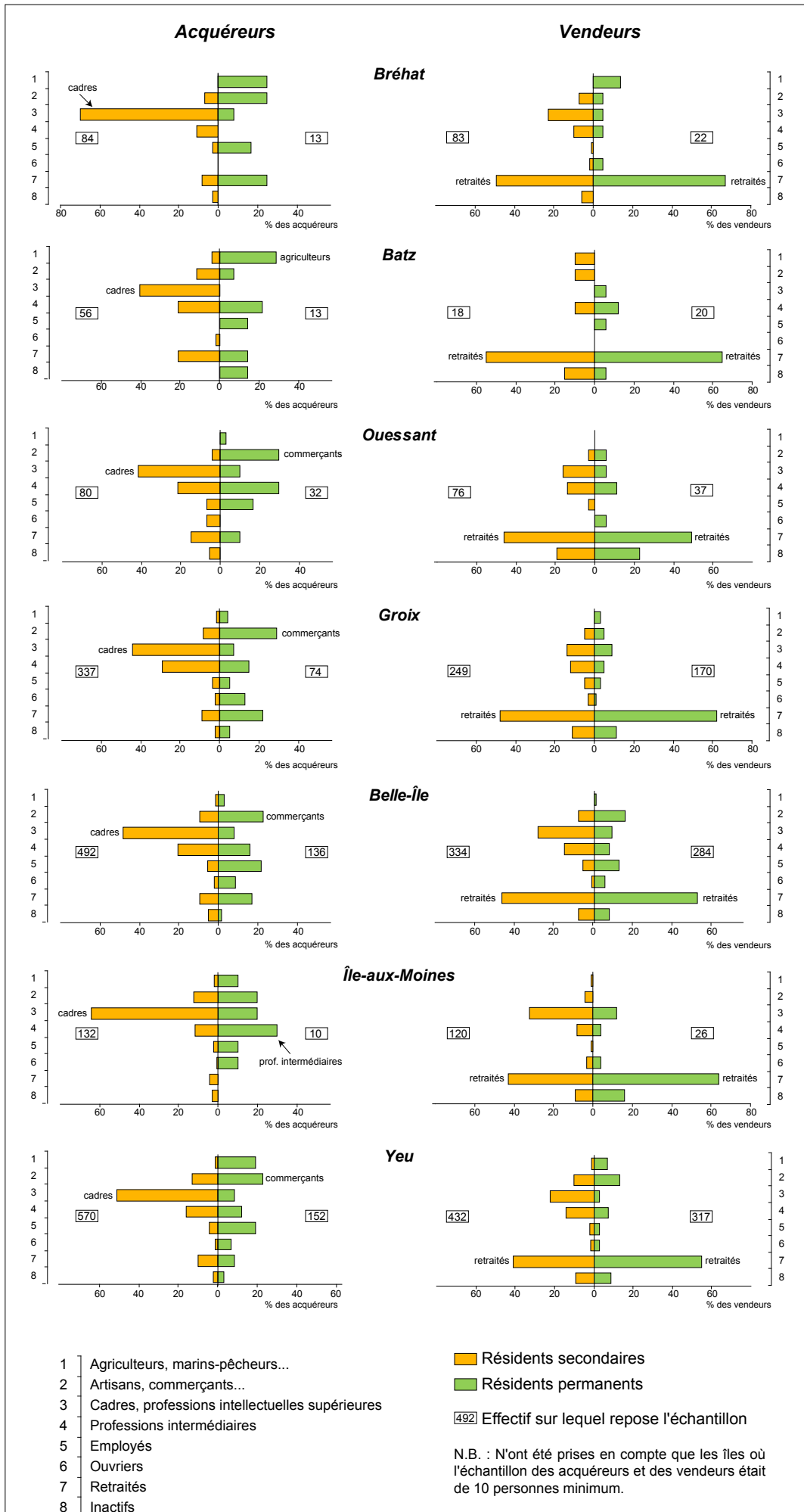
Quoiqu'il en soit, les prix indiqués tout au long de cette étude sont des prix "nets vendeurs" c'est-à-dire qu'ils correspondent au montant encaissé par le vendeur. Les droits de mutation ou de TVA ne sont donc pas compris. De même, lorsque la vente d'un immeuble comprend du mobilier ou des objets divers, leur valeur n'a pas été prise en compte dans le montant de la transaction.

Les prix ont été calculés uniquement sur des biens en bon état, ce qui exclut les ruines et les constructions non achevées. Ils sont exprimés en € constants 2003.

Après cette parenthèse sur la méthodologie et la précision apportée aux différents éléments, voyons maintenant quels résultats nous avons pu obtenir.

¹ Prenons l'exemple d'un logement ancien dont la vente est consentie et acceptée moyennant un prix de 200 000 €. Dans le cas d'une vente de particuliers à particuliers, l'acquéreur devra payer un total de 213 401 € (soit 13 401 € de taxes) alors que si l'acheteur est une SCI, le prix d'achat sera de 244 821 €, soit 13 % de plus.

Figure IV.1 - Profil socioprofessionnel des acteurs du marché du logement



2. Des profils sociaux hétérogènes entre résidents permanents et secondaires

2.1. Deux éléments qui conditionnent la capacité financière des acteurs : la classification socioprofessionnelle et l'âge

2.1.1. Des résidents secondaires issus de milieux aisés vs des résidents permanents au profil plus populaire

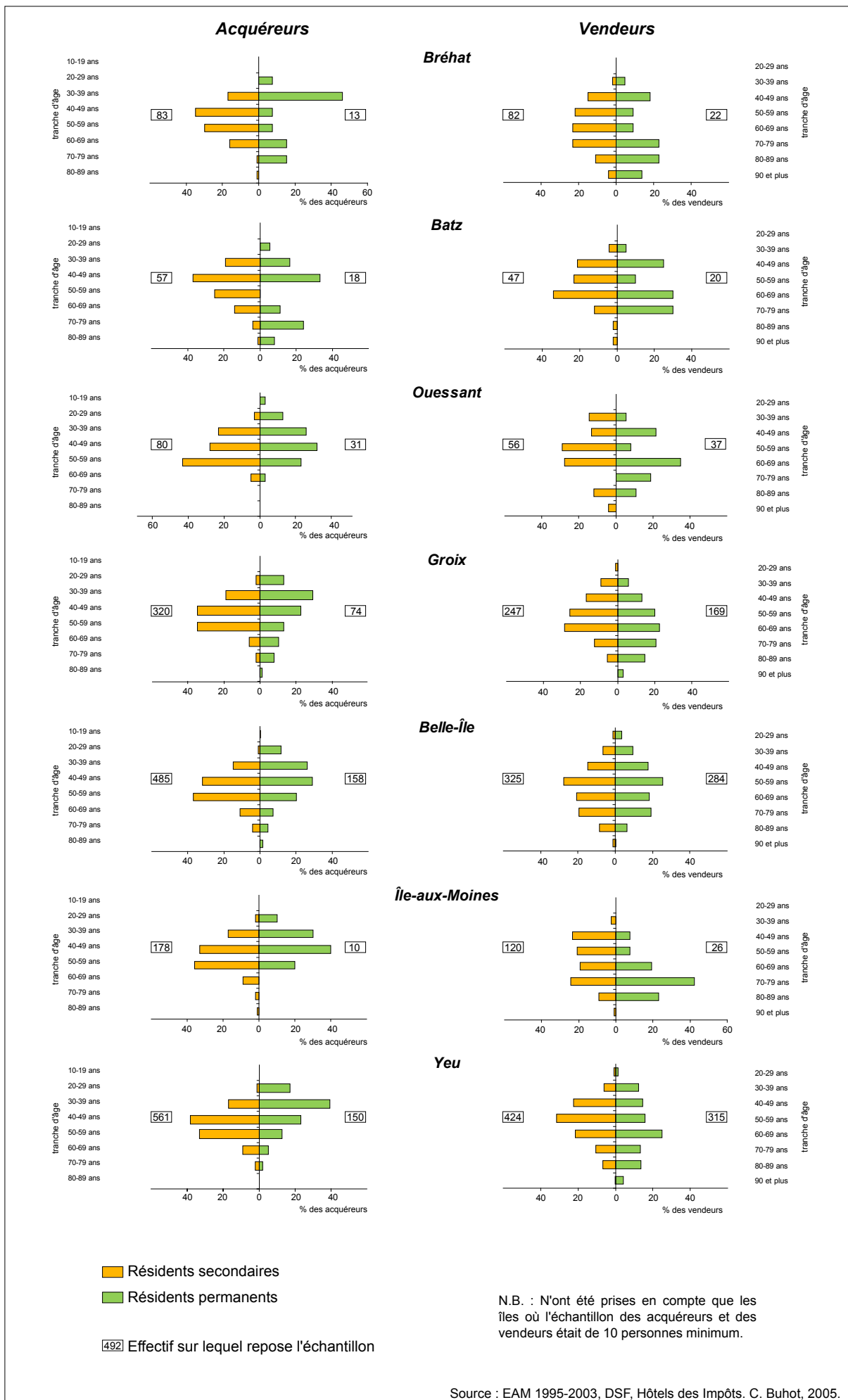
La catégorie socioprofessionnelle constitue en effet un excellent indicateur du pouvoir d'achat ainsi que du niveau éducatif ou culturel des individus, et ce malgré les limites et imprécisions inhérentes à ce type de classement. Les limites de la classification socioprofessionnelle de l'INSEE pour l'analyse de la structure sociale sont exposées par F. MADORÉ (2004 : 36-38). Nous ne reprenons ici que sa conclusion, à savoir que « *la nomenclature socioprofessionnelle demeure le principal déterminant de l'individu ou du ménage* » et donc qu'elle « *a le mérite de mettre en évidence des différences de comportement, des disparités entre les groupes d'individus classés essentiellement selon leur capital économique et culturel* », tout en prenant garde, comme le signale l'auteur, à ne pas surestimer cet indicateur.

L'analyse de la nomenclature socioprofessionnelle a été restreinte à sept exemples, retenus en raison de la représentativité de l'échantillon disponible. Les résultats présentés portent sur les sept plus grandes îles (fig.IV.1).

La première observation concernant les acquéreurs est le contraste entre le profil socioprofessionnel des résidents secondaires et celui des résidents permanents. Pour les premiers, la catégorie des cadres arrive en tête dans les sept îles : à Bréhat et l'Île-aux-Moines, c'est le cas de plus de 6/10^e des acquéreurs de logements, leur proportion est proche de 50 % à Belle-Île et Yeu et varie entre 40 et 45 % dans les trois autres îles (fig.IV.1). Parmi les professions les plus représentées viennent les cadres supérieurs et les professions libérales, mais on retrouve aussi, et c'est notamment le cas dans les îles les plus connues, de nombreux journalistes, artistes, hauts fonctionnaires et universitaires. Cette catégorie socioprofessionnelle rassemble les personnes possédant le revenu disponible le plus élevé en France (annexe E1). Les professions intermédiaires arrivent en seconde position, leur poids reste limité à Bréhat et l'Île-aux-Moines (1/10^e) mais il est plus important ailleurs (un cinquième des acquéreurs résidents secondaires). Enfin, les retraités, visiblement peu nombreux, investissent surtout à Batz où ils s'attribuent 20 % des logements.

Le profil socioprofessionnel des résidents permanents est tout à fait différent (fig.IV.1), aucune catégorie ne ressort véritablement. Sans s'attarder sur les profils observés à Bréhat et l'Île-aux-Moines (l'échantillon n'atteignant pas 15 personnes), artisans et commerçants se classent en première position dans les autres îles (entre le cinquième et le tiers des acquéreurs), devant les professions intermédiaires et les employés, tous deux représentés dans des proportions voisines (entre 15 et 20 % le plus souvent). L'exception batzienne mérite d'être signalée : le tiers des acquéreurs résidents permanents appartient au secteur primaire, dans les deux tiers des cas, il s'agit d'agriculteurs.

Figure IV.2 - Âge des acteurs du marché du logement



Alors que les acquéreurs de logements sont la plupart du temps des actifs occupés, les retraités composent la majorité des vendeurs. Leur poids est plus accentué chez les résidents permanents (jusqu'aux deux tiers des ventes à Batz) que chez les résidents secondaires, bien que ces derniers signent partout au moins 40 % des ventes. Aucune autre PCS n'a véritablement de poids, si ce n'est la catégorie des "cadres..." chez les résidents secondaires à Belle-Île et l'Île-aux-Moines (près du tiers des ventes).

Les deux profils sont donc très dissemblables. Celui des résidents permanents est proche du profil moyen des acquéreurs observé à l'échelle nationale (ANONYME, 2001), bien qu'artisans et commerçants y soient surreprésentés. L'activité touristique générée dans les îles explique vraisemblablement cette situation. Localement, certains considèrent que les seuls insulaires susceptibles d'acquérir des maisons sont « *ceux qui profitent de l'été pour faire leur chiffre d'affaires* ».

Les résidents secondaires sont visiblement issus de milieux plus "aisés". Ce constat est conforme au schéma national de la répartition des résidents secondaires où la résidence de bord de mer, malgré sa démocratisation, reste encore l'apanage de résidents secondaires à revenus élevés (DUBOST, 1998 : 27).

2.1.2. L'âge : un facteur qui accentue la différence entre résidents permanents et secondaires ?

Le critère de l'âge accentue-t-il la distance sociale observée précédemment entre résidents permanents et secondaires (avec la classification socioprofessionnelle) ? Les résidents secondaires sont-ils plus âgés que les résidents permanents ?

L'âge peut conditionner la venue dans la résidence secondaire, et ce d'autant plus dans les îles éloignées du continent. Mais l'intérêt majeur de recourir à cet indicateur, en complément de celui de la profession, est qu'il renseigne également sur les moyens financiers des acteurs (annexe E1).

Très stable, l'âge moyen des continentaux qui ont acheté un logement entre 1995 et 2003 tourne autour de 50 ans. Il varie de 47 ans pour les îles où les résidents secondaires étaient les plus jeunes au moment de l'achat (Ouessant, Sein, Houat et Hoëdic) à 55 ans pour les plus "âgés" (Aix), la moyenne se retrouvant à Belle-Île, Groix et Yeu. En regardant de plus près la répartition par tranche d'âge, deux éléments retiennent notre attention.

En effet, les résidents secondaires âgés de "40-49 ans" et "50-59 ans" arrivent en tête dans toutes les îles (fig.IV.2). Ils représentent entre 60 et 70 % des acquéreurs. L'acquisition d'une résidence secondaire intervient, en règle générale, à un âge plus tardif que celle de la résidence principale, ce constat paraît logique. À l'échelle nationale, les propriétaires d'une résidence secondaire âgés de moins de 40 ans sont peu nombreux¹, c'est davantage une période à laquelle débute la phase d'accession à la propriété pour les primo-accédants, comme l'illustrent les exemples de Bréhat, Groix et Yeu (fig.IV.2). Les tranches d'âge "40-49 ans" et "50-59 ans", les plus fréquemment rencontrées chez les acquéreurs résidents secondaires, correspondent également à celles où le revenu disponible est maximal (annexe E1).

¹ 2,8 % selon l'étude du Centre national de ressources du tourisme en espace rural (CNRTER), 2000.

C'est aussi vers la quarantaine qu'une majorité de résidents permanents achète un logement. L'écart avec les résidents secondaires est donc mince. Les moyens financiers inégaux entre résidents permanents et secondaires ne seraient alors pas imputables à une différence d'âge au moment de l'achat du logement.

Le second élément intéressant est la diminution des acquisitions de résidences secondaires à partir de 50-59 ans et leur raréfaction au-delà de 60-69 ans. Leur absence à partir de 80 ans, constatée à Ouessant, Groix, Belle-Île et Yeu, confirme donc l'hypothèse selon laquelle l'âge constitue un facteur limitant pour l'acquisition d'une résidence secondaire et ce, d'autant plus dans les îles les plus éloignées du continent. Seules quelques rares transactions ont été enregistrées à Bréhat, Batz et l'Île-aux-Moines.

L'accès aux îles et les contraintes de la vie insulaire (même si elle n'est qu'intermittente) constituent visiblement des facteurs restreignant l'acquisition d'une résidence secondaire. Quelque soit l'île, les résidents secondaires de plus de 70 ans ne signent jamais plus de 5 % des achats (alors qu'ils représentent près de 12 % de la population).

Il semblerait ainsi que la majorité des résidences secondaires soit achetée pendant la vie active, quelques années avant la retraite, ce qui correspond également à la période où les capacités financières sont maximales. Après le départ en retraite, la maison semble assez vite revendue. C'est, en tout cas, ce que démontrent les extraits d'actes. La vente survient en effet aux alentours de 60 ans sur la plupart des îles. Sans s'avancer sur les raisons qui poussent un certain nombre de propriétaires de résidences secondaires à vendre leur bien vers 40-49 ans¹, une durée de détention assez faible² peut être supposée.

Les résidents secondaires qui vendent les plus tardivement se retrouvent sur les petites îles (comme à Sein, 64 ans) alors que ceux qui se séparent le plus tôt de leur bien sont localisés dans les plus grandes (Yeu, 57 ans).

Le critère de l'âge établit donc plus de différences entre acquéreurs et vendeurs qu'entre résidents permanents et secondaires. Plus que l'âge, c'est la catégorie socioprofessionnelle qui apparaît comme le principal facteur de différenciation sociale.

Par les professions qu'ils exercent, les résidents secondaires disposent ainsi d'une capacité de financement supérieure à celle des résidents permanents. Achètent-ils pour autant les logements les plus chers ? Pour le préciser, les prix pratiqués dans les îles ont été analysés, permettant ainsi de répondre à ces deux questions supplémentaires : dans quelle mesure l'augmentation des prix, enregistrée à l'échelle nationale, se répercute-t-elle dans les communes insulaires ? Renforce-t-elle l'inaccessibilité au logement pour les résidents permanents ?

¹ Comme à Bréhat où ils sont plus nombreux à vendre que les deux tranches d'âge supérieur.

² Il en sera fait état plus loin dans ce même chapitre.

2.2. Des prix de l'immobilier en perpétuelle augmentation

Il faut rappeler, sans toutefois reprendre la parenthèse méthodologique figurant en début de chapitre, que les prix de référence sont les prix "nets vendeurs", tels qu'ils apparaissent dans les extraits d'actes et que, dans un souci d'homogénéisation, ils sont exprimés en Euros 2003.

Nous ne nous étendrons pas sur le décalage maintes fois constaté entre les prix annoncés, à l'occasion d'entretiens et de discussions avec des élus, des habitants, ainsi que ceux relayés par la presse et les prix enregistrés par l'Administration fiscale. Ce sujet aurait pu faire l'objet d'un chapitre entier, tant les anecdotes sont nombreuses.

2.2.1. Décalage entre les prix annoncés et les prix pratiqués

Les nombreuses discussions avec les élus insulaires, que ce soit dans le cadre d'entretiens et de communications ainsi que celles intervenues après la publication d'un rapport commandé par l'AIP (BUHOT, 2004), ont pour l'essentiel porté sur le niveau et la variation des prix enregistrés entre 1995 et 2001.

Dans toutes les communes, la principale observation concernant les résultats fut l'inadéquation entre les prix enregistrés entre 1995 et 2001 et ceux en vigueur en 2003.

Les municipalités considéraient que les prix avancés par cette étude présentent une sous-estimation comprise entre 20 et 50 %. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce décalage.

- en premier lieu, l'écart avec le marché de 2003 dû à une croissance constante des prix sur toutes les îles durant cette intervalle¹ ;
- ensuite, les *dessous-de-table*, fréquemment cités et impossibles à quantifier. Pour les professionnels (Services des Impôts, notaires et agents immobiliers), ils diminueraient constamment en raison de la baisse récente des frais de mutation. Ils ne peuvent de toute façon pas atteindre un écart de prix compris entre de 20 et 50 % ;
- l'écart moyen de 10 % généralement constaté entre les prix affichés en agence et les prix réellement vendus (or c'est bien souvent sur cette base que l'on se fait une idée des prix du marché) ;
- les prix présentés sont les prix nets vendeurs : c'est-à-dire hors frais de notaires et/ou d'agences immobilières ; il faut donc ajouter 12 à 13 % du prix vendeur pour obtenir le prix payé par l'acheteur ;
- enfin, il faut souligner une surestimation générale des prix par les collectivités publiques et l'État. Les réalisations communales nécessitent souvent un emplacement géographique précis (école, maison de retraite, caserne des pompiers, etc.). Les collectivités n'ont donc pas souvent le choix du terrain, et doivent acquérir au prix demandé par le vendeur.

En définitive, il est apparu qu'un bien dont le prix supposé était 200 000 € avait été négocié aux alentours de 150 000 €.

¹ La période 2000-2003 ayant correspondu à une accélération très nette de l'augmentation des prix à l'échelle nationale, l'initiative de renouveler la collecte des extraits d'actes pour les années 2002 et 2003 a été entreprise. En plus de coller davantage à l'actualité, les extraits recueillis sur ces deux années ont également permis de compléter notre base de données et ainsi d'augmenter notre échantillon de référence.

Figure IV.3 - Une grande fluctuation du prix des logements selon les îles (1995-96)

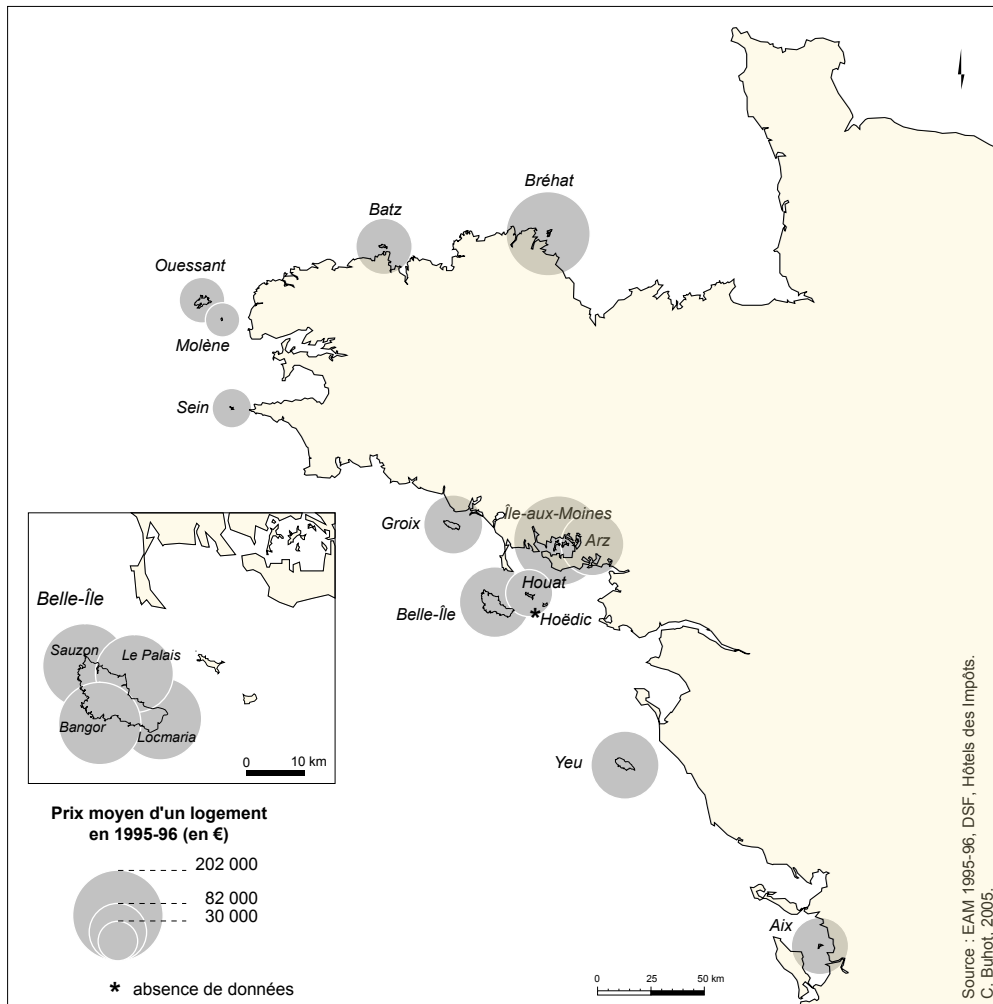
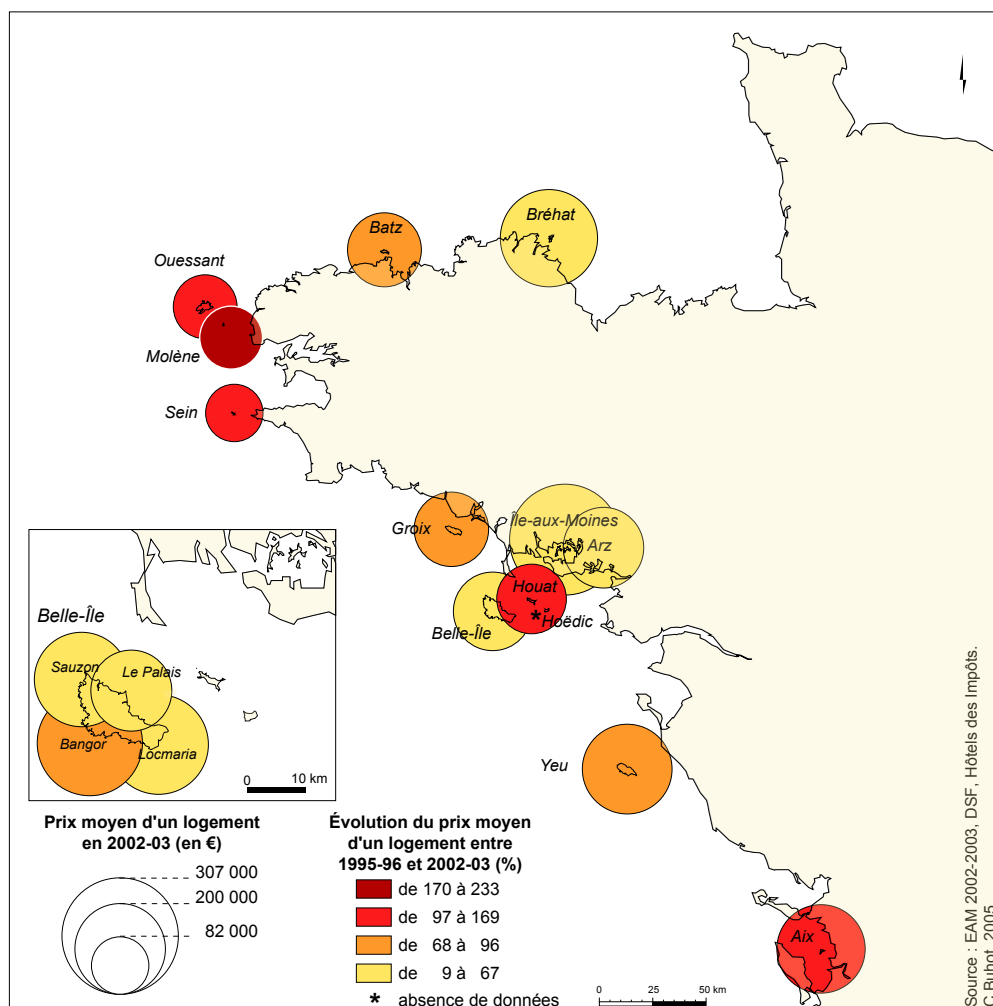


Figure IV.4 - L'inégale augmentation des prix des logements (1995-2003)



2.2.2. Des variations de prix inter-îles importantes mais qui se réduisent

L'observation des montants des transactions amène à un premier constat : la grande fluctuation des prix selon les îles. En 1995-96, le prix moyen des logements dans les îles du Ponant variait de 30 000 à 200 000 €, soit dans une proportion de 1 à 7.

Alors que l'hypothèse initiale envisageait une graduation croissante du nord au sud (correspondant à un effet "sud"), les résultats obtenus apportent quelques nuances à ce schéma (fig.IV.3). En effet, en fonction des prix enregistrés en 1995-96, on peut distinguer quatre groupes d'îles.

- le premier comprend les trois îles de mer d'Iroise et Houat¹. Les prix s'échelonnaient de 30 000 à 55 000 € ;
- ensuite viennent Batz, Groix, Arz et Aix où les logements se négociaient aux alentours de 80 000 à 100 000 € ;
- le troisième groupe par ordre de prix est constitué des deux grandes îles : Yeu et Belle-Île (les quatre communes belliloises entrant dans cette catégorie²), où les prix avoisinaient 110 000 à 135 000 € ;
- enfin, deux îles dominent nettement l'ensemble : Bréhat et l'Île-aux-Moines. Un logement y atteignait en moyenne 175 000 à 200 000 €.

Plusieurs facteurs semblent expliquer ces variations inter îles³. Tout d'abord, la distance au continent joue un rôle majeur. Les îles de mer d'Iroise sont accessibles entre 45 et 90 minutes à raison d'un à deux bateaux par jour (en hiver) alors que l'Île-aux-Moines est à 5 minutes de Port-Blanc et, même en hiver, des navettes assurent la liaison toutes les demi-heures de 7h à 19h30, soit 26 allers et retours possibles par jour. Cette proximité autorise ainsi des migrations pendulaires quotidiennes avec l'ensemble de l'agglomération vannetaise, toute proche, lesquelles sont impossibles entre Sein et Brest par exemple. La localisation géographique rentre également en ligne de compte : les îles méridionales sont généralement plus chères que celles situées dans le Finistère ou en Bretagne nord. Cette situation géographique septentrionale se conjugue avec une météo peu clémente, l'exposition aux vents d'ouest, une pluviométrie "régulière" et contraste avec un ensoleillement plus régulier à partir des îles du Golfe (+ micro-climat bréhatin). Enfin, la précocité du phénomène des résidents secondaires sur Bréhat, l'Île-aux-Moines et Belle-Île⁴ a indéniablement influencé les prix.

Entre 1995 et 2003, les îles du Ponant ont connu, comme l'ensemble des communes continentales, une très forte augmentation des prix de l'immobilier. Cependant, celle-ci s'est répercutée de façon inégale selon les îles.

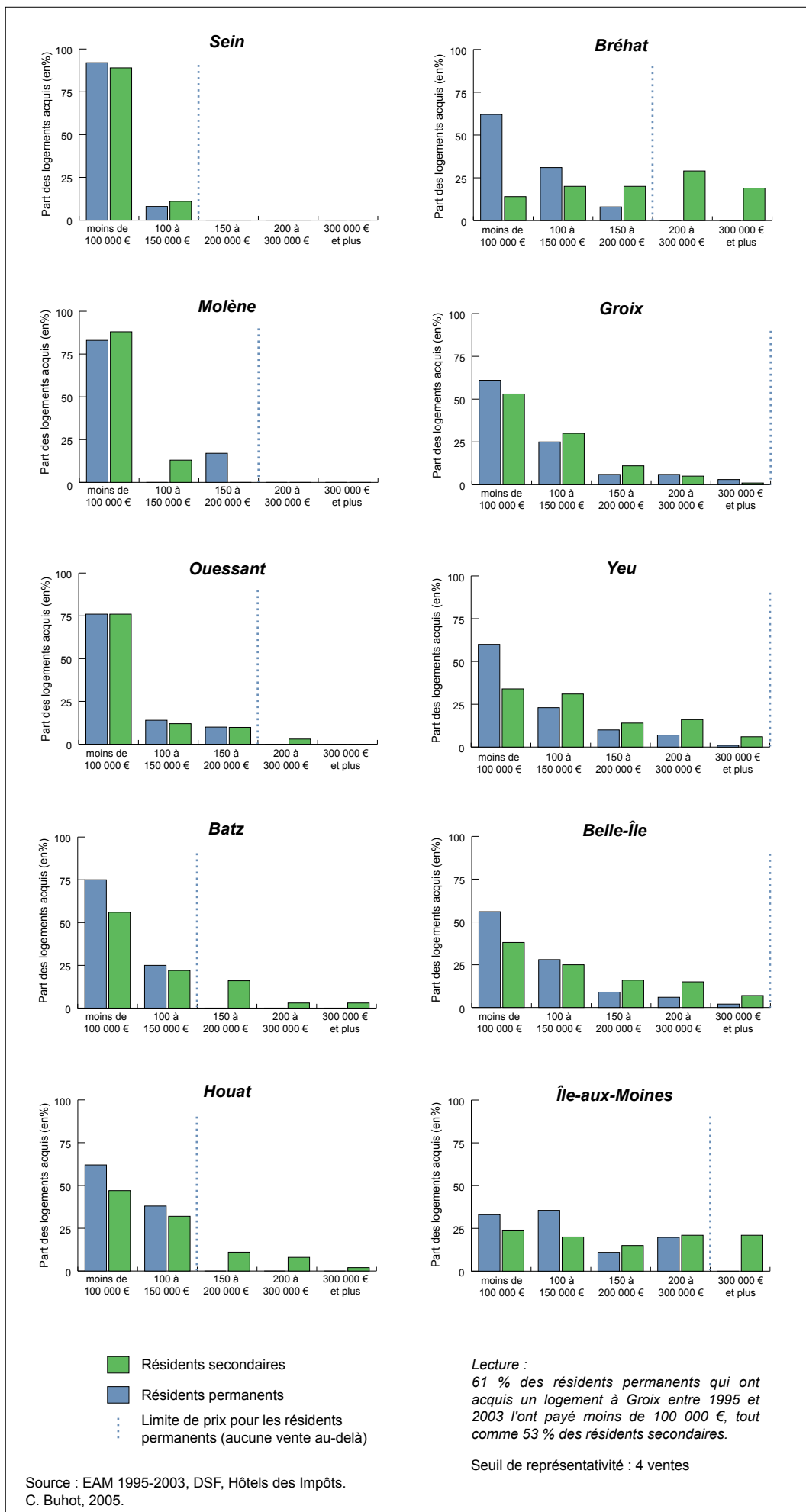
¹ Aucune vente sur Hoëdic n'ayant été enregistrée en 1995 et 1996, il ne peut malheureusement pas être établi de comparaison avec Houat, toute proche.

² Sauzon est, en 1995-96, la commune la plus "cotée" de Belle-Île et Le Palais, celle où les prix sont les moins élevés.

³ En annexe E3 est détaillé le prix des logements selon le nombre de pièces dans six îles. On constate qu'avec le même montant consacré à l'achat d'un logement, le nombre de pièces du logement varie beaucoup selon les îles.

⁴ La version bretonne du Monopoly accorde une position privilégiée à l'île morbihannaise en la faisant figurer à la place de la case occupée par la Rue de la Paix dans la version traditionnelle.

Figure IV.5 - Répartition des prix des logements acquis par les personnes physiques



2.2.3. Un rattrapage des prix entre les îles qui ne modifie pas la hiérarchie

Les divers facteurs responsables de la hausse des prix dans les îles ont été détaillés dans le chapitre 2¹.

Les îles les plus touchées par la hausse des prix ont été sans conteste celles où ces derniers étaient jusque là les moins élevés (fig.IV.4). Elle a ainsi fortement frappé les communes insulaires de la pointe du Finistère, Molène en tête avec 233 % d'augmentation en 9 ans, Sein où les prix ont plus que doublé et Ouessant où ils ont été majorés de 96 %. La même tendance se vérifie également à Houat (+ 119 %) mais reste plus difficile à interpréter à Aix, où la rareté des ventes explique assurément la hausse survenue. L'augmentation fut plus contenue à Groix, Batz et Yeu, les logements sur ces trois îles ayant quand même enregistré une hausse comprise entre 67 et 96 %. Enfin, c'est dans les îles du Golfe du Morbihan, à Belle-Île² et Bréhat, soit les îles où les prix étaient les plus élevés en 1995-96, que l'augmentation est la plus faible, puisque inférieure à 67 %.

Un rattrapage des prix entre les îles se confirme donc. Mais si l'écart de prix se réduit entre les îles (passant de 1 à 7 à 1 à 4), la hiérarchie n'en a été que peu modifiée. À la base, on retrouve toujours les îles de la pointe occidentale de Bretagne où les logements moyens atteignent difficilement 100 000 €, même à Ouessant. Sein reste l'île du Ponant la plus "accessible" avec 82 000 €/logement en moyenne. En franchissant la barre des 120 000 €, Houat sort de ce premier groupe et rejoint ainsi la commune du Palais où les prix n'ont que très légèrement augmenté en neuf ans (+ 9 %) et celles de Batz et Groix. Dans ce second groupe, les prix ne dépassent pas 150 000 €. En dépit de sa notoriété, Belle-Île paraît ainsi relativement abordable. L'explication se trouve dans la grande différence de prix entre les quatre communes : plus de la moitié des transactions bellilloises est enregistrée au Palais (or c'est aussi là que les prix sont les moins élevés). Dans les trois autres communes bellilloises, les prix s'échelonnent de 170 000 à 210 000 €. C'est également la fourchette dans laquelle s'inscrivent Arz, Hoëdic³, Yeu et Aix. Enfin, comme en 1995-96, l'Île-aux-Moines et Bréhat restent les îles les plus chères en 2002-03, même si l'île morbihannaise creuse l'écart (70 000 € de différence contre 25 000 € en 1995-96) ; les logements îlois atteignant désormais en moyenne plus de 300 000 €.

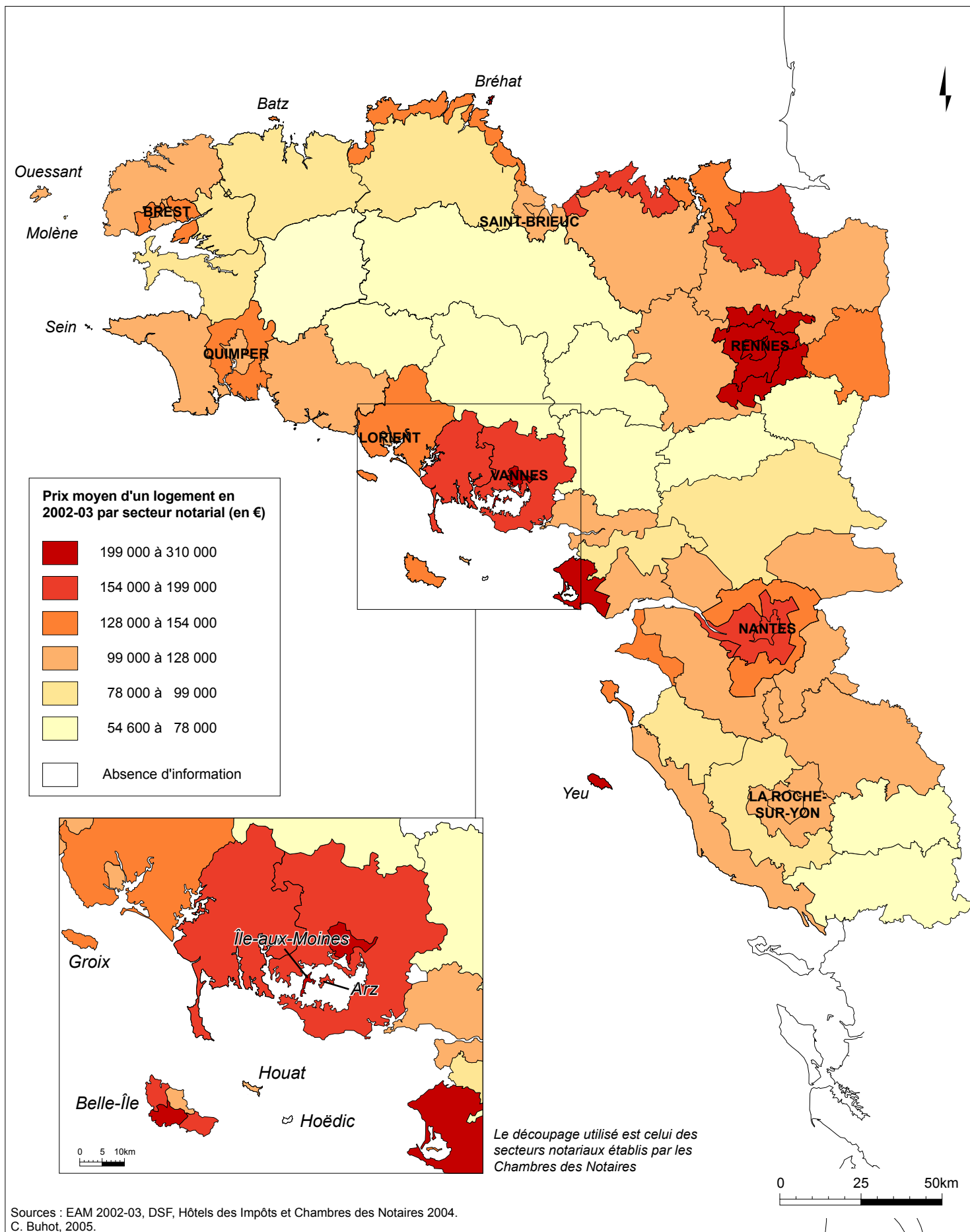
La proportion de logements atteignant deux seuils significatifs (150 000 et 300 000 €) paraît plus pertinente que l'augmentation du prix moyen des logements entre 1995 et 2003. Comme le détaille la figure IV.5, la part des logements vendus à des prix supérieurs à ces deux paliers a augmenté sur toutes les îles. Par exemple, à Bréhat en 2003, 80 % des logements se sont négociés à un prix supérieur à 150 000 €, contre à peine 40 % neuf années auparavant. Dans le même temps, la part des logements vendus plus de 300 000 € est passée de 20,8 % à 40 %.

¹ Les causes entre la hausse des prix du foncier et de l'immobilier sont relativement similaires, ce qui nous évite de les développer ici. Pour plus d'informations, cf. l'article de P. AUREJAC (2004) : "La hausse des logements, causes réelles et causes fiduciaires".

² À l'exception de Bangor.

³ Pour information, le prix moyen d'un logement à Hoëdic est de 180 000 € en 2002-03. Malheureusement, en raison de la rareté des ventes en 1995-96, aucune statistique n'est présentée ici.

Figure IV.6 - Des logements plus chers sur le littoral et dans les agglomérations (2002-03)



En 2003, la moitié des logements atteint déjà 150 000 € dans les trois îles les plus chères (Bréhat, Yeu et l'Île-aux-Moines) et à Belle-Île, ce montant est dépassé dans plus de 4 transactions sur 10.

Les données publiées par les Chambres des Notaires concernent un échantillon suffisant à l'échelle des secteurs notariaux pour servir de référence en matière de prix des logements. Elles ont été comparées avec les données des communes insulaires.

À l'évidence, les logements dans les îles sont au moins aussi chers que dans les communes continentales proches (fig.IV.6). Si les prix des logements à Houat et Sein sont encore en deçà de ceux observés dans leur secteur notarial de référence ; sur les autres îles, soit les prix des logements se valent approximativement (par exemple, Groix et Belle-Île), soit ils sont plus chers dans les îles (tab.11). C'est principalement le cas dans les îles où les prix sont les plus élevés, comme Bréhat et Yeu, mais pas seulement. À Batz, la comparaison montre des logements en moyenne 65 % plus chers que dans le Léon.

Tableau 11 - Des logements généralement plus chers sur les îles que sur le littoral continental voisin (prix 2002-03)

<i>Littoral continental < île</i>	<i>Littoral continental = île*</i>	<i>Littoral continental > île</i>
Yeu + 194 %	Groix	Houat - 28 %
Île-aux-Moines + 82 %	Hoëdic	Sein - 27 %
Batz + 65 %	Ouessant	
Bréhat + 30 %	Arz	
Bangor + 27 %	Belle-Île	

* Étant donné la différence des sources, nous avons retenu "Littoral continental = île" quand la différence n'excédait pas 10 %.

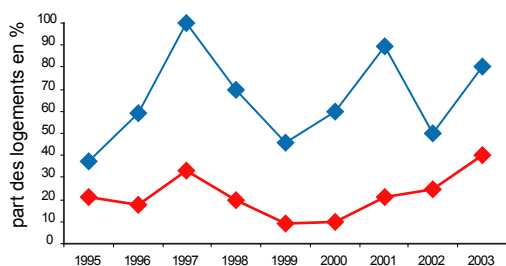
Sources : EAM 2002-03, DSF, Hôtels des Impôts et Chambres des Notaires, 2002-03.

À l'échelle régionale, la progression des prix se fait dans deux directions principales : vers les grandes villes d'abord, Rennes et Nantes principalement, puis vers le littoral avec pour la côte nord, le Goëlo¹ et la Côte d'Émeraude, et pour la côte sud, essentiellement le Golfe du Morbihan (fig.IV.6). La proximité entre les valeurs observables sur les îles et la façade littorale voisine s'explique donc en grande partie par une progression constante des prix en direction des côtes. L'insularité ne joue donc pas de façon négative.

La faible participation des résidents permanents au marché du logement peut ainsi s'expliquer par les prix atteints. Pour le démontrer, et tout en limitant notre analyse aux seules données recueillies dans les extraits d'actes, les capacités financières de ces deux types d'acquéreurs font l'objet du développement qui va suivre. Les résidents secondaires achètent-ils réellement les logements les plus chers ?

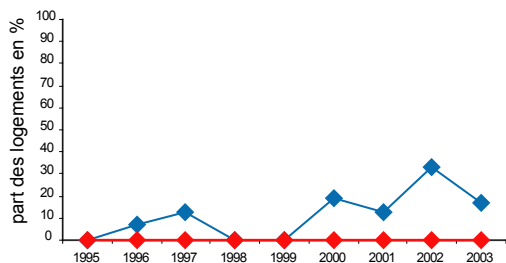
¹ D'ailleurs, selon M. Stephan, inspecteur en Fiscalité immobilière à Paimpol, en prenant en compte le prix moyen du foncier bâti, Bréhat arrive en tête des communes les plus chères des Côtes d'Armor devant Perros-Guirec, Trébeurden ou Erquy ; ce qui n'est pas le cas de l'Île-aux-Moines dans le Morbihan.

Figure IV.7 - L'augmentation constante des prix des logements (1995-2003)



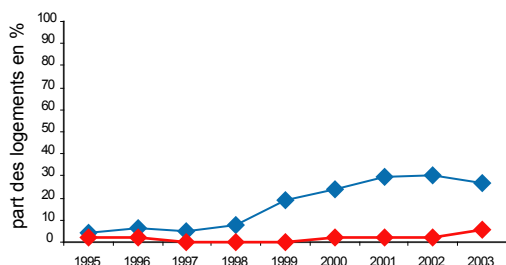
Bréhat

Logements vendus plus de 150 000 € : 37,5 % en 1995, 80 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : 20,8 % en 1995, 40 % en 2003



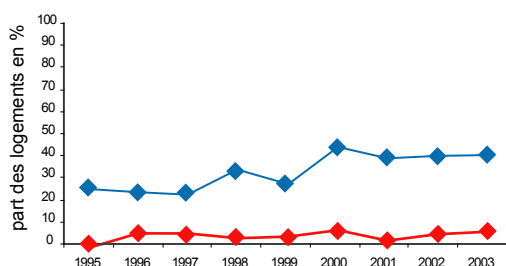
Ouessant

Logements vendus plus de 150 000 € : aucun en 1995, 16,7 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : aucun en 1995, aucun en 2003



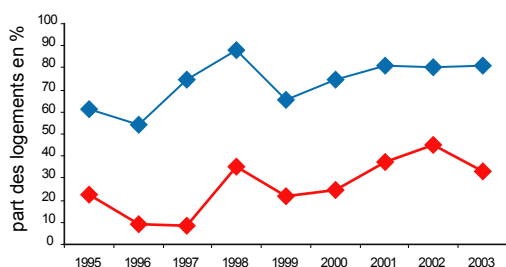
Groix

Logements vendus plus de 150 000 € : 4,2 % en 1995, 26,9 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : 2,1 % en 1995, 5,8 % en 2003



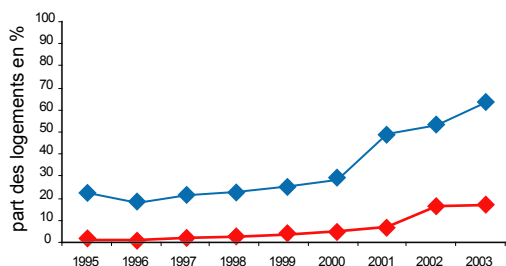
Belle-Île

Logements vendus plus de 150 000 € : 25,8 % en 1995, 40,5 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : aucun en 1995, 7,1 % en 2003



Île-aux-Moines

Logements vendus plus de 150 000 € : 61,1 % en 1995, 81 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : 22,2 % en 1995, 33,3 % en 2003



Yeu

Logements vendus plus de 150 000 € : 22,5 % en 1995, 63,4 % en 2003
Logements vendus plus de 300 000 € : 1,4 % en 1995, 17,1 % en 2003

◆ Part de logements > 150 000€
◆ Part de logements > 300 000€

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

2.3. Des capacités financières inégales : une accession à la propriété de plus en plus difficile pour les résidents permanents

Le profil socioprofessionnel et l'âge influent de manière indéniable sur les capacités financières (annexe E1). Mesurer concrètement l'écart entre celles des résidents permanents et celles des résidents secondaires passe par une comparaison entre les prix des logements achetés par chacun d'entre eux.

Au-delà de 200 000 €, les résidents permanents sont peu nombreux à pouvoir encore participer au marché. Seulement 27 d'entre eux ont pu conclure une transaction de ce type, et encore, celles-ci se concentrent-elles dans les plus grandes îles¹. En regardant de plus près le prix maximal payé par les résidents permanents, le plafond semble fixé à 150 000 € voire 160 000 € dans la majorité des petites îles et atteint 200 000 à 300 000 € dans les trois plus grandes. En comparaison avec celui des résidents secondaires, l'écart est conséquent. Il franchit 500 000 € à Bréhat et 700 000 € à l'Île-aux-Moines, Belle-Île et Yeu. En résumé, les capacités financières des résidents secondaires sont jusqu'à 2,7 fois plus importantes que celles des Houatais, 2,9 fois que des Bellilois, 3,5 fois que des Bréhatins et jusqu'à 5,5 que les Îlois. Toutefois, ces éléments concernent les prix maximaux, ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble des transactions.

Sur une majorité d'îles, les logements acquis pour moins de 100 000 € représentent plus de 50 % des acquisitions des résidents permanents et jusqu'à plus de 75 % sur les quatre îles finistériennes (fig.IV.7).

Pour les résidents secondaires, cette proportion de logements acquis moins de 100 000 € est moindre, même si elle concerne encore la moitié des logements à Batz, Molène, Ouessant, Sein et Groix (fig.IV.7 et tab.12). À l'inverse, les transactions s'élevant à plus de 200 000 € représentent déjà 1 logement sur 10 à Batz et Groix, un quart à Belle-Île et Yeu et près d'un achat sur deux à Bréhat et l'Île-aux-Moines.

Si l'écart entre la somme consacrée à l'achat d'un logement par un résident permanent et celle mobilisable par un résident secondaire semble important dans la plupart des îles, il est plus limité à Ouessant, Sein et Molène.

Tableau 12 - Les logements les plus chers achetés par les résidents secondaires

	Proportion de logements achetés moins de 100 000 € (%)		Proportion de logements achetés plus de 200 000 € (%)	
	Par les résidents permanents	Par les résidents secondaires	Par les résidents permanents	Par les résidents secondaires
Bréhat	62	14	0	48
Batz	62	47	0	10
Île-aux-Moines	33	24	22	42
Groix	61	53	9	6
Belle-Île	56	38	8	22
Yeu	60	34	8	22

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

D'ailleurs, cette hausse constante des prix a concerné tous les types de logements, quelque soit leur taille, mais plus particulièrement les plus grands. Ainsi à l'Île-aux-Moines, les 6 "pièces et plus" ont augmenté de 70 % entre 1995 et 2003 alors que l'ensemble des logements a cru de 40 %. L'écart est encore plus significatif à Yeu

¹ Île par île, le résultat est le suivant : Belle-Île 11 transactions, Yeu 10 et Groix 6.

(tab.13). Or les logements de grande taille sont justement ceux recherchés par les jeunes insulaires avec enfants, d'où une difficulté accrue pour les primo-accédants.

Tableau 13 - Les grands logements davantage touchés par la hausse des prix - l'exemple de Yeu (en €)

	1995	2003	1995-2003
1 pièce	35 123	54 395	+ 55 %
2 pièces	76 354	77 899	+ 2 %
3 pièces	100 169	171 250	+ 71 %
4 pièces	121 593	184 859	+ 52 %
5 pièces	147 947	305 076	+ 106 %
6 pièces et plus	211 705	398 941	+ 88 %
Ensemble des logements	219 978	118 380	+ 86 %

Source : EAM 1995-03, DSF, Hôtels des Impôts de Challans.

L'incapacité, ou du moins la grande difficulté, des résidents permanents à intervenir sur le marché s'explique par la faiblesse de leurs revenus (annexe E2). Les îles du Ponant sont loin de constituer des communes riches, l'essentiel des revenus des habitants provient en effet des retraites et des pensions (les salaires et traitements ne participant qu'au tiers¹). Pour la minorité de foyers fiscaux imposés, les revenus sont inférieurs aux moyennes départementales et régionales. La situation est d'autant plus préoccupante dans les îles situées à l'ouest d'une ligne Quiberon/Morlaix. Ainsi à Sein, plus de 7 habitants sur 10 sont exonérés d'impôts sur le revenu et pour les 3/10^e qui sont imposés, le revenu moyen annuel dépasse difficilement 16 000 € (contre 22 000 € à l'échelle du département ou de la région).

Que ce soit dans le commerce, le bâtiment ou les services publics, les emplois occupés par les jeunes insulaires sont le plus souvent faiblement qualifiés. Certes, le niveau d'études des insulaires reste inférieur à la moyenne nationale, environ 15 à 25 % des jeunes âgés de 20 à 30 ans ont un niveau supérieur au baccalauréat². Pour les autres, la majorité donc, le choix de rester sur l'île les contraint la plupart du temps à se contenter d'emplois dans l'hôtellerie, la restauration, le BTP..., autrement dit des secteurs fortement liés à l'activité touristique et peu rémunérateurs. De plus, la saisonnalité de l'activité procure bien souvent des revenus irréguliers. Ceux qui entreprennent des études supérieures doivent obligatoirement quitter l'île pour plusieurs années. Pour certains, cet "exil" est temporaire, pour beaucoup, il est définitif.

Les capacités financières des résidents secondaires leur permet de s'imposer face à aux résidents permanents. Ceux-ci peinent de plus en plus à intervenir sur le marché. Cette sélection fondée sur les capacités financières se répercute-t-elle sur le plan spatial ? Observe-t-on des logiques ségréguatives au sein des espaces communaux insulaires ? À ces deux questions, le chapitre 5 tentera d'apporter des éléments de réponse.

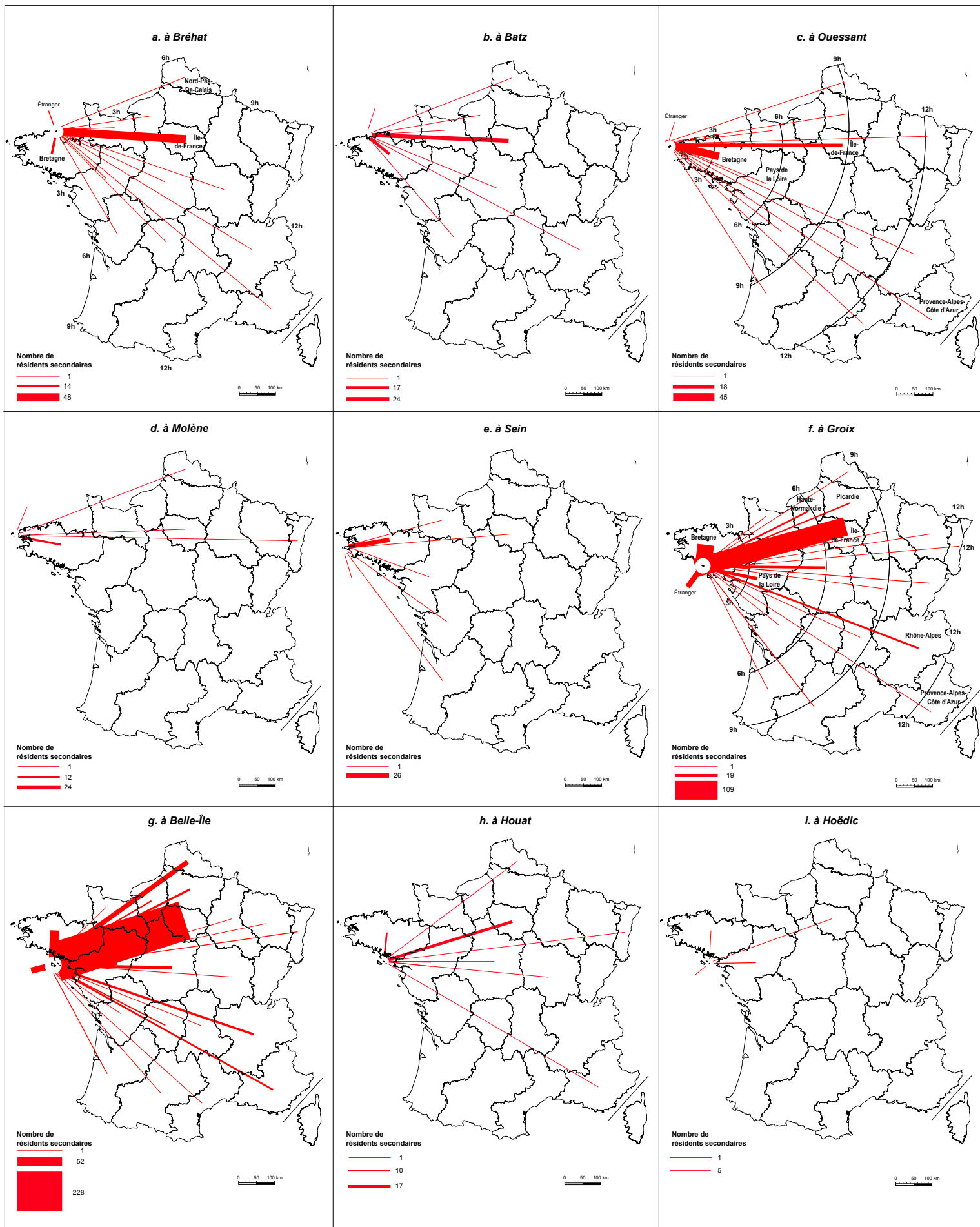
Par ailleurs, à travers l'obtention de profils socio-économiques dissemblables entre résidents secondaires et permanents et au regard des difficultés croissantes qu'éprouvent les seconds à accéder à la propriété, le marché semble contribuer à modifier la composition de la population.

Ce changement s'annonce-t-il brutal ou au contraire s'effectue-t-il progressivement ?

¹ Situation inversée à l'échelon départemental et régional - annexe E2.

² INSEE, 1999, RGP.

Figure IV.8 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement sur une île entre 1995 et 2003



Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts de Saint-Brieuc, Morlaix, Brest, Quimper, Lorient et Auray. C. Buhot, 2005.

3. Un profil des résidents secondaires en constante évolution

S'interroger sur la provenance géographique (lieu de résidence et lieu de naissance) des résidents secondaires est essentiel. D'une part, parce que l'arrivée massive de nouveaux propriétaires issus de milieux aisés va d'autant plus bouleverser la composition sociale de la population que les nouveaux arrivants seront dénoués d'attaches locales (lieu de naissance) et qu'ils seront géographiquement distants de leur résidence secondaire (lieu de résidence). Même s'ils ne sont pas exclusifs, ces deux facteurs conditionnent la fréquence des allers-retours dans la résidence secondaire, situation accentuée dans le cas d'îles éloignées du continent. La distance séparant les deux résidences est fréquemment évoqué comme un facteur de différenciation entre résidents secondaires (F. DUBOST, P. DUHAMEL, P. BONNIN et R. DE VILLANOVA, N. ORTAR...), tout comme l'est l'existence d'attaches familiales sur place. Des entretiens menés auprès de plusieurs résidents secondaires dans les îles le confirment, comme ils montrent bien la diversité des parcours et des manières d'habiter la résidence secondaire.

S'intéresser à la provenance géographique des résidents secondaires est également l'occasion de dépasser l'idée couramment répandue que les nouveaux propriétaires de résidences secondaires ne sont pas tous des médecins, avocats et cadres sup' habitant Paris ou les Hauts-de-Seine. Il s'agit alors d'aborder l'hétérogénéité de ces nouveaux habitants qui sont à la fois différents selon les îles et qui ne possèdent pas tous des moyens financiers importants.

3.1. Distance domicile principal - île : le poids de la région et de l'Île-de-France

La distance géographique qui sépare le domicile principal du domicile secondaire conditionne fortement la fréquentation de ce dernier.

Premier constat : de la taille de l'île (et donc du nombre de nouveaux propriétaires) dépend l'éloignement de la population de résidents secondaires (fig.IV.8 et IV.9). Dans les grandes îles, ils proviennent de l'ensemble des régions françaises (à l'exemple de Belle-Île : 20 régions sur les 22 métropolitaines), alors que dans les petites, seules quelques unes fournissent des résidents secondaires (Hoëdic détient le record avec seulement trois régions émettrices).

Selon le poids des résidents secondaires provenant de deux régions principales (l'Île-de-France et celle à laquelle est rattachée administrativement l'île), trois types d'îles se distinguent. Le premier est celui où la clientèle régionale arrive largement en tête. Ouessant, Molène et Sein sont dans cette position (tab.14). Cette forte proportion de régionaux dans les acquéreurs de logements est liée à la prépondérance des habitants du département, en l'occurrence des Finistériens pour ces trois îles (tab.14). D'où une première interrogation : s'agit-il de personnes originaires des communes insulaires ?

Tableau 14 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement dans les treize îles entre 1995 et 2003 (proportion en %)

	Régionaux	Dont ceux issus du département limitrophe	Région parisienne	Reste de la France	Étranger
Sein	79	61	3	15	3
Molène	75	69	6	13	6
Ouessant	55	49	22	22	1
Batz	30	25	43	21	5
Groix	29	19	33	29	9
Houat	29	23	49	23	0
Arz	28	21	45	28	0
Aix	23	9	45	18	14
Île-aux-Moines	23	6	39	33	5
Bréhat	17	12	56	20	7
Hoëdic	17	17	25	42	17
Yeu	17	7	47	27	10
Belle-Île	11	7	47	35	8

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

Le second type d'îles mis en évidence est celui où la clientèle domiciliée en région parisienne est dominante. La région la plus peuplée du pays est traditionnellement une zone émettrice de vacanciers¹, et donc, de résidents secondaires. Bréhat, Belle-Île et Yeu se retrouvent dans cette catégorie. Certaines petites îles comme Houat, Arz et Aix pourraient y être assimilées, mais la quantité de personnes sur laquelle repose l'échantillon est assez faible.

À mi-chemin entre les îles où dominent les clientèles régionale ou francilienne, on retrouve des îles comme Groix et de façon plus inattendue l'Île-aux-Moines² dans lesquelles les habitants de la province composent environ un tiers des acquéreurs (à parts quasi-égales avec les Régionaux et Franciliens). Leur part atteint près de 30 % des acquéreurs dans l'ensemble des îles morbihannaises et à Yeu, mais reste inférieure dans celles du Finistère ainsi qu'à Aix. Il n'y a qu'à Hoëdic que les provinciaux sont majoritaires.

La proximité d'une grande ville très proche, mais située dans une région limitrophe, peut expliquer cette proportion ; c'est le cas de l'agglomération nantaise pour Hoëdic, Arz et l'Île-aux-Moines.

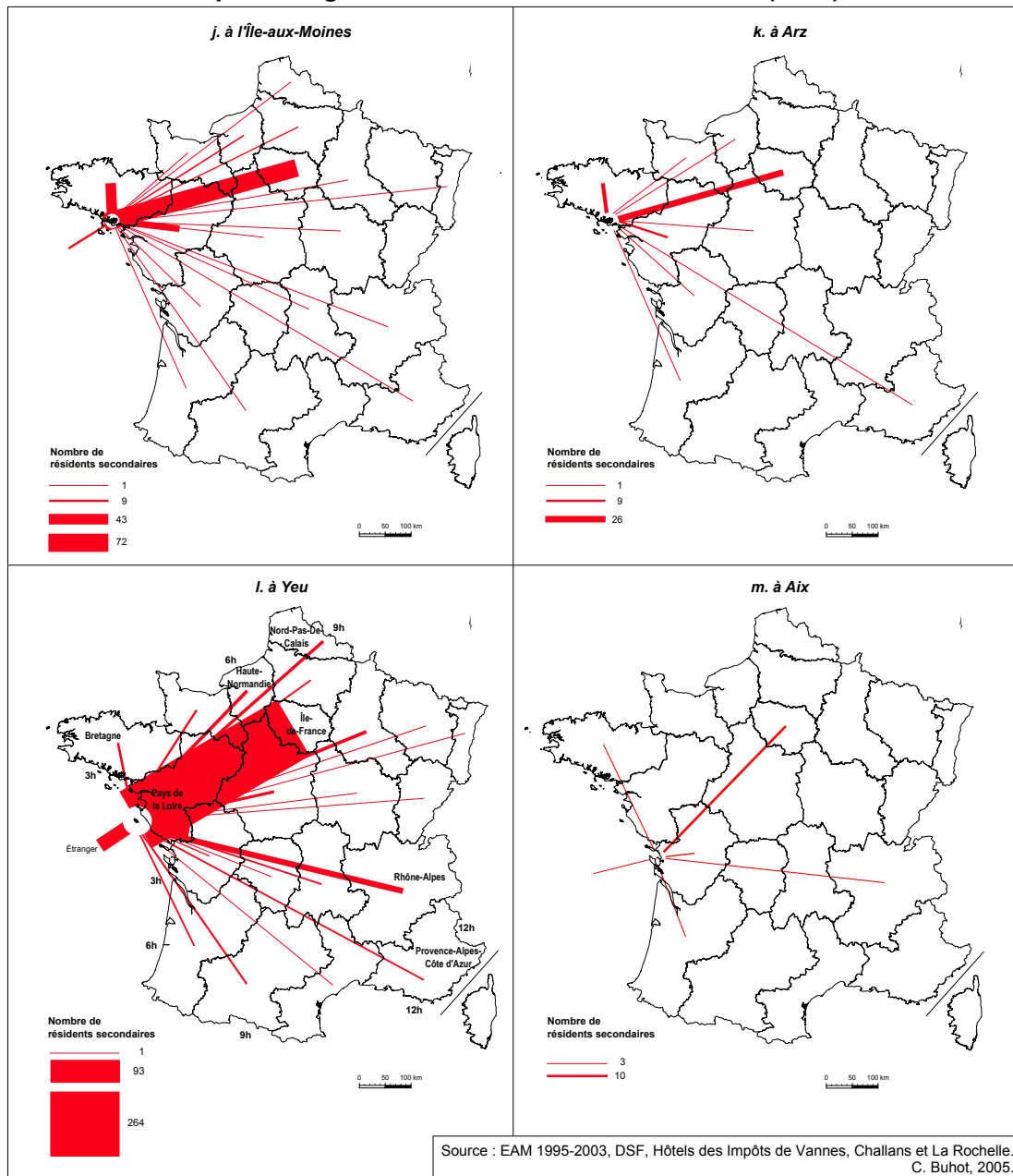
Si l'on se réfère à l'analyse de J. VIARD et F. POTIER (2002) portant sur les aires de déplacements des habitants de treize grandes villes françaises, une majorité d'îles semble exclue des zones traditionnelles de courts séjours. Seule Bréhat et les îles morbihannaises sont accessibles aux Rennais³ le temps d'un week-end, les Parisiens peuvent atteindre Bréhat, Yeu et Aix, et seule l'île charentaise entre dans l'aire de déplacement des Bordelais. La fréquentation d'habitants des grandes villes lors des fins de semaine est dès lors assez hypothétique dans la majorité des îles, et plus encore pour celles de la pointe finistérienne. À l'échelle nationale, c'est peut-être également la notoriété de l'île ainsi que le volume conséquent de biens mis en vente qui expliquent l'attrait qu'exerce Belle-Île (par exemple) pour des Lyonnais, des Strasbourgeois ou des Lillois, pourtant domiciliés à plusieurs centaines de kilomètres. Enfin, n'oublions pas les personnes domiciliées à l'étranger. Parmi elles, on retrouve une majorité de Français

¹ « À elle seule, l'Île-de-France émet 27 % des flux de vacanciers » (F. POTIER, 2002 : 158).

² C'est l'île où la fréquence des Parisiens et autres habitants de la région-capitale parmi les résidents secondaires est la plus couramment supposée.

³ Nantes n'a pas été prise en considération dans l'étude de J. VIARD et F. POTIER.

Figure IV.9 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement sur une île entre 1995 et 2003 (suite)



expatriés ou vivant outremer, mais aussi quelques étrangers provenant essentiellement de pays européens limitrophes. Leur poids reste faible puisqu'il est inférieur à 10 %, même si ponctuellement il franchit ce cap sur de petites îles.

En partant du lieu de domicile déclaré par l'acquéreur, il est possible de calculer, pour chaque résident secondaire, la distance moyenne séparant son domicile principal et le logement nouvellement acquis, ainsi que le temps nécessaire pour effectuer ce trajet¹ en voiture. Même si des liaisons aériennes existent entre île et continent, qui permettent de diminuer le temps de transport, ce moyen de transport reste limité à quelques îles seulement (Ouessant, Belle-Île et Yeu). En revanche, un trajet en voiture (puis bateau) présente les avantages d'être accessible au plus grand nombre, de transporter facilement au moins deux personnes et des bagages et d'éviter de changer plusieurs fois de mode de transport.

En plus du temps parcouru sur le continent (entre le domicile principal et le port d'embarquement), il faut ajouter le temps nécessaire pour la traversée. Ces résultats sont présentés pour quatre îles, distantes les unes des autres d'au moins 200 km : Bréhat, Ouessant, Groix et Yeu.

Il ressort que la distance moyenne la plus courte revient aux acquéreurs d'Ouessant avec 347 km, ceux de Groix arrivent seconds avec 407 km, suivis par les acquéreurs de Bréhat (440 km), Yeu ferme la marche avec 485 km. La prépondérance des régionaux à Ouessant explique l'écart avec les trois autres îles.

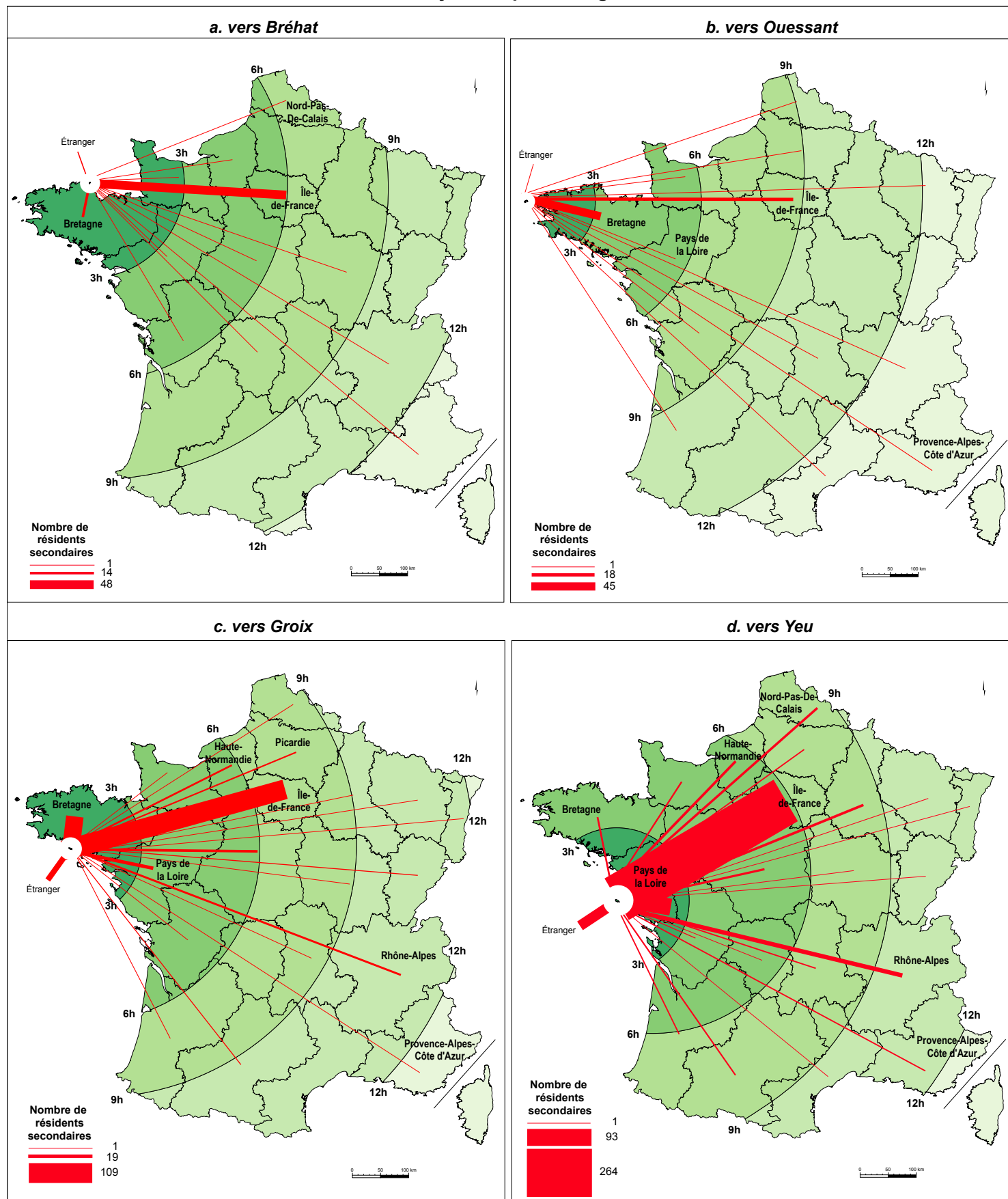
En revanche, si l'on considère les temps nécessaires entre les deux résidences, les résultats des quatre îles sont plus proches. Il faut aux résidents secondaires en moyenne 5h00 pour atteindre Bréhat (incluant les 20 minutes de bateau) et 5h10 pour accéder à Groix (45 minutes). Ouessant et Yeu sont davantage pénalisées en raison de la durée de la traversée (respectivement 1h30 et 1h00), 5h20 sont nécessaires pour débarquer sur Ouessant et 5h40 pour Yeu.

Des zones équivalant à des trajets de 3h, 6h, 9h et 12h ont été définies à partir de chacune des quatre îles (fig.IV.10). Il s'agit alors de déterminer la proportion de résidents secondaires domiciliés dans chacun de ces quatre intervalles.

Plus de la moitié des résidents secondaires ouessantins est ainsi domiciliée à moins de 3h de l'île (poids des régionaux et surtout des Finistériens), et près d'un tiers réside entre 6h et 9h (ce sont essentiellement les Franciliens). En ce qui concerne Bréhat, le domicile des résidents secondaires est accessible en moins de 3h dans près d'un quart des cas, mais surtout entre 3h et 6h pour les deux tiers. La configuration est relativement similaire pour Yeu ; l'Île-de-France, principal émetteur de résidents secondaires, est située à moins de 6h de l'île, ce qui explique en grande partie les 61 % de résidents secondaires situés entre 3h et 6h (fig.IV.10). L'importance de la région parisienne, distante de Groix de plus de 6h, contribue à allonger la distance moyenne pour les résidents secondaires de l'île. Si 38 % sont domiciliés à moins de 3h (poids de la Bretagne et des Pays de la Loire), entre 6 et 9h de trajet sont nécessaires à 45 % des résidents secondaires pour parvenir à Groix.

¹ Les personnes domiciliées à l'étranger n'ont pas été comptabilisées.

Figure IV.10 - Accessibilité et provenance géographique des résidents secondaires ayant acquis un logement entre 1995 et 2003



L'accessibilité est calculée en fonction du temps de parcours entre le domicile principal déclaré par chaque résident secondaire et l'île dans laquelle il a acquis un logement. Nous avons utilisé le site www.mappy.fr afin de calculer le temps nécessaire pour effectuer le trajet domicile principal - port d'embarquement, auquel nous avons ajouté celui de la traversée (sur une compagnie régulière). Afin d'assurer une meilleure lisibilité des figures, nous avons pris en compte la capitale régionale (et non chacune des communes où est domicilié au moins un résident secondaire).

Temps de parcours nécessaire pour se rendre sur l'île (en heures)	
	moins de 3
	3 à 6
	6 à 9
	9 à 12
	plus de 12

Au total, 82 % des résidents secondaires de Yeu sont domiciliés à moins de 6h, 90 % de Bréhat, mais seulement 61 % pour Ouessant et 47 % pour Groix.

3.2. Une nette diminution des régionaux

À partir d'une comparaison entre nouveaux et anciens propriétaires, il est possible de déterminer si des changements ont pu intervenir dans la provenance géographique des résidents secondaires.

La principale modification enregistrée vient de la diminution parfois spectaculaire du poids des régionaux (tab.15). Dans toutes les îles, à l'exception d'Hoëdic, les régionaux vendent davantage qu'ils n'achètent. Les chutes les plus importantes sont observées à Houat (63 % des vendeurs mais seulement 29 % des acquéreurs sont des régionaux), Groix (45 contre 29 %) et Arz (où leur proportion passe de 57 à 28 %). Cette moindre participation des régionaux répercute en réalité celle de la population provenant du département.

En revanche, le poids des habitants d'Île-de-France est en augmentation constante dans toutes les îles, même s'il reste toujours modeste dans les trois îles de mer d'Iroise. Le poids des habitants du reste du pays est globalement en hausse dans les îles situées à la pointe de Bretagne (Batz à Groix) alors qu'il diminue dans celles situées à l'est de Quiberon (tab.15). Enfin, les personnes domiciliées à l'étranger interviennent davantage dans la plupart des communes insulaires.

Tableau 15 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant vendu un logement entre 1995 et 2003 (proportion en %)

	Régionaux	Dont ceux issus du département	Région parisienne	Reste de la France	Étranger
Sein	82	76	3	9	6
Molène	76	59	0	18	6
Ouessant	66	57	9	25	0
Houat	63	58	32	5	0
Arz	57	36	17	23	4
Groix	45	31	24	27	4
Batz	44	33	29	27	0
Bréhat	30	25	43	23	4
Île-aux-Moines	29	21	33	33	4
Aix	25	25	30	45	0
Yeu	25	13	35	36	4
Belle-Île	19	13	37	39	6
Hoëdic	8	0	17	50	25

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

La moindre intervention des régionaux dans le marché du logement au profit de personnes domiciliées dans l'agglomération parisienne, en province et même à l'étranger, semble donc indiquer une plus grande ouverture du marché, celle-ci est particulièrement significative dans les îles allant de Batz à Groix.

3.3. Un "retour aux sources" de moins en moins constaté

Concernant l'origine insulaire ou non, il n'est pas possible de connaître précisément les personnes originaires de l'île que ce soit à la première, seconde ou troisième génération.

En revanche, en se basant sur les déclarations des lieux de naissance, il est possible de déterminer la proportion de personnes nées sur l'île ou dans la ville la plus proche dotée d'un hôpital ; il s'agit par exemple de Brest pour les Ouessantins et les Molénais, de Lorient pour les Groisillons, etc. Certes, ce critère exclut nombre d'enfants et de petits-enfants d'insulaires nés hors département et inclut certains continentaux sans attaches familiales dans l'île, mais en l'appliquant de façon identique à toutes les îles, il permet de dégager des tendances.

La plus grande proportion de personnes nées dans l'île ou à proximité s'observe chez les vendeurs. Plus de la moitié d'entre eux sont d'origine insulaire dans sept îles (de Batz à Hoëdic) et c'est le cas pour 4/5^e d'entre eux à Sein et Molène. Seules Bréhat et l'Île-aux-Moines font exception à ce gradient décroissant NW/SE (fig.IV.11). Dans ces deux îles, moins d'un résident secondaire sur cinq possède des attaches locales. La prépondérance des vendeurs domiciliés dans la région semble correspondre à une forte proportion de personnes nées dans l'île (tab.15).

L'origine insulaire est moins souvent présente chez les acquéreurs de logements. La même graduation NW/SE est observée et ce sont toujours les quatre îles finistériennes qui arrivent en tête (résidents secondaires originaires de l'île entre 33 et 90 %). Ainsi, si 43 % des vendeurs arzois sont d'origine insulaire, c'est le cas de seulement 11 % des acheteurs. Même configuration à Houat : 72 % des vendeurs sont nés sur l'île ou à proximité alors que ce n'est le cas que de 25 % des acheteurs.

Dans toutes les îles, l'origine insulaire semble être de moins en moins un facteur pouvant influencer l'acquisition d'un logement. Une rapide comparaison avec les données de l'étude de BRIGAND et *al.* (1986) le confirme. En ne retenant que les personnes nées sur l'île de Groix entre 1975 et 1984, les auteurs avaient remarqué une différence entre les deux types d'acteurs : 40 % des vendeurs étaient nés à Groix contre seulement 23 % des acheteurs. Les données collectées sur la période 1995-2003 permettent de constater que ces taux ont encore diminué, puisqu'ils n'étaient plus respectivement que de 29 % et 6 %.

Toujours à partir de l'exemple groisillon, force est de constater que l'origine insulaire se retrouve plus fréquemment chez les vendeurs ou les acheteurs domiciliés à proximité de l'île que chez ceux qui en sont géographiquement éloignés (fig.IV.12). La proportion d'acquéreurs nés à Groix décroît selon l'éloignement à l'île. Ceux domiciliés dans l'agglomération lorientaise sont plus souvent d'origine groisillonne que les acquéreurs domiciliés dans l'ensemble du département, qui eux-mêmes sont plus fréquemment d'origine insulaire que les acquéreurs domiciliés dans le reste de la région, et ainsi de suite...¹. Outre la diminution constante d'acquéreurs et de vendeurs nés à Groix entre la période 1975-84 et celle de 1995-2003, la figure IV.12 révèle que cette dernière a surtout touché les acquéreurs domiciliés dans un rayon géographique proche, notamment ceux résidant à Lorient et dans le département.

¹ Exception faite des personnes résidant à l'étranger pour la période 1975-84.

Figure IV.11 - Des vendeurs davantage marqués par une origine insulaire que les acquéreurs

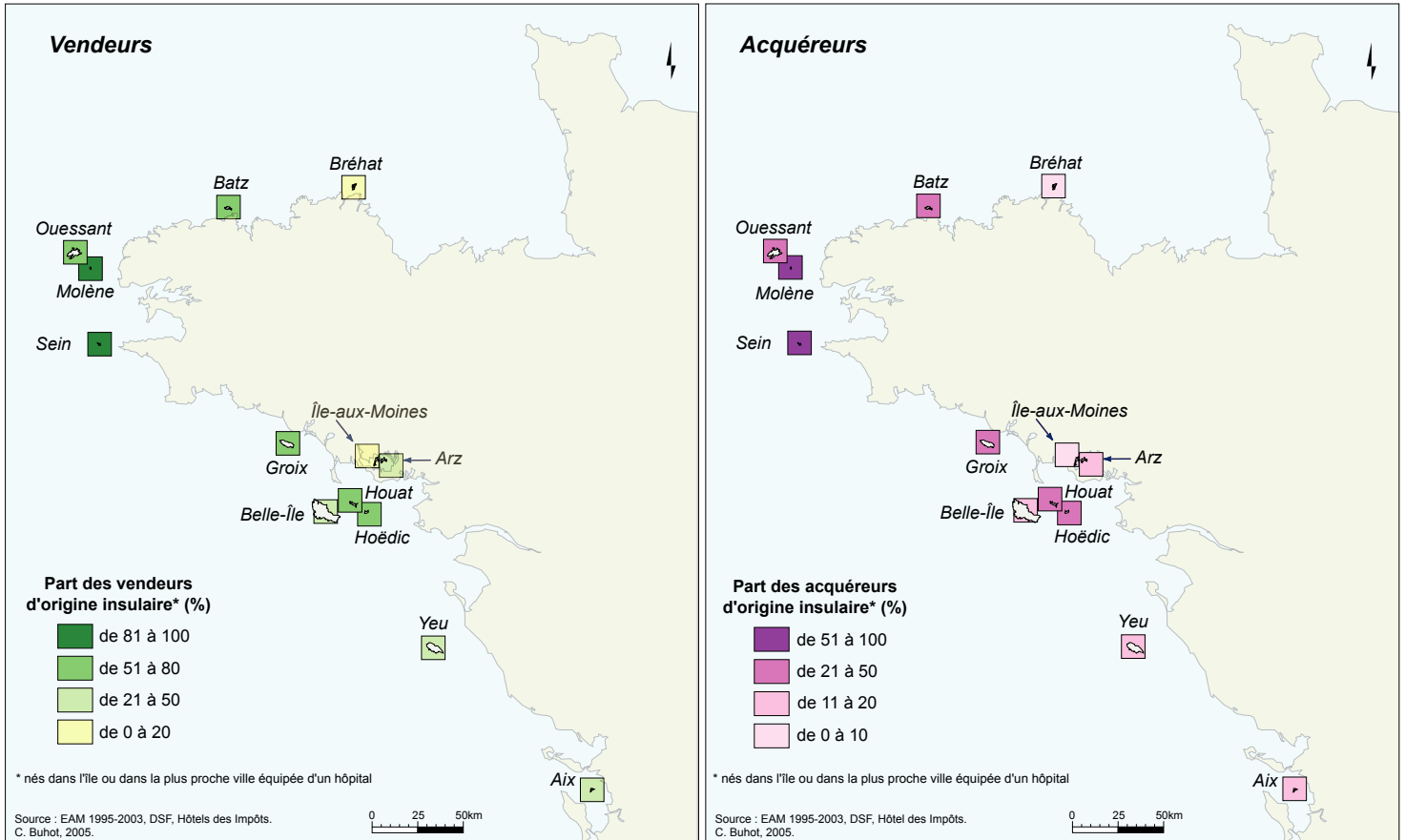
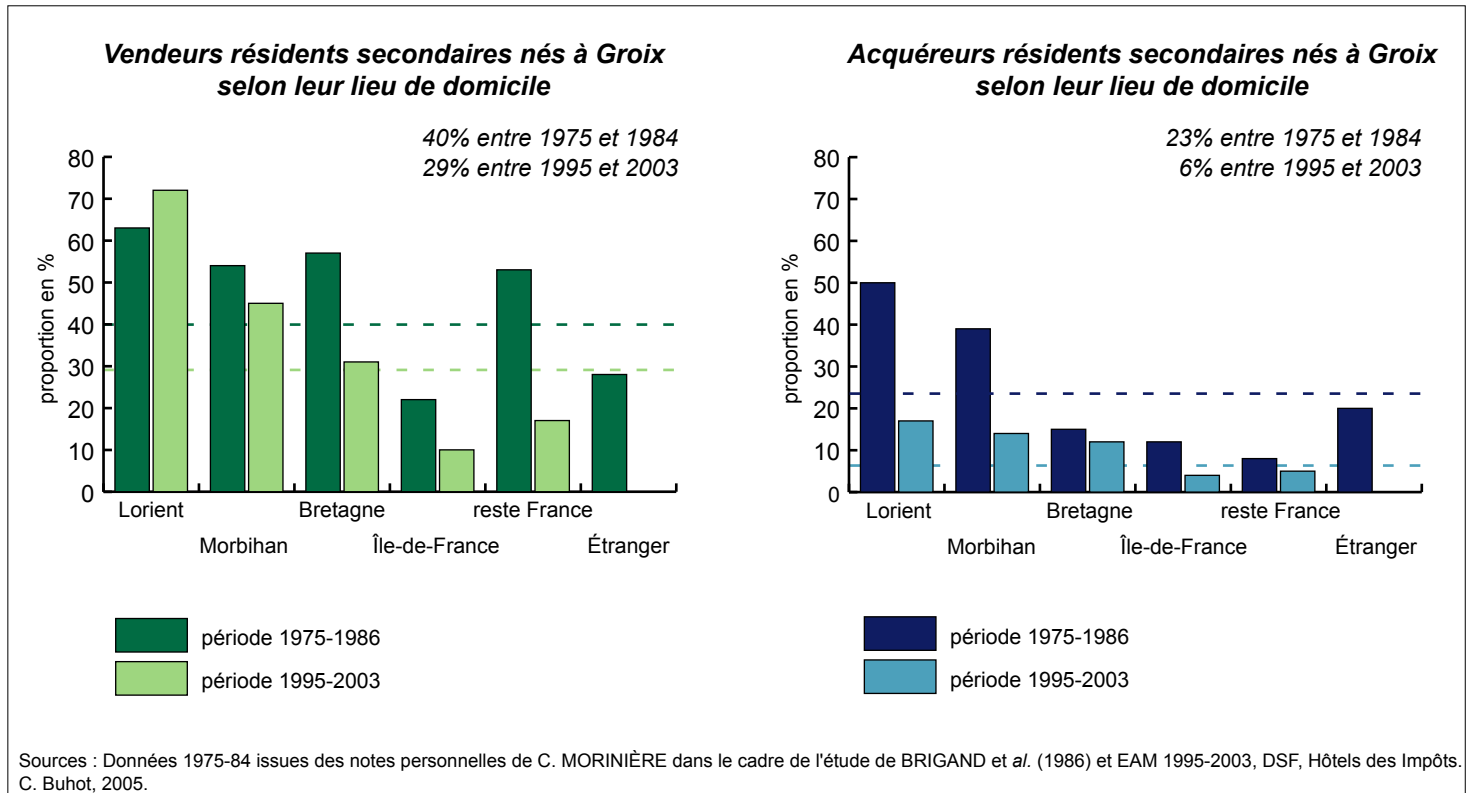


Figure IV.12 - L'origine insulaire des résidents secondaires nés à Groix (comparaison 1975-1984 / 1995-2003)



3.4. La provenance géographique des résidents secondaires également à l'origine d'une différenciation des prix

Les capacités financières des résidents secondaires résultent à la fois de leur statut socioprofessionnel et de la provenance géographique. La première hypothèse ayant été confirmée plus haut, il reste maintenant à vérifier si les moyens financiers dont disposent les résidents secondaires varient également en fonction de leur lieu de domicile.

Les données présentées dans le tableau 16 vont dans ce sens. Malgré des niveaux de prix très variables selon les îles, force est de constater que le budget des Régionaux et dans une moindre mesure celui des Provinciaux est souvent inférieur à celui des Franciliens et des personnes domiciliées à l'étranger. Ainsi, à Belle-Île, les acquéreurs bretons possèdent un budget en moyenne 41 % plus faible que l'ensemble des résidents secondaires ayant acquis un logement sur la période 2002-03, il est 5 % inférieur dans le cas des provinciaux alors que sur la même période, Franciliens et personnes résidant à l'étranger ont consacré 13 à 14 % de plus que la moyenne des résidents secondaires (tab.16).

Tableau 16 - Écarts au prix moyen d'un logement acheté par les résidents secondaires selon leur lieu de domicile (2002-03)

	<i>Lieu de domicile des résidents secondaires acquéreurs</i>			
	<i>Région</i>	<i>Province</i>	<i>Île-de-France</i>	<i>Etranger</i>
<i>Ouessant</i>	+ 1 %	- 22 %	+ 18 %	+ 44 %
<i>Groix</i>	+ 3 %	- 4 %	- 1 %	+ 2 %
<i>Belle-Île</i>	- 41 %	- 5 %	+ 13 %	+ 14 %
<i>Bréhat</i>	- 53 %	- 7 %	+ 14 %	*

* Échantillon insuffisant.

Source : EAM 2002-03, DSF, Hôtels des Impôts.

À l'issue de cette première analyse des profils entre résidents permanents et secondaires, la catégorie socioprofessionnelle apparaît comme le critère déterminant pour opérer une distinction entre les deux types d'intervenants sur le marché. Elle conditionne effectivement les capacités de financer l'acquisition du logement et est à l'origine de l'inégale intervention entre résidents permanents et secondaires. Toutefois, la distinction selon le lieu de domicile principal opérée au cours de ce chapitre met en évidence l'hétérogénéité de la catégorie « résidents secondaires » et permet de constater une évolution de leur profil. La diversification de leur provenance géographique est manifeste dans toutes les îles, la participation croissante des Franciliens sans origine insulaire s'effectue de plus en plus au détriment de résidents secondaires natifs des îles et domiciliés dans la région.

D'où l'hypothèse qu'à une diversification de la provenance des résidents secondaires doit correspondre des statuts socioprofessionnels de plus en plus dissemblables. Pour la valider, les deux critères (lieu de domicile et catégorie socioprofessionnelle) serviront à identifier les profils de ces nouveaux propriétaires, afin d'en déterminer le ou les profils dominants dans chacune des îles.

3.5. Typologie des îles selon le profil des résidents dominant

En croisant le lieu de domicile avec la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs de logements entre 1995 et 2003, quinze profils différents apparaissent (tab.17).

Tableau 17 - Quinze profils de résidents à partir de la classification socioprofessionnelle et du lieu de domicile : l'exemple de Groix

	<i>profil PCS populaires (A)</i>	<i>profil PCS aisées (B)</i>	<i>profil PCS inactives (C)</i>
profil résidents domiciliés dans l'île (1)	4	7	5
profil résidents domiciliés dans la région (2)	10	11	3
profil résidents domiciliés en Île-de-France (3)	6	19	2
profil résidents domiciliés dans le reste de la France (4)	11	11	4
profil résidents domiciliés dans le reste du Monde (5)	3	4	0

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

Trois profils basés sur la catégorie socioprofessionnelle ont été définis¹. Les deux premiers s'attachent aux résidents actifs avec un profil "PCS aisées" (A) qui qualifie ceux issus des PCS 2 et 3 et un autre nommé profil "PCS populaires" (B) définissant les résidents provenant des PCS 1, 4, 5 et 6. Un troisième profil s'intéresse aux seuls inactifs (C). Ces trois premiers profils ont ensuite été croisés avec cinq autres basés sur le lieu de domicile : l'île (1), la région (2), l'Île-de-France (3), le reste de la France (4) et enfin l'étranger (5). Ainsi pour chacun des profils de résidents dégagés, il s'agit d'identifier sa fréquence et la variable la plus influente.

Sur cette base, quatre types d'îles ont été définis.

Dans le premier, c'est la variable géographique qui influe le plus sur le profil des résidents. Le profil "résidents régionaux" arrive largement devant toutes les autres et en son sein, les profils "PCS aisées" et profils "PCS populaires" parviennent à s'équilibrer. Les trois îles de la pointe finistérienne (Molène, Sein et Ouessant) figurent dans ce premier groupe où le profil "résidents de l'île à PCS populaires" vient en seconde position. Les "résidents franciliens à PCS aisées" sont encore rares même si ce profil prend de l'importance.

Dans le deuxième type d'îles (Batz et Groix), bien que l'équilibre entre profil "PCS aisées" et profil "PCS populaires" continue d'être respecté, la variable géographique perd de l'importance. Le profil "résidents régionaux" est moins fréquent que dans le premier groupe. En revanche, les "résidents provinciaux" et surtout "résidents franciliens à PCS aisées" commencent à s'affirmer (tab.17).

Belle-Île et Yeu constituent un troisième groupe, dans lequel la variable PCS est primordiale. Les résidents ne se démarquent plus en fonction de leur provenance géographique mais à travers leur catégorie socioprofessionnelle. Le profil "PCS aisées" arrive largement en tête chez l'ensemble des résidents secondaires alors qu'il ne concerne qu'une minorité de résidents permanents.

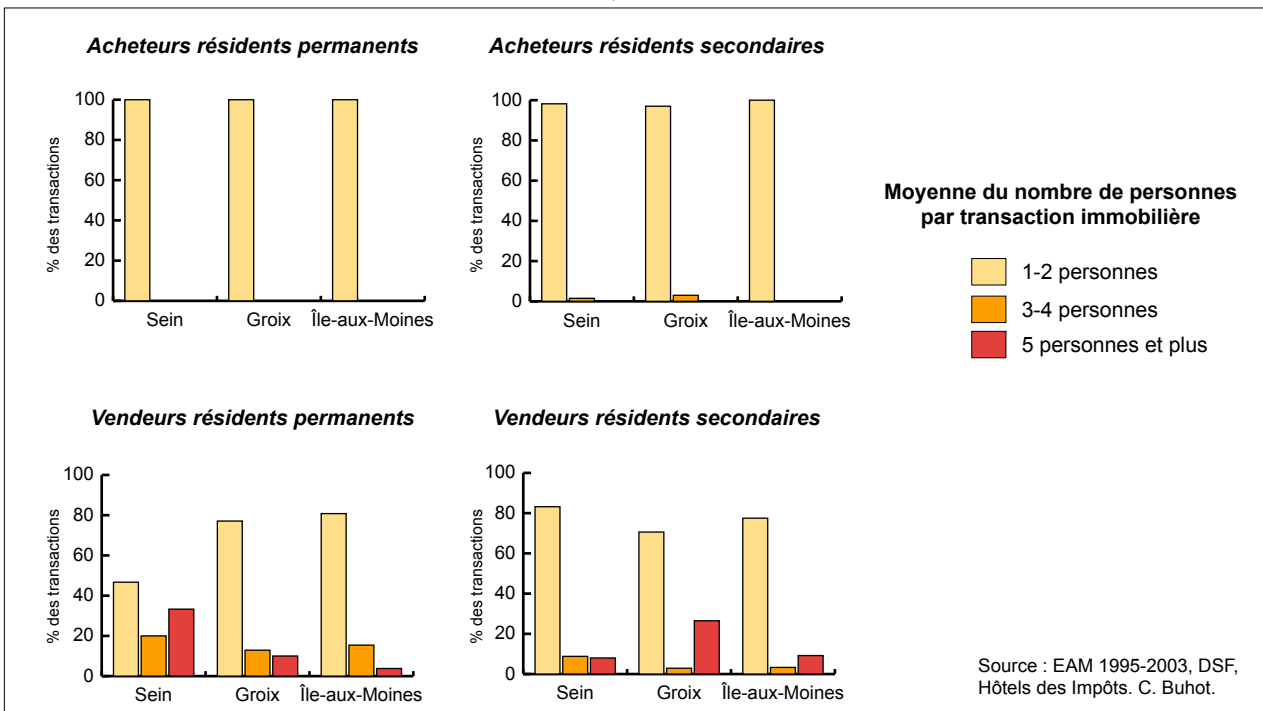
Dans un quatrième et dernier groupe (Bréhat, Arz, Houat, l'Île-aux-Moines et Aix), les variables géographique et socioprofessionnelle se conjuguent parfaitement puisqu'au moins un tiers des nouveaux propriétaires sont des "résidents franciliens à PCS aisées".

Les profils qui sont apparus les plus représentatifs pour distinguer les différentes catégories sociales de résidents sont donc ceux relatifs au domicile "île", "région" et "Île-

¹ Pour rappel des PCS, cf. figure IV.2 dans le chapitre 3.

de-France" et ceux relatifs aux PCS "aisées" et "populaires". Le croisement de ces cinq variables donnent donc les six catégories sociales suivantes comme les plus significatives des nouveaux propriétaires : "résidents de l'île à PCS populaires", "résidents de l'île à PCS aisées", "résidents régionaux à PCS populaires", "résidents régionaux à PCS aisées", "résidents franciliens à PCS populaires" et "résidents franciliens à PCS aisées".

Figure IV.13 - Comparaison du nombre de participants aux transactions immobilières à Sein, Groix et l'Île-aux-Moines



4. L'acquisition et l'héritage familial comme modes de transmission du logement

En prenant le parti de restreindre cette analyse du marché du logement aux seules transactions réalisées de gré à gré, une partie non négligeable des logements qui changent de propriétaires au gré des héritages est occultée. Selon les inspecteurs en Fiscalité Immobilière rencontrés, le nombre des ventes à titre onéreux équivaldrait à celui des ventes à titre gratuit. En dépit de cette lacune, l'origine de propriété dûment décrite dans l'extrait d'acte¹ peut servir à déterminer le mode d'acquisition du logement et la durée de détention de celui-ci.

À travers ces deux indicateurs, il apparaît alors possible de déterminer si le vendeur s'était lui-même rendu volontairement propriétaire du logement ou bien s'il l'avait reçu en héritage, puis le temps de conservation de ce même bien immobilier. Enfin, nous pourrons établir un parallèle entre mode de transmission du logement et la durée de détention du bien : quelle est l'influence du premier sur la seconde ?

Deux éléments ont donc été retenus : la date de la précédente mutation tout d'abord, ce qui permet de définir le laps de temps pendant lequel le vendeur est resté propriétaire, et ensuite la nature de la précédente mutation, qui renseigne principalement sur le caractère gratuit ou non de celle-ci. Cette information a été classée en deux catégories : acquisition volontaire (y compris les adjudications²) et héritage (lequel regroupe les successions, partages et donations).

4.1. Des vendeurs plus nombreux que les acquéreurs

Une parenthèse doit être effectuée pour préciser que le nombre de participants à une transaction change selon la nature de cette dernière. Ce constat pourrait paraître inutile tant on imagine bien qu'un logement s'achète le plus souvent seul(e) ou en couple, mais que sa vente peut mobiliser plus de participants (fratrie, cousins, parent + enfants...). Comme l'illustre la figure IV.13, le nombre de participants est plus élevé dans les ventes que dans les achats. Trois îles, Sein, Groix et l'Île-aux-Moines, ont servi de base à cette démonstration. Seulement 2 % des logements sont achetés par plus de deux personnes (dans les 98 % restant, il s'agit donc de couples ou de personnes seules), alors que plus du quart est vendu par au moins 3 personnes. Les transactions où l'on compte plus de 10 personnes sont peu nombreuses, même si elles se produisent (quand même) dans près d'une vente sur 50³. Le nombre de vendeurs résidents secondaires par transaction varie du simple au double : à l'Île-aux-Moines, on compte en moyenne 2 personnes par vente contre près de 4 à Sein. Si les trois îles présentent peu de différences quant au nombre de personnes désignées sous le terme "acquéreur", le nombre de vendeurs en revanche varie plus largement. C'est particulièrement le cas à Sein où un tiers des logements vendus par des résidents permanents compte au moins cinq participants. L'île finistérienne illustre en fait la fréquence des ventes de biens de famille⁴, alors qu'à l'Île-aux-Moines, ce type de transaction est plus rare : les biens vendus le sont généralement par des personnes seules ou en couple.

¹ Sous la dénomination "Effet relatif".

² Transaction réalisée lors d'une vente aux enchères.

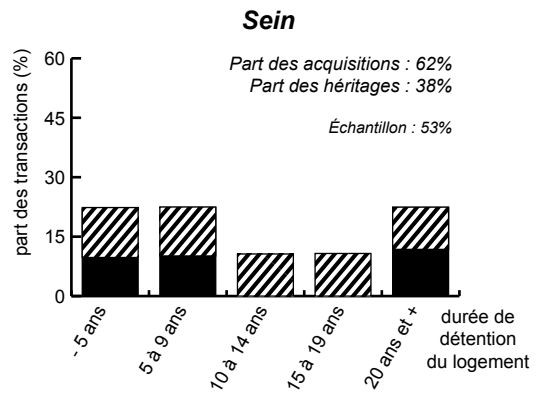
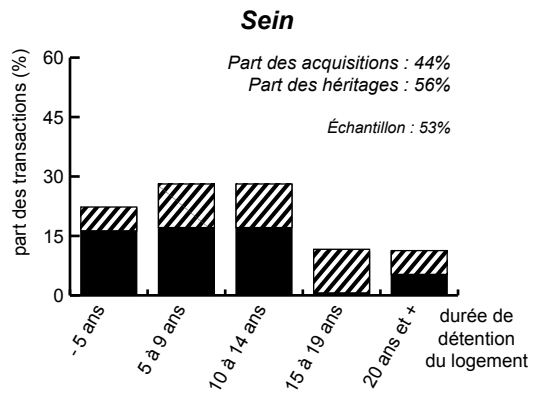
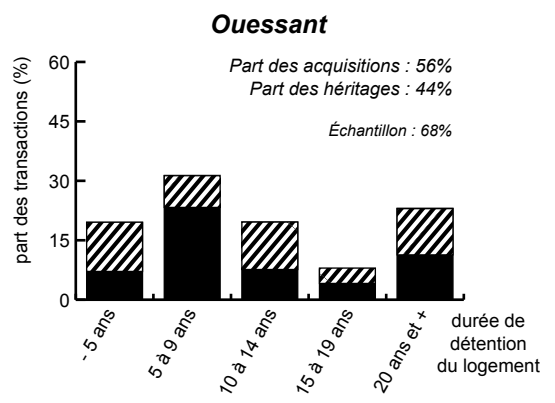
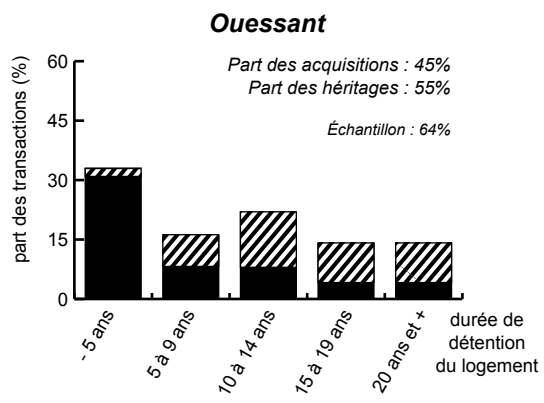
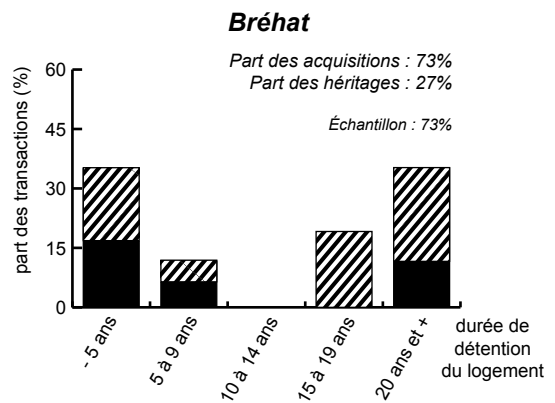
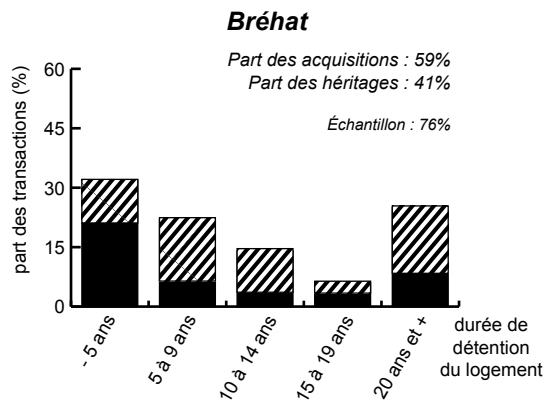
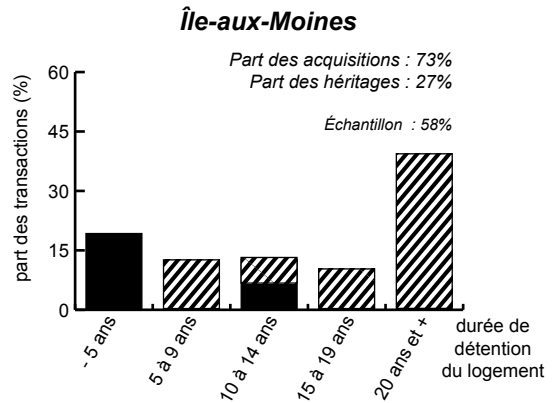
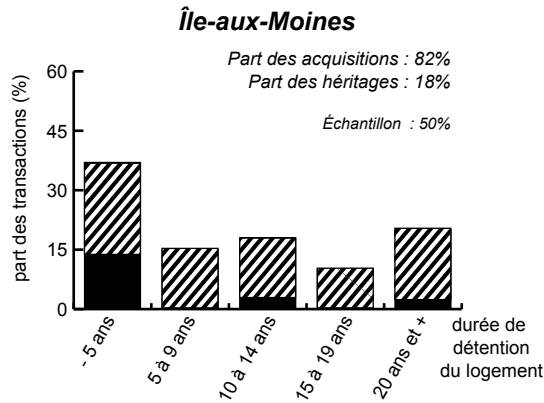
³ La palme revenant à Groix où 51 vendeurs ont été comptés à l'occasion d'une seule transaction.

⁴ Il s'agit le plus souvent de membres d'une même famille, soit qu'il s'agisse d'un parent (le conjoint survivant) et de ses enfants ou bien d'une fratrie vendant un bien immobilier à l'occasion du décès du dernier parent survivant.

Figure IV.14 - Logements hérités ou achetés : la transmission des biens encore très présente dans les îles finistériennes (1995-2003)

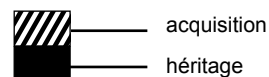
Résidences secondaires
(logements vendus par un résident secondaire)

Résidences principales
(logements vendus par un résident permanent)



N.B. : Nous n'avons retenu que les îles où l'échantillon atteignait au moins 50%.

Origine de propriété des logements



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

À travers ces deux exemples, on remarque déjà une opposition entre les îles où s'observent encore des ventes de biens familiaux (comme Molène et Ouessant) et celles où ce type de transactions est désormais exceptionnel. Constate-t-on alors, dans le mode de transmission des logements, une différence entre résidents permanents et secondaires ?

4.2. Une durée de détention qui dépend du mode de transmission du logement

À quel rythme les logements détenus par des résidents secondaires et permanents changent-ils de propriétaires ? Qui, des résidents permanents ou des résidents secondaires, conservent le plus longtemps leur logement¹ ?

Initialement, il s'agissait de relever ces deux informations sur une majorité d'extraits. Malheureusement, l'information n'était pas toujours clairement énoncée (cf. extrait d'acte en annexe A2) ou elle comportait un trop grand nombre d'actes prouvant l'origine de propriété². Les résultats présentés ici sont relatifs aux quatre îles où l'information était disponible sur plus de la moitié des transactions.

Pour les résidences secondaires, la durée de détention varie de 9,9 à 12,4 ans, la plus courte revenant à Sein (Ouessant est toute proche avec 10,8 années). Sur Bréhat, l'Île-aux-Moines, Ouessant et Sein, 50 % des résidents secondaires vendent moins de 10 ans après être devenus propriétaires³, 75 % moins de 15 ans après. C'est à Bréhat que les résidents secondaires restent le plus longtemps propriétaires (25 % au bout de 20 ans) alors qu'ils sont deux fois moins nombreux à Sein ou Ouessant - respectivement 11 et 14 % - (fig.IV.14). Les résidences principales se conservent plus longtemps que les résidences secondaires, environ 4 à 6 années supplémentaires selon les îles (tab.18). Elles sont par ailleurs moins vite revendues au bout de cinq ans et se conservent davantage après vingt ans.

Tableau 18 - Durée de détention d'un logement selon le type de propriétaire 1995-2003 (en années)

	<i>Résidents permanents</i>	<i>Résidents secondaires</i>
<i>Bréhat</i>	18,8	12,4
<i>Île-aux-Moines</i>	17,9	11,6
<i>Ouessant</i>	14,6	10,8
<i>Sein</i>	13,4	9,9

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

Il est par ailleurs intéressant de souligner qu'entre résidents secondaires, le temps de conservation du logement varie. À partir des exemples de Bréhat et d'Ouessant, le lieu de domicile du propriétaire paraît conditionner la durée de détention de la résidence secondaire (tab.19).

¹ La durée de détention est obtenue par la différence d'années entre la précédente mutation et la présente vente par son propriétaire.

² D'où l'impossibilité d'opter soit pour l'acquisition soit pour l'héritage.

³ Ce qui correspond à la moyenne nationale d'après J. DUTERTRE (2003 : 63).

Tableau 19 - Durée de détention (en années) des résidences secondaires à Bréhat et Ouessant selon le lieu de domicile du propriétaire (1995-2003)

	<i>Bréhat</i>	<i>Ouessant</i>
<i>Régionaux</i>	10,2	10,4
<i>Provinciaux</i>	9,0	11,3
<i>Franciliens</i>	16,3	11,8
<i>Ensemble des résidents secondaires</i>	12,4	10,8
<i>Dont natifs de l'île</i>	12,8	10,5

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

Toutefois, les résultats obtenus sont relativement constants à Ouessant alors qu'ils présentent des écarts importants à Bréhat. On aurait pu s'attendre à ce que les régionaux conservent plus longtemps leurs résidences secondaires que les Franciliens en raison de la plus grande fréquence des origines insulaires. De même, chez les résidents secondaires natifs de Bréhat et d'Ouessant, la durée de détention d'une résidence secondaire est identique à celle de l'ensemble des résidents secondaires.

En fait, ces deux constats s'expliquent par le mode de transmission des logements.

4.3. Un mode de transmission qui varie selon les îles : des reventes plus rapides quand le bien est hérité

Il est en effet possible de déterminer le mode de transmission des logements, autrement dit, comment résidents permanents et résidents secondaires sont devenus propriétaires.

Les logements principaux vendus entre 1995 et 2003 ont été majoritairement achetés par leurs propriétaires, c'est le cas de 56 % à Ouessant et de près des trois quarts à Bréhat et l'Île-aux-Moines. Ainsi près de 40 % des résidences principales proviennent-elles d'héritages à Ouessant et Sein contre 27 % sur les deux autres îles.

L'écart entre les deux groupes d'îles est encore plus significatif pour les résidences secondaires. Alors que la majorité d'entre elles est héritée dans les deux îles finistériennes, la transmission des biens par héritage n'a fonctionné que dans 18 % des cas à l'Île-aux-Moines. Dans cette île, les propriétaires s'étaient davantage adressés au marché pour trouver une résidence secondaire. La transmission des biens par héritage est donc encore très active dans les îles finistériennes alors qu'à Bréhat et surtout à l'Île-aux-Moines, la rotation des biens provient quasi-exclusivement du fonctionnement du marché.

Ce qui ne peut être déterminé ici avec précision, c'est si la transmission des biens a pu modifier la nature du logement (en transformant la résidence principale en secondaire ou inversement).

Si l'on parle souvent de reventes rapides (pour cause de spéculation ou d'achats impulsifs), l'analyse des extraits d'actes permet d'affirmer que ces dernières concernent surtout des biens récemment hérités. C'est le cas pour les résidences secondaires : 94 % des logements vendus à peine cinq années après être entrés dans le patrimoine immobilier sont des biens transmis par héritage à Ouessant, (75 % à Sein et 65 % à Bréhat), mais aussi pour les résidences principales : à l'Île-aux-Moines, 100 % des logements principaux revendus au bout de cinq ans proviennent d'héritages.

Concernant les propriétaires de résidences secondaires, le mode de transmission fait varier dans de grandes proportions la durée de détention des logements. Selon que la résidence secondaire ait été ou bien héritée ou bien acquise, elle reste entre 7,6 et 14,9 ans aux mains du même propriétaire à Ouessant et entre 11 et 13 ans à Bréhat (tab.20). On constate ici aussi que les résidences secondaires héritées se conservent moins longtemps que celles qui ont été acquises par le biais du marché. Ouessant l'illustre parfaitement : qu'ils soient domiciliés dans la région, en Île-de-France ou dans le reste du pays, les résidents secondaires restent en moyenne deux à trois fois plus longtemps propriétaires de leur bien quand celui-ci provient d'une acquisition volontaire. L'écart est aussi significatif à Bréhat, bien qu'il y soit plus réduit. Ainsi à Ouessant, les Franciliens, qui héritent d'une résidence secondaire, la conservent environ quatre ans alors qu'ils la gardent en moyenne 14 ans quand ils en ont eux-mêmes fait l'acquisition. De même, à Bréhat, les Franciliens restent propriétaires cinq années supplémentaires dans les cas où ils l'ont acquise eux-mêmes (tab.20). On remarquera tout de même que si les résidents secondaires natifs de Bréhat conservent en moyenne dix ans un bien acquis, ceux d'Ouessant y restent attachés environ 23 années consécutives.

Tableau 20 - Durée de détention (en années) des résidences secondaires à Bréhat et Ouessant selon le lieu de domicile du propriétaire et le mode de transmission du bien (1995-2003)

	<i>Bréhat</i>		<i>Ouessant</i>	
	R.S. acquise	R.S. héritée	R.S. acquise	R.S. héritée
<i>Régionaux</i>	9,4	10,1	16,0	7,3
<i>Provinciaux</i>	13,0	6,2	13,9	7,8
<i>Franciliens</i>	16,6	11,0	14,0	4,0
<i>Ensemble des résidents secondaires</i>	13,4	11,0	14,9	7,6
<i>Dont natifs de l'île</i>	10,0	8,7	23,0	7,9

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

S'il existe une coupure structurelle entre les résidents permanents et les résidents secondaires, celle-ci se double d'une grande variabilité du profil des seconds. Leur hétérogénéité peut être analysée à l'aune du mode de transmission (résidence secondaire héritée ou acquise volontairement), de la durée de détention du logement, de la présence des origines insulaires, des statuts socioprofessionnels qui déterminent pour une part les moyens financiers dont ils disposent, du lieu de domicile (déterminant également en partie leurs capacités d'investissement) et donc de la distance à l'île qui conditionne également leur fréquentation de la résidence secondaire.

Le caractère très hétéroclite de la catégorie "résidents secondaires" pose d'ailleurs un certain nombre de questions. Si elle comporte une valeur démonstrative certaine, elle mérite néanmoins d'être dépassée sur la base des transformations que connaît la société française avec l'augmentation des mobilités. Nous pensons ici aux mouvements hebdomadaires avec les déplacements en fin de semaine vers une seconde résidence et la multiplication des doubles résidents (ou bi-résidents). Malgré une rupture induite par la traversée en bateau, les cas de résidences alternées se multiplient également sur les îles. Si ces mobilités hebdomadaires sont facilitées dans les îles proches des côtes comme l'Île-aux-Moines, l'éloignement de certaines îles limite ces pratiques. Ainsi une vingtaine de trains relie-t-elle Paris à Vannes le vendredi, parfois en seulement trois heures. Par ces différentes pratiques de l'île, l'investissement des résidents secondaires varie lui aussi également. Une vérification à travers la prise de responsabilités l'illustre.

5. Des implications locales croissantes de la part de résidents secondaires

Être propriétaire d'une résidence peut constituer le point de départ de la participation à la vie politique et associative de la commune. Elle apparaît toutefois souvent plus fantasmée que réelle. Qu'en est-il exactement sur les îles ? Peut-on lier investissement sur place avec un ou plusieurs types de résidents secondaires en particulier ?

5.1. Une inscription parfois massive sur les listes électorales

Posséder une résidence secondaire ouvre des droits concernant l'inscription sur les listes électorales. En général, bien que certains critères varient en fonction des îles¹, les propriétaires, pouvant justifier du paiement de la taxe d'habitation, peuvent y figurer². En questionnant les mairies sur la composition des listes électorales, toutes ont admis inclure un certain nombre de résidents secondaires, sans en préciser exactement la proportion. Par exemple à Bangor, le premier adjoint au maire parlait d'une trentaine de résidents secondaires inscrits sur les 730 que compte la commune. Or, cette faible proportion n'empêche pas la polémique sur la légitimité des résidents secondaires à voter dans une commune « *qu'ils n'habitent pas toute l'année* ».

Dans certaines communes, l'aide des secrétaires de mairie a permis d'en savoir davantage. Ainsi à Bréhat, sur 470 électeurs recensés en 2001, seulement 38 % vivaient principalement³ sur l'île. De même, l'Île-aux-Moines compterait environ 200 résidents secondaires inscrits sur un total de 654 électeurs. À travers ces deux exemples, l'inscription des résidents secondaires sur les listes électorales paraît massive. Toutefois, la comparaison avec Bangor montre une participation variable selon les îles.

Pour en savoir davantage, la comparaison du nombre d'électeurs avec celui de la population en âge de voter s'est avérée à la fois relativement simple à réaliser et également significative. Si le nombre d'électeurs est toujours supérieur, il varie énormément d'une île à l'autre (tab.21). L'écart reste faible voire anecdotique à Belle-Île, Yeu et Ouessant (respectivement 1 %, 8 % et 14 %), mais dépasse ailleurs 20 % pour finalement atteindre plus de 33 % dans les plus petites îles comme Sein, Molène, Aix et Hoëdic. Dans cette dernière par exemple, le nombre d'électeurs est 70 % plus élevé que celui des habitants âgés d'au moins 18 ans !

Sans pouvoir expliquer cet écart par la seule présence des résidents secondaires, leur présence est indiscutablement un facteur plus pesant dans les plus petites îles.

¹ Ainsi, dans certaines îles, les personnes qui veulent s'inscrire sur les listes électorales doivent apporter la preuve qu'elles résident bien sur l'île au moins six mois par an.

² Il faut justifier de cinq années d'imposition sur certaines îles.

³ C'est-à-dire plus de six mois/an.

Tableau 21 - Des électeurs en surnombre

	Population âgée de 18 ans et plus (1999)	Nombre d'électeurs*	Proportion d'électeurs supérieure à la population âgée de 18 ans et plus (%)
Bréhat	377	470	25
Batz	490	621	27
Molène	232	333	44
Ouessant	820	932	14
Sein	223	297	33
Groix	1913	2519	32
Belle-Île	3867	3897	1
Île-aux-Moines	518	654	26
Arz	220	267	21
Houat	262	335	28
Hoëdic	93	158	70
Yeu	3794	3897	8
Aix	164	224	37

* Données comprises entre 2002 à 2004

Sources : Mairies.

Il faut par ailleurs noter que l'inscription sur les listes électorales a pu conditionner jusqu'à récemment l'obtention d'une carte insulaire (ouvrant droit à un tarif préférentiel). Ce fut le cas à Bréhat jusqu'en 2001. Aujourd'hui, ce titre de transport n'est accordé que pour les habitants présents 8 mois sur 12. C'est aussi le cas à Hoëdic et Groix¹.

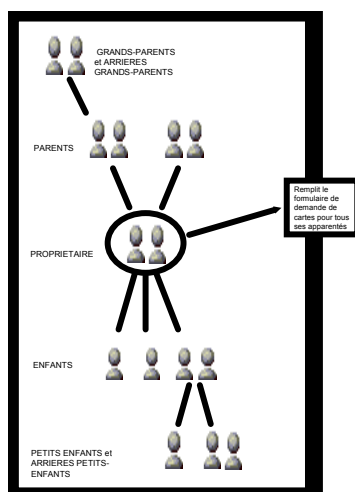
À propos des critères d'attribution des cartes, les compagnies maritimes desservant les îles appliquent toutes des tarifs différents selon le domicile du passager. Au-delà de la diversité du qualificatif utilisé pour différencier le tarif applicable ("insulaire", "préférentiel", "touriste", etc.), il est intéressant de souligner les critères pour distinguer les catégories de passagers. Ainsi, dans les îles morbihannaises depuis 2000, seules les personnes résidant plus de huit mois par an dans l'île peuvent bénéficier du tarif insulaire. Les continentaux d'origine insulaire ont donc été exclus depuis cette date ; ce système aurait ainsi exclu 80 % des bénéficiaires du tarif insulaire. En revanche, dans les îles de la pointe Finistère, la compagnie Penn ar Bed attribue le tarif insulaire à la fois aux personnes désignées comme « *insulaires en résidence principale* », c'est-à-dire les propriétaires ou les locataires ainsi que leurs ascendants et descendants sur deux générations (et leurs conjoints respectifs), mais également aux personnes qualifiées d'« *insulaires en résidence secondaire* » englobant les propriétaires d'une résidence secondaires ainsi que leurs descendants sur deux générations (et leurs conjoints également) et enfin aux « *les salariés sur les îles* » (fig.IV.15).

Si l'obtention d'un tarif préférentiel a pu convaincre, ponctuellement, certains résidents secondaires de s'inscrire sur les listes électorales, l'utilisation du droit de vote dépasse largement ce cadre. Si la présence de résidents secondaires sur les listes électorales est l'objet de vives discussions, ce n'est pas dans une modification des résultats que les craintes sont les plus nombreuses mais plutôt dans l'éventualité qu'ils parviennent à "prendre" la mairie.

¹ Depuis cette date, le Conseil Général a pris deux dispositions concernant les bénéficiaires du tarif insulaire à Groix : ils doivent résider 8 mois / 12 dans l'île et présenter une carte informatisée à leur nom à chaque passage.

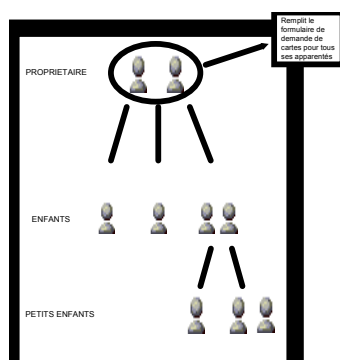
Les catégories suivantes bénéficieront du tarif insulaire voté par le Conseil Général :

1°) les insulaires en résidence principale



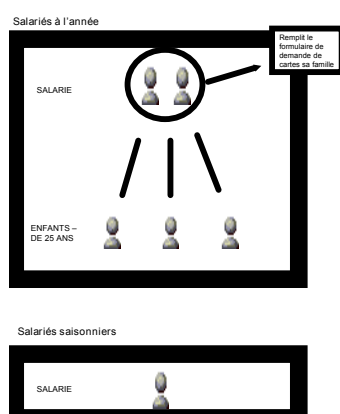
- **les résidents principaux** : personnes ayant leur résidence principale toute l'année sur l'île (en qualité de propriétaire ou de locataire). Outre le résident, le conjoint et leurs enfants de moins de 25 ans bénéficieront du même statut.
- **apparentés aux résidents principaux** : parents, grands-parents, enfants de 25 ans et plus, conjoints de ceux-ci, petits-enfants et conjoints de ceux-ci.

2°) les insulaires en résidence secondaire



- **les résidents secondaires en pleine propriété** : propriétaires d'une résidence secondaire sur l'île. Outre le résident, le conjoint et leurs enfants de moins de 25 ans bénéficieront du même statut.
- **apparentés aux résidents secondaires** : enfants de 25 ans et plus, et conjoints de ceux-ci, petits-enfants et conjoints de ceux-ci.
- **les résidents secondaires en indivision - SCI** : propriétaire d'une résidence secondaires sur l'île en indivision - SCI. Outre le résident ou l'actionnaire, son conjoint bénéficie des mêmes dispositions.

3°) les salariés sur les îles



- **les salariés à l'année sur l'île** : personnes qui occupent une activité professionnelle toute l'année sur l'île, de même que leur conjoint et leurs enfants de moins de 25 ans. Cartes délivrées pour 1 an.
- **les salariés saisonniers sur l'île** : personnes qui occupent une activité professionnelle saisonnière sur l'île. Carte délivrées pour la durée du contrat.

5.2. Une entrée dans les conseils municipaux discrète et souvent réservée aux "insulaires" domiciliés sur le continent

Composant une partie importante des inscrits, les résidents secondaires sont ainsi susceptibles d'être élus au conseil municipal. Jusqu'en 2001, année des dernières élections, leur implication restait souvent anecdotique. Si plusieurs conseils municipaux comptent au moins un résident secondaire, c'est le cas à Bréhat, à l'Île-aux-Moines, à Aix et à Molène¹ pour ne citer que les plus petites, il s'agit, dans la très grande majorité des cas, de la première génération d'insulaires installés sur le continent. D'ailleurs, la proximité géographique entre leur domicile principal et leur résidence secondaire leur permet d'y venir très régulièrement (presque chaque week-end). À Bréhat par exemple, des élections partielles ont eu lieu en octobre 2005 et sur les quatre nouveaux élus, deux sont des résidents secondaires. L'un n'a pas d'attaches familiales sur l'île mais y réside depuis 1978 (date de l'achat de la maison), l'autre appartient à une famille de "résidents secondaires historiques"². Ces deux conseillers s'ajoutent aux deux précédemment élus en 2001 : le premier, originaire de l'île et y ayant vécu, et le second, non-originaire, y viennent à chaque week-end et lors des vacances. Ces quatre cas bréhatins illustrent ainsi la diversité de la catégorie des résidents secondaires.

L'origine insulaire, le fait d'avoir fréquenté l'école communale, les attaches familiales sur place, sont autant de facteurs dont ne bénéficient pas les résidents secondaires d'origine continentale. Sur plusieurs îles, des résidents secondaires ont essayé d'entrer au conseil municipal, mais la très grande majorité de ces tentatives s'est soldée par des échecs. « *Pour l'instant* » annonce la plupart des élus. Nombreux sont ceux qui pensent en effet que la période 2001-2007 constitue une sorte de « *mandat intermédiaire* ». Sur beaucoup d'îles, notamment les plus petites, on estime que le virage est amorcé. Le phénomène ne peut que prendre de l'ampleur dans les années à venir. Beaucoup prédisent que la prochaine élection constituera un tournant. « *Ils peuvent passer* », de toute façon annoncent certains « *c'est l'histoire d'une génération : d'ici quelques années, la dernière génération d'insulaires à être restée sur l'île sera partie, et leurs enfants, qui ont une situation sur le continent, ne reviendront pas y vivre à l'année*³ ».

Aujourd'hui, les candidats à un mandat municipal sont encore assez peu nombreux par rapport à leur poids en tant que propriétaires de logements et que ceux qui sont parvenus à se faire élire sont ou bien des insulaires de première génération installés sur le continent ou bien des continentaux fréquentant régulièrement l'île depuis de nombreuses années.

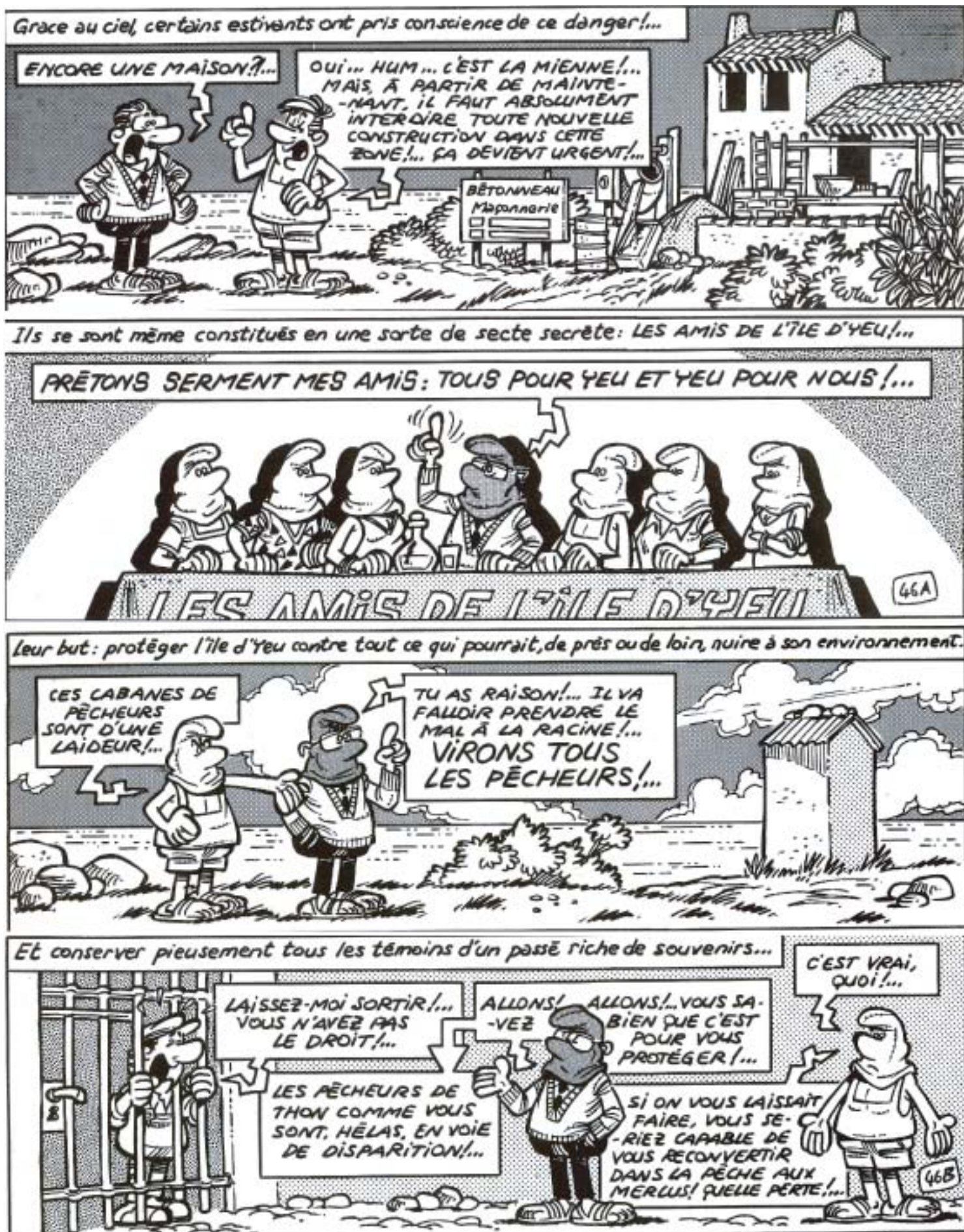
Néanmoins, certains habitants permanents craignent qu'une fois majoritaires au sein du conseil municipal, les résidents secondaires n'en profitent pour modifier les priorités et les orientations, notamment en matière d'urbanisme. Car, si la plupart des résidents secondaires ne souhaitent pas s'investir politiquement, un certain nombre peut, ponctuellement ou durablement, s'investir dans des associations de défense de l'environnement.

¹ Lors de la précédente mandature, 3 des 11 conseillers molénais étaient des résidents secondaires.

² Sa famille fréquente l'île depuis le début du XX^{ème} siècle.

³ Propos d'une résidente permanente de Houat.

Figure IV.16 - Une conception très conservatrice de la préservation de l'environnement et du cadre de vie par les résidents secondaires de l'île d'Yeu - illustration à partir d'une BD islaise



5.3. La défense de l'environnement et du cadre de vie : un leitmotiv souvent partagé ?

Privilégiant davantage les associations que l'entrée dans un conseil municipal, les résidents secondaires ont beaucoup œuvré et oeuvrent encore aujourd'hui pour la protection du cadre de vie¹. Que ce soit pour la sauvegarde du patrimoine bâti, naturel ou paysager, de nombreuses associations ont vu le jour, certaines à leur entière initiative.

Belle-Île compte deux associations de ce type : *l'Union belliloise pour l'environnement et le développement* (créée en 1974) et *Avenir et Sauvegarde de Sauzon* (créée en 1989 et totalisant 322 adhérents²), Yeu : *l'Association des Amis de l'Île d'Yeu*, Bréhat : *Vivre à Bréhat...*

L'ouverture vers le plus grand nombre est alors privilégiée : l'information par le biais de politique de sensibilisation (respect des milieux fragiles) et l'engagement pour un projet de restauration du patrimoine bâti concentrent la plupart des actions de ces associations. Toutefois, les collectifs et les comités de défense leur sont aujourd'hui préférés. Ils présentent l'avantage d'être plus souples et plus faciles à mettre en place, de plus, ces structures peuvent être constituées avec un plus petit nombre d'adhérents. À Bangor, racontait un élu « *on a vu des collectifs faire signer des pétitions contre le goudron sur la route, contre les bateaux sur les plages, contre l'installation d'un transformateur dans un village...* ». D. ROCHER (1989), dans sa bande dessinée, brossait une caricature des comportements de certains résidents secondaires sur Yeu, qui une fois devenus propriétaires, souhaiteraient, sinon limiter, du moins freiner le rythme des nouvelles constructions (fig.IV.16). C'est également dans cet esprit qu'a été fondée *Vivre à Bréhat*. Cette association est « *l'héritière spirituelle d'une association fondée il y a près de trente ans au moment de la mise en place du POS. Ses fondateurs voulaient protéger la nature... et conserver ou rendre constructibles leurs propres terrains* »³. Il arrive que certaines associations soient plus procédurières. Ce fut particulièrement le cas à l'Île d'Aix en 2003 où la révision du POS fut précédée d'une enquête « houleuse » à laquelle contribuèrent certains résidents secondaires au travers de l'association *Aix-Ponant*.

La volonté et le souci du cadre de vie et de la protection de l'environnement et du paysage se révèlent particulièrement à l'occasion de projets, qu'ils soient très ponctuels et localisés ou de plus grande envergure.

5.4. Retour sur un conflit marquant : le projet de thalassothérapie de l'Île-aux-Moines

Dans les années 1980, un projet de centre de thalassothérapie était pressenti à l'Île-aux-Moines. En fait, il s'agissait de créer de toutes pièces un hameau de revitalisation marine sur le site de *Penhap*, situé à la pointe sud de l'île. Le projet prévoyait la création d'un institut marin de revitalisation et de thalassothérapie pouvant accueillir 250 curistes par jour, d'un hôtel de 120 chambres ainsi qu'une quarantaine d'appartements.

Les arguments en faveur du projet étaient incontestables. Le projet aurait redynamisé économiquement l'île avec la création de 200 emplois (dont les trois quarts à temps plein), auxquels se seraient ajoutés 150 emplois durant les 18 mois de travaux. Le projet

¹ D'ailleurs, la première association française de protection de la nature à Ploumanac'h en 1901 fut à l'initiative de résidents secondaires parisiens.

² Son siège social est d'ailleurs situé dans les Yvelines.

³ Explications recueillies auprès d'un élu bréhatin.

aurait également généré plus de revenus pour la commune par le biais de la taxe professionnelle dégagée par le centre et un surplus de clients pour les commerçants. L'arrivée d'actifs sur l'île aurait aussi contribué à accroître la population permanente. Enfin, le dernier élément en faveur du projet consisté en l'intérêt d'une mise à disposition pour les insulaires de certains équipements créés à l'occasion (piscine, tennis...). Fort de ces arguments, le projet, alors soutenu par le conseil municipal, reçut un permis de construire favorable ; nous sommes alors en 1985 (GÉRARD, 2001 : 63).

Le principal inconvénient du projet, sur lequel va se cristalliser une majorité d'opposants, est sa localisation dans l'île. Prévu sur un site vierge de 6 hectares à la pointe sud de l'île, ce cadre naturel est idéal pour les promoteurs, mais les opposants estiment que la construction d'un centre de thalassothérapie y dénaturerait le site (en dépit des efforts menés en matière d'intégration des constructions au site).

Dès 1985, deux partis s'opposent. Le premier, mené majoritairement par les locaux, voyait dans ce projet une chance de créer une activité motrice et génératrice d'emplois (annexe E4). Le second, conduit en majorité par des résidents secondaires, réfutait les arguments des premiers en arguant que le projet était dévastateur et démesuré par rapport à la taille de l'île. Outre les atteintes à l'environnement (détérioration du site, urbanisation mal contrôlée, problèmes de circulation et d'alimentation en eau), les craintes portaient également sur les réelles retombées économiques du projet. L'isolement géographique du centre dans le sud de l'île ne provoquerait-il pas un fonctionnement autarcique ? Et si les emplois créés étaient prioritairement ouverts aux insulaires, à quelles responsabilités et à quels postes seraient-ils placés ? La crainte des opposants au projet était aussi que les Îlois ne récupèrent que les emplois les moins rémunérés.

C'est pourquoi, en mars 1985, fut créée l'Association pour la défense et la protection de l'Île-aux-Moines¹. Un an plus tard, elle comptait 434 membres (l'île comptait alors moins de 600 habitants !), les deux tiers étaient des résidents secondaires.

Finalement, devant les multiples résistances et la projection du débat sur la scène nationale (car relayé par quelques résidents secondaires influents), le projet a échoué.

¹ Elle a été dissoute en 1995.

Conclusion

Au-delà du lieu de domicile qui a justifié la coupure initiale entre résidents permanents et résidents secondaires, les moyens financiers (définis à partir des prix d'achat), comme la classification socioprofessionnelle s'avèrent des critères pertinents pour différencier ces deux types d'acteurs. Les résidents secondaires, au profil plus "aisé" bénéficient d'un avantage indéniable pour intervenir face à des résidents permanents, dont les revenus modestes résultent d'un profil plus "populaire".

Au-delà, la provenance géographique et surtout l'origine insulaire ou le mode d'acquisition du logement illustrent l'hétérogénéité des différents types de résidents secondaires. Ce chapitre aura donc contribué à dépasser le simple clivage résidents permanents / résidents secondaires et d'identifier plusieurs catégories sociales de résidents.

Sur la base des profils apparus les plus aptes à distinguer les différentes catégories sociales de résidents ressortent conjointement les lieux de domicile, "île", "région" et "Île-de-France" et la classification professionnelle, "aisée" et "populaire". À partir des six catégories sociales identifiées comme les plus représentatives des nouveaux propriétaires, quatre groupes d'îles s'individualisent.

À Sein, Molène et Ouessant, résidents domiciliés dans l'île et résidents domiciliés sur le continent ont un profil d'autant plus proche que les seconds sont en grande partie des régionaux, correspondant souvent à la première ou seconde génération d'insulaire installés sur le continent ; ainsi peuvent-ils se rendre très régulièrement dans l'île. Ce sont souvent des actifs avec un profil "PCS populaires" relativement proche de celui des résidents permanents, ce qui explique en partie les prix encore relativement peu élevés enregistrés sur Sein, Molène et Ouessant. Ce sont d'ailleurs ces trois îles qui ont connu la plus forte augmentation des prix entre 1995 et 2003, et à la fois cause et conséquence, le profil des acquéreurs change progressivement (plus grande diversité dans la provenance géographique et dans les professions exercées).

Batz, Groix et Houat composent un premier groupe intermédiaire. Ce sont actuellement les trois communes insulaires qui s'ouvrent le plus à des acquéreurs sans origine insulaire. Le profil moyen des résidents domiciliés en dehors de l'île s'écarte déjà plus fortement de celui des résidents permanents (les régionaux y sont de moins en moins nombreux), accentuant davantage une hausse des prix déjà soutenue. Le second groupe intermédiaire comprend Belle-Île et Yeu. Les profils des résidents se démarquent nettement par le profil socioprofessionnel. Enfin, dans un dernier groupe incluant les îles de petite taille et proches du continent (Bréhat, Aix, Arz et l'Île-aux-Moines), la distinction entre les différents groupes de résidents ressort nettement. La catégorie "résidents franciliens à PCS aisées" apparaît largement dominante et en rupture avec toutes les autres.

Par leurs acquisitions de logements, ces différentes catégories sociales de résidents influencent et modifient l'espace. Comment se répartissent-elles au sein de chaque île ?

Il s'agit alors de déterminer si à une proximité des profils de résidents correspond aussi une proximité spatiale.

Des catégories sociales aux catégories socio-spatiales

- 1. Quels critères permettent de mesurer la division socio-spatiale dans les îles ?**
- 2. De la dichotomie résidents permanents / résidents secondaires à l'identification de catégories socio-spatiales**
- 3. Des espaces infra insulaires inégalement convoités ?**

Les catégories sociales de résidents mises en évidence dans le précédent chapitre sont inégalement représentées dans chacune des îles. Il s'agit donc maintenant de vérifier l'hypothèse selon laquelle elles se distribuent aussi de manière inégale dans l'espace. L'échelle infra communale dans le cas des îles permet-elle de rendre compte d'une quelconque division socio-spatiale ?

Une première sous partie s'attachera à déterminer quel découpage de l'espace infra communal est le mieux adapté pour mettre en évidence une division sociale de l'espace. Il sera complété ensuite par l'identification de critères permettant de la mesurer.

À partir de ce premier point, il s'agira, dans une deuxième sous partie, de définir si l'échelle infra insulaire permet de rendre compte de schémas de localisation préférentielle associés aux catégories sociales de résidents ; auquel cas, une division sociale de l'espace pourrait être mise en évidence.

Enfin, dans une dernière sous partie, nous tenterons de mesurer les interactions entre les profils de résidents et les prix pratiqués.

1. Quels critères permettent de mesurer la division socio-spatiale dans les îles ?

1.1. La division sociale de l'espace plutôt que la ségrégation sociale

L'emploi du terme « *ségrégation* », bien que généralisé en géographie et vulgarisé dans le langage courant, n'en constitue pas moins un terme ambigu. À l'origine, il désigne « *la mise à l'écart, par une fraction dominante d'une population, d'un groupe distingué en fonction de divers critères d'ordre essentiellement ethnique ou culturel, "race", origine géographique, langage, religion* » (BRUN, CHAUVIRÉ, 1983 : 76). Ce phénomène n'est pas à proprement parler de nature spatiale ou géographique mais exprime plutôt une manifestation de nature ethnologique, culturelle et politique ayant des répercussions sur l'espace. Ce sens premier du terme ségrégation est donc fortement lié à celui de « *discrimination* » (BRUN, 1994 : 25). Or si ce concept parvient à décrire de façon adéquate certains phénomènes à l'œuvre dans les villes nord-américaines du début du XX^{ème} siècle, il est inadapté aux cas français. Si le terme de ségrégation désigne une pratique volontaire, il doit être réservé aux seuls cas où des groupes dominants imposent une discrimination, sociale et/ou spatiale à ceux qu'ils dominent (DI MÉO, BULÉON, 2005 : 101).

Dans les années 1970-75, certains auteurs élargissent le sens du terme ségrégation, avec l'idée d'une correspondance entre « *distance sociale* » et « *distance spatiale* » (BRUN, CHAUVIRÉ, 1983 : 76), d'où l'introduction de la notion de division sociale de l'espace. L'objectif est alors « *d'observer, voire de dénoncer, l'inégale distribution des groupes sociaux dans l'espace urbain* » (MADORÉ, 2005 : 47). Dans ce travail, nous conserverons donc le terme de division sociale de l'espace, étant entendu que son analyse consiste, comme l'a défini E. PRÉTECEILLE (2002 : 11) pour l'espace urbain, à comparer la structure sociale (définie par les catégories choisies) des différents espaces qui constituent une ville.

Il s'agit donc de parvenir à mettre en évidence si les espaces insulaires se prêtent à une telle analyse. Les différentes catégories sociales définies précédemment se répartissent-elles de manière homogène dans les îles ou bien obéissent-elles à des schémas de localisation préférentielle ?

Avant d'approfondir cette analyse, il faut donc dans un premier temps parvenir à définir un mode de découpage de l'espace qui soit en adéquation avec l'organisation spatiale infra communale - autrement dit trouver une échelle adéquate - ; puis dans un second temps, des catégories pertinentes pour l'analyse doivent être définies.

1.2. Le découpage de l'espace

1.2.1. La forme

En effet, quel découpage spatial est le mieux approprié pour l'analyse de la division sociale ? Ce dernier est important car la forme et la taille du découpage peuvent influencer sur les résultats (PRÉTECEILLE, 2002). D'ailleurs, Y. GRAFMEYER (1994) rappelle que « *la question de l'échelle d'observation, qui pourrait sembler d'ordre purement technique, engage en fait celle du sens même que l'on accorde à l'idée de ségrégation* ».

Le découpage privilégié ici reste tributaire des données disponibles, en l'occurrence les extraits d'actes. Ceux-ci intègrent deux éléments susceptibles de permettre une localisation géographique du bien : l'adresse et la référence cadastrale. L'extrême précision de l'adresse postale contraint toutefois à deux manipulations fastidieuses. La première consiste à répertorier toutes les adresses mentionnées et à les reporter sur une carte. La seconde étape oblige à définir un découpage pour simplifier l'analyse. Mais dans ce cas, quelles limites adopter et sur quelle base ?

Reste alors la référence cadastrale, constituée d'un numéro de plan - comprenant un nombre à quatre chiffres - et d'une section - composée d'une à deux lettres -. Certes, c'est un découpage purement administratif où la superficie, la taille de la population et le nombre de logements varient selon les sections. En revanche, les sections cadastrales présentent l'avantage de quadriller entièrement le territoire communal en polygones (un par section) et surtout d'être relativement neutres socialement à l'origine.

Pour procéder à une représentation cartographique, les 16 tableaux d'assemblage (correspondant aux 16 communes) ont été récupérés dans les Services du Cadastre, pour ensuite être scannés. Chaque commune a donc été découpée en autant de sections cadastrales que comporte le cadastre, soit entre 7 et 84 - pour les îles qui en sont dotées - (tab22).

Tableau 22 - Nombre de sections cadastrales par île

	Nombre de sections cadastrales
Molène	0
Sein	0
Aix	7
Hoëdic	7
Île-aux-Moines	8
Bréhat	9
Batz	10
Houat	11
Arz	13
Groix	15
Ouessant	17
Yeu	52
Belle-Île	84

Sources : Cadastres 2005.

1.2.2. La taille

Pour chacune des seize communes insulaires, nous avons ainsi reporté dans chaque section le nombre de personnes physiques ayant acquis un logement entre 1995 et 2003. Il apparaît que ces effectifs varient grandement d'une section à l'autre.

Dans les îles de petite taille (moins de 500 hectares), le nombre de sections par commune oscille entre 7 et 13. Toutefois, des raisons objectives limitent l'analyse sur certaines d'entre elles ; trois ont été relevées.

Premièrement, l'absence de cadastre et donc d'un découpage spatial des territoires communaux sénan et molénais à l'échelle de la section cadastrale, par exemple, pose le problème de la retranscription des données sur ces deux îles. Certes, les adresses postales sont fournies dans les EAM, ce qui permet de connaître précisément la localisation des logements ayant subi une mutation.

Figure V.1 - La concentration des transactions de logements dans les bourgs des petites îles (1995-2003)

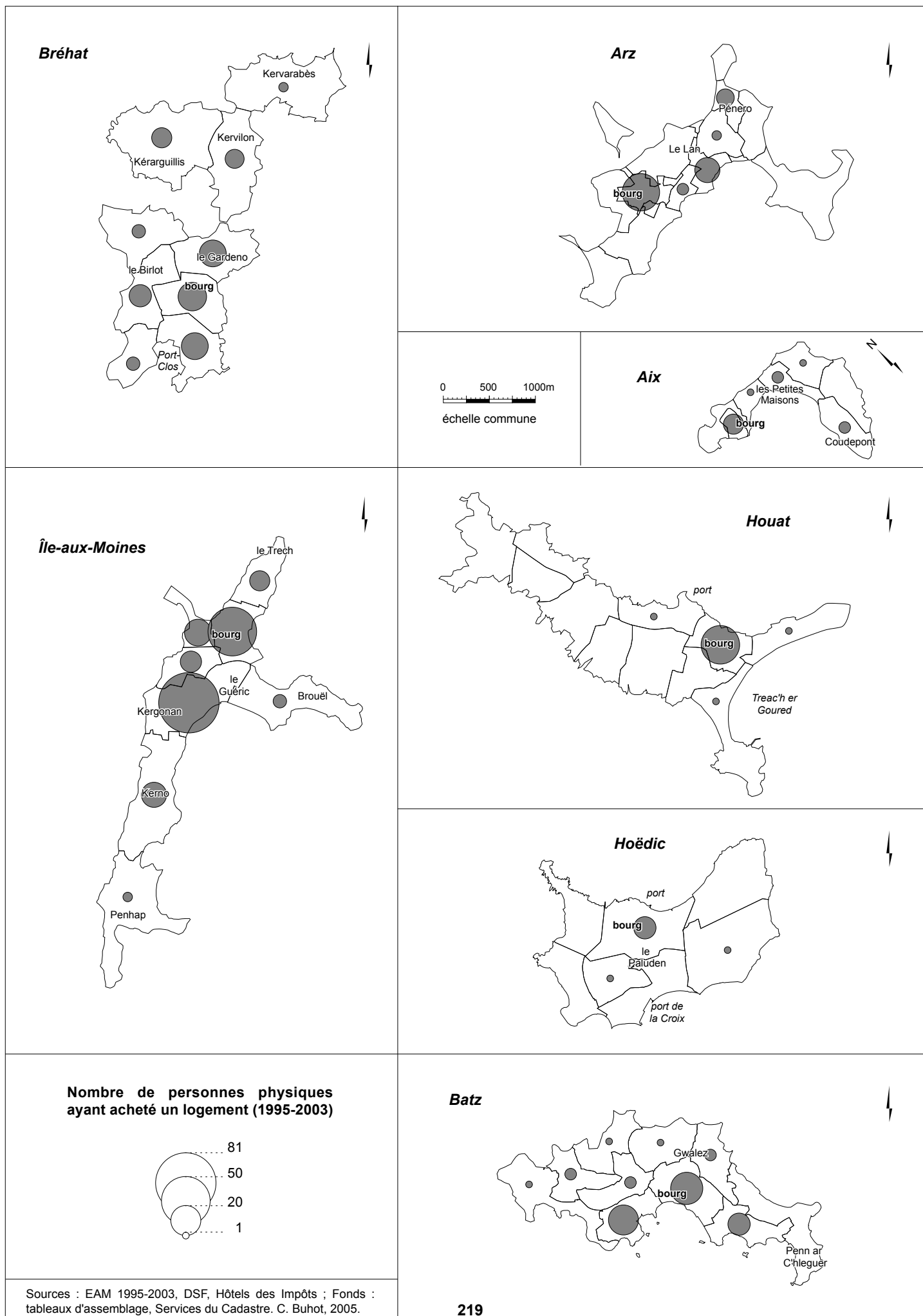
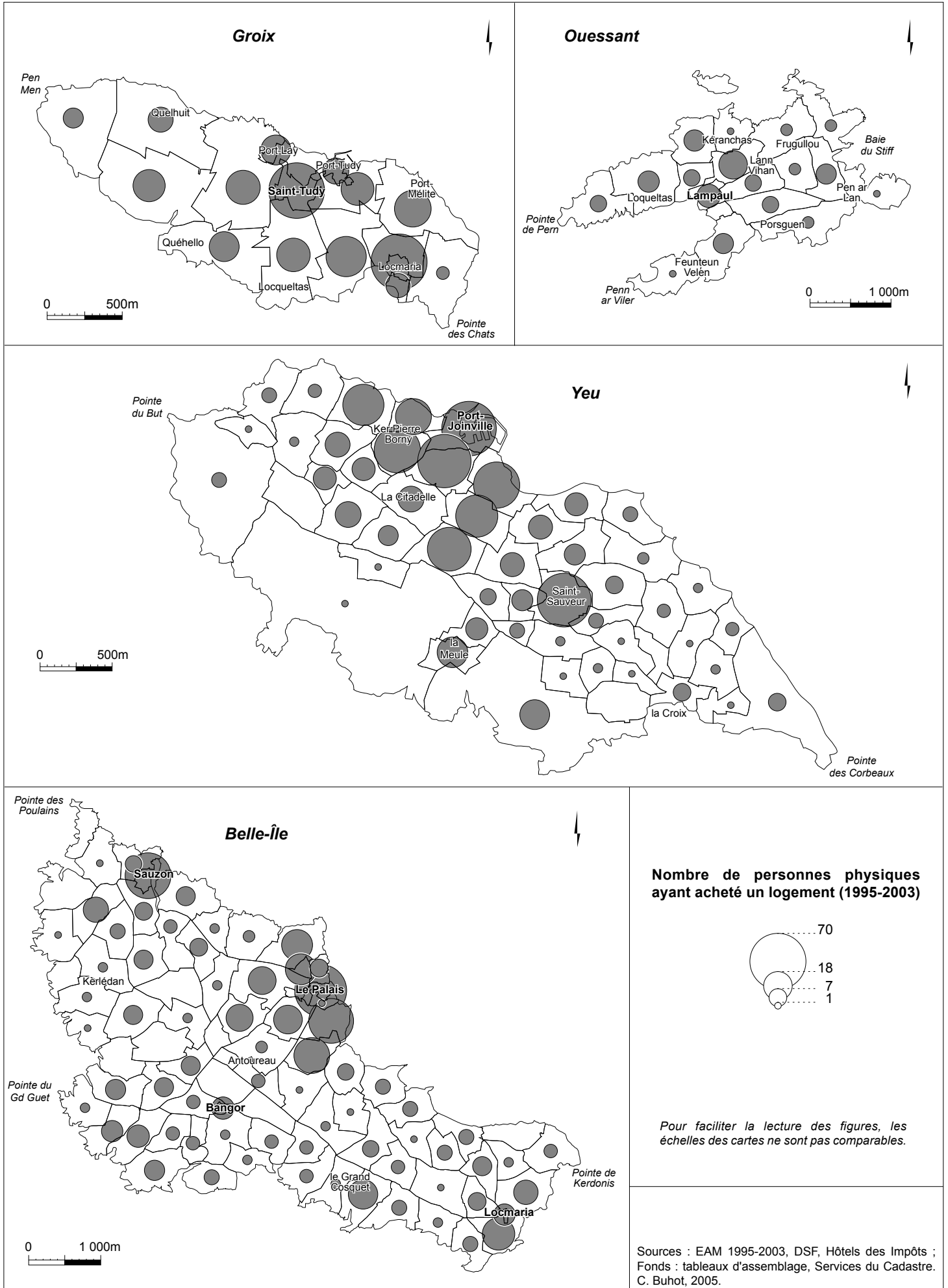


Figure V.2 - La concentration des transactions de logements dans les bourgs des grandes îles (1995-2003)



Toutefois, le respect de la confidentialité des données émanant des extraits d'actes n'autorise pas à poursuivre ici l'analyse sur Sein et Molène.

Le deuxième facteur d'exclusion concerne cette fois Houat et Hoëdic. La quasi-totalité des transactions étant recensée dans le bourg, lui-même constitué par une seule et même section cadastrale, l'analyse s'y révèle donc inutile (pour information, à Houat 33 des 36 transactions ont été enregistrées dans le bourg et à Hoëdic, c'est le cas de 11 transactions sur 13).

Enfin, le dernier élément à prendre en considération est la faiblesse des effectifs au sein de chaque section cadastrale. Celle-ci hypothèque l'analyse et la représentation cartographique qui pourraient en résulter. C'est le cas d'Aix (où aucune section n'enregistre plus de 10 transactions de logements) et d'Arz où 100 % des acquisitions sont réalisées par des résidents secondaires. Même chose pour Batz, la trop grande variabilité des effectifs entre les différentes sections de l'île contraint à ne pas la retenir pour la suite (fig.V.1).

Sans être totalement absentes de l'analyse qui va suivre, ces sept îles (Molène, Sein, Houat, Hoëdic, Aix, Arz et Batz) ne peuvent faire l'objet d'un traitement cartographique précis. Restent donc Bréhat et l'Île-aux-Moines où les effectifs sont suffisants pour poursuivre une analyse détaillée.

Dans les quatre plus grandes îles où coexistent un bourg principal (ou chef-lieu) et des bourgs et/ou hameaux secondaires, les effectifs sont plus dispersés. Le bourg principal (ou chef-lieu) et sa périphérie concentrent généralement les plus gros volumes de transactions (cas du Palais devant Locmaria - Belle-Île - et de *Port-Joinville* devant *Saint-Sauveur* - Yeu -) mais il se peut qu'un second bourg talonne le principal (*Locmaria / Saint-Tudy* à Groix) ou que la périphérie arrive en tête (cas ouessantin). Cette relative dispersion des effectifs, conjuguée à leur grande variabilité selon les sections, est également inhérente au nombre élevé de sections cadastrales dans ces quatre îles (tab.23). La quantité de transactions de logements oscille ainsi de 1 à 18 à Ouessant, de 7 à 70 à Groix, de 1 à 59 à Belle-Île et de 1 à 67 à Yeu (fig.V.2). De plus, un nombre trop élevé de sections complique parfois la lecture des résultats.

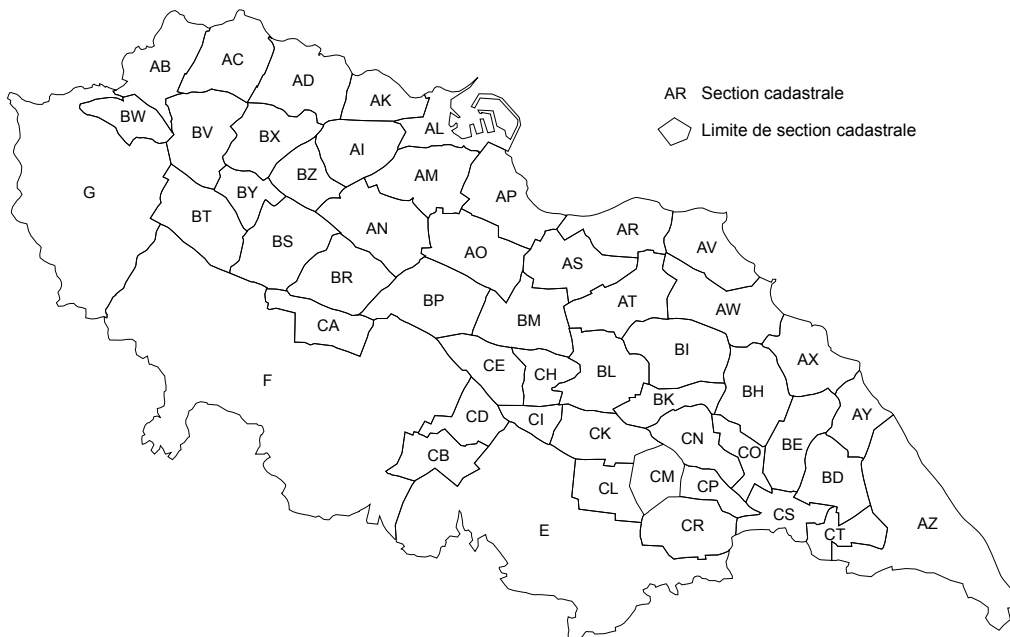
Tableau 23 - Nombre de secteurs cadastraux définis dans les quatre grandes îles

	Nombre de secteurs
Ouessant	8
Groix	13
Yeu	19
Belle-Île	22

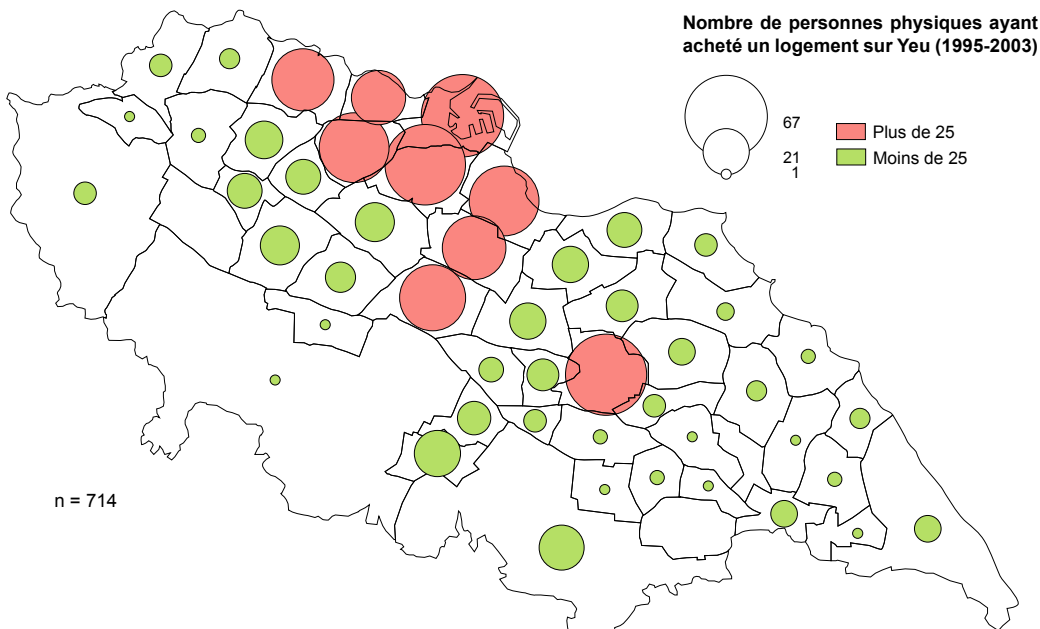
C'est pourquoi, il fut décidé de procéder à des regroupements de sections pour obtenir des secteurs cadastraux plus vastes, en définissant un seuil minimum pour chacun d'entre eux. L'effectif varie ainsi en fonction de l'île : il est de 25 personnes à Yeu, 20 à Belle-Île et à Groix et de 9 à Ouessant. La méthode est exposée dans les figures V.3, V.4 et V.5.

Figure V.3 - Le découpage spatial de Yeu à partir des sections cadastrales

(a) les 52 sections cadastrales de Yeu...



(b) ...posent un problème de représentativité des effectifs...



(c) ...d'où le regroupement des sections en 19 quartiers



Partant des 52 sections cadastrales répertoriées sur le tableau d'assemblage du cadastre de l'île d'Yeu (a), nous avons apporté quelques modifications.

En nous basant sur le nombre de personnes physiques ayant acquis un logement entre 1995 et 2003, les effectifs varient de 1 à 67 personnes par section. En tant que chef-lieu de la commune, *Port-Joinville* (représenté par la section AL) et sa périphérie (sections AD, AI, AK, AM, AO, AP et BP) enregistrent l'effectif d'acquéreurs le plus important de l'île, tout comme le bourg de *Saint-Sauveur* (BL). Dans ces 9 sections, le nombre d'acquéreurs varie entre 29 et 67 (b).

Ailleurs, la faiblesse des ventes pose un problème de représentativité et donc de validité des résultats escomptés.

Il apparaît alors logique de procéder à une simplification. Des regroupements de sections ont été opérés de manière à obtenir un seuil minimum d'acquéreurs au sein de chacune d'entre elles.

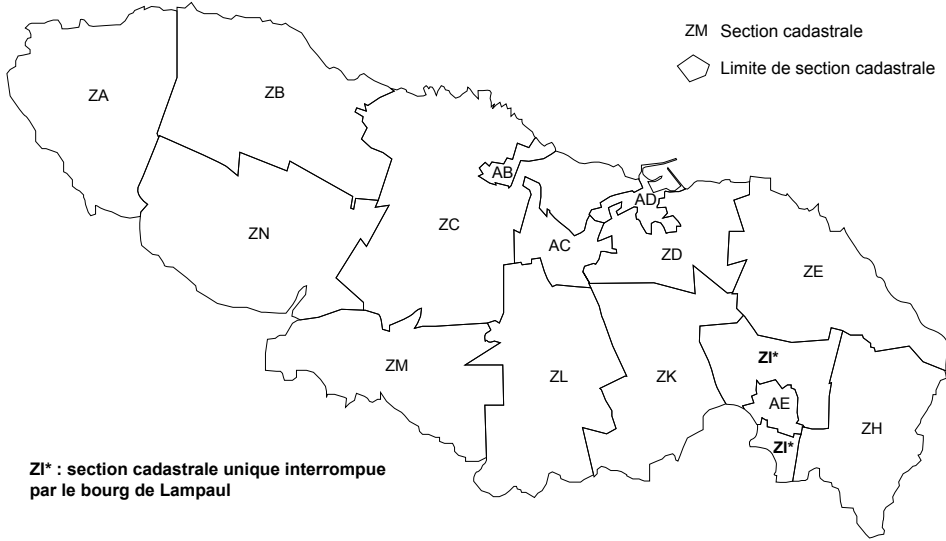
Nous avons retenu le nombre 25 comme le seuil minimal de personnes.

Dans les 43 sections où ce seuil n'était pas atteint, nous avons joint certaines sections à leurs voisines.

Selon ce modèle, 19 quartiers ont été définis et numérotés de I à XIX (c). Le quartier XIX correspondant aux sections cadastrales BT et F sera exclu de notre analyse (aucune transaction dans la section BT en neuf ans et pour la section F, la rareté des acquisitions par des personnes physiques, une seule en 9 ans, et sa grande taille ne nous ont pas permis de la rattacher à un autre quartier). Quant au seul quartier où nous ne sommes pas parvenus à atteindre un seuil de 25 personnes (secteur I, n=17), nous avons quand même fait le choix de le conserver.

Figure V.4 - Le découpage spatial de Groix à partir des sections cadastrales

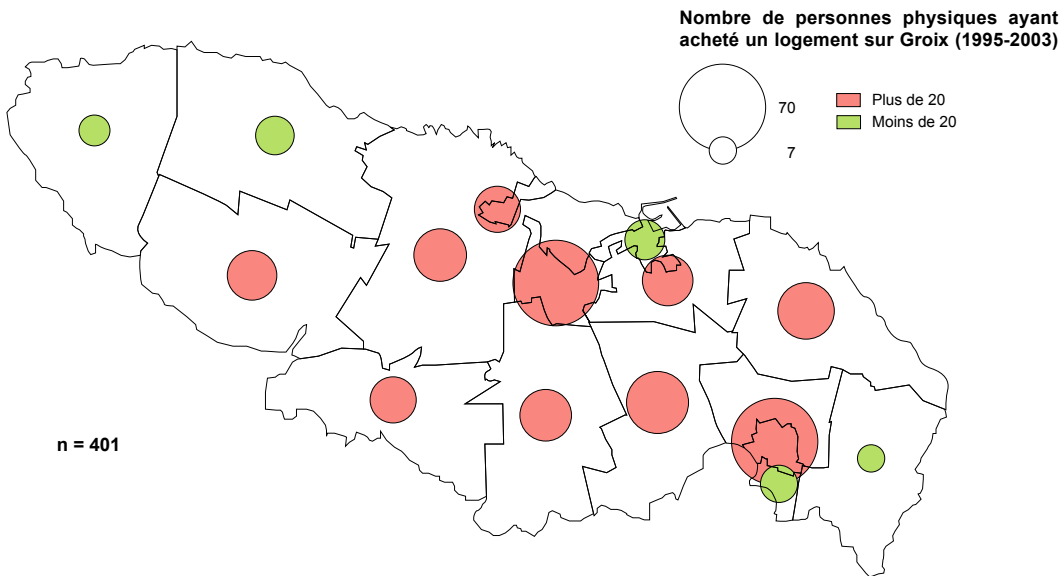
(a) les 15 sections cadastrales de Groix...



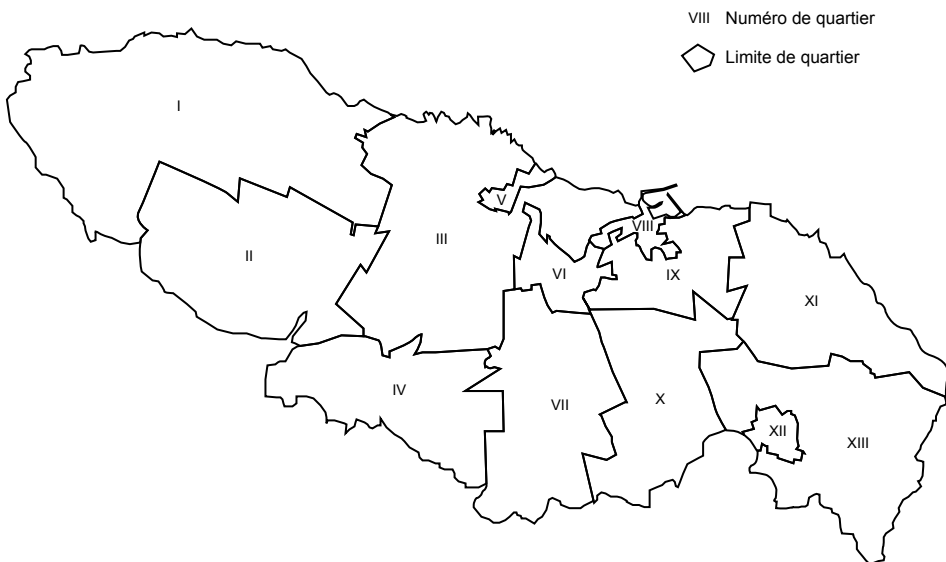
À Groix, seules les sections ZA et ZB à l'Ouest et ZI et ZH à l'Est de l'île n'atteignent pas le seuil de 20 personnes (a) (b) . Nous les avons donc regroupées en deux quartiers : I à l'ouest et XIII pour l'Est.

Malgré un effectif de 15 personnes, nous avons conservé la section AD (Port-Tudy) comme un quartier à part entière (VIII) (c) .

(b) ...posent un problème de représentativité des effectifs...



(c) ...d'où le regroupement des sections en 13 quartiers

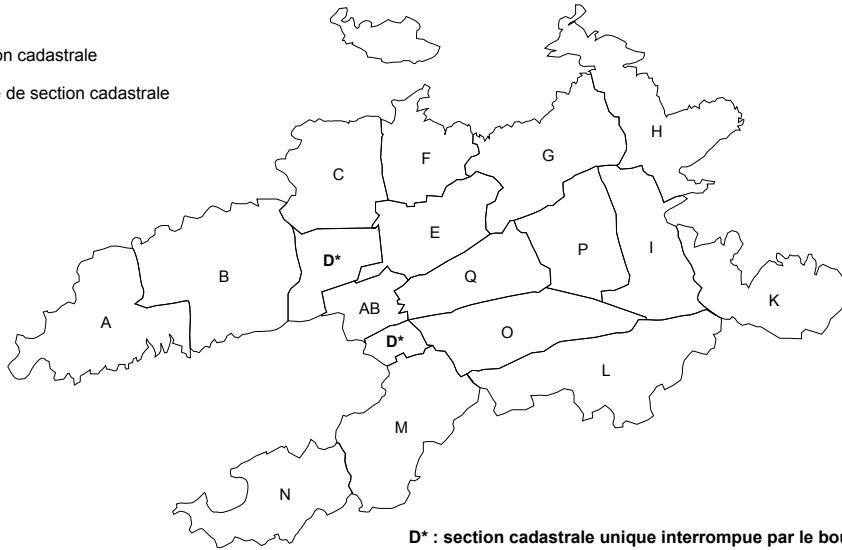


Sources : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Lorient ; tableau d'assemblage de Groix, Service du Cadastre. C. Buhot, 2005.

Figure V.5 - Le découpage spatial d'Ouessant à partir des sections cadastrales

(a) les 17 sections cadastrales d'Ouessant...

- L Section cadastrale
- Limite de section cadastrale

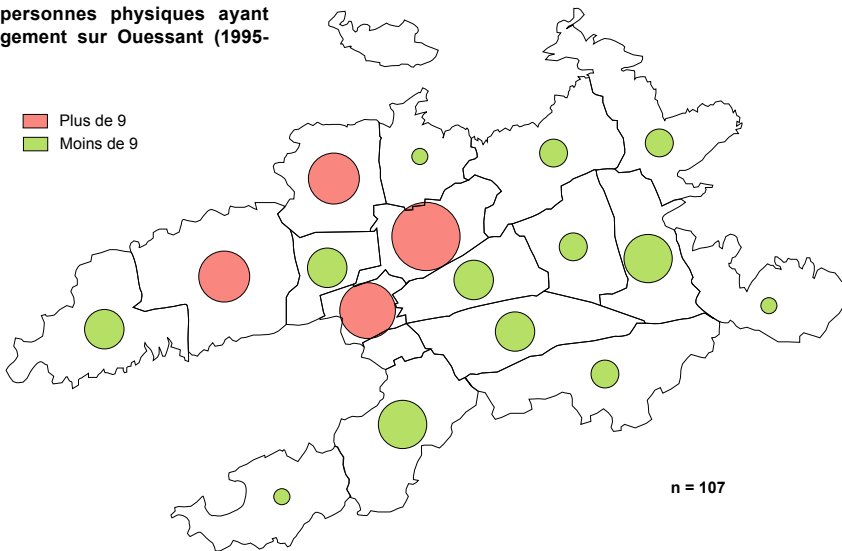


Enfin à Ouessant, des 17 sections cadastrales initiales **(a)**, nous avons obtenu 8 quartiers cadastraux **(c)**. Le seuil de 9 personnes a été considéré suffisant pour satisfaire à la représentation cartographique **(b)**.

(b) ...posent un problème de représentativité des effectifs...

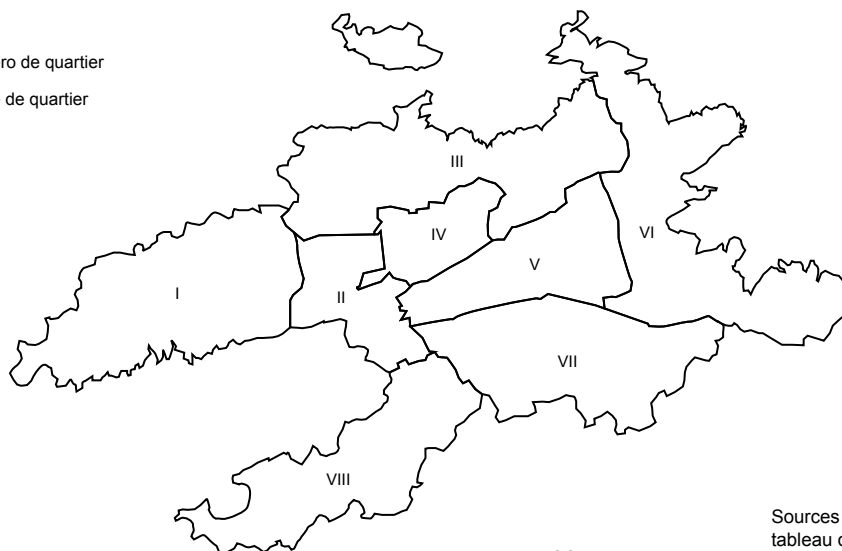
Nombre de personnes physiques ayant acheté un logement sur Ouessant (1995-2003)

- 18
- 6
- 1
- Plus de 9
- Moins de 9



(c) ...d'où le regroupement des sections en 8 quartiers

- VI Numéro de quartier
- Limite de quartier



Sources : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest ; tableau d'assemblage d'Ouessant, Service du Cadastre. C. Buhot, 2005.

1.3. Quelles catégories retenir ?

Les catégories retenues sont d'une part celles qui étaient disponibles et exploitables dans les extraits d'actes, puisque l'analyse porte sur les nouveaux propriétaires ayant la qualité de personnes physiques.

D'autre part, sur la base de la description statistique opérée dans le chapitre précédent, il s'agit de calculer l'écart à la moyenne et de déterminer la distribution de chaque critère par rapport à sa distribution moyenne dans l'île afin de valider ou non l'hypothèse de schémas de localisation préférentielle.

Ensuite, le problème du choix de critères pertinents se pose. E. PRÉTECEILLE (2002) a bien résumé le problème de la définition de critères pertinents pour analyser la division sociale de l'espace :

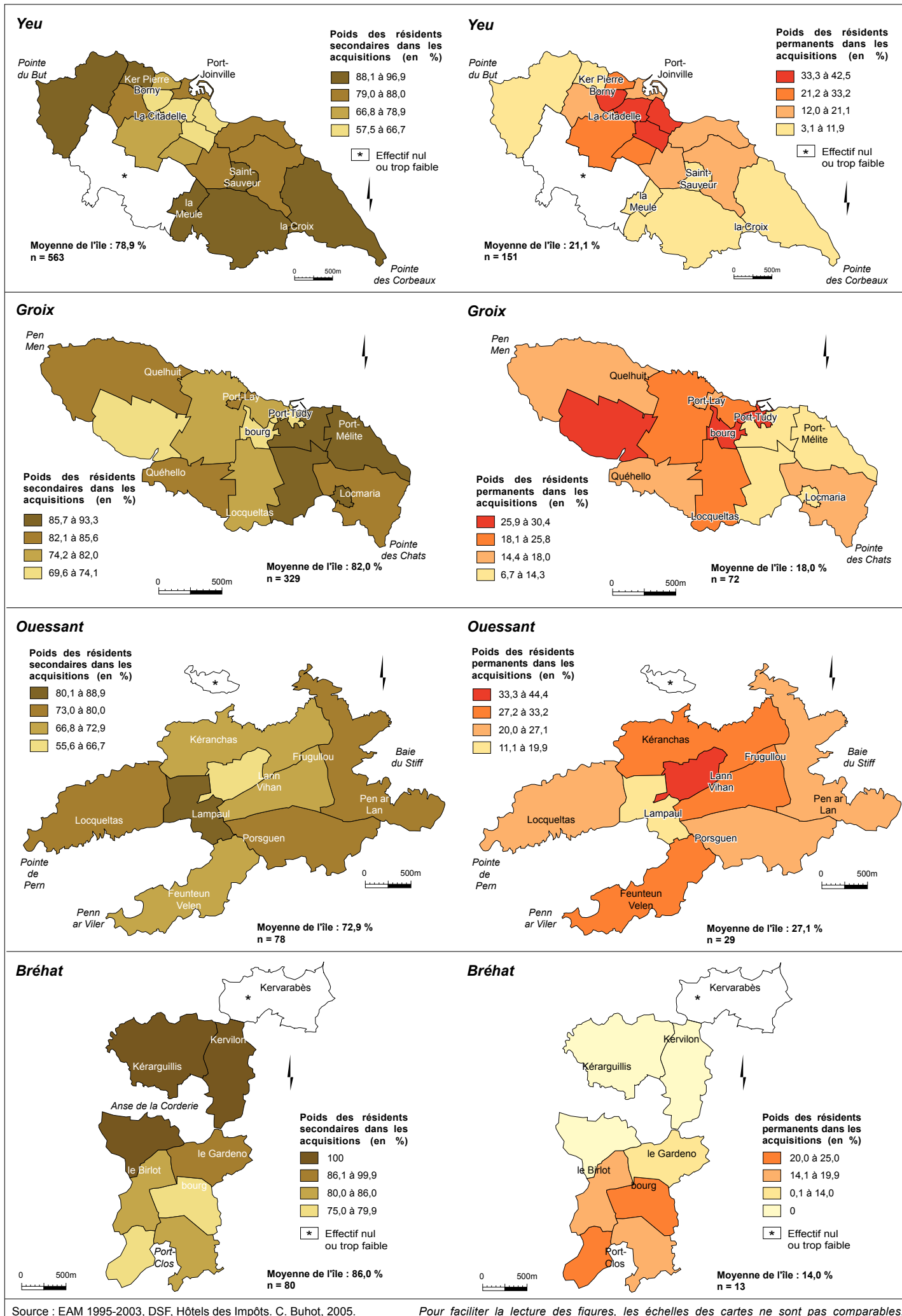
« Choisir un critère pour définir une catégorie pertinente pour étudier tel processus de division n'est pas simple, c'est même une des difficultés premières de toute recherche en sciences sociales. Difficulté bien souvent éludée par les approches empiristes, qui, au nom du pragmatisme, se saisissent de certaines catégories immédiatement disponibles dans les données statistiques dont on peut disposer aisément... Pour étudier statistiquement la ségrégation, il faut bien sûr des données spatiales fines, et les recensements étant pratiquement la seule source qui en fournisse, il faut bien « faire avec » les catégories qu'ils utilisent. »

À ce propos, F. MADORÉ (2004 : 37-39) souligne que « le recours presque exclusif à la classification socioprofessionnelle dans les études sur la division sociale de l'espace urbain en France pose le problème du découpage du social » et précise « sur les 36 recherches portant sur la division sociale des villes françaises, la moitié d'entre elles se fonde exclusivement sur cette nomenclature et dans seize autres, elle est associée à d'autres critères ». Enfin, Y. GRAFMEYER (1994) précise qu'en raison de sa disponibilité la nomenclature socioprofessionnelle est « volontiers tenue pour l'indicateur le plus pertinent - ou du moins le plus adéquat - de l'identité sociale » et « qu'elle tend à devenir le substitut technique de la notion plus théorique de structure sociale ».

Dans le chapitre précédent, il a clairement été démontré l'intérêt de la classification socioprofessionnelle pour distinguer les différentes catégories sociales de résidents, comme celui du lieu de domicile comme un critère de différenciation pertinent. Le développement qui suit se base donc sur ces deux critères principaux. Si le lieu de domicile et la classification socioprofessionnelle sont loin de constituer les seuls facteurs explicatifs pour vérifier l'hypothèse de l'existence de catégories socio-spatiales, ils restent de toute façon des critères pertinents pour une telle analyse, laquelle sera complétée ensuite par deux variables relatives aux logements.

Pour des raisons pratiques (cf. infra), cette analyse ne porte que sur un nombre restreint d'îles. Des six où les effectifs se sont avérés suffisants pour poursuivre l'analyse (Bréhat, l'Île-aux-Moines, Ouessant, Groix, Belle-Île et Yeu), le parti pris fut de n'en retenir que quatre. La sélection s'est opérée sur la base sur leur représentativité par rapport à la typologie d'îles réalisée dans le chapitre précédent. Ainsi, Ouessant (correspondant au premier type), Groix (deuxième), Yeu (troisième) et Bréhat (quatrième) ont été retenues.

Figure V.6 - Distribution spatiale des nouveaux propriétaires selon leur domicile principal déclaré



2. De la dichotomie résidents permanents / résidents secondaires à l'identification de classes socio-spatiales

2.1. La variable "lieu de domicile" : une dichotomie résidents permanents / résidents secondaires évidente ?

2.1.1. Répartition des nouveaux propriétaires à l'échelle infra communale

Si les résidents secondaires acquièrent en moyenne près des trois quarts des logements mis en vente, la représentation cartographique ne peut qu'illustrer leur très forte emprise spatiale. Or, il s'agit davantage ici d'identifier les secteurs qui s'écartent de ce schéma. Quels sont par exemple les quartiers où les résidents secondaires semblent sous représentés ?

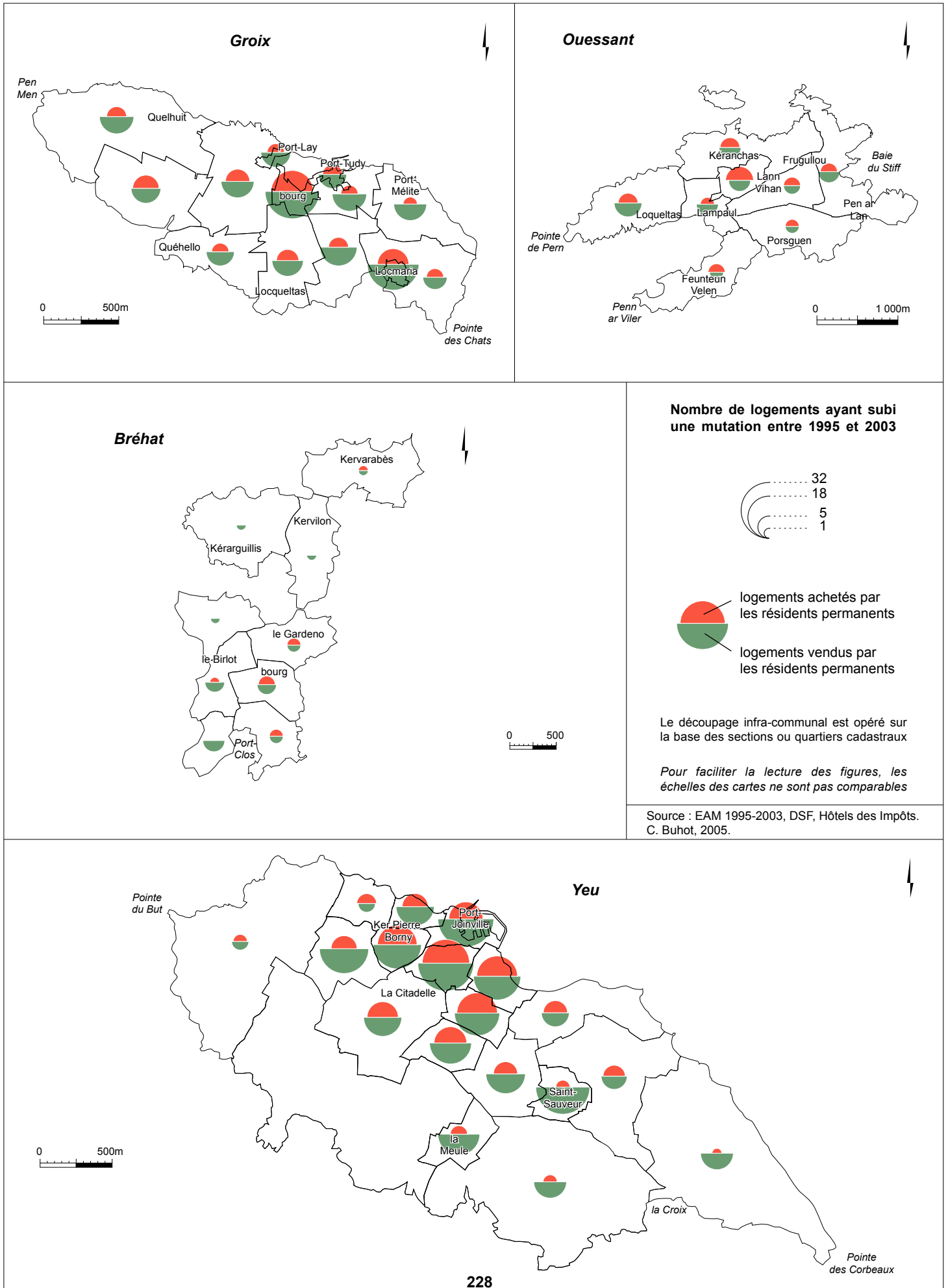
Pour cela, leur poids moyen dans la commune a été comparé à celui de tous les secteurs cadastraux. De cette façon, nous entendons démontrer qu'à l'échelle infra communale peut être constatée une répartition préférentielle des résidents permanents comme des résidents secondaires.

La première observation concerne les extrêmes, à savoir les secteurs où l'une des deux catégories de résidents atteint 100 % des acquisitions. On ne retrouve cette configuration qu'à Bréhat où elle concerne trois secteurs situés de part et d'autre de *l'Anse de la Corderie* (fig.V.6). Les résidents secondaires ayant réalisé au moins 50 % des acquisitions de logements (tous secteurs de toutes îles confondues), les résidents permanents ne représentent jamais plus de la moitié des nouveaux propriétaires.

Deux cas de figures distincts ont été observés. Le premier, qui se retrouve à Bréhat et Groix, met en évidence une surreprésentation des résidents permanents dans le bourg (fig.V.6). Dans les cas islais et ouessantins en revanche, ce sont les résidents secondaires qui privilégient les bourgs. Les résidents permanents se concentrent alors davantage dans sa périphérie : de l'arrière-port jusqu'à *la Citadelle* à Yeu et en direction de *Lann Vihan* à Ouessant. Dans ces quatre îles, les pointes opposées à l'ensemble port/bourg sont presque entièrement investies par les résidents secondaires (fig.V.6).

Schématiquement, une progression du poids des résidents secondaires est manifeste du bourg vers la côte. C'est le cas à Yeu où, à l'exception de *Port-Joinville*, il progresse constamment de l'arrière-port (où les résidents permanents sont surreprésentés) au quartier de *la Citadelle* (résidents permanents encore légèrement plus nombreux que dans l'ensemble de l'île) et se renforce davantage en direction des deux pointes. Si elle est assez similaire, la configuration à Groix et Ouessant diffère sur un point : la zone où les résidents permanents sont légèrement surreprésentés est plus étendue car elle atteint les côtes nord et sud de l'île, isolant ainsi les deux extrémités est et ouest, davantage prisées par les résidents secondaires. Enfin à Bréhat, le bourg, à l'est de l'île sud, sépare un nord largement investi par les résidents secondaires et un sud où ils sont sous représentés (fig.V.6).

Figure V.7 - Bilan des transactions réalisées par les résidents permanents à Groix, Ouessant, Bréhat et Yeu (1995-2003)



Il existe donc bien un schéma de localisation préférentielle associé au critère résidents permanents/secondaires. L'association bourg (ou périphérie immédiate) / surreprésentation des résidents permanents amène à envisager plusieurs hypothèses. Les résidents permanents choisissent-ils implicitement ce quartier et dans ce cas pour quelles raisons : proximité des services et des commerces, logements mieux adaptés à leurs besoins, prix moins élevés ou bien sont-ils "repoussés" par les résidents secondaires qui privilégient apparemment les hameaux secondaires et la côte ?

2.1.2. Un recul constant des résidents permanents dans tous les secteurs de toutes les îles

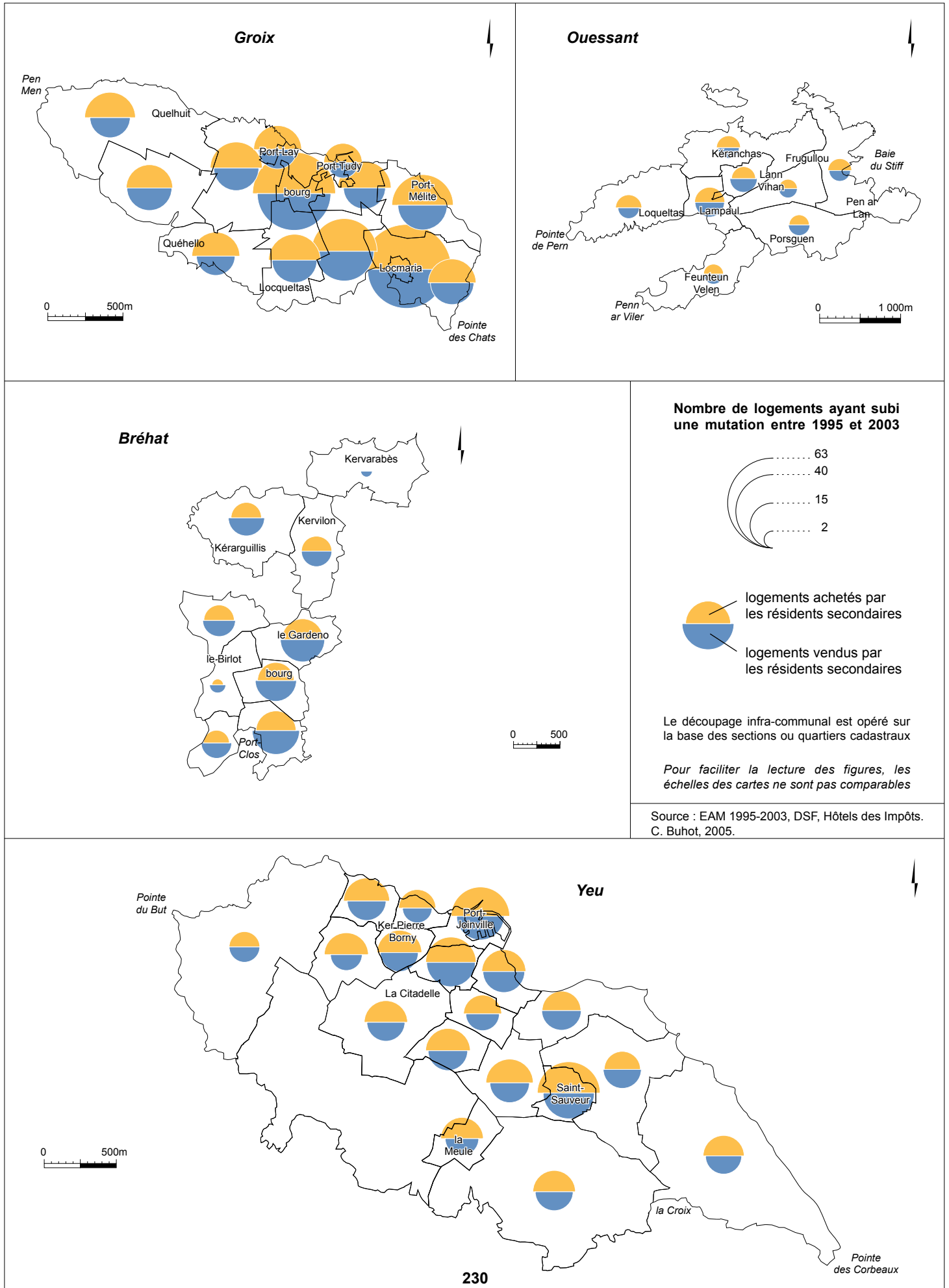
Qu'ils privilégient les bourgs, leurs périphéries ou les côtes, les résidents secondaires sont largement majoritaires dans tous les secteurs, et ce, quelque soit l'île considérée. Le rôle secondaire joué par les résidents permanents contraste avec le poids parfois conséquent qu'ils possèdent dans les ventes. En établissant un parallèle entre le poids des acquisitions et celui des ventes pour chacun des deux types d'acteurs, il s'agit de s'intéresser à la dynamique générée par le marché à l'échelle infra communale. Autrement dit, quelle est l'importance des ventes par rapport aux acquisitions à l'échelle de chaque île ? Y a-t-il des secteurs où la progression ou le recul des uns ou des autres est plus conséquent ?

Deux éléments se dégagent dans un premier temps : les écarts de volumes entre les acquisitions et ventes réalisées par des résidents permanents et celles effectuées par des résidents secondaires d'abord, et leur relative concordance dans chacun des secteurs ensuite (fig.V.7 et V.8) ; rares sont en effet les secteurs où ne sont enregistrés que des ventes ou que des achats.

Deuxième constatation : les résidents secondaires couvrent également davantage de secteurs que ceux où interviennent les résidents permanents. Certes, les quatre îles de référence ne permettent pas d'observer ce phénomène, qui reste cantonné aux plus petites îles où les effectifs sont très variables selon les sections cadastrales. Même si cela tient avant tout à la quantité de logements échangés, il convient de souligner que les résidents permanents sont parfois totalement absents des transactions dans certains secteurs. C'est le cas à Arz, où les résidents secondaires interviennent dans cinq sections contre trois pour les résidents permanents et seconds, et à Aix : cinq sections pour les premiers mais seulement contre une pour les seconds.

Quoiqu'il en soit, la figure V.7 révèle un bilan très largement négatif pour les résidents permanents : le seul secteur où ils progressent légèrement se limite au NE de *Lampaul* (Ouessant). Quantitativement, les pertes les plus conséquentes sont localisées à Yeu et Groix avec la moitié est pour la première et la côte sud pour la seconde. L'équilibre semble atteint dans les secteurs de *Feunteun Velen* et *Kéranchas* à Ouessant et dans la moitié est de l'île sud à Bréhat, mais il s'agit de secteurs où les effectifs sont très faibles. Logiquement et inversement, le bilan s'avère donc très largement positif pour les résidents secondaires (fig.V.8). Les seules exceptions notables sont les deux secteurs centraux d'Ouessant et, plus inattendu, dans la quasi-totalité des secteurs bréhatins.

Figure V.8 - Bilan des transactions réalisées par les résidents secondaires à Groix, Ouessant, Bréhat et Yeu (1995-2003)



Dans l'île costarmoricaine, l'intervention de SCI¹ dans les acquisitions de logements s'avère conséquente et malmène quelque peu la distinction opérée jusque là et limitée aux seules personnes physiques. Toutefois, les SCI en question recouvrent en fait souvent des résidents secondaires indivisaires.

Ainsi, l'influence des résidents secondaires ne se limite pas aux seules acquisitions. Ils participent également aux ventes et une analyse à l'échelle infra-communale permet de constater qu'ils sont actifs dans un grand nombre de secteurs. Leur influence se révèle donc à la fois quantitativement et spatialement plus importante que celle des résidents permanents. Qu'en est-il dans le secteur du neuf ? Les résidents secondaires y sont-ils également des acteurs prépondérants ?

Cette question pose la question de l'influence de chaque type de personnes physiques dans le domaine de la construction neuve. Quel y est leur poids respectif ? Un parallèle peut-il être établi entre la localisation des logements acquis par les résidents permanents et celle des logements récemment construits ? Même questionnement avec les résidents secondaires.

2.1.3. Une comparaison entre les secteurs du neuf et de l'ancien qui éclaire le recul des résidents permanents

Une analyse qualitative des permis de construire commencés², réalisée cette fois à partir de leur collecte en mairie, apporte un complément d'informations pour chaque permis commencé avec le lieu de domicile du demandeur et la référence cadastrale de la parcelle. À cette première analyse s'ajoute celle des mutations de terrains constructibles. La collecte de deux séries statistiques repose sur la période 1995-2003, analogue à celle recueillie pour les transactions de logements.

Les résidents secondaires sont actuellement les acteurs principaux du marché du logement tant à l'échelle des treize îles du Ponant, qu'à celle des espaces infra insulaires. On constate en revanche que leur poids diminue légèrement au profit des résidents permanents concernant les acquisitions de terrains constructibles mais aussi et surtout dans le secteur de la construction neuve.

Prenons les exemples d'Ouessant et Bréhat. Entre 1995 et 2003, les résidents permanents ont acquis 27 % des logements vendus mais ils ont acheté le tiers des terrains constructibles mis en vente et ont fait construire 34 % des logements dans l'île finistérienne. À Bréhat, ils n'ont acquis que 13 % des logements mais ont conclu 64 % des transactions de terrains et sont à l'origine de 50 % des nouveaux logements.

Les résidents permanents, qui n'étaient jamais parvenus à être majoritaires dans les acquisitions de logements, le deviennent quand on considère le secteur de la construction neuve. Toutefois, il apparaît que ce phénomène se cantonne uniquement à certains secteurs géographiques. C'est le cas de l'arrière-port de *Port-Joinville* et d'un axe *Kéranchas/Porsguen* à Ouessant³. Il semble bien que dans ces deux exemples, le

¹ Sociétés Civiles Immobilières, sur lesquelles le chapitre 7 apportera plus de précisions.

² Après l'analyse quantitative présentée à l'occasion du chapitre 2.

³ À Bréhat, la faiblesse (voire la rareté) des effectifs rend les résultats non significatifs.

secteur du bourg (ou de sa périphérie immédiate) semble une zone privilégiée par les résidents permanents.

Ainsi constate-t-on que les écarts entre la participation des résidents permanents aux acquisitions de logements et leur poids dans le secteur de la construction neuve varient selon le type d'îles. Dans celles du premier groupe (type Ouessant) : l'écart entre les deux est faible. L'intervention des résidents permanents dans les transactions d'achats est la plus élevée des îles du Ponant et est voisine de leur participation dans le secteur de la construction neuve (autour de 30 %). Suit ensuite le deuxième groupe (type Groix), l'écart est ici aussi assez faible mais se creuse davantage : les résidents permanents intervenant déjà moins sur le marché. Le troisième groupe (type Yeu) marque le pas puisque les résidents permanents y privilégient très nettement les logements neufs aux logements anciens : leur poids dans les acquisitions de logements tourne autour de 20 % alors que celui observé dans le secteur du neuf est deux fois supérieur. Enfin, Bréhat est l'exemple type du quatrième groupe d'îles où les résidents permanents acquièrent de plus en plus occasionnellement un logement sur le marché (10 à 15 % des transactions) et se tournent plus massivement vers le neuf (la moitié des logements construits).

Le parallèle avec les prix ne manque pas de nous interpeller. Le niveau de prix des logements sur les îles du troisième, mais surtout du quatrième groupe, peut laisser supposer que les résidents permanents n'ont plus les moyens financiers d'intervenir et qu'il leur est plus facile de faire construire un logement neuf. D'ailleurs, le parallèle entre le nombre de permis de construire accordés et celui des terrains constructibles nouvellement acquis par les résidents permanents souligne un décalage intéressant : le premier dépassant largement le second, il semblerait donc que l'existence d'un patrimoine foncier joue un rôle déterminant dans la capacité des résidents permanents à devenir propriétaires, tandis que pour les résidents secondaires, l'achat d'un terrain est plus fréquemment requis (ces derniers ont d'ailleurs acquis plus de terrains qu'ils n'ont obtenu de permis de construire sur la période 1995-2003).

Toutefois, ce schéma résiste-t-il à une lecture géographique ? Autrement dit, en observant plus précisément le rapport constructions neuves / mutations de logements, secteur par secteur, peut-on déterminer quel est le mode d'obtention des logements privilégié par les résidents permanents et par les résidents secondaires ?

À l'exception de Bréhat, où la faiblesse des effectifs rend les résultats non significatifs, les résultats obtenus dans les trois autres îles parviennent à isoler deux modèles.

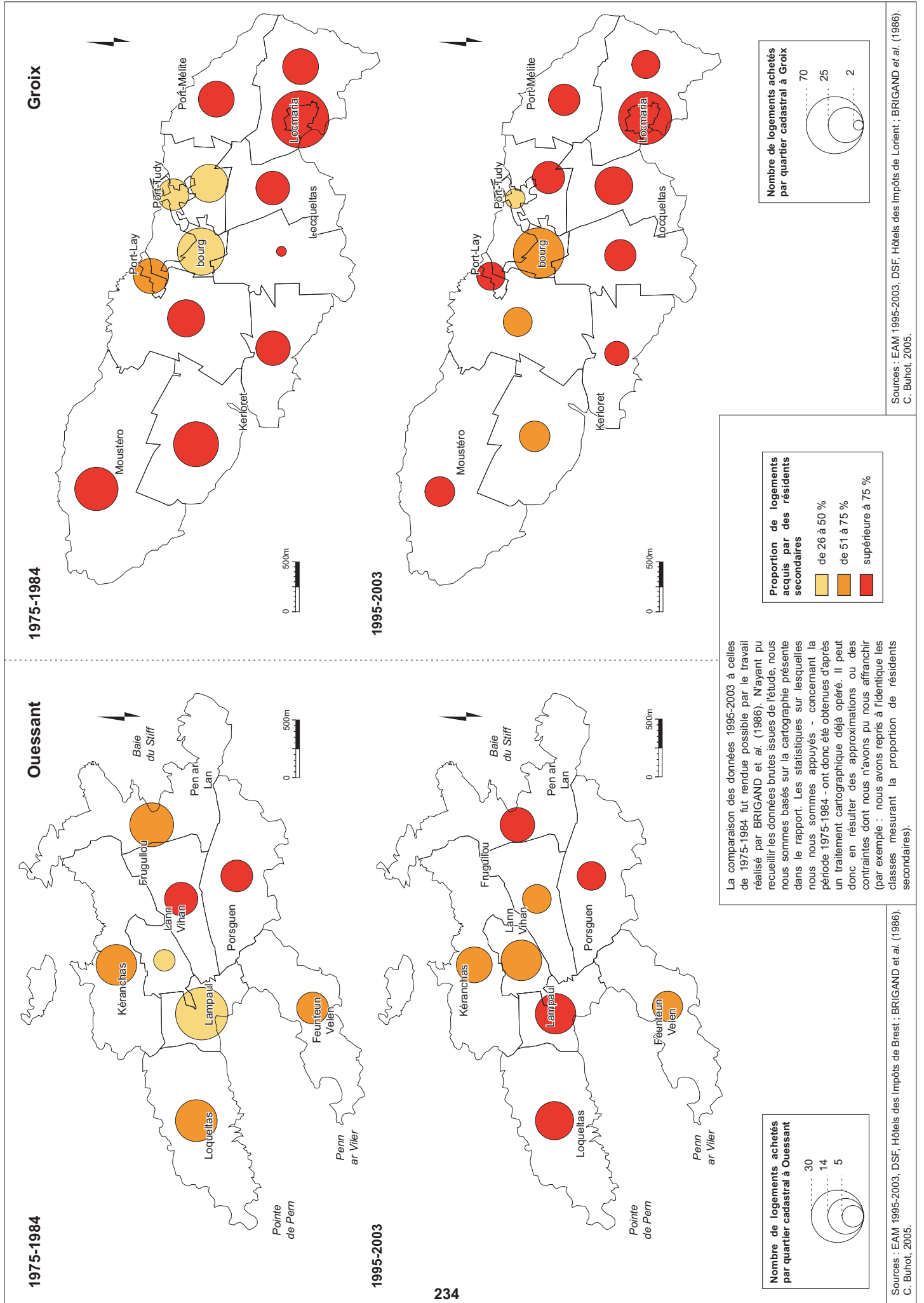
Dans le premier, où se retrouvent Groix et Ouessant, est mise en évidence une répartition similaire entre résidents permanents et secondaires : l'ancien domine le neuf dans la quasi-totalité des secteurs tant pour les résidents permanents que pour les résidents secondaires (annexes F1 à F4). À Ouessant, le faible nombre de terrains constructibles vendus, conjugué à celui restreint des constructions neuves, expliquent la suprématie de l'ancien sur le neuf. Le rapport ancien / neuf est plus équilibré à Groix bien que les résidents permanents aient davantage recours au neuf que les résidents secondaires.

En revanche à Yeu, les résidents permanents privilégient massivement le neuf à l'ancien alors que les résidents secondaires sont plus partagés. Dans la moitié est de l'île, les résidents secondaires choisissent majoritairement la construction neuve (à l'exception

des bourgs de *Saint-Sauveur* et de *la Meule*) alors que dans l'autre moitié, l'ancien domine largement. Les résidents permanents ont davantage eu recours à la construction neuve, excepté dans une bande côtière s'étendant de *Ker Pierre Borny* au *Marais Salé* (annexe F4).

La comparaison neuf / ancien illustre donc bien la permanence de localisations privilégiées associée au critère résidents permanents / secondaires. Dans ce cadre, la comparaison réalisée avec des données issues du travail de BRIGAND et *al.* (1986), relatives à la période 1975-1984, montre l'évolution de la participation des deux catégories de personnes physiques dans les transactions de logements.

Figure V.9 - Des résidents secondaires de plus en plus présents à Groix et Quessant malgré une diminution du nombre de ventes (1975-1984 / 1995-2003)



2.1.4. Un recul généralisé des résidents permanents validé ensuite par une analyse diachronique 1975-84 / 1995-2003 à Groix et Ouessant

Le parallèle établi entre les données 1975-1984 issues du travail de BRIGAND *et al.* (1986) et nos propres données sur la période 1995-2003 est intéressant à plus d'un titre. Premièrement, l'intervalle de temps est suffisant pour permettre la comparaison : dix années dans le premier cas et neuf pour le second. Les deux périodes sont aussi suffisamment proches chronologiquement pour valider cette approche. La méthode de recueil des deux séries de données est identique (collecte d'extraits d'actes de mutation à titre onéreux). Enfin, la comparaison est réalisable sur deux des quatre îles de référence : Groix et Ouessant (ne disposant pas de données sur la période 1975-1984 pour Bréhat et Yeu, cette analyse diachronique est impossible).

Globalement, à Groix comme à Ouessant, le nombre de ventes a reculé entre les périodes 1975-84 et 1995-2003 (respectivement - 15 % et - 7 %). Parmi les secteurs ayant enregistré moins de mutations de logements sur la période 1995-2003, la moitié ouest de Groix se distingue particulièrement, alors que les secteurs où le volume des ventes a augmenté sont limités soit au bourg soit dans leur périphérie immédiate (fig.V.9).

Cette baisse des ventes s'accompagne d'une augmentation constante des acquisitions de logements réalisées par les résidents secondaires. Les bourgs en sont la parfaite illustration : entre 1975 et 1984 à Ouessant, les achats étaient majoritairement le fait de résidents permanents, vingt ans plus tard, plus des trois quarts des logements sont acquis par des résidents secondaires. À Groix, le changement est moins radical mais les résidents permanents y sont également devenus minoritaires. Les secteurs où les résidents permanents "résistent" sont peu nombreux puisque les deux îles confondues, seul le secteur de *Port-Tudy* n'est pas encore majoritairement investi par les résidents secondaires.

Les résidents permanents et résidents secondaires se répartissent donc bien selon des schémas préférentiels dans chacune des îles. Si le lieu de résidence "île" était déjà jugé pertinent pour différencier statistiquement les différents profils de résidents, il confirme ici son intérêt sur le plan géographique. En est-il de même pour les autres variables associées au critère "lieu de domicile" ? Pour répondre à cette question, il convient déjà de vérifier comment se répartissent les résidents "non domiciliés sur l'île" dans les îles.

2.2. Une distribution préférentielle des résidents secondaires selon leur provenance géographique

Dans le chapitre précédent, une première distinction entre résidents secondaires était opérée sur la base du domicile déclaré. Quatre zones avaient été identifiées : la région tout d'abord, l'Île-de-France, le reste de la France et l'étranger. La faible représentativité n'a pas incité à la conserver par la suite.

Alors comment déterminer si, à la variable "lieu de domicile" des résidents secondaires, correspond une localisation préférentielle à l'échelle infra insulaire ? Afin d'établir dans

chaque secteur un profil indiquant la représentativité des résidents secondaires (selon leur provenance géographique), une comparaison entre le profil moyen observé dans l'île et les profils obtenus dans chaque secteur¹ a été opérée. Cette méthode permet alors de déterminer si la distribution des résidents secondaires (selon leur zone de domicile) se fait de manière homogène ou si elle présente des écarts selon les secteurs.

2.2.1. Répartition spatiale des nouveaux propriétaires résidents secondaires

La distribution des profils par secteurs identifie bien des schémas de localisation préférentielle. Les pointes NW d'Ouessant, Groix et Yeu sont toutes trois caractérisées par un profil proche de la moyenne ce qui signifie dans le cas ouessantin une prépondérance des Régionaux, dans celui de Groix un équilibre entre Régionaux, Provinciaux et Franciliens et dans le cas de l'île vendéenne un ascendant pris par les Franciliens. Alors que les bourgs bréhatin et groisillon sont caractérisés eux aussi par un profil proche de la moyenne, *Lampaul* et *Port-Joinville* s'en écartent déjà (fig.V.10 à 13).

De leur côté, les résidents secondaires domiciliés en région se trouvent généralement surreprésentés dans les bourgs ou leur périphérie proche. Cette distribution est très proche de celle observée chez les résidents permanents. Les secteurs où sont surreprésentés les Régionaux concorderaient donc avec ceux où la surreprésentation des résidents domiciliés dans l'île est elle aussi maximale. Comment expliquer cette proximité géographique ? Correspondrait-elle avec une proximité sociale entre les deux types de résidents ?

À l'opposé, les Franciliens privilégient les moitiés est dans trois des quatre îles avec une préférence marquée pour la côte sud. Dans le cas bréhatin, ils convoitent la pointe NW de l'île nord.

Quant à la distribution des Provinciaux dans les quatre îles, elle ne semble pas obéir à une règle précise, si ce n'est au SW d'Ouessant.

Les provenances "région" et "Île-de-France" ont été définies comme les deux variables géographiques statistiquement les plus significatives pour distinguer les résidents secondaires. Il apparaît également à la lumière des figures V.10, V.11, V.12 et V.13 que les résidents Régionaux et Franciliens dictent la répartition spatiale de l'ensemble des résidents secondaires. Ces deux variables méritent donc d'être conservées pour distinguer les différents profils de résidents.

Mais avant cela, il reste à déterminer si les modifications engendrées par le recul global généralisé des Régionaux et la participation grandissante des Franciliens sont observables spatialement. Autrement dit, comment se matérialise cette transformation de la catégorie "résidents secondaires" ? Est-elle perceptible à l'échelle infra communale ?

2.2.2. Un recul généralisé des Régionaux compensé par le poids grandissant des Franciliens

La figure - placée en annexe F5 - permet de comparer le nombre de logements, appartenant à des résidents secondaires, gagné ou perdu dans chaque secteur.

¹ Pour chacune des quatre îles-test, les détails sont précisés en annexes F6 à F9.

Figure V.10 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Bréhat selon leur provenance géographique

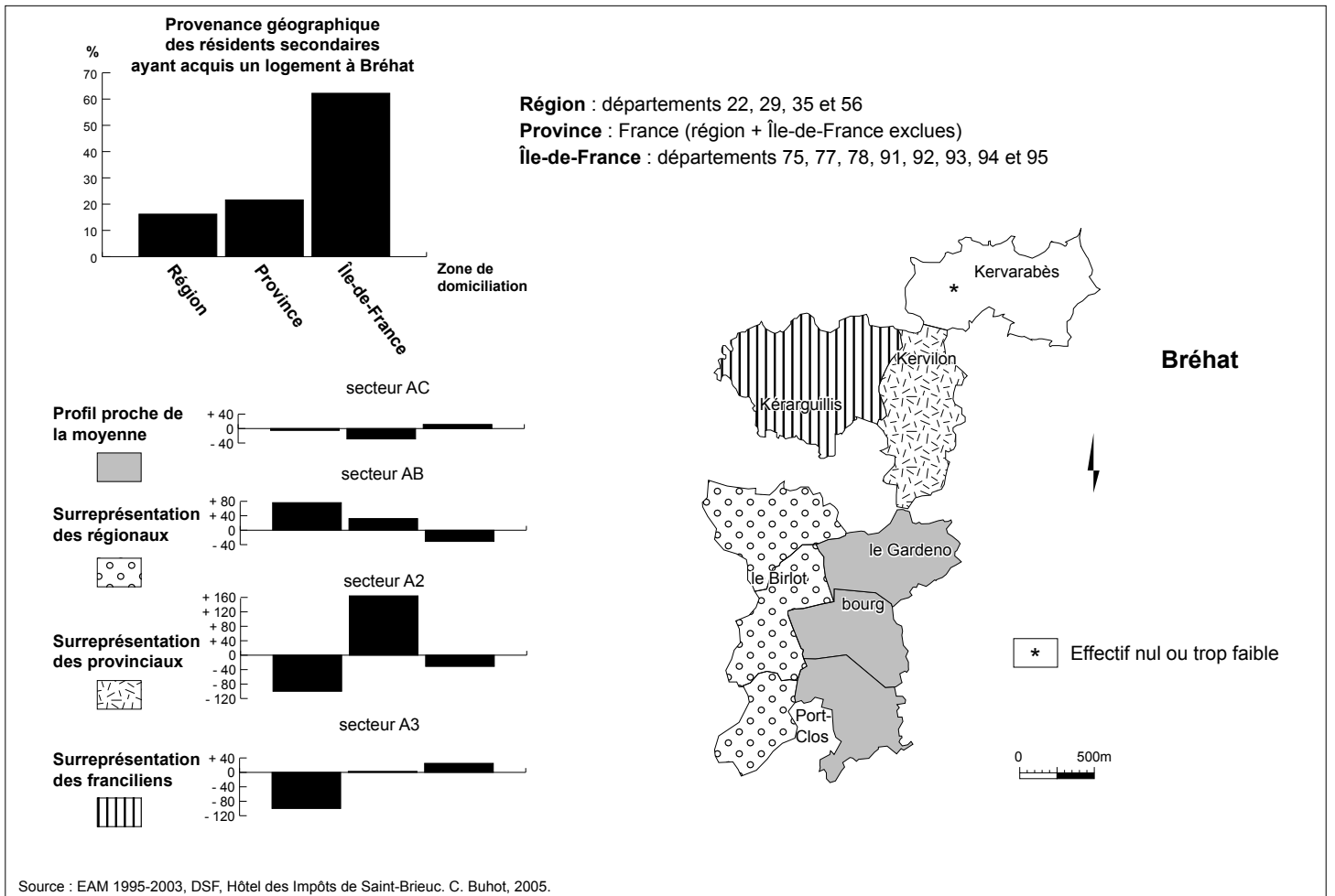
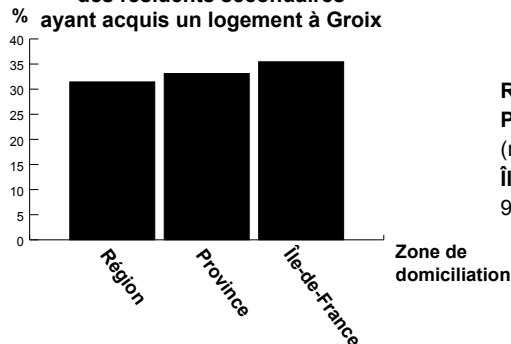
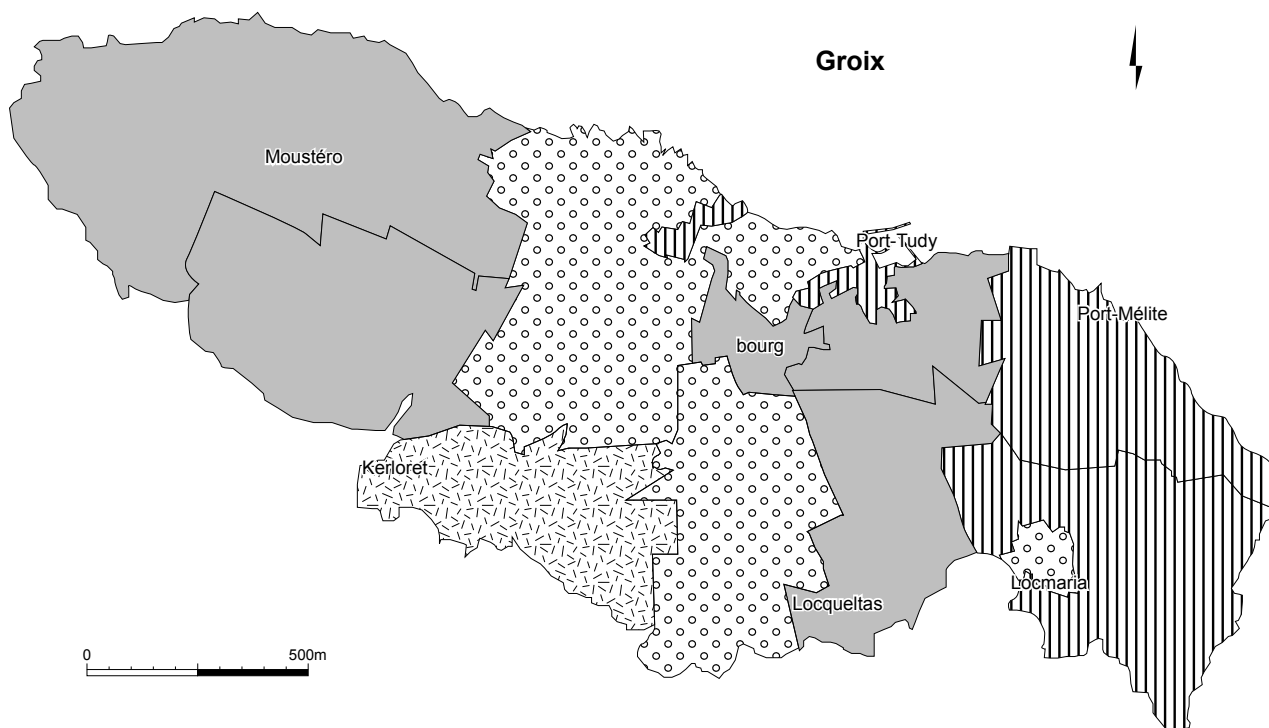
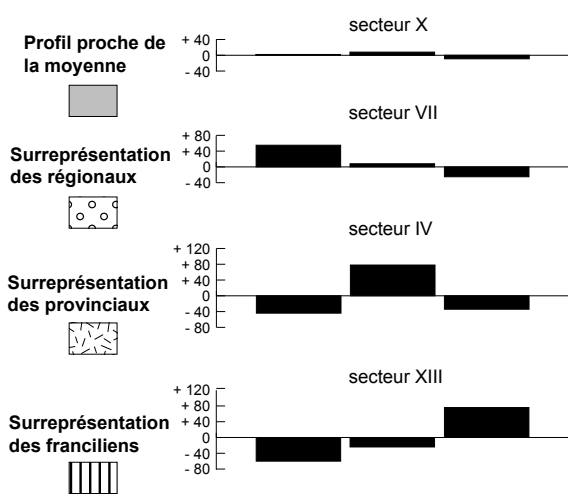


Figure V.11 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Groix selon leur provenance géographique

Provenance géographique des résidents secondaires ayant acquis un logement à Groix



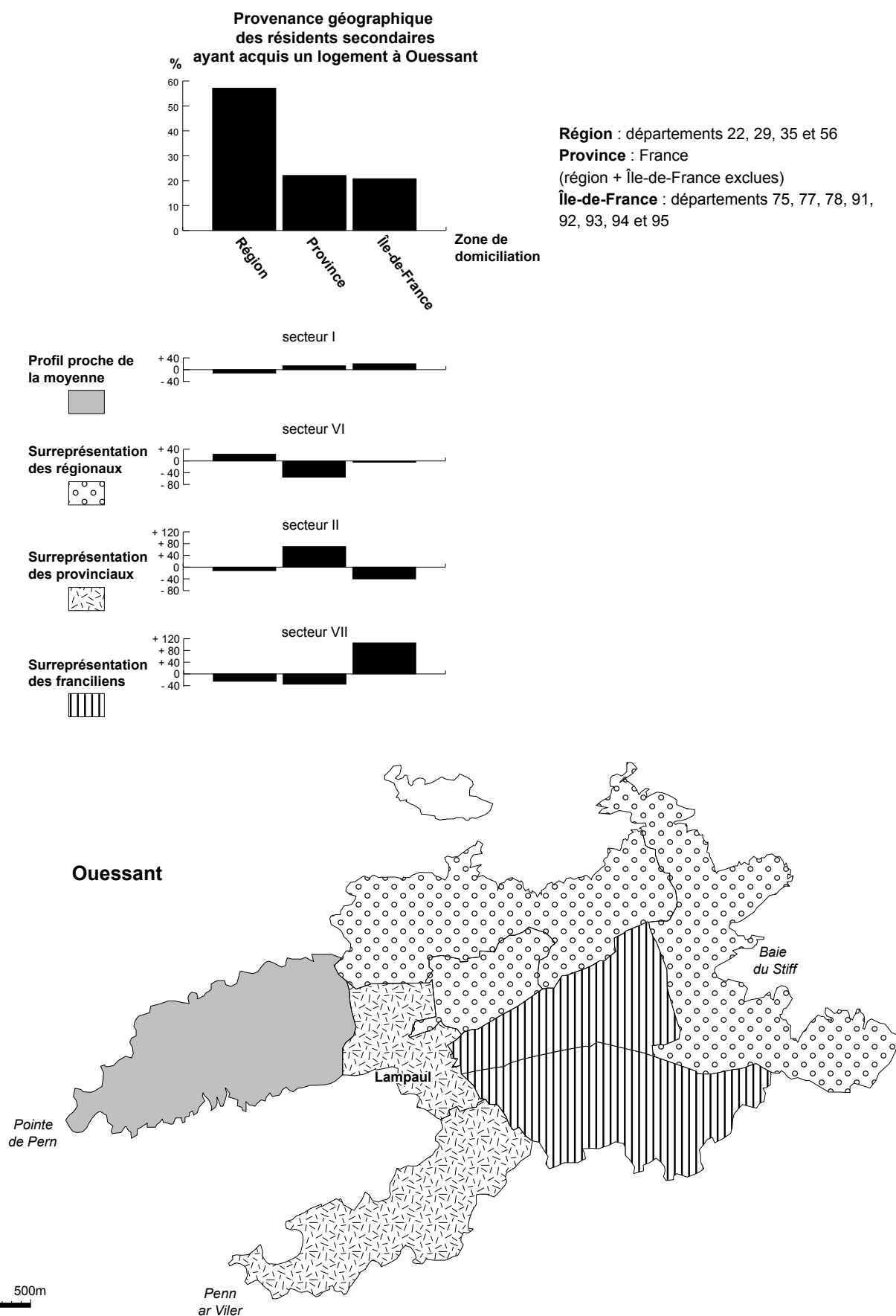
Région : départements 22, 29, 35 et 56
Province : France
 (région + Île-de-France exclues)
Île-de-France : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95



0 500m

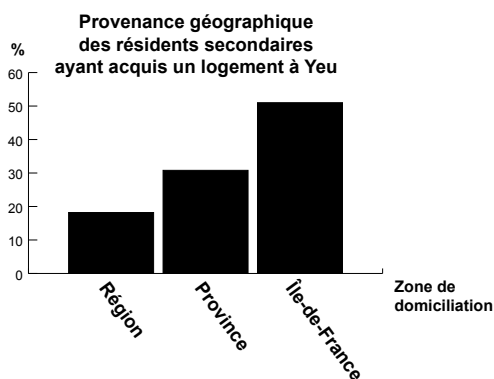
Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Lorient.
 C. Buhot, 2005.

Figure V.12 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Ouessant selon leur provenance géographique

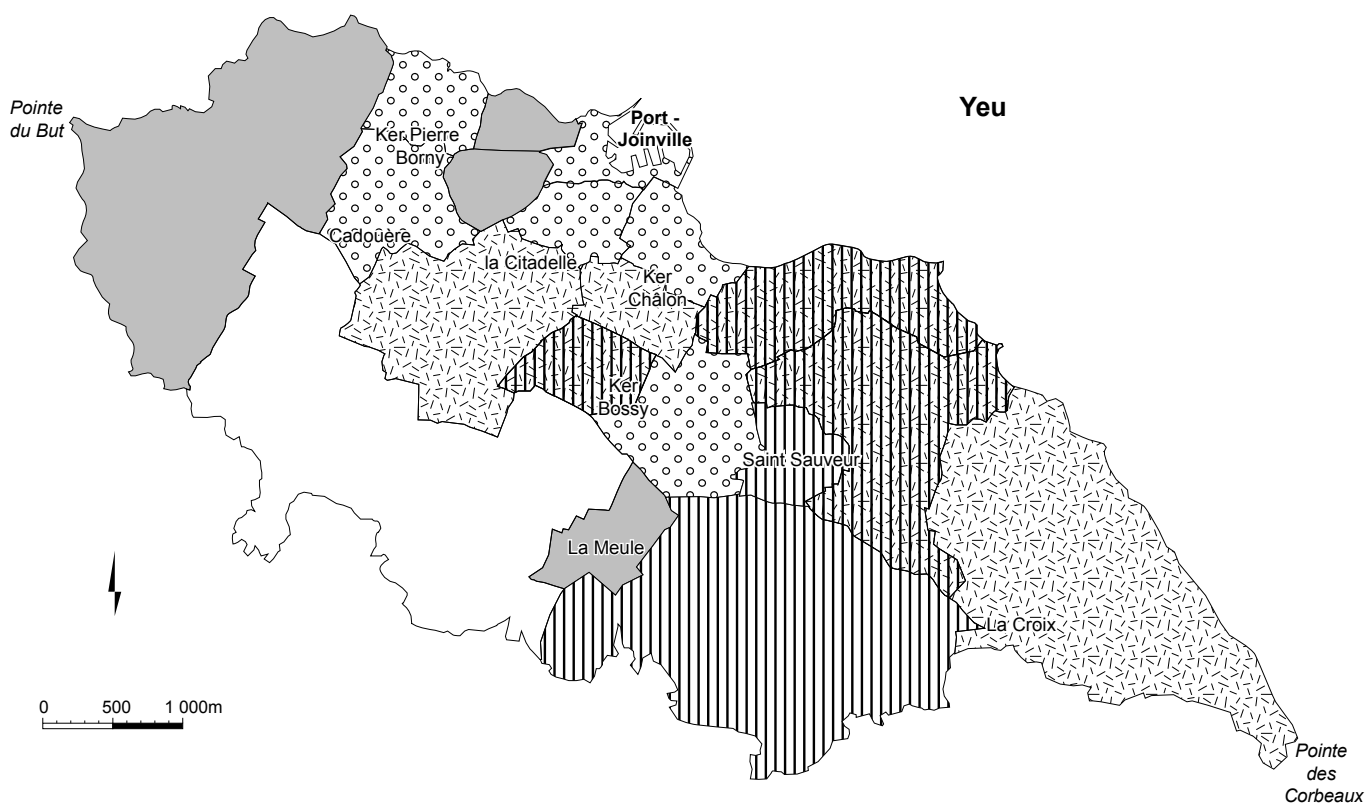
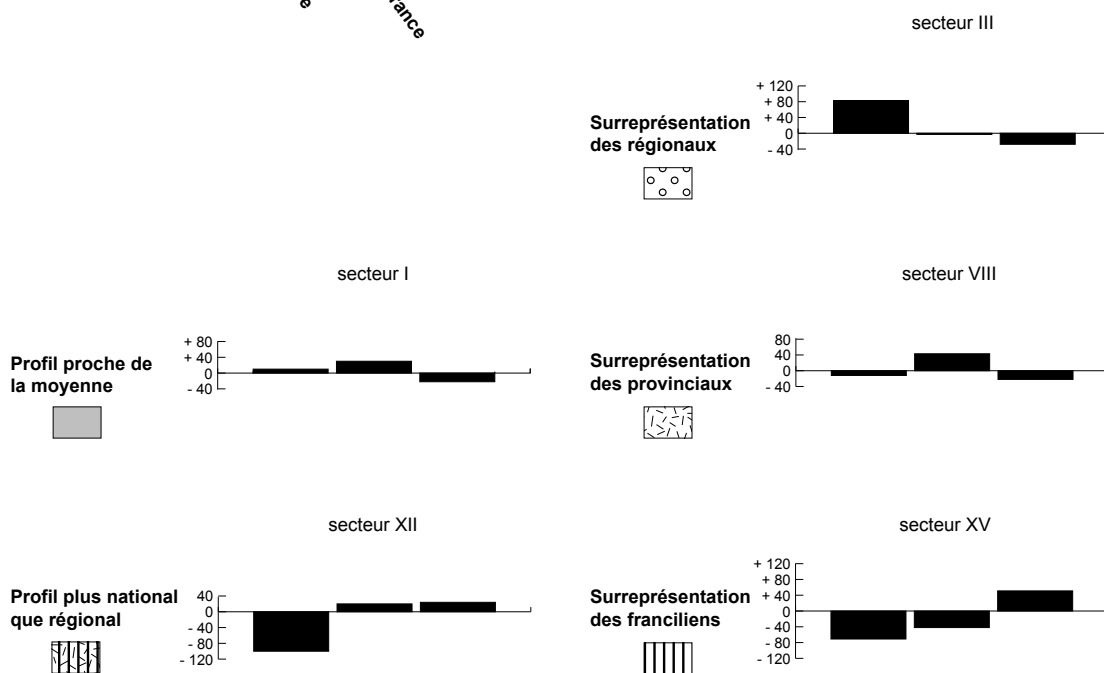


Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest.
 C. Buhot, 2005.

Figure V.13 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Yeu selon leur provenance géographique



Région : départements 22, 29, 35 et 56
Province : France (région + Île-de-France exclues)
Île-de-France : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95



0 500 1 000m

On constate alors un recul des Régionaux dans la quasi-totalité des secteurs ; leur poids ne progresse que rarement (*Kéranchas* à Ouessant, *le Birlot* à Bréhat et la périphérie de *Port-Joinville* à Yeu) tout en restant très limité.

Dans le même temps, la clientèle de province recule très légèrement à Ouessant et Bréhat. Enfin, si à Groix, le poids des Provinciaux croît plus largement qu'à Yeu, dans ces deux îles, ce sont toujours les zones proches des bourgs qui se dégagent.

La progression des Franciliens dans la possession de logements dans ces quatre îles apparaît donc logiquement à la fois statistiquement et spatialement la plus évidente. Les résidents secondaires domiciliés en Île-de-France acquièrent davantage de logements qu'ils n'en vendent dans la quasi-totalité des secteurs, et ce d'autant plus à Yeu.

Enfin, même si la proportion des personnes domiciliées à l'étranger reste plus modeste, notons qu'elle progresse rapidement et que les gains concernent, ici aussi, une majorité de secteurs notamment à Yeu où ils semblent particulièrement privilégier les pointes orientales à l'image des Franciliens.

2.3. La classification socioprofessionnelle à l'origine d'une division sociale de l'espace

Le lieu de domicile permet de démontrer une répartition préférentielle des nouveaux propriétaires de logement à l'échelle infra communale. En est-il de même concernant la classification socioprofessionnelle ? Est-ce un critère significatif pour expliquer la distribution préférentielle des différents types de résidents ? Les profils "PCS aisées" et "PCS populaires" sont-ils toujours représentatifs ?

Afin d'apporter une réponse à ces trois questions, le profil socioprofessionnel moyen des nouveaux propriétaires pour chaque île doit être comparé à celui de chacun des secteurs ou sections cadastraux. Ainsi, cette comparaison permet-elle de mesurer un écart des types au profil moyen de chaque île.

Selon l'écart obtenu, trois types ont été définis¹ : les deux premiers reprennent les profils "PCS aisées" (secteurs/sections présentant une surreprésentation des PCS 2 et 3) et "PCS populaires" (secteurs/sections où les PCS 1, 4, 5 et 6 sont surreprésentées) déjà identifiés. Un profil "PCS moyennes", correspondant aux sections/secteurs où le profil socioprofessionnel des nouveaux propriétaires se rapproche de la moyenne observée à l'échelle de l'île, est ajouté. Les détails pour chaque quartier ou section cadastral(e) sont présentés en annexe F10 à V13 ; ne figurent ici que la distribution des profils à l'échelle des quatre îles de référence.

D'après les résultats obtenus, les bourgs et/ou leur périphérie immédiate se distinguent par un profil "PCS populaires" plus prononcé que le profil moyen observé dans le reste de l'île (fig.V.14 à V.17). C'est particulièrement le cas à *Saint-Tudy* (Groix). À *Lampaul* (Ouessant), *Port-Joinville* (Yeu) et dans le bourg de Bréhat, les secteurs cadastraux jouxtant le bourg ont un profil populaire alors que le bourg lui-même se situe davantage dans la moyenne. Cette situation contraste avec les pointes où le profil "PCS aisées" est surreprésenté.

¹ Nous reprenons en cela la terminologie choisie par F. MADORÉ (2004), mais ne distinguons ici que trois profils dans la mesure où les entités de découpage retenues sont relativement peu nombreuses. À titre de comparaison, F. MADORÉ avait créé sept types pour définir les soixante-dix entités géographiques recensées dans l'agglomération nantaise.

Figure V.14 - La configuration socio-spatiale de la commune de Bréhat

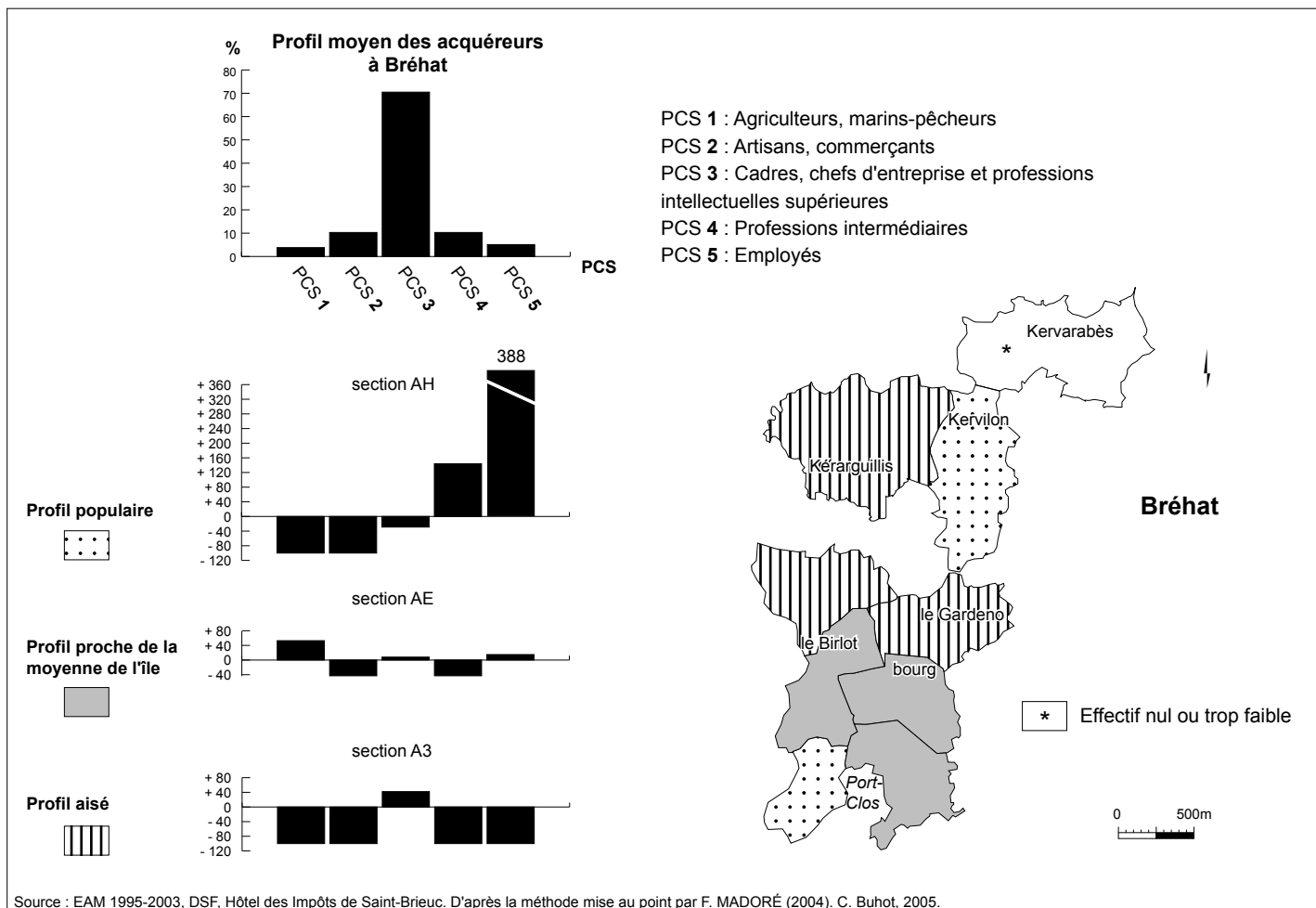
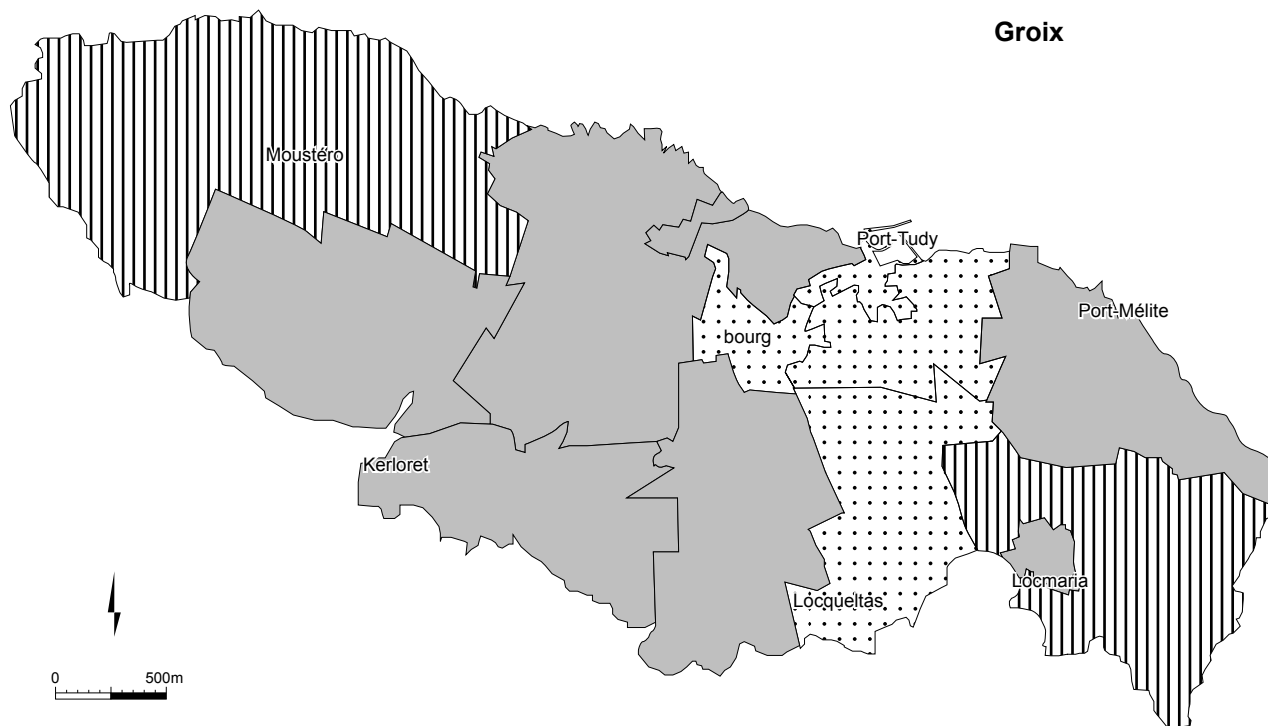
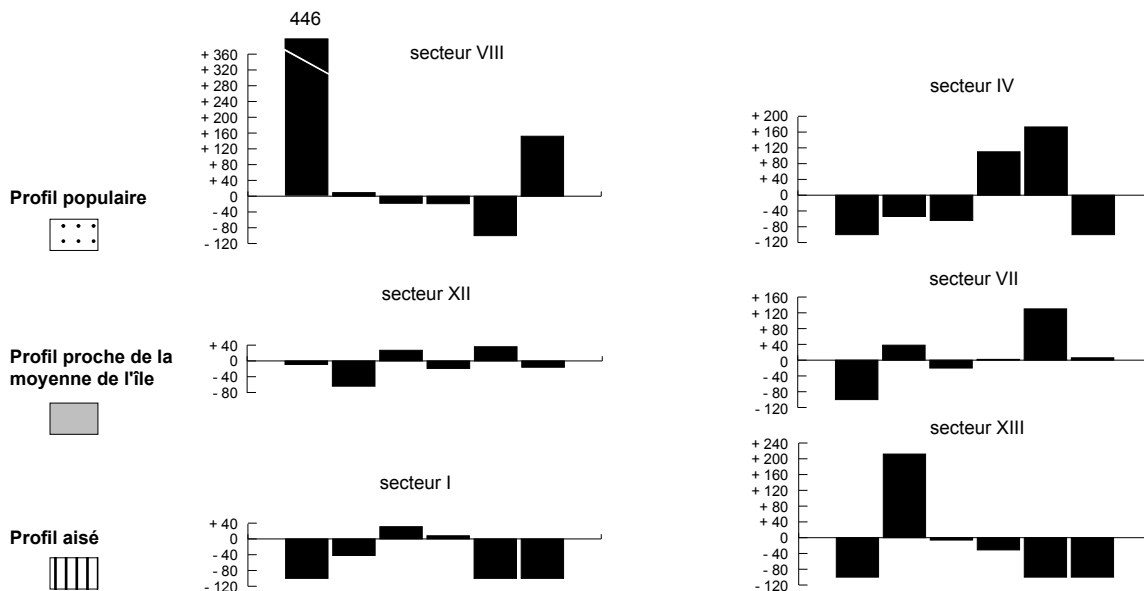


Figure V.15 - La configuration socio-spatiale de la commune de Groix

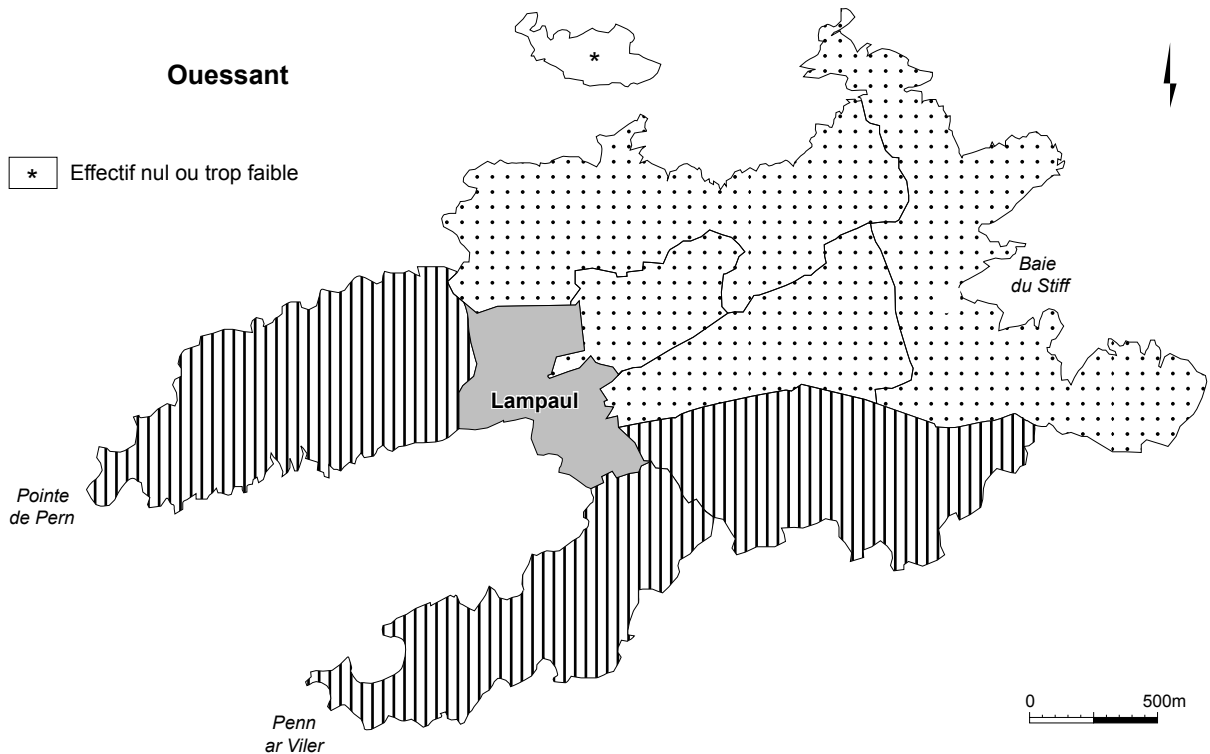
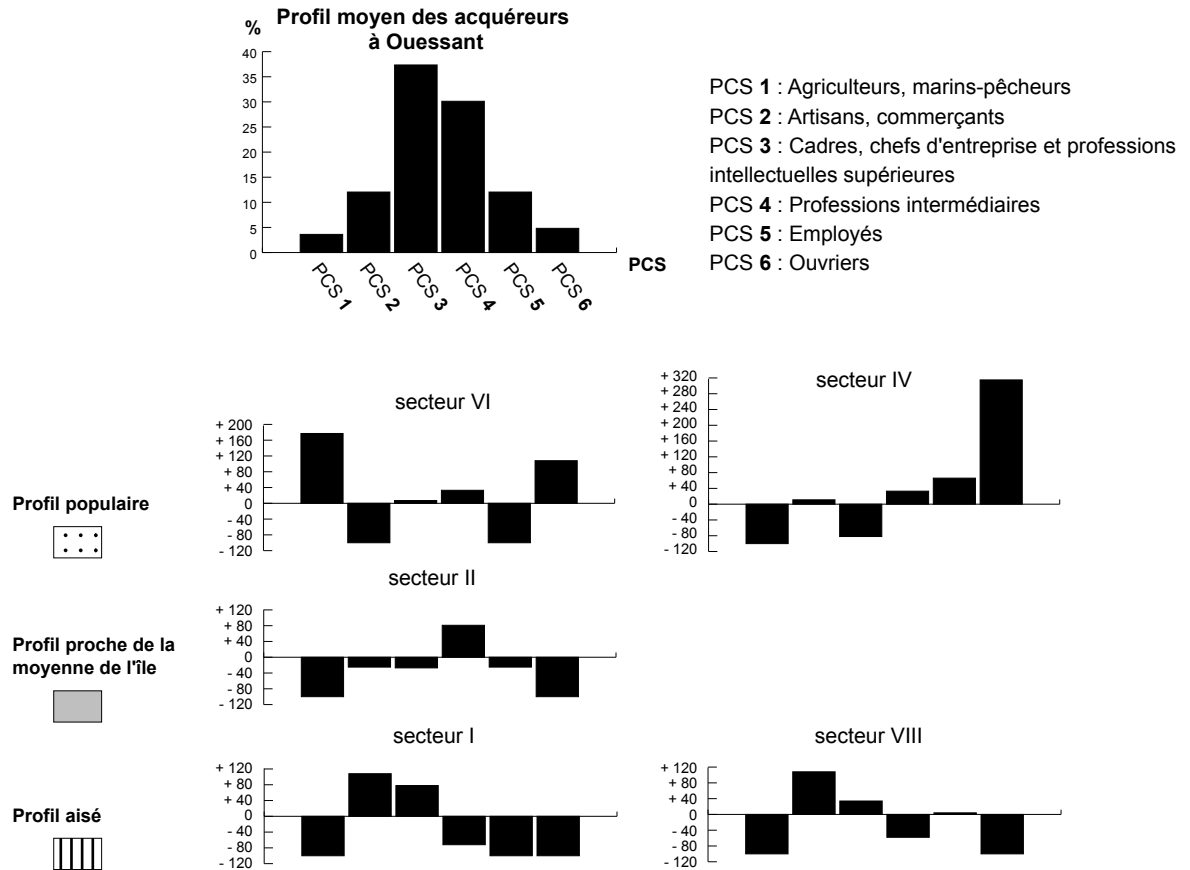


PCS 1 : Agriculteurs, marins-pêcheurs
PCS 2 : Artisans, commerçants
PCS 3 : Cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures
PCS 4 : Professions intermédiaires
PCS 5 : Employés
PCS 6 : Ouvriers



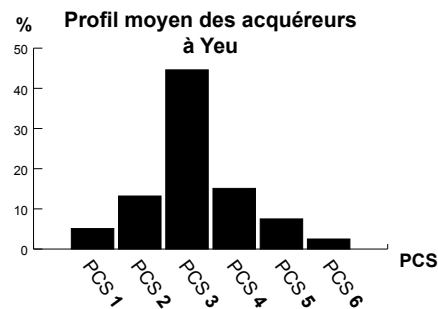
Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Lorient. D'après la méthode mise au point par F. MADORÉ (2004). C. Buhot, 2005.

Figure V.16 - La configuration socio-spatiale de la commune d'Ouessant

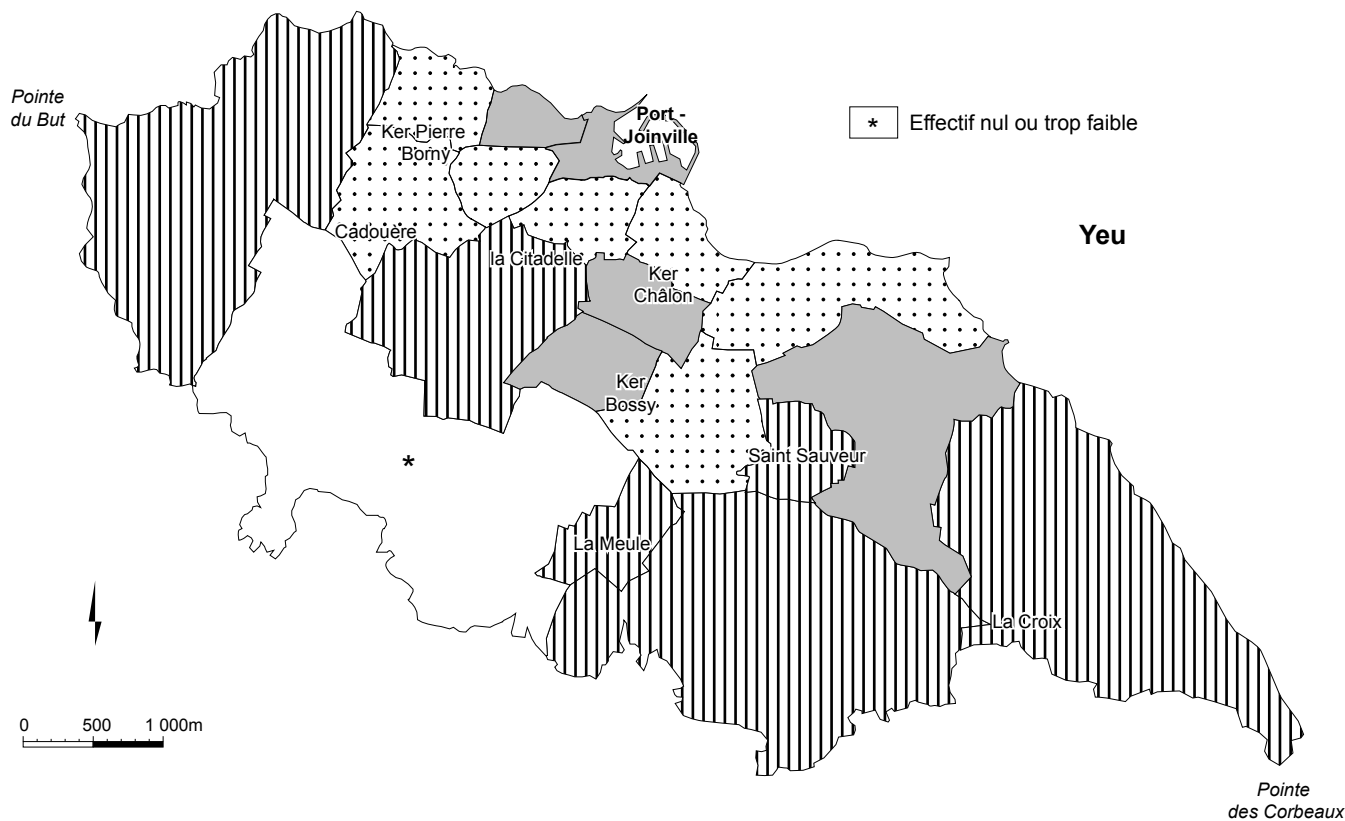
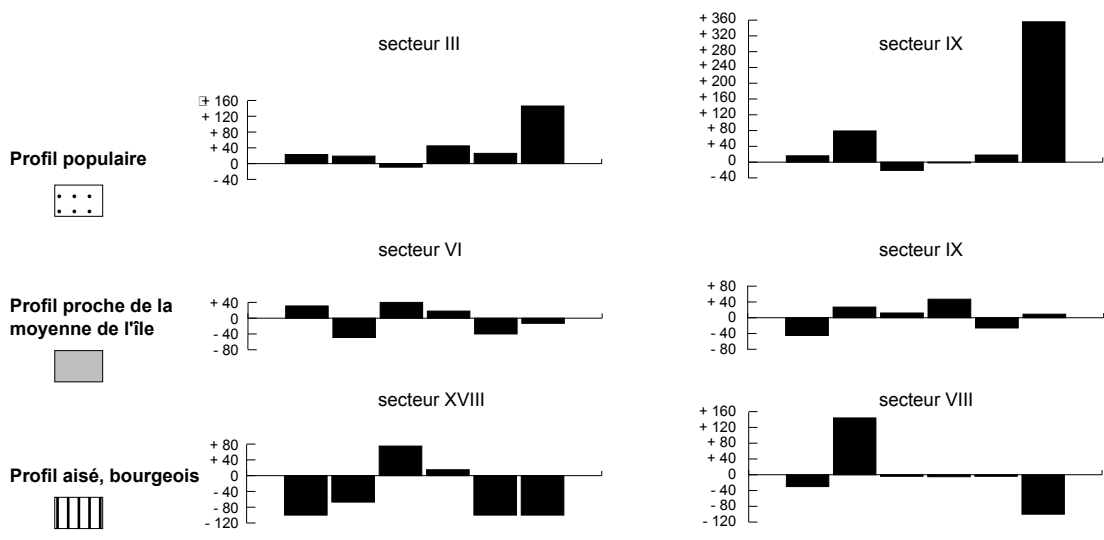


Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest. D'après la méthode mise au point par F. MADORÉ (2004). C. Buhot, 2005.

Figure V.17 - La configuration socio-spatiale de la commune d'Yeu



- PCS 1 : Agriculteurs, marins-pêcheurs
- PCS 2 : Artisans, commerçants
- PCS 3 : Cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures
- PCS 4 : Professions intermédiaires
- PCS 5 : Employés
- PCS 6 : Ouvriers



Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Challans. D'après la méthode mise au point par F. MADORÉ (2004). C. Buhot, 2005.

Une distribution graduelle selon l'éloignement au centre se confirme donc dans les quatre îles. À Groix, cela se matérialise par la concentration des profils "PCS populaires" au centre de l'île, selon un axe central nord-sud allant de *Port-Tudy* à *Locqueltas* (fig.V.15). De part et d'autre, les profils se rapprochent progressivement de la moyenne pour s'en éloigner de nouveau en direction des deux pointes où prédominent des profils "PCS aisées" (*Pointe des Chats* au SE et *Pen Men* au NW). À Yeu, la configuration se révèle très proche puisque l'arrière-port constitue une zone où la surreprésentation du profil "PCS populaires" contraste avec une côte sud et surtout les extrémités est et ouest de l'île marquées par un profil "PCS aisées" (fig.V.17). Dans le cas ouessantain, on retrouve dans le bourg un profil médian, les deux pointes ouest et la côte sud sont apparemment prisées par des acquéreurs à "PCS aisées" alors qu'à l'intérieur de l'île et à proximité des deux côtes nord et est, les profils "PCS populaires" dominent nettement (fig.V.16). Enfin, le faible nombre de sections cadastrales à Bréhat rend moins évidente les différents profils obtenus (même si un profil médian s'observe jusqu'à la hauteur d'une ligne *le Birlot* / le bourg et des nouveaux propriétaires à "PCS aisées" au nord de celle-ci (fig.V.14).

2.4. Des catégories socio-spatiales facilement identifiables

Les profils "PCS aisées" et "PCS populaires", utilisés ici pour différencier les nouveaux propriétaires de logements au sein de l'espace insulaire, apportent donc un nouvel éclairage sur la répartition spatiale des nouveaux résidents, tout comme le lieu de domicile avant eux. Dès lors, établir un parallèle entre les deux types de critères revient à se référer aux six profils de nouveaux propriétaires identifiés plus haut. Ce choix de conserver seulement ces six profils est ici motivé par leur pertinence, leur lisibilité par rapport aux quinze profils initiaux (cf. infra) et leur faible nombre qui autorise un traitement cartographique¹. Dans quelle mesure permettent-ils d'illustrer la division sociale à l'œuvre dans les espaces insulaires ?

À partir des quatre îles de référence, force est de constater que la pertinence des six profils est manifeste. Dans quelques secteurs seulement, aucun des six profils identifiés ne se dégage. C'est le cas de la section du bourg à Bréhat et de trois secteurs cadastraux du centre de Groix, il s'agit de secteurs où se retrouve un profil médian alors que pour les deux pointes de l'île d'Yeu, le profil très provincial à l'est et la surreprésentation des inactifs à l'ouest excluent leur intégration dans les six profils définis (fig.V.18).

Si certains profils se rencontrent plus fréquemment que d'autres et si chaque île présente des profils plus récurrents que d'autres, certains traits sont communs aux quatre îles. Il y a tout d'abord la proximité géographique entre les "propriétaires régionaux populaires" et les "propriétaires régionaux aisés" et les "propriétaires insulaires populaires" et les "propriétaires insulaires aisés". Les nouveaux propriétaires insulaires et régionaux, quelque soit leur catégorie socioprofessionnelle, se concentrent préférentiellement dans les bourgs ou leur périphérie immédiate (cas de Bréhat, Yeu et Groix).

Ils délaissent alors le reste du territoire communal, lequel est soit rapidement investi par des "propriétaires franciliens populaires" (*le Gardeno* à Bréhat) ou des "propriétaires franciliens aisés" (*le Birlot* - Bréhat - / *Kermario* - Groix -) soit progressivement comme à Yeu où la transition s'effectue par la présence de "propriétaires insulaires aisés" (*la Citadelle*, *Ker Châlon*) et de "propriétaires régionaux aisés" (*Ker Bossy*) avant d'atteindre à la côte sud où les "propriétaires franciliens aisés" dominent nettement.

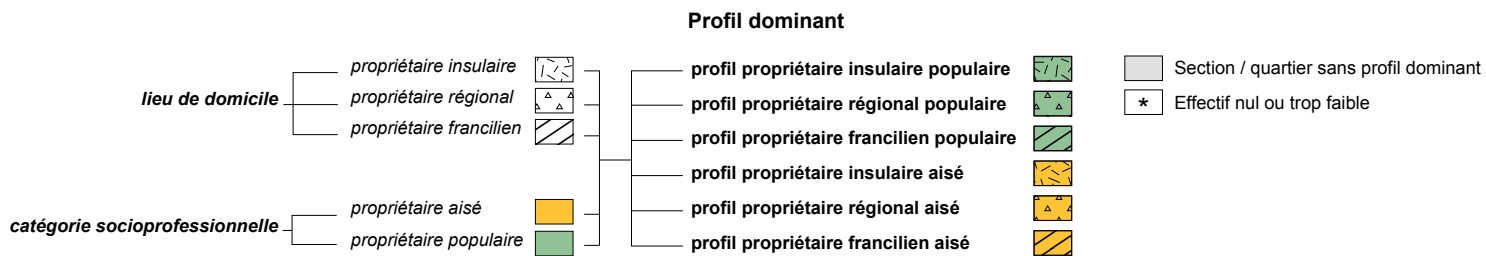
Alors que nous avons fait état pour Ouessant d'une variable géographique prédominante notamment à travers la première place occupée par les propriétaires régionaux (cf. infra), ce profil n'est pas observable sur la figure V.18. Au contraire, les "propriétaires franciliens aisés", bien qu'étant encore peu nombreux, voient leur poids augmenter de manière assez significative pour peser dans l'équilibre des profils (fig.V.18). Les deux pointes occidentales et la côte sud restent aussi fortement marquées par une surreprésentation des "nouveaux propriétaires aisés" tandis que le nord et la côte ouest de l'île restent avant tout des zones concentrant le plus de "nouveaux propriétaires populaires".

Il paraît donc logique de supposer que la répartition des différents profils de propriétaires correspond à une distribution préférentielle des prix. Les capacités financières des

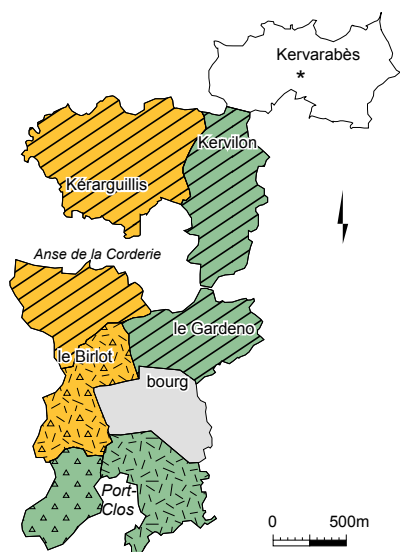
¹ Les annexes F14, F15, F16 et F17 donnent pour chacune des quatre îles de référence les détails par section ou secteur cadastral.

Figure V.18 - Distribution spatiale des six profils de nouveaux propriétaires de logements à Bréhat, Ouessant, Groix et Yeu (1995-2003)

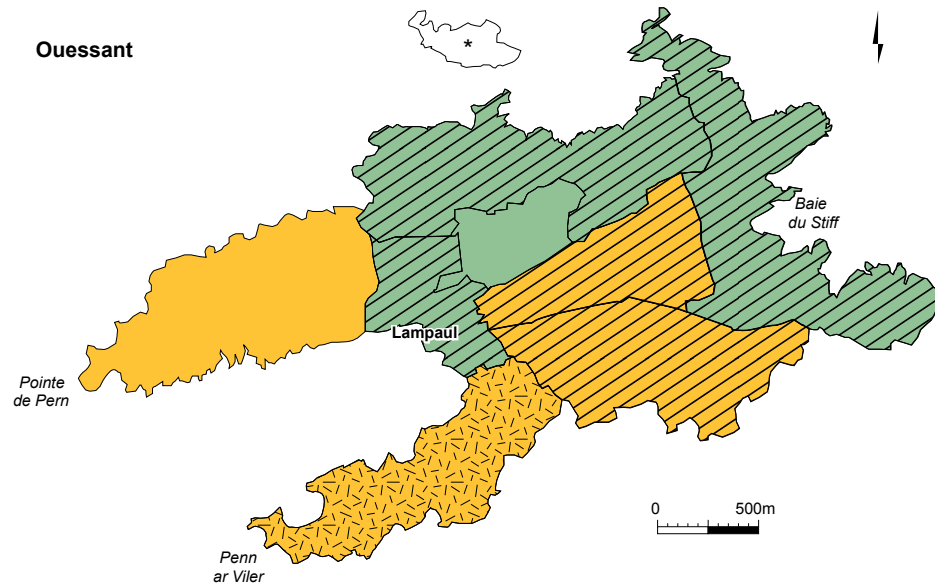
Mode d'obtention des six profils de nouveaux propriétaires



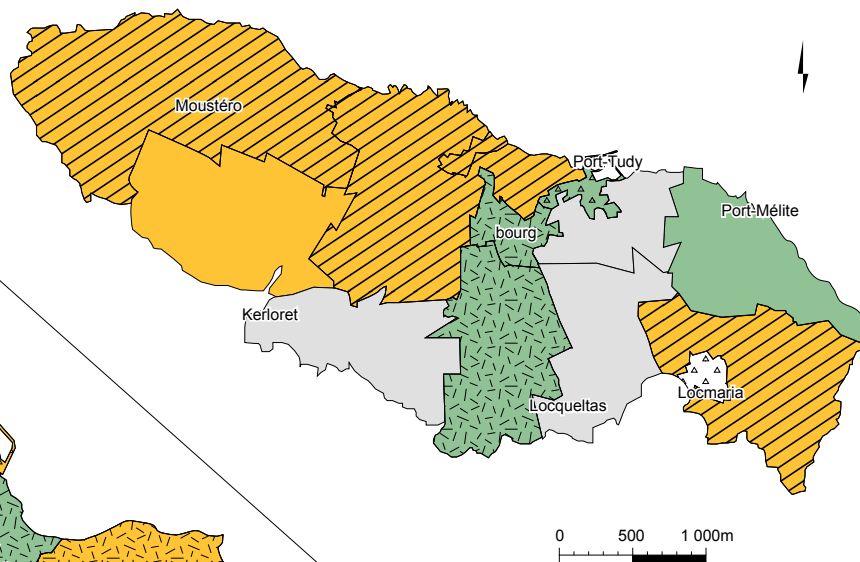
Bréhat



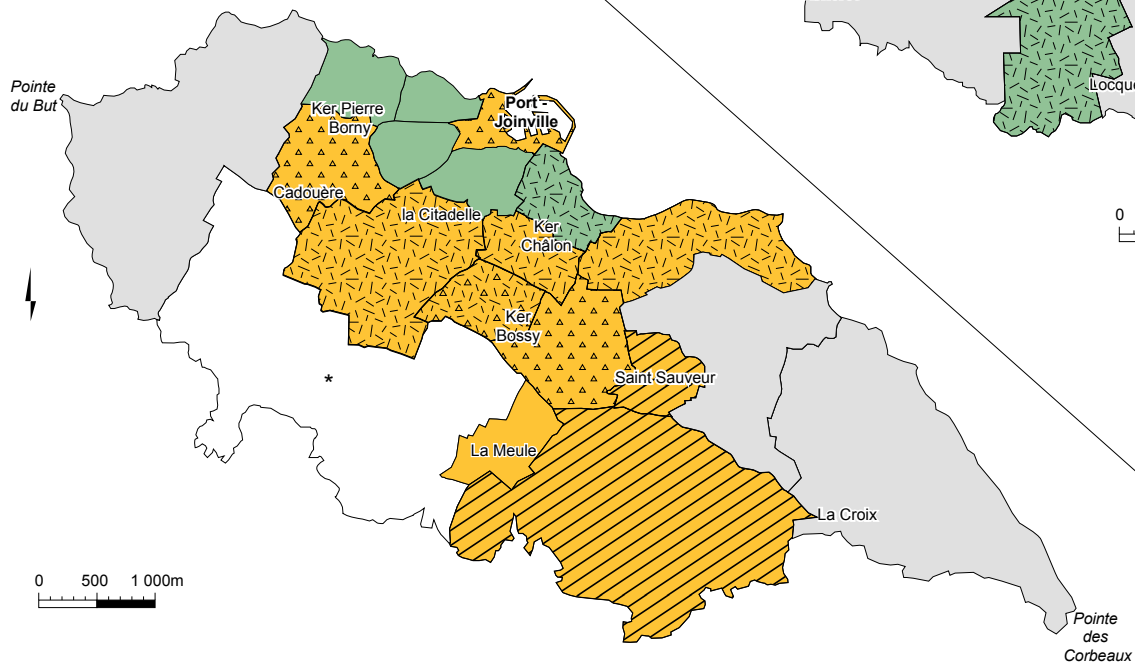
Ouessant



Groix



Yeu



Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts de Saint-Brieuc, Brest, Lorient et Challans. C. Buhot, 2005.

acquéreurs variant selon la catégorie socioprofessionnelle et la provenance géographique, les prix des logements doivent donc fluctuer selon les profils des propriétaires. Les prix les plus élevés peuvent-ils être associés avec un profil particulier ? Au-delà du profil de l'acquéreur, dans quelle mesure les variables propres au logement influent-elles ?

3. Des espaces infra insulaires inégalement convoités ?

Parallèlement à cette division socio-spatiale, la différence d'attractivité des espaces infra insulaires peut être mesurée à travers les prix pratiqués. Cette troisième sous partie est donc l'occasion de s'interroger sur l'existence de zones plus convoitées que d'autres au sein de l'espace insulaire.

Quelles sont les variations de prix à l'échelle infra communale ? S'expliquent-ils par le type d'acquéreurs ou bien le type et la taille des logements entrent-ils davantage en compte ? Pour y parvenir, plusieurs critères ont été retenus¹ : la localisation (implicitement démontrée par le traitement cartographique), les volumes de ventes, le profil des acquéreurs, le type ainsi que la taille des logements et enfin la superficie du terrain.

3.1. Une distribution uniforme du prix des logements ?

À partir des données recueillies sur près de dix années consécutives, une analyse diachronique de la répartition des prix des logements peut être envisagée. Pour cela, les prix en 1995-1996 sont comparés à ceux de 2002-2003. Pour chacun des secteurs ou des sections, l'écart au prix moyen à ces deux dates a d'abord été mesuré, puis ensuite, l'évolution des prix pendant la période 1995-96 / 2002-03 a été calculée et comparée à la moyenne enregistrée pour chaque île.

Fait commun aux îles de référence, les bourgs sont les secteurs où les logements sont les moins chers ; les prix y sont inférieurs à la moyenne aussi bien en 1995-96 qu'en 2002-03 (fig.V.19 et V.20), c'est le cas à Groix et Bréhat. Au-delà des bourgs, on observe soit un modèle centre/périphérie comme à Ouessant où les côtes sont plus chères que l'intérieur de l'île, soit un modèle nord/sud : à Bréhat, le prix des logements dépasse la moyenne au nord et lui est inférieure au sud, ou encore un schéma ouest/est comme à Yeu et dans une moindre mesure à Groix. Dans l'île vendéenne, les prix des logements croissent du bourg vers la pointe SE ; le clivage entre les parties orientale et occidentale de l'île se renforce d'ailleurs entre 1995-96 et 2002-2003. La distribution des prix sur l'île morbihannaise est moins nette qu'à Yeu, mais on distingue globalement une moitié est plus "chère" que la moitié ouest.

L'évolution des prix entre 1995-96 et 2002-03 laisse apparaître de grandes variations à l'échelle même des îles. En partant des moyennes enregistrées sur chacune d'entre elles, l'écart de chaque quartier avec cette dernière a été mesuré. On constate globalement un rattrapage des prix des secteurs les moins chers, et notamment les bourgs. À Yeu et Ouessant, l'augmentation a concerné les zones où les prix étaient les plus faibles en 1995-96 : doublement des prix à *Port-Joinville*, + 73 % à *Lampaul*. À Groix, les logements situés dans le bourg ont connu une augmentation supérieure à la moyenne, mais dans d'autres secteurs de l'île, les prix ont crû de manière plus conséquente. Seule exception à cette augmentation des prix, le bourg de Bréhat accuse un recul des prix des logements.

¹ En dépit de l'intérêt que représente la méthode des prix hédoniques (décrite par LETOMBE et al. (2002 : 39), nous nous contenterons ici de relever cinq déterminants que nous jugeons essentiels pour expliquer la répartition des prix à l'échelle infra communale.

Figure V.19 - Distribution spatiale des prix des logements entre 1995-96 et 2002-03 à Yeu et Bréhat

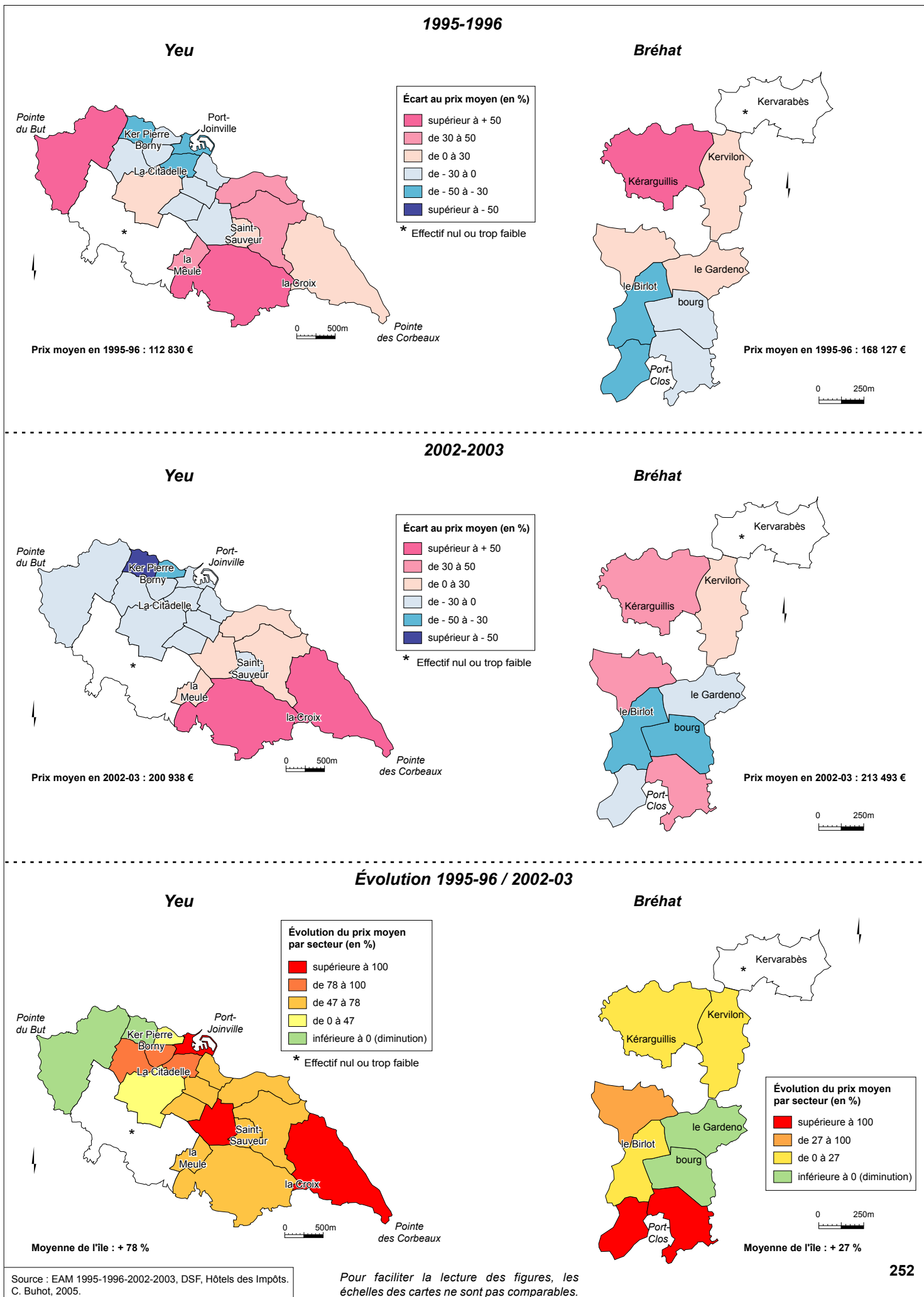
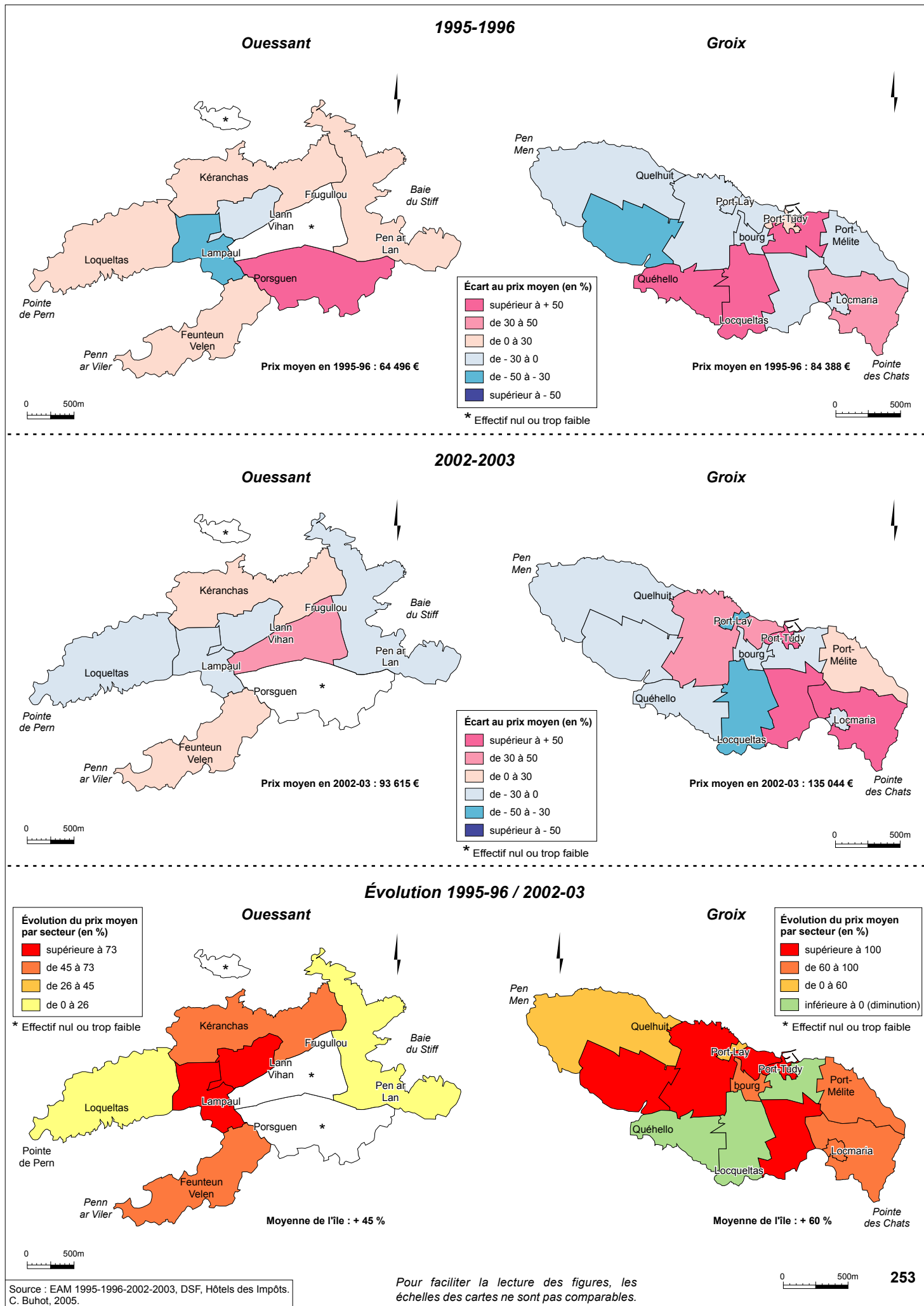


Figure V.20 - Distribution spatiale des prix des logements entre 1995-96 et 2002-03 à Ouessant et Groix



3.2. Le profil des acquéreurs à l'origine des fluctuations du prix des logements

Quels sont les facteurs susceptibles d'expliquer la distribution des prix des logements dans ces quatre îles ?

La première hypothèse est la quantité de logements mise sur le marché influe sur les prix. L'abondance des ventes constatée dans les bourgs correspond bien aux zones les moins chères et contraste avec une offre plus distillée sur les côtes ou les pointes (cas de Yeu et du nord de Bréhat notamment) qui coïncide avec les prix les plus élevés.

La deuxième hypothèse est que les prix des logements fluctuent également en fonction du type d'acquéreurs dominants. D'une part, les profils "PCS aisées" et "propriétaire francilien" cumulent ainsi les moyens financiers disponibles les plus élevés pour l'acquisition d'un logement (cf. infra). D'autre part, les profils "propriétaire insulaire" et "PCS populaires" possèdent un pouvoir d'achat inférieur. Dès lors, ces profils expliquent-ils les variations de prix à l'échelle de chaque île ?

Oui, si l'on compare les figures V.18 et V.19-20. La surreprésentation d'acquéreurs insulaires et celle de la catégorie "PCS populaires" vont de pair avec des prix peu élevés. Elle s'observe aussi bien en périphérie de *Port-Joinville*, que dans les bourgs groisillon, bréhatin et ouessant. Ainsi, en 2002-03, la moitié ouest de l'île d'Yeu qui concentre les prix inférieurs à la moyenne, est-elle majoritairement investie par les "propriétaires insulaires, régionaux et/ou à "PCS populaires". Le secteur de *Ker Pierre Borny* avec des prix inférieurs de 50 % au prix moyen d'un logement en 2002-03 en est la parfaite illustration, comme celui de *Locqueltas* à Groix et la périphérie NE de *Lampaul*.

À l'inverse, les secteurs où se concentrent les "propriétaires franciliens à PCS aisées" coïncident avec les prix les plus élevés. On en retrouve sur les quatre îles : pointe SE de Groix, côte sud et E de *Lampaul* à Ouessant, proximité de *l'Anse de la Corderie* à Bréhat et de *la Meule à la Croix* à Yeu.

Au-delà du lien entre volume des ventes mais surtout profil des acquéreurs et distribution des prix, d'autres facteurs propres aux logements entrent certainement en compte. Quelle est par exemple l'influence de la taille et du type des logements ?

3.3. La taille et la nature des logements : des éléments peu influents sur les prix

Le lien qui peut exister entre le prix des logements et leur taille doit être souligné. Le nombre de pièces du logement entre-t-il également en ligne de compte ou bien la situation géographique prédomine-t-elle ? Pour répondre à cette question, la taille des logements vendus en 2002-2003 a servi de point de départ.

3.3.1. La taille des propriétés compte plus que celle des logements

En observant la figure V.21, une distinction entre les bourgs et le reste de l'île s'observe une nouvelle fois, même si la taille moyenne des logements ne varie que dans d'assez faibles proportions dans ces quatre îles.

Les bourgs concentrent des logements plus petits que ceux situés à l'extérieur de celui-ci (fig.V.21). À Yeu, cette situation peut s'expliquer par une proportion significative des appartements dans les ventes. Ainsi 40 % des logements vendus à Port-Joinville sont des appartements (et près d'un sur dix dans l'arrière-port).

À Groix, 10 à 12 % des logements vendus dans le bourg et à *Locmaria* sont des appartements. La présence d'appartements, principalement de type T2 ou T3, fait diminuer la taille moyenne des logements. Mais comment l'expliquer dans les cas de Bréhat et Ouessant (îles où la totalité des logements acquis en 2002-2003 est constituée de maisons individuelles) ? L'explication provient essentiellement de l'organisation du bâti, la densité des constructions dans les bourgs¹ participe à la constitution de petits logements.

Ce constat peut être validé par l'observation de la superficie des propriétés mises en vente dans chaque quartier². Si la taille des logements varie peu d'un quartier à l'autre, la surface moyenne de terrain acquise en même temps que le logement présente des écarts plus marqués (fig.V.22). Les propriétés les plus petites se retrouvent principalement dans les bourgs et leur superficie varie de 50 m² à 800 m² alors qu'en dehors de ces derniers, elles peuvent atteindre 1 500 m² à 2 000 m² voire plus de 5 000 m² dans certains secteurs bellillois.

Enfin, c'est à Bréhat et Ouessant que les propriétés vendues sont les plus vastes (plus de 1 500 m² en moyenne), ce qui représente une superficie au moins un tiers plus importante qu'à Groix et Yeu. La dispersion de l'habitat bréhatin et les acquisitions de parcelles jointives (d'autant plus nombreuses dans le cas des résidences secondaires) sont deux facteurs ayant favorisé la constitution de propriétés de grande taille (à Bréhat, une vente sur cinq concerne une propriété bâtie comprenant au moins 3 000 m²) alors qu'à Ouessant, la moyenne de 2 517 m² est obtenue par la taille considérable atteinte dans près d'une vente sur dix (de 6 000 m² à plus de 20 000 m² - soit 2 hectares). Ce qui étonne, dans un premier temps, parce le morcellement parcellaire ouessantien, conjugué à la petitesse des parcelles, va a priori à l'encontre de ventes pouvant englober plusieurs milliers de mètres carrés.

¹ Cf. chapitre 2.

² N'ont été prises en compte que les ventes dont toutes les parcelles sont localisées dans une seule et même section cadastrale.

Figure V.21 - Taille et nature des logements vendus en 2002 et 2003

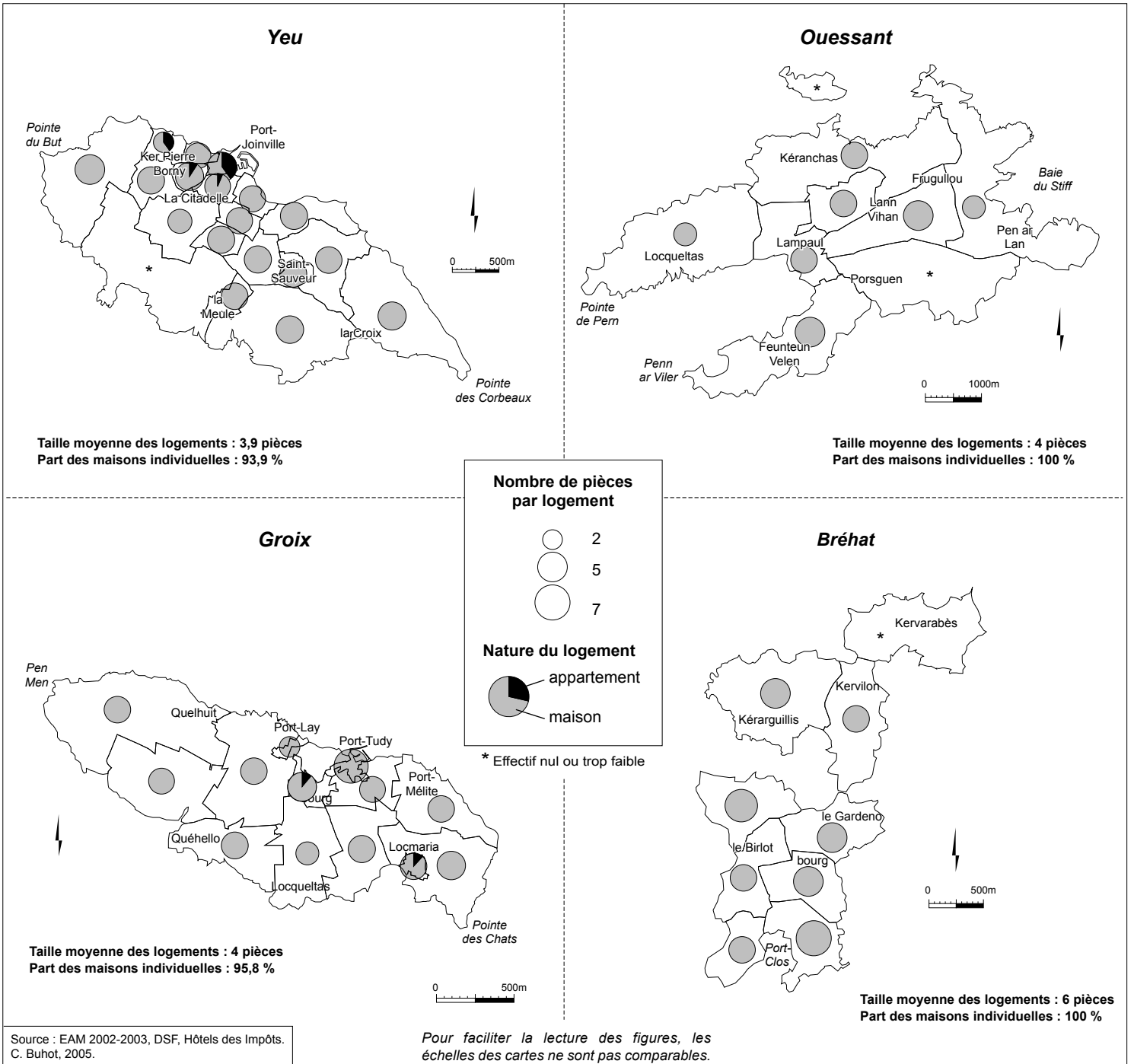
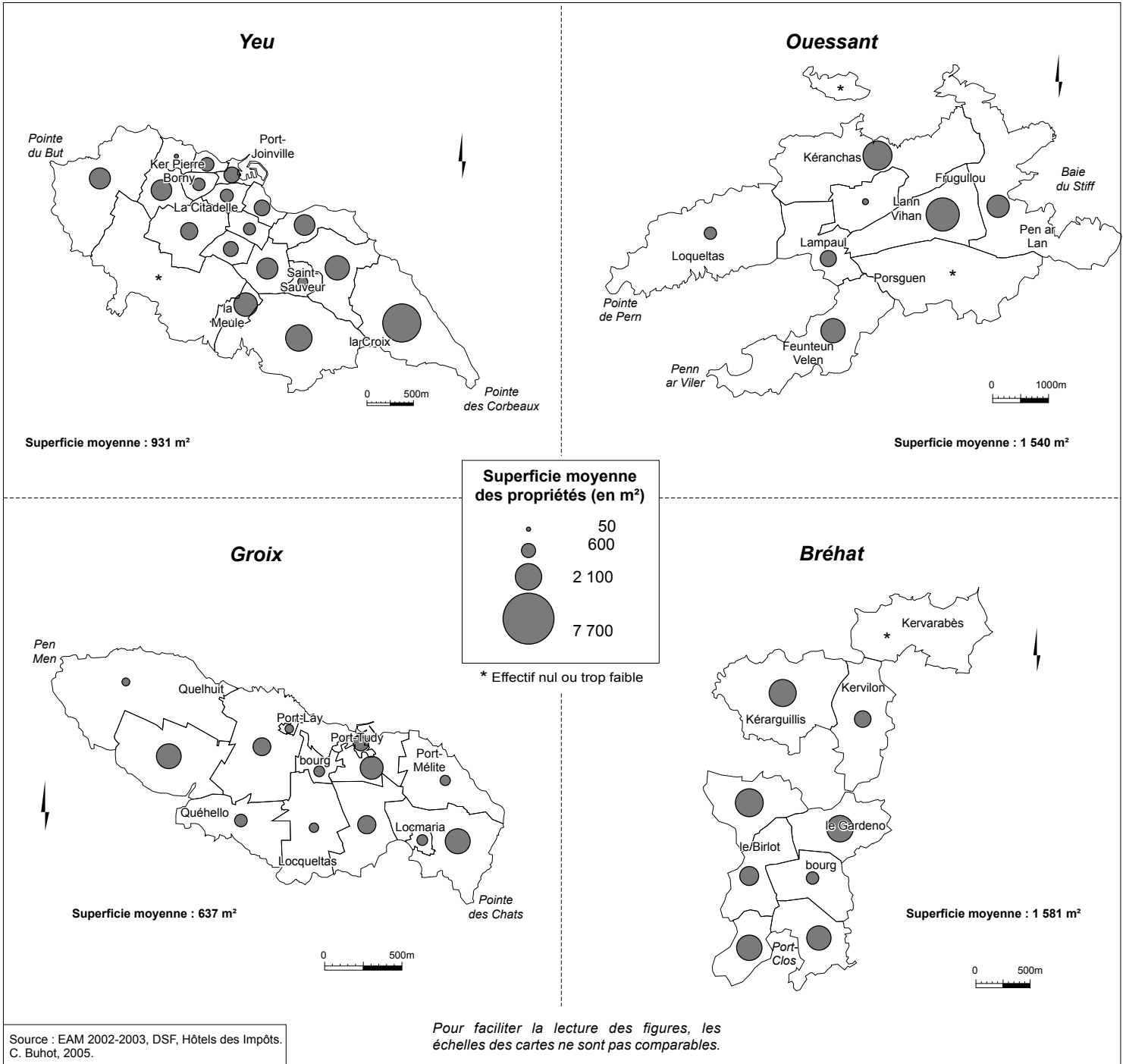


Figure V.22 - Superficies des propriétés vendues en 2002 et 2003



3.3.2. Le cas singulier d'Ouessant ou quand la vente d'une maison s'accompagne de la liquidation de l'ensemble du patrimoine foncier

Ouessant se distingue en effet des cinq autres îles, et même de l'ensemble des îles du Ponant, par l'existence de transactions comprenant un grand nombre de parcelles (parfois plus de trente). En moyenne, une maison à Ouessant se vend accompagnée d'au moins six parcelles (tab.24).

Tableau 24 - Nombre de parcelles vendues à l'occasion de la vente d'un logement 2002-03¹

	Superficie moyenne d'une propriété (m ²)	Nombre de parcelles / vente
Belle-Île	864	1,5
Yeu	931	1,6
Groix	637	1,9
Bréhat	1 581	2,2
Île-aux-Moines	735	2,3
Ouessant	2 517	6,3

Source : EAM 2002-03, DSF, Hôtels des Impôts.

Cette moyenne est en réalité biaisée par un petit nombre de transactions (environ 10 %) au cours desquelles le vendeur semble se défaire de l'ensemble de son patrimoine foncier. Cette hypothèse est d'autant plus plausible que la plupart du temps, le propriétaire est un retraité (résident permanent ou natif de l'île). Les biens vendus sont disséminés dans l'ensemble de l'île et non regroupés autour de la maison vendue simultanément. La vente de la maison familiale est donc l'occasion de se débarrasser de petites parcelles de terre éparpillées dans toute l'île. Le futur acquéreur se voit "contraint" d'accepter l'ensemble du "lot", sous peine de se voir refuser la vente. Ce type de transactions nous a également été rapporté à Bréhat, où les propriétaires cherchent ainsi à se défaire de terrains situés au nord-est de l'île nord.

Deux exemples illustrent ce phénomène : le premier survenu en 2002 et le second l'année suivante (fig.V.23). Le premier cas concerne une maison de 4 pièces située à *Locqueltas* (pointe NW) et vendue par son propriétaire (retraité natif) avec près de 2 hectares de terres. Celles-ci sont réparties sur 14 des 16 sections cadastrales de l'île. Le second exemple date de 2003 : une maison de 3 pièces vendue à *Lann Vihan* (centre de l'île) était accompagnée de plus d'un hectare de terres, lesquelles étaient dispersées de la Pointe de *Pern* à *Pen ar Lan* et de la côte nord à celle du sud. Dans ces deux cas, les nouveaux propriétaires, en sus de la maison, gèrent donc un patrimoine foncier dont une bonne moitié est éparpillée en différents points de l'île. Ces terrains, sans réelle valeur vénale car non constructibles et situés en dehors des hameaux, sont le plus souvent destinés à devenir ou rester en friche aussi en raison de leur petite taille (250 à 350 m² en moyenne par parcelle).

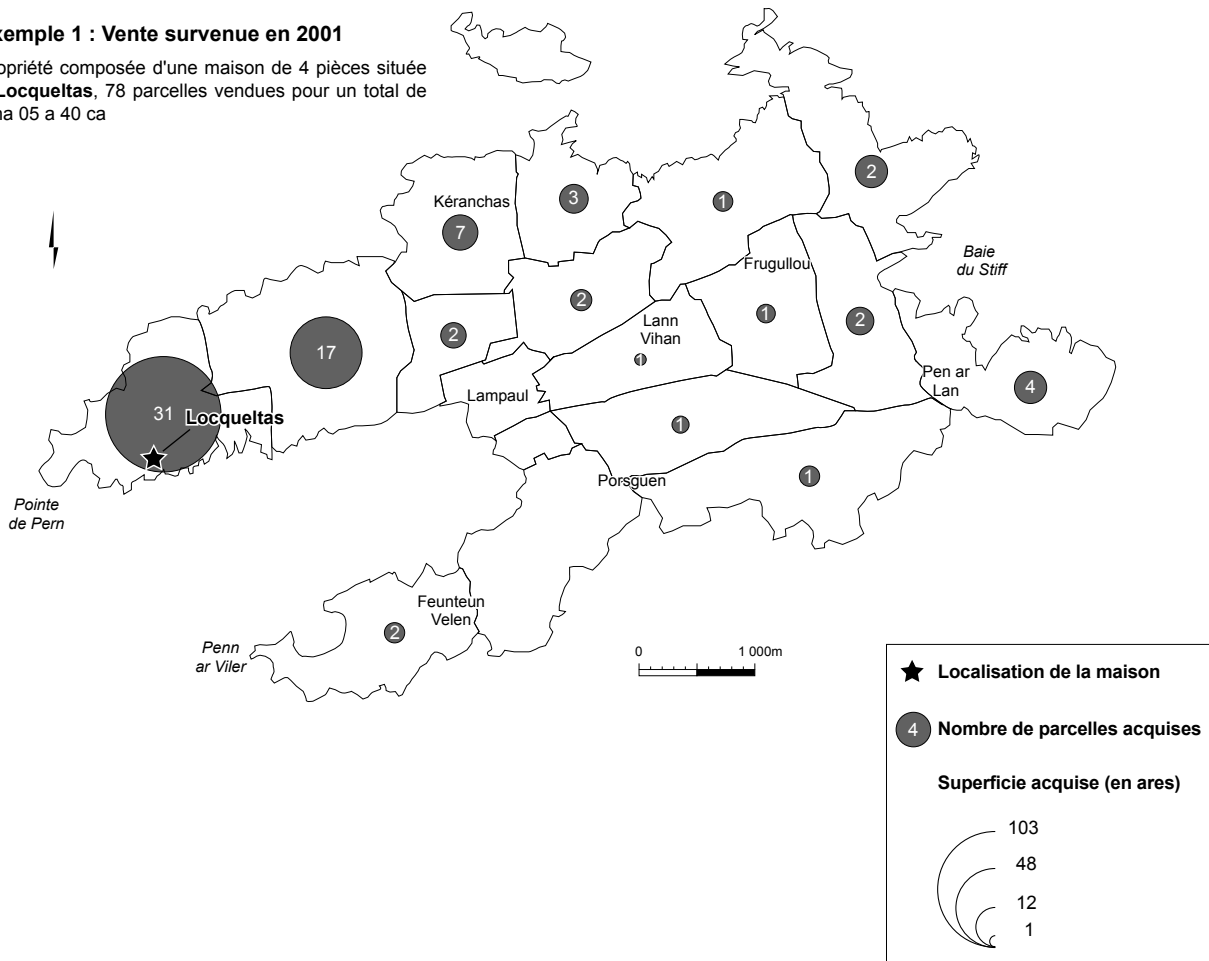
Le parallèle entre prix et taille des logements est donc difficile à quantifier. Il est d'autant moins évident qu'à l'échelle de chaque île, les variations de taille sont minimales. Néanmoins, les superficies des propriétés apportent plus de contrastes et donc de perspectives pour notre analyse.

¹ Calcul établi sur l'ensemble des transactions (vente sur une ou plusieurs sections cadastrales).

Figure V.23 - Le cas singulier d'Ouessant ou quand la propriété est incluse dans un "lot" englobant une multitude de parcelles disséminées dans la commune

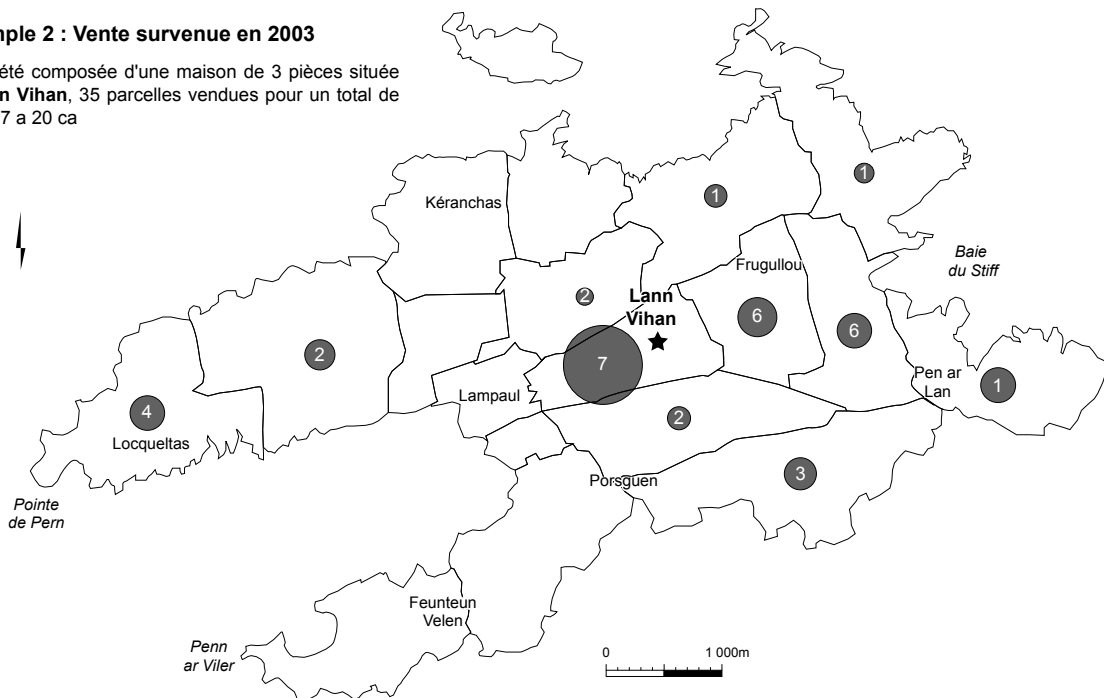
Exemple 1 : Vente survenue en 2001

Propriété composée d'une maison de 4 pièces située à **Locquetas**, 78 parcelles vendues pour un total de 2 ha 05 a 40 ca



Exemple 2 : Vente survenue en 2003

Propriété composée d'une maison de 3 pièces située à **Lann Vihan**, 35 parcelles vendues pour un total de 1 ha 17 a 20 ca



Source : EAM 2001 et 2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest. C. Buhot, 2005

Sur certaines îles, le lien paraît évident : à Ouessant, les secteurs de *Lann Vihan*, *Kéranchas* et *Feunteun Velen* sont ceux qui s'illustrent à la fois par les prix les plus élevés et les logements les plus spacieux. Le constat est identique à Bréhat pour les secteurs de *Kérarguillis* (île nord), du *Birlot* et du *Guerzido* (île sud) ainsi que dans la moitié est de l'île d'Yeu.

Conclusion

Le bilan dressé sur la période 1995-2003 est suffisant pour appréhender et quantifier les dynamiques à l'œuvre. Travailler sur une plus longue période aurait permis de confirmer et d'approfondir les tendances observées, comme nous l'avons démontré avec l'exemple de Bréhat sur la période 1990-2002 (BUHOT, 2005a).

Ce chapitre devait vérifier l'hypothèse selon laquelle l'hétérogénéité des profils des nouveaux propriétaires (entre résidents permanents et résidents secondaires mais également au sein de la catégorie des résidents secondaires) se reflétait spatialement.

Le développement de quatre exemples (Bréhat, Ouessant, Groix et Yeu) permet de valider l'existence de schémas de localisation préférentielle associés au lieu de domicile et au profil socioprofessionnel des acquéreurs.

Ainsi peut-il être établi un parallèle entre la distribution des résidents insulaires et celle des résidents régionaux, lesquelles correspondent à une localisation principalement concentrée dans les bourgs ou dans leur périphérie proche. Coïncident également à ces deux profils de nouveaux propriétaires un profil socioprofessionnel majoritairement populaire, des propriétés plus petites et surtout des prix comptant parmi les moins élevés de chacune des îles.

À l'opposé, les profils "résidents franciliens" et "catégories aisées" délaissent visiblement cette "position centrale" pour privilégier davantage le reste de l'espace communal et notamment les pointes orientales. C'est là que se concentrent les propriétés les plus vastes et surtout les logements négociés à des prix très supérieurs à la moyenne.

Au-delà de l'inégale capacité financière entre résidents permanents et secondaires, les résidents secondaires ont entre eux des profils socio-économiques très dissemblables. Il en découle des zones d'installation préférentielles qui permettent de mettre en évidence la coexistence de plusieurs catégories socio-spatiales de résidents dans les espaces insulaires.

Conclusion de la deuxième partie

Outre de mettre en exergue la distinction résidents permanents / résidents secondaires sur la base de leur différence de pouvoir d'achat, cette deuxième partie de thèse aura permis, dans un premier temps, d'identifier plusieurs catégories sociales de nouveaux propriétaires. À ce titre, la catégorie socioprofessionnelle et la provenance géographique ont été deux critères pertinents pour déterminer les six profils de résidents jugés les plus significatifs parmi les nouveaux propriétaires de logements. Il a été possible d'établir un parallèle entre le ou les profils dominants dans chacune des îles et le niveau des prix des logements (chapitre 4).

La représentativité des profils au sein de chaque île a d'ailleurs conduit à scinder ces dernières en quatre groupes, au sein desquels Ouessant, Groix, Yeu et Bréhat ont servi d'îles-test dans le chapitre 5. En allant plus loin, celui-ci a servi à mesurer ce même parallèle entre profils et prix des logements à une échelle beaucoup plus fine : celle des sections et/ou secteurs cadastraux. La classification socioprofessionnelle et le lieu de domicile déclaré ont confirmé leur intérêt pour distinguer les types de nouveaux propriétaires (ou résidents). La localisation privilégiée de certains profils coïncide parfaitement avec une forte variabilité des prix. Ainsi, les secteurs où sont surreprésentés les "résidents franciliens aisés" correspondent-ils à des niveaux de prix bien supérieurs à la moyenne. En revanche, les prix les moins élevés sont observés dans les bourgs ou leur périphérie proche où les "résidents insulaires et régionaux populaires" se concentrent préférentiellement. Les catégories sociales de résidents préalablement identifiées aboutissent alors à former différentes catégories socio-spatiales.

Dans ce contexte, les difficultés d'accès au logement pour les jeunes ménages se trouvent accentuées. Le niveau des prix et l'emprise spatiale de certaines catégories de résidents secondaires participent à accroître une division sociale déjà à l'œuvre au sein des espaces insulaires. Quelles peuvent être les perspectives de rééquilibrage ? Quel scénario est envisagé à court ou moyen terme par les municipalités pour remédier à ces déséquilibres socio-économiques et spatiaux ?

Troisième partie

L'incidence des politiques locales et de la propriété foncière héritée sur le marché du logement

Chapitre 6 - Le bilan des politiques de logement initiées par les municipalités : vers un renforcement des bourgs

Chapitre 7 - La propriété foncière : une évolution des rapports de force entre propriétaires qui ne doit pas masquer la lenteur des transformations

L'observation du marché a donc mis en exergue les difficultés d'accès au logement auxquelles sont confrontés les résidents permanents. Si elles sont exacerbées depuis une dizaine d'années, les difficultés d'accession à la propriété pour les résidents permanents ont très tôt suscité l'attention des municipalités. Au-delà des actions menées, cette troisième partie est donc l'occasion de s'interroger sur le rôle joué par les autres catégories d'acteurs dans les mutations à l'œuvre dans les espaces insulaires. L'aspect très conjoncturel des mutations foncières, enregistrées sur la période 1995-2003, doit être reconsidéré dans un intervalle de temps plus long pour permettre de prendre en compte la participation de facteurs externes au marché comme une composante essentielle de l'évolution des espaces insulaires. Deux éléments ont dans ce cadre paru significatifs.

Parce qu'il renvoie directement à la pérennité des activités, des commerces (épicerie, boulangerie...) et des services (école, bureau de poste), et s'inscrit dans un contexte de dépopulation des communes insulaires, l'accès au logement mobilise élus et habitants. L'enjeu majeur étant le maintien d'une population permanente suffisamment nombreuse, les municipalités se devaient de réagir en intervenant pour tenter de régler ou plutôt d'infléchir les dysfonctionnements engendrés par le marché. En ce sens, les politiques menées pour favoriser le maintien de la population permanente sont considérées comme un facteur de régulation du marché. Le premier chapitre reviendra donc sur les choix initiés par les municipalités en matière de politique du logement et s'attachera à démontrer que les priorités et les objectifs choisis par les municipalités, ainsi que les moyens dont elles disposaient, ont évolué dans le temps et selon les îles. À travers ce bilan, nous évaluerons surtout l'impact des politiques sur l'organisation socio-spatiale mise en évidence à travers l'étude du marché du logement.

Le deuxième élément de régulation du marché sera abordé dans le septième chapitre. Il s'agit de la propriété foncière et de l'apport du marché à cette dernière. Dans quelle mesure et à quel rythme les transformations engendrées par le marché modifient le rapport de force entre propriétaires ? Une comparaison entre le profil des nouveaux propriétaires et celui des propriétaires déjà en place permettra d'y répondre. Ce septième chapitre sera donc l'occasion d'évaluer l'incidence du marché sur la propriété foncière héritée : les changements intervenus récemment par le biais du marché reflètent-ils la structure actuelle de la propriété foncière ou bien sont-ils annonciateurs de profonds changements ?

***Le bilan des politiques de logement initiées par les
municipalités : vers un renforcement de la population
permanente dans les bourgs***

- 1. Un développement du parc locatif social HLM qui pallie l'absence de parc locatif privé**
- 2. Privilégier l'accès à la propriété pour les jeunes insulaires : à quel prix ?**
- 3. Diversification des alternatives et continuité d'une politique en faveur du logement**

À l'occasion du dernier conseil d'administration de l'AIP en décembre 2005, un élu soulignait « à l'île d'Aix (qui compte 500 maisons), seuls trois couples de résidents permanents de moins de 60 ans sont propriétaires de leur habitation. ». Ce constat révèle l'ampleur du problème du logement et incite à questionner l'efficacité des politiques de logement menées par les municipalités insulaires.

Quels étaient leurs objectifs ? Ont-ils été atteints ? Ce chapitre s'intéressera aux opérations initiées par les municipalités en matière de politique du logement, lesquelles ont privilégié successivement ou parallèlement deux options : contribuer au développement du parc locatif social et favoriser l'accès à la propriété.

Au-delà de ce questionnement pratique, l'objectif est de comprendre quels sont aujourd'hui les impacts socio-spatiaux de ces mesures et si ces dernières ont permis de rééquilibrer la division socio-spatiale engendrée par le jeu du marché du logement.

Figure VI.1 - Chronologie des constructions de logements sociaux dans les communes insulaires (1979-2005)

Nombre de logements sociaux construits annuellement :

moins de 10
 entre 10 et 30
 plus de 30

	MORBIHAN	VENDÉE	FINISTÈRE	CÔTES D'ARMOR	TOTAL ÎLES
1979	Groix : 20 Le Palais : 10				30
1980	Groix : 16 Le Palais : 9 Bangor : 6				31
1981					
1982		Yeu : 10			10
1983					
1984					
1985	Groix : 10 Le Palais : 18 Sauzon : 3	Yeu : 15	Sein : 7		53
1986	Houat : 4 Locmaria : 3	Yeu : 5	Sein : 3		15
1987	Arz : 7			Bréhat : 7	14
1988	Houat : 6 Sauzon : 4				10
1989	Bangor : 7	Yeu : 12	Ouessant : 7		26
1990	Locmaria : 4				4
1991					
1992	Île-aux-Moines : 19				19
1993		Yeu : 12			12
1994					
1995	Locmaria : 8				8
1996	Groix : 6		Molène : 6		12
1997	Groix : 4 Sauzon : 9 Locmaria : 8 Bangor : 7	Yeu : 6		Bréhat : 4	38
1998	Groix : 4		Ouessant : 4		8
1999	Groix : 6	Yeu : 12	Batz : 7		25
2000					
2001	Hoëdic : 5				5
2002	Groix : 20				20
2003	Locmaria : 4 Le Palais : 22 Arz : 5				31
2004	Locmaria : 4 Arz : 6			Bréhat : 4	14
2005	Île-aux-Moines : 8		Molène : 2		10

Sources : d'après les données recueillies auprès des Offices et SA d'HLM.
C. Buhot, 2005.

1. Un développement du parc locatif social HLM qui pallie l'absence de parc locatif privé

Est appelé parc locatif social l'ensemble des programmes locatifs familiaux gérés par des offices publics HLM ou par des sociétés anonymes privées. À l'échelle nationale, les premiers logent 37,9 % des ménages et les seconds 15,6 % (ANONYME, 2003b : 13). Dans les îles, les offices HLM dominent encore plus nettement, puisqu'ils représentent 95 % des ménages logeant dans le parc locatif social¹.

1.1. Une mise en place récente et initiée par les municipalités

Les premières actions menées sur les îles en matière de construction de logements HLM l'ont été à Belle-Île et Groix à partir de 1979 (fig.VI.1). Il faut attendre 1982 à Yeu, 1985 à Sein et 1986 à Houat. L'année suivante, c'est à Bréhat et Arz que sont construits les premiers logements sociaux, puis deux ans plus tard à Ouessant. Si, à la fin des années 1980, toutes les petites îles n'ont pas encore suivi ce mouvement, ce sera chose faite au cours de la décennie suivante. S'amorcent ainsi les premières opérations à Molène (1996), à Aix (1997) et Batz (1999). Il faudra néanmoins attendre 2001 à Hoëdic pour que la municipalité entreprenne la construction de cinq logements de type HLM.

Difficile donc de ne pas établir de lien entre la taille des îles et la chronologie des actions menées, les premières à se doter d'une politique volontariste en matière de logement social sont aussi les plus grandes. Il paraît aussi évident de considérer l'émergence et le développement de l'activité touristique comme un facteur ayant profondément influé sur ce mouvement. L'exemple de Groix l'illustre parfaitement. La consultation des registres de délibérations du conseil municipal de l'île depuis les années 1962 éclaire sur les motivations des élus de l'époque. Ainsi peut-on lire sur le registre de l'année 1976 :

« Considérant que la commune de Groix subit une crise du logement due au développement du tourisme lequel a pour effet d'augmenter les locations au profit des estivants et de réduire le nombre des habitations susceptibles d'être mises à disposition des autochtones.

Considérant que pour lutter contre cette crise, un programme de logement HLM en accession à la propriété comprenant la construction de 27 habitations a été mis en œuvre, mais qu'il appert que certaines familles ne peuvent accepter cette formule.

Considérant qu'un premier programme HLM locatifs, comprenant 20 logements doit démarrer en fin d'année.

Considérant qu'un nombre important de demandes a été enregistré à la mairie (une trentaine).

Demande qu'une deuxième tranche d'HLM locatifs soit étudiée dès que possible, ce programme devant comporter une quinzaine de logements répartis entre F2, F3 et F4 »

Parallèle et consécutive à l'activité touristique, l'insuffisance du parc locatif privé ne permet pas de satisfaire la demande existante en matière de logement. Sans qu'il soit possible de le vérifier, nous estimons à 1/5 le rapport entre les locations à l'année et les locations saisonnières ; cette estimation étant réalisée sur la base des déclarations faites par différents élus et les offices de tourisme. Au cours de nos recherches, aucun

¹ Sources : OPHLM et SA d'HLM contactés.

organisme n'a été susceptible de nous renseigner sur le parc locatif détenu par des bailleurs privés. Lorsque des enquêtes existent, elles sont ou trop partielles et/ou trop anciennes. Si 80 % des locations sont destinées à la clientèle touristique, on imagine bien que la construction de logements de type HLM fut également dictée pour pallier l'insuffisance du parc locatif privé.

À l'initiative des projets, les municipalités sont alors allées démarcher les OPDHLM¹. En raison des surcoûts de construction engendrés par l'éloignement du continent, les modalités d'intervention des offices HLM ont alors été conditionnées par la cession des terrains. Devant l'ampleur des besoins, les municipalités n'ont guère eu le choix de négocier. Dans la grande majorité des îles, et ce jusque dans les années 1990, les terrains nécessaires à la construction de logements sociaux ont ainsi été cédés gratuitement ou à un prix (très) symbolique. Par exemple, à Bréhat en 1987, pour la construction de la première tranche de 4 logements HLM, la mairie a ainsi procédé à une expropriation (fixée à 150 F/m²) pour le céder à l'office départemental des Côtes d'Armor au prix de 1 F/m². D'autant que cette quasi-gratuité des terrains s'accompagne le plus souvent de la prise en charge par la commune des travaux de viabilisation². Enfin, dans certains cas, une participation financière a également été demandée pour chaque logement construit. Ce fut le cas de la deuxième tranche de 4 constructions réalisées à Bréhat en 1995. La participation de la commune s'est élevée à 400 000 F (100 000 F par logement) soit le quart du coût de construction. On imagine bien ce que peut représenter cet investissement dans le budget annuel d'une petite commune de 400 habitants³.

Dès lors, on peut s'interroger sur l'impact du parc locatif social dans les îles. Il faut pour cela prendre la mesure du poids des logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements mais aussi quantifier la part de la population insulaire ainsi logée.

1.2. Bilan des programmes réalisés

1.2.1. L'action des offices HLM

- L'action de l'ODHLM 22 à Bréhat

Trois opérations ont vu le jour sur Bréhat (fig.VI.1). La première a débuté en 1987 et mêlait habitat collectif et individuel. 7 logements ont ainsi été construits. La deuxième tranche de HLM est arrivée 10 ans plus tard : l'île s'est alors vue dotée de 4 logements individuels supplémentaires. Enfin, l'année 2004 a marqué la troisième et dernière vague de nouveaux logements sociaux (4 au total). Tous les logements sociaux sur l'île costarmoricaine ont été des constructions neuves et à chaque fois, la commune a cédé à l'office départemental HLM les terrains au Franc ou, selon la période, à l'Euro symbolique.

¹ Office public départemental HLM.

² Travaux de VRD pour lesquels la commune reçoit quand même des subventions départementales et européennes.

³ De la même façon, la municipalité assure une garantie bancaire pour le prêt consenti à l'OPDHLM.

- L'intervention d'Habitat 29 dans les quatre îles finistériennes

L'action d'Habitat 29 s'est d'abord cantonnée à l'île de Sein avec la construction de 10 logements (1 individuel et 9 collectifs) en 1985-86 (fig.VI.1). Le bail emphytéotique, d'une durée de 30 ans, arrivera à échéance en 2016, la municipalité sénane récupérera alors les logements et en assurera la location.

Deux ans auparavant (1986), Molène s'était vu dotée à son tour de 6 logements neufs de type individuel. Aucune autre opération n'a été programmée depuis par Habitat 29.

Il a fallu attendre 1989 pour que les 7 premiers logements sociaux d'Ouessant soient opérationnels. Neuf ans plus tard, une seconde opération a conduit à la création de 4 logements individuels supplémentaires.

Enfin, la vente, par l'État, des logements des gardiens du phare et de l'ancienne centrale électrique en 1996, a offert l'occasion à la municipalité batzienne d'acquérir des bâtiments réhabilités en logements sociaux¹ en 1999, date à laquelle ont été livrés sept logements individuels.

- La démarche de Bretagne Sud Habitat dans les îles morbihannaises

Office départemental morbihannais, Bretagne Sud Habitat (BSH) est intervenu sur six îles (fig.VI.1). Sur les plus petites d'entre elles, Houat et Hoëdic, les logements sociaux ont résulté à la fois de programmes de réhabilitation et de constructions neuves. Ainsi à Hoëdic, 2 maisons mitoyennes ont été édifiées en 2001. La même année, l'ancien couvent a été rénové et divisé en 4 appartements. Dans les deux cas, un bail emphytéotique a été signé entre la mairie et BSH.

Les actions furent plus précoces sur Houat. La première opération, réalisée en 1986, a abouti à la rénovation de 4 logements au-dessus de l'école publique et s'est poursuivie deux ans plus tard par la construction de 6 logements individuels. Dans ce second cas, le terrain, propriété de la commune, a été cédé à BSH qui a financé les travaux de viabilisation.

Un an plus tard, en 1987, des opérations ont été lancées dans les deux îles du Golfe. À Arz tout d'abord, où la première tranche concernait la construction de 7 logements individuels. Celle-ci a été suivie en 2003 d'une seconde tranche qui dota la commune de 5 logements supplémentaires. À l'Île-aux-Moines et jusqu'à l'année dernière, la seule opération réalisée datait de 1992 et avait consisté en la construction de 19 pavillons individuels. En 2005, 8 autres sont venus compléter le dispositif. Dans ces deux îles, la municipalité a fait don du terrain à BSH et a financé les travaux de VRD.

Restent les deux plus grandes îles morbihannaises : Groix et Belle-Île. Dans la première, la démarche fut plus précoce et massive : plus du tiers des logements HLM actuels date de 1979 et 1980. 36 pavillons individuels ont été construits ces années-là et 16 autres en 1985 et 86. Entre 1997 et 2000, la municipalité et BSH privilégient le collectif, 20 autres logements neufs sont alors édifiés. Enfin, la dernière opération programmée fut celle de 2002, avec à nouveau de l'habitat individuel (20 logements au total). Encore une fois, les terrains communaux ont été mis à disposition de BSH qui a assuré la construction des logements et leur gestion.

¹ Comprenant 3 logements réhabilités et 4 autres neufs.

C'est dans les quatre communes bellilloises qu'a été construit le plus grand nombre de logements HLM : 124 au total. Celle du Palais possède à elle seule près de la moitié du parc locatif social bellillois. C'est d'ailleurs sur cette commune que les actions ont été les plus précoces. La première période de construction de logements sociaux date de 1979-80. 19 des 25 logements ont été construits au Palais (les 6 autres à Bangor) et se répartissaient à part égale entre logement individuel et collectif. La deuxième phase est intervenue entre 1985 et 1991, les actions se sont alors étendues à l'ensemble des communes bellilloises, même si Le Palais accueillait encore 50 % des constructions. La troisième phase fut amorcée en 1997-99 : 32 logements collectifs ont été construits à Bangor, Locmaria et Sauzon. Enfin, les 26 dernières constructions (majoritairement de type individuel et localisées au Palais) ont été édifiées en 2003. Si la majeure partie des logements était neuve, des rénovations dans le cadre de programmes d'acquisitions - améliorations ont aussi été réalisées (cas de l'ancienne gendarmerie - Le Palais).

- Les opérations de l'Agence HLM Littoral à Yeu

Les actions en faveur de l'habitat social sur Yeu sont à mettre à l'actif de l'agence HLM Littoral, dépendant de l'office vendéen. La première phase (1982-84) a vu l'installation de 25 logements individuels (fig.VI.1). Les 6 logements collectifs de l'île furent construits en 1986, ils ont été accompagnés de 5 autres logements individuels. La commune et l'office HLM ont signé un bail emphytéotique lors de chaque opération ; par la suite, la municipalité a accordé une cession gratuite des terrains nécessaires à la construction de logements sociaux. Les opérations se sont poursuivies puisque entre 1989 et 1993, deux tranches de 12 logements de type individuel ont été achevées, six autres quatre années plus tard. Enfin, les créations les plus récentes remontent à 1999, date à laquelle les 12 derniers logements sociaux islais ont été construits.

- L'unique action d'Habitat 17 à l'île d'Aix

Dans les années 1990, les logements communaux appartenant à la commune de l'île d'Aix nécessitaient une rénovation impliquant des coûts que la commune ne pouvait supporter seule. Pour pallier cette insuffisance, elle a cédé, en 1997, 7 logements collectifs à l'office HLM de Rochefort, devenu depuis Habitat 17.

1.2.2. Une intervention croissante de la part des sociétés anonymes d'HLM

Le rôle et le poids des SA d'HLM demeurent encore relativement confidentiels. Deux sociétés anonymes (SA) d'HLM possèdent et gèrent une vingtaine de logements, regroupés sur 3 communes. La plus ancienne est Espacil. La société s'est portée acquéreur en 1988 de 19 maisons individuelles situées à l'Île-aux-Moines et jusqu'alors gérées par le "Nouveau Logis". Sur Belle-Île, Espacil possède également 4 logements localisés au Palais.

Comme pour les offices HLM, les SA d'HLM sont aussi contraintes à respecter l'équilibre financier de l'opération et pour cela, des cessions gratuites de terrains ont, à chaque fois, été signées avec la collectivité locale.

Société coopérative HLM, le Logis Breton est le second intervenant social non HLM dans les îles. La rénovation de la première centrale électrique de Molène et sa transformation en deux appartements en 2005 marque la première intervention de la SA dans les îles du Ponant. Propriété communale, le bâtiment a été cédé au Logis Breton à un prix symbolique. L'organisme a ensuite financé les travaux en échange de sa gestion.

À travers ce bref récapitulatif des actions des divers organismes HLM, nous avons déjà esquissé les quantités et le profil de ces logements sociaux, lesquels résultent davantage de programme de construction neuve que de réhabilitation. Reste à savoir quelle est leur représentativité.

1.2.3. Représentativité et type de logements HLM construits

Le parc locatif social dans les îles reste peu dense par rapport à la moyenne nationale qui s'établit à 70,3 logements pour 1 000 habitants. Toutefois, il est plus intéressant de le comparer au parc de logements existant dans la commune. Le parc locatif social représente ainsi moins de 2 % des logements présents à Yeu, Ouessant et Batz, il reste compris entre 2 et 3 % dans la plupart des communes insulaires, sauf à Groix où il atteint 4,6 % (tab.25).

Comme Sein possède une plus grande proportion de logements sociaux que Yeu, Belle-Île ou l'Île-aux-Moines, la population et la taille du parc ne conditionnent donc pas à elles seules la quantité de HLM.

Étant donnée la prépondérance des résidences secondaires dans les îles, il serait toutefois plus pertinent de rapporter la proportion de logements sociaux au nombre de logements principaux (tab.25). Celle-ci révèle une proportion bien supérieure à celle calculée précédemment, et ceci est d'autant plus vrai dans les communes où les taux de résidences secondaires sont les plus élevés comme à Arz ou à l'Île-aux-Moines. Dans ces îles, près d'une résidence principale sur 10 est un logement locatif social (tab.25).

Tableau 25 - Le poids du parc locatif HLM dans les communes insulaires (2005)

<i>Communes insulaires</i>	<i>Part des logements HLM dans l'ensemble du parc (%)</i>	<i>Part des logements HLM parmi les résidences principales (%)</i>	<i>Densité de logements sociaux (nombre pour 1 000 habitants)</i>
Arz	2,5	9,4	62,5
Île-aux-Moines	2,9	8,8	44,0
Bréhat	2,5	9,7	42,8
Hoëdic	2,4	9,6	42,4
Sein	3,0	6,5	40,0
Locmaria	2,5	8,2	41,1
Groix	4,6	8,8	41,0
Aix	1,4	5,8	32,3
Molène	2,8	6,4	30,8
Bangor	2,4	5,8	27,0
Belle-Île*	2,5	5,8	26,2
Houat	2,7	4,8	24,1
Le Palais	2,9	5,6	24,0
Sauzon	1,6	4,4	19,1
Yeu	1,5	3,8	16,2
Ouessant	1,3	2,3	12,3
Batz	1,0	2,6	12,2

* Pour information / Sources : Offices et SA d'HLM.

Figure VI.2 - Densité en logements sociaux (2004)

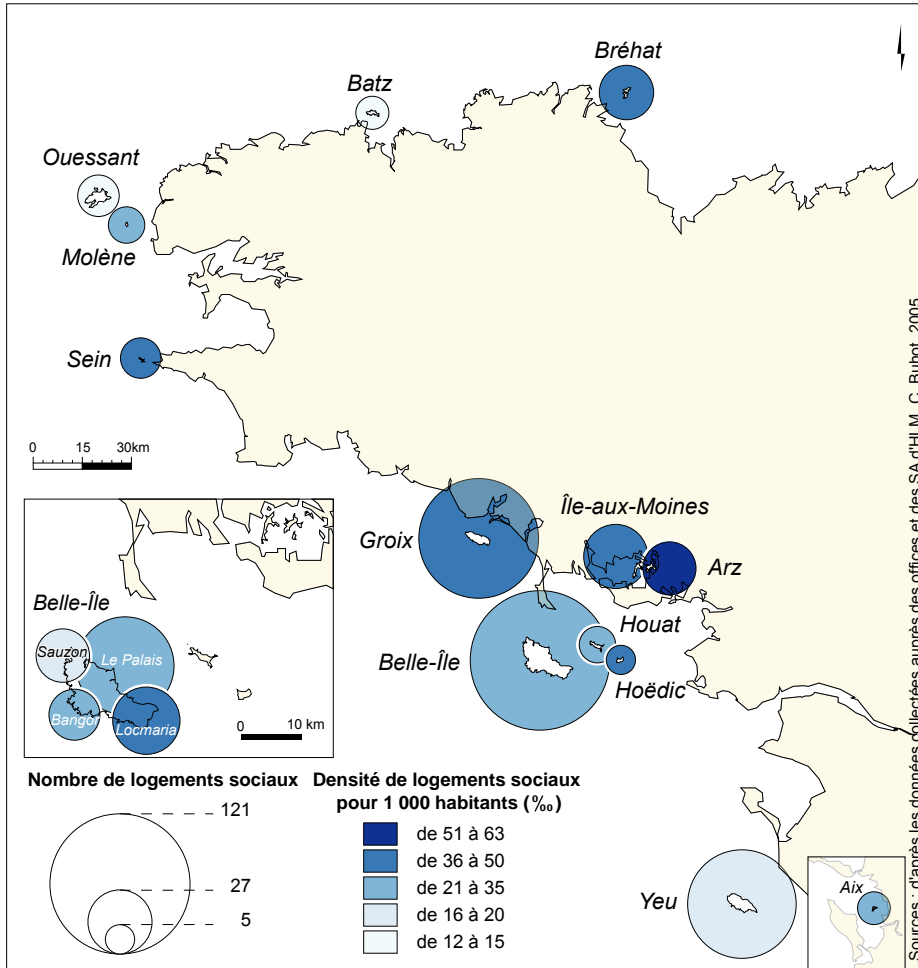
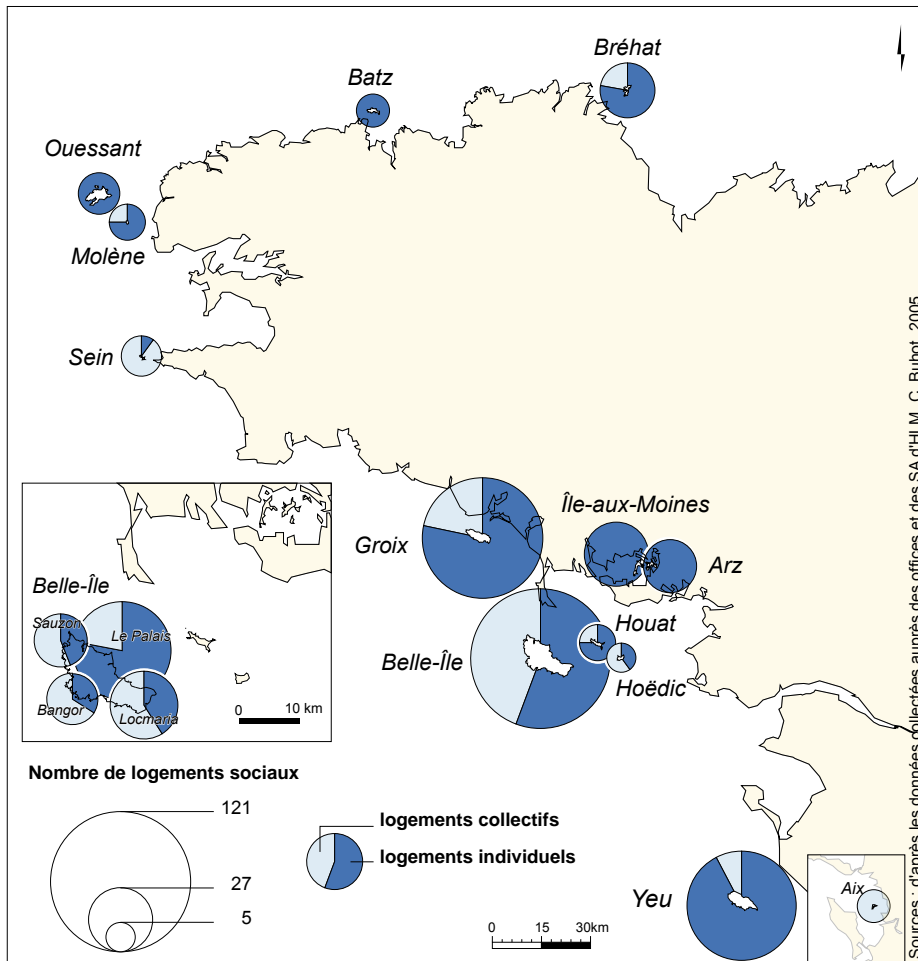


Figure VI.3 - Nombre et type de logements sociaux construits (2005)



Sans toutefois correspondre totalement, il existe un rapport entre la densité de logements sociaux et la population. Les trois îles les plus peuplées (Groix, Belle-Île et Yeu) totalisent ainsi le plus grand nombre de logements HLM, avec 72 % du parc locatif social insulaire. Mais si l'on calcule la densité de logements sociaux dans chacune des îles, les résultats sont différents : Arz possède 62,5 logements sociaux pour 1 000 habitants¹, Bréhat et Sein une quarantaine, alors que Yeu, Ouessant et Le Palais en comptent 2 à 3 fois moins (fig.VI.2 et tab.25).

La proportion de logements sociaux augmentant dans les zones urbaines, il paraît alors normal que dans l'ensemble des communes insulaires bretonnes, la densité de logements sociaux par habitant se situe en dessous de la moyenne régionale (46,5 ‰). La situation est identique à Yeu où la densité de logements sociaux pour 1 000 habitants est plus de trois fois inférieure à la moyenne régionale (58,8 ‰).

Au regard d'autres communes touristiques littorales, les îles paraissent cependant bien dotées. Ainsi, en comparant Bréhat, l'Île-aux-Moines et Yeu avec quatre communes littorales voisines, il apparaît que le parc locatif social est mieux représenté dans les îles (que ce soit par rapport à l'ensemble du parc ou des seules résidences principales, tab.26). Les insulaires semblent également avoir davantage accès à ce type de logements : 40,7 logements pour 1 000 habitants à Yeu contre 20,7 à Saint-Jean-de-Monts.

Tableau 26 - Comparaison Bréhat et Yeu avec les communes continentales voisines (2004)

Commune	Proportion de résidences principales (1999)	Densité de logements sociaux / 1000 habitants	Part des logements HLM dans l'ensemble du parc (%)	Part des logements HLM parmi les résidences principales (%)
Bréhat	25,9	42,8	2,5	9,7
Ploubazlanec	67,3	35,2	5,3	7,9
Lézardieux	72,3	36,8	2,7	3,7
Plouezec	64,2	17,0	2,5	3,8
Pleubian	69,5	16,0	2,4	3,4
Île-aux-Moines	33,2	44,0	2,9	8,8
Carnac	26,2	14,2	0,8	3,1
Quiberon	32,7	40,0	2,8	8,6
La Trinité sur mer	31,9	13,7	0,9	2,9
Locmariaquer	38,1	19,8	1,7	4,4
Yeu	40,7	16,3	1,5	3,8
St Jean de Monts	20,7	9,0	2,0	0,4
Brétignolles	17,7	7,4	1,6	0,3
St Gilles Croix de Vie	48,1	21,0	4,3	2,1
St Hilaire de Riez	57,5	20,1	0,9	0,5

Sources : Offices et SA d'HLM.

Enfin, à l'image du parc des logements, le parc locatif social est composé majoritairement de logements individuels (fig.VI.3). Dans les îles du Golfe et celles du Finistère nord, leur proportion atteint 100 %. Sein, Hoëdic et Aix constituent toutefois des exceptions puisque les logements collectifs y composent plus de la majorité du parc locatif social, alors qu'ils sont minoritaires sur les autres îles (même à Belle-Île : 44 %).

¹ Depuis 2001, les efforts du maire îledearis pour attirer de jeunes actifs sur l'île se sont traduits par la construction de 11 logements sociaux en 2003 et 2004. Cette politique qui a contribué à accroître la taille du parc locatif social de l'île et qui explique que l'île détienne la plus forte densité de logements sociaux/habitant des îles du Ponant.

Figure VI.4 - Population logée dans les HLM (2005)

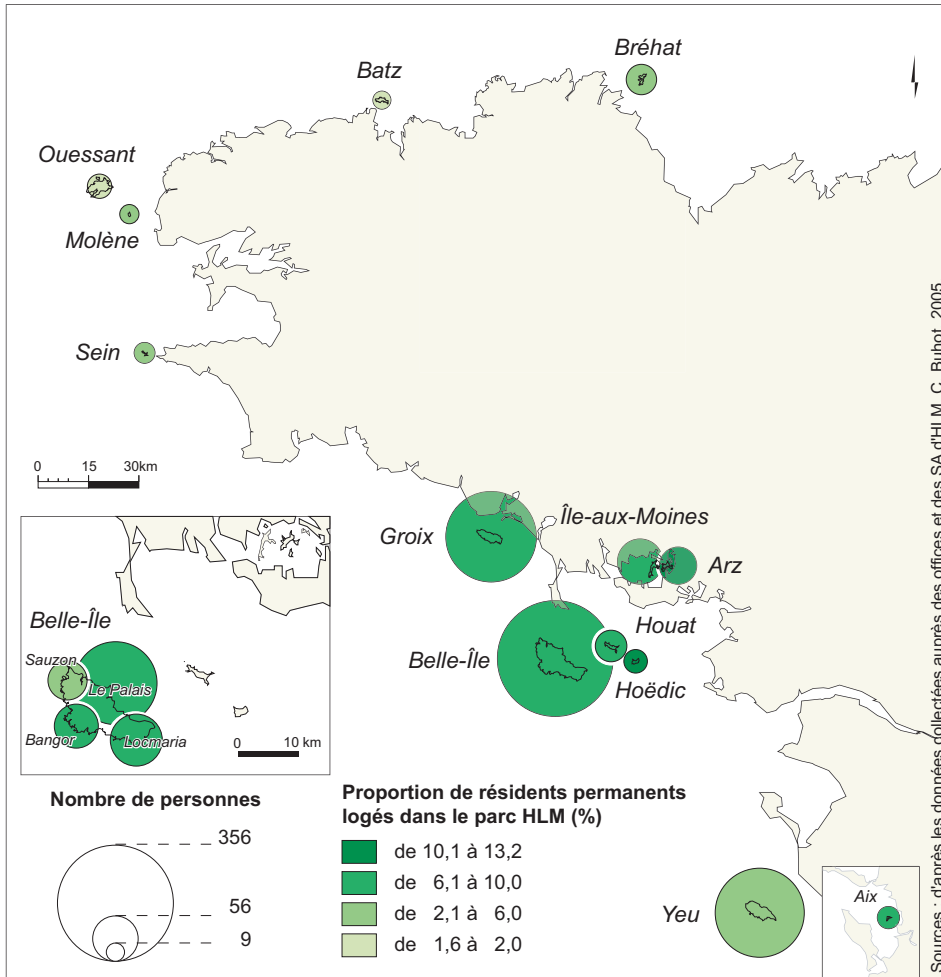
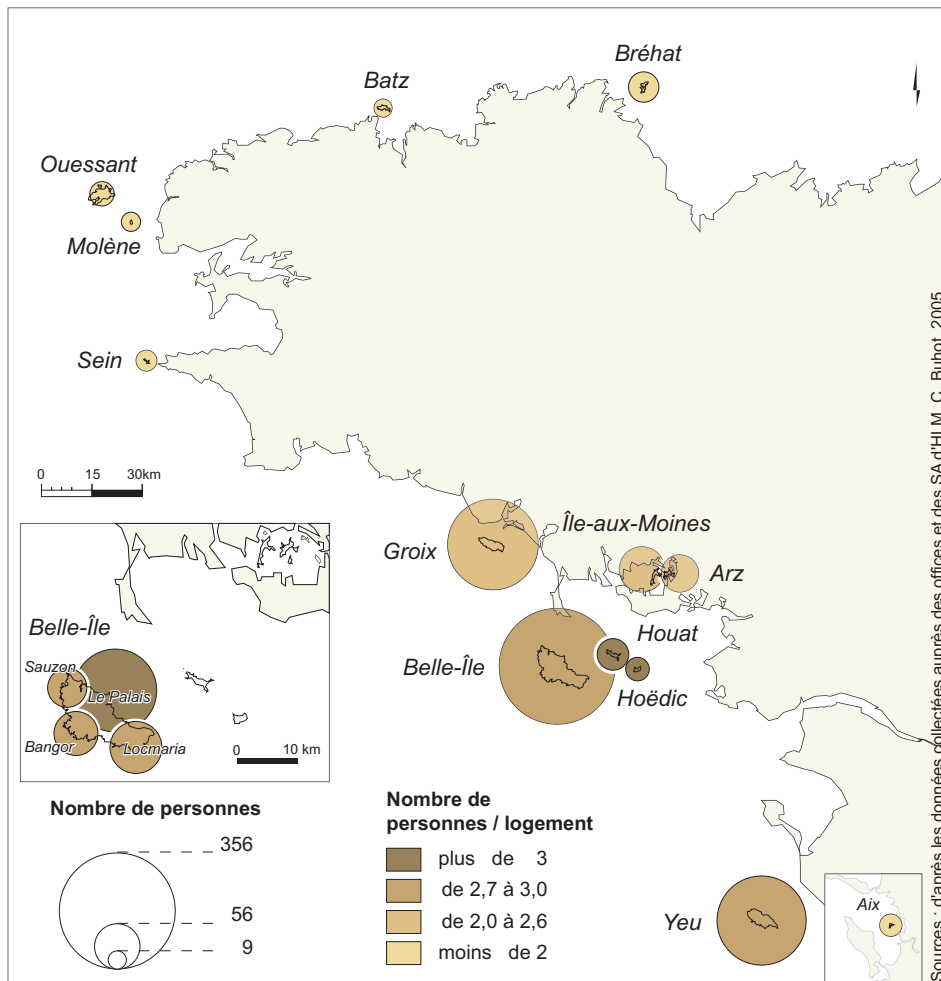


Figure VI.5 - Taille des ménages dans le parc locatif social (2005)



Si la taille des logements varie d'une commune à l'autre (la moyenne s'établit environ à 3 pièces par logement mais fluctue du simple au double), il semble plus intéressant de s'arrêter sur la composition du parc. La situation est en effet très différente entre les 15 communes. Seulement deux tailles de logements sont disponibles sur Batz, Ouessant, Houat, Hoëdic et Aix, ne permettant pas d'offrir aux ménages une gamme de logements très variée. Les possibilités de loger une famille avec 3 ou 4 enfants sont assez réduites puisque le parc est principalement constitué de petits logements. À Sein, la moitié des logements est composée de T1, 40 % de T2 et 10 % de T3. La situation est relativement proche à Ouessant puisque le parc compte 40 % de T2 et 60 % de T3.

Le parc locatif social dans les grandes îles est plus diversifié. 4 voire 5 tailles de logements cohabitent et permettent un meilleur accès à tous les types de ménages. Groix, Belle-Île et Yeu possèdent ainsi des logements allant du T1 au T5¹.

1.2.4. Les locataires du parc locatif social

En considérant la densité en logements sociaux et sa représentation dans le parc existant, l'incidence du parc locatif HLM se fait davantage sentir dans les petites îles, notamment celles qui comptent une forte proportion de résidences secondaires. À Batz et Ouessant par exemple, moins de 2 % des habitants sont logés dans le parc social alors que c'est le cas de plus d'un Arzois et d'un Hoëdicais sur huit (fig.VI.4).

De manière générale, la plus forte proportion d'insulaires habitant un logement HLM s'observe dans les îles morbihannaises. La comparaison avec des communes littorales voisines montre encore une fois l'avance des îles en matière de logement social. À Bréhat, près de 10 % de la population est logée dans le parc locatif HLM alors que c'est le cas de seulement 3,6 % des habitants de Lézardrieux et de 7,2 % de ceux de Ploubazlanec. La part d'insulaires logés dans le parc locatif social est aussi supérieure à la proportion que représente ce type de logements dans le parc total (8,1 % de la population houataise habite dans l'un des 10 logements HLM que compte la commune alors que ceux-ci ne représentent que 5,8 % du parc) excepté pour Bréhat et les quatre îles finistériennes. Dans ces cas, cela peut signifier que les logements sont sous occupés.

En se basant sur les données collectées dans les organismes et SA d'HLM, le degré d'occupation des logements sociaux peut être déterminé grâce à deux indicateurs : la taille et la composition des ménages.

La taille des ménages renseigne sur le nombre de personnes qui occupent un logement. Il apparaît clairement que les îles morbihannaises connaissent le plus fort taux d'occupation des logements. Le parc locatif social sur Houat, Hoëdic et Le Palais compte en moyenne plus de 3 personnes par logement (fig.VI.5). Inversement, les îles où la taille des ménages logeant en HLM est la plus faible sont celles situées au nord de Sein (moins de 2 personnes en moyenne).

¹ Annexe G1.

Figure VI.6 - Profil des locataires dans le parc locatif social de quatre îles morbihannaises

À des fins de comparaison, nous avons utilisé les données relatives au parc locatif social d'Auray (commune continentale)

Le parc locatif social insulaire morbihannais se caractérise ici par une sous-représentativité des 18-30 ans et une sur-représentativité des 30-59 ans (Arz se situe davantage dans la moyenne). Ce qui nous amène à deux constats : d'une part l'âge du chef de famille reflète la composition démographique des populations insulaires (peu de jeunes par rapport à Auray) et d'autre part la forte proportion des 30-59 ans (78 % des locataires contre 47 % à Auray) peut indiquer la difficulté d'accès à la propriété, pourtant maximale dans cette classe d'âge.

La proportion de ménages mariés ou en union libre à Belle-Île et Groix est semblable à celle constatée à Auray (38 %), bien que plus forte à Arz (53 %). À l'Île-aux-Moines, au contraire, plus de la moitié des locataires du parc locatif social est composée de célibataires et des veufs (ou veuves).

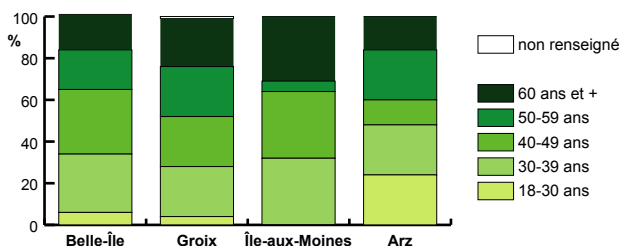
Ce qui se vérifie dans la composition des ménages : 47 % des locataires à l'Île-aux-Moines sont des personnes seules. En revanche, Arz, Belle-Île et Groix comptent davantage de couples avec enfants qu'à Auray (respectivement 26 %, 32 %, 40 % et 24 %).

Globalement, le profil professionnel des locataires est relativement identique à celui d'Auray. Notons quelques légères différences : dans les quatre îles, on dénombre une moindre proportion d'inactifs (8 % maximum à Groix contre 13 % à Auray) mais davantage d'actifs ayant un emploi stable (jusqu'à 62 % à Belle-Île et seulement 43 % à Auray) et de retraités (26 % des locataires à l'Île-aux-Moines pour 19 % dans la commune continentale).

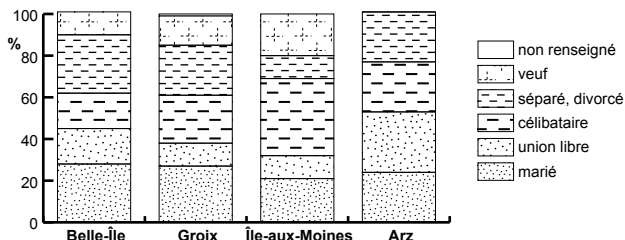
En comparant le revenu fiscal de référence du ménage au plafond de ressources exigé pour l'attribution d'un HLM, on s'aperçoit que dans les îles, nombreux sont les ménages à gagner moins de 40 % du plafond de ressources (fixé à 14 771 € pour une personne seule et à 33 686 € pour un couple avec 3 enfants). C'est notamment le cas de plus de 80 % des locataires groisillons et de plus de 60 % des Arzois. De même, alors qu'à Auray, 12 % des locataires gagnent entre 61 et 80 % du plafond, ils sont 32 % à l'Île-aux-Moines et 20 % à Belle-Île. Enfin, quand le plafond des ressources est dépassé (100 % et +), il s'agit le plus souvent de locataires restés dans le parc HLM, bien que leur revenu ait augmenté.

L'ancienneté des locataires dépend avant tout de la date de construction du parc locatif. Dans les îles où ce dernier est particulièrement récent, on trouve peu de locataires fixés depuis plus de 20 ans (10 % à Groix et Belle-Île mais aucun à l'Île-aux-Moines où les premiers HLM ont été construits en 1992, 58 % des locataires sont présents depuis 11 à 15 ans). De même, à Arz 46 % des occupants du parc HLM sont entrés dans le parc en 2003 (11 nouveaux logements cette année-là).

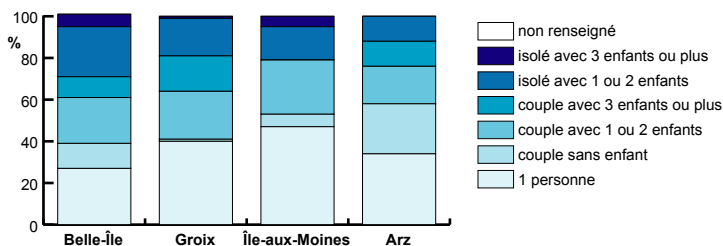
Âge du chef de famille



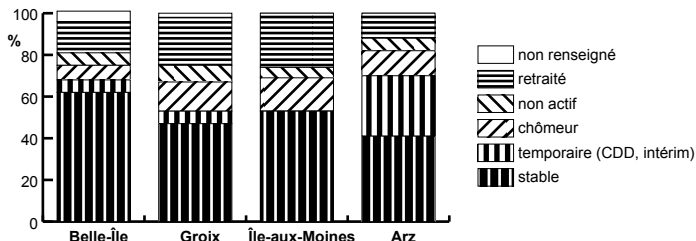
Situation familiale



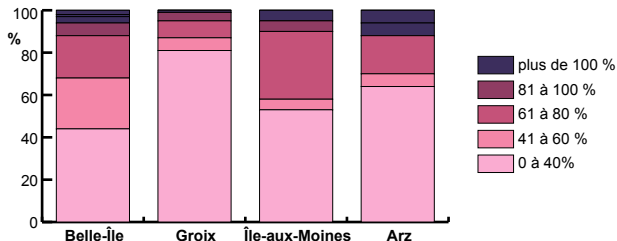
Composition des ménages



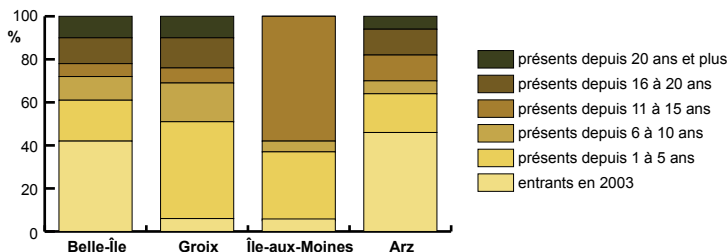
Statut professionnel du chef de famille



Revenus imposables / plafonds de ressources



Ancienneté des locataires



Source : d'après les données collectées dans les agences de Bretagne Sud Habitat, 2004. C. Buhot, 2005.

Tableau 27 - Relation taille des ménages / taille des logements dans le parc locatif social (2005)

	nombre de pièces / logement	nombre de personnes / logement
Hoëdic	3,6	3,0
Groix	3,3	1,3
Batz	3,1	2,4
Yeu	3,0	2,8
Île-aux-Moines	3,0	2,1
Molène	3,0	1,7
Houat	2,9	3,4
Le Palais	2,9	3,2
Belle-Île	2,9	2,9
Bréhat	2,9	1,4
Bangor	2,8	2,7
Sauzon	2,8	2,6
Locmaria	2,8	2,6
Arz	2,8	2,1
Ouessant	2,6	1,5
Aix	2,3	1,5
Sein	1,6	1,2

Sources : Offices et SA d'HLM.

Cet indicateur renseigne pour partie sur la composition des ménages locataires. On observe bien une correspondance entre la taille du logement et celle du ménage y habitant. Le tableau 27 montre clairement que ces deux indicateurs sont relativement proches dans 10 autres communes (à Belle-Île, ils sont identiques), mais dans les cinq restantes apparaît un réel écart comme à Groix (3,3 pièces/logement pour 1,3 personne en moyenne).

Cette apparente sous occupation s'explique-t-elle par la vacance de certains logements ou par le profil des ménages locataires ?

Une comparaison des profils des occupants du parc locatif social dans quatre îles morbihannaises (Belle-Île, Groix, l'Île-aux-Moines et Arz) et à Auray est présentée en figure VI.6. L'âge du parc influe de manière évidente sur l'ancienneté des locataires. Les îles comptent à la fois davantage de couples avec enfants mais également plus de célibataires sans enfant qu'à Auray (à Houat, une moitié des ménages est composée de couples avec 2 voire 3 enfants et l'autre moitié de célibataires). L'âge des locataires reflète ainsi la composition démographique propre aux îles, avec une faible part des moins de 30 ans.

De plus, au cours des enquêtes menées auprès des organismes en charge du parc locatif social, il est apparu qu'aucun logement n'était inoccupé. L'apparente sous occupation des logements locatifs s'explique donc par la surreprésentation des ménages d'une seule personne comme à Sein, Molène, Ouessant, Batz et Aix où les célibataires composent l'essentiel des locataires.

Ce problème de sous occupation se retrouve également sur le continent. Sans avoir de données précises à ce sujet, il est établi que certains ménages, après le départ des enfants, conservent un logement trop grand (type T5 ou T6), alors que la demande est forte. Au mieux, l'organisme HLM peut proposer une mutation dans un logement mieux adapté.

Alors que sur le continent, les candidats se déplacent en agence, sur les îles, ils laissent leur dossier en mairie. En général, 20 % des attributions sont choisies par le maire. « *Les collectivités jouent un rôle essentiel dans la sélection des candidats qui ont accès au*

logement social. L'appartenance ancienne à la commune est une condition de l'appui accordé » remarque C. GRÉMION (1994 : 103). La majorité des demandes de logement social émane de personnes vivant déjà dans l'île. Les nombreuses demandes des insulaires garantissent déjà le remplissage des logements. Si, face à des logements inoccupés, les communes tentent parfois de faire venir des continentaux, les cas sont rares car la garantie d'un emploi sur place n'est pas toujours assurée. Ainsi à Arz et Hoëdic, des couples venus du continent se sont installés, mais la durée de leur bail se révèle souvent plus courte que celle des insulaires.

En conclusion, l'incidence de la construction de HLM sur les îles en terme d'attrait de nouvelles populations est faible. Le parc locatif social sert avant tout à loger des insulaires qui ne trouvent pas d'alternatives dans le parc privé. D'ailleurs, alors que sur le continent, les locataires préfèrent le parc privé au social, sur les îles, le passage d'un logement du parc privé à un logement social est considéré comme une "ascension".

1.2.5. Un parc locatif privé insuffisant : l'exemple bellilois

Bien que l'insuffisance du nombre de logements loués par des bailleurs privés soit un réel problème pour les insulaires, comme pour les municipalités et les organismes HLM, aucune statistique globale n'a pu être trouvée. Seule certitude, la location saisonnière à des touristes s'avère davantage rentable que la location à l'année. Parmi les (trop peu nombreux) bailleurs privés qui ont choisi de louer à l'année, certains le font à des prix très élevés, tentant ainsi de récupérer une partie du manque à gagner estival.

Pour les organismes HLM, un parcours résidentiel s'opère traditionnellement par un passage du parc locatif social vers le parc locatif privé. Dans les îles, la situation est inversée et ce, pour plusieurs raisons. L'une d'elles réside dans la vétusté des logements loués à l'année par des bailleurs privés, à laquelle s'ajoute un manque de confort général. Car contrairement aux logements réservés aux touristes, ceux loués à l'année sont peu confortables.

Une étude, réalisée par le Pact-Arim du Morbihan en 1996 et portant sur le parc des résidences principales à Belle-Île, avait tenté d'estimer l'offre du parc locatif privé et d'en définir les caractéristiques.

Représentant, en 1990, 16,2 % du parc des résidences principales (soit moitié moins que la moyenne départementale), les locations à l'année se caractérisaient par leur petite taille, notamment au Palais où beaucoup de locations privées étaient des studios ou des petits appartements. De plus, Pact-Arim notait que la moitié des locations avait été construite avant 1915. Cette vétusté se doublait d'un manque de confort évident. Plus de la moitié des locations privées étaient dépourvues des trois éléments de confort que sont les WC intérieurs, la douche ou baignoire et le chauffage central.

Le principal élément entrant en ligne de compte était toutefois le montant des loyers. En 1996, ils étaient 30 à 60 % plus chers que ceux des HLM, ce qui expliquait « *la tendance de bon nombre de locataires à s'inscrire sur la liste d'attente HLM des communes de Belle-Île* », Pact-Arim estimait alors à 5 % la population belliloise en attente d'un logement social (ANONYME, 1996b : 152), ce qui n'empêchait pas les bailleurs privés de compter une dizaine de demandes à chaque fois qu'un logement était libéré.

Des données plus récentes, émises par l'ADIL¹ en 2003, permettent de mesurer l'évolution du parc locatif privé bellilois depuis 1996. L'INSEE l'estime à 19 % de l'ensemble des résidences principales en 1999, avec un poids très variable selon les communes, puisqu'il représente, à lui seul, plus du quart d'entre eux au Palais. Dans cette étude la pénurie chronique de l'offre locative est également mise en avant, notamment celle à destination de jeunes couples âgés de 30 à 35 ans. Les logements appartenant à des bailleurs privés, souvent en « *état médiocre* », sont rarement rénovés en raison des surcoûts liés à l'insularité et aux prix de l'immobilier rendant peu attractif l'investissement locatif dans l'ancien. Visiblement, entre 1996 et 2003, le parc locatif privé a quantitativement et qualitativement peu évolué, le recours au parc locatif social reste alors toujours la seule alternative.

En outre, l'écart des loyers entre secteur privé et secteur social est encore considérable (tab.28). Les surfaces habitables sont déjà très dissemblables car pour un même nombre de pièces, un appartement dans le secteur privé est deux fois plus petit que dans le parc locatif social. L'écart est plus faible pour les maisons, bien que les logements aient une taille 38 et 48 % inférieure dans le parc privé. Alors qu'elles sont de moindre superficie, les locations proposées par les bailleurs privés sont également beaucoup plus chères : jusqu'à 63 % (pour un T2 collectif ou un T3 individuel) et aux alentours de 30 à 40 % pour les autres types de logements. Il en résulte un prix au mètre carré très inégal. La location au m² pour un logement de type T2 est ainsi quatre fois plus chère dans le parc privé que dans le secteur social, même si l'écart se réduit pour les logements plus spacieux. Si le prix du loyer au mètre carré décroît avec la taille du logement dans le secteur privé, il reste constant dans le parc HLM.

Tableau 28 - Comparaison du prix des loyers dans le parc locatif bellilois

APPARTEMENTS	2 pièces		3 pièces		4 pièces	
	secteur privé	secteur social	secteur privé	secteur social	secteur privé	secteur social
superficie (m ²)	34	86	56	112	75	126
loyer moyen (€)	410	251	457	354	551	404
loyer en €/m ²	12,0	2,9	8,1	3,1	7,3	3,2
MAISONS	2 pièces		3 pièces		4 pièces	
	secteur privé	secteur social	secteur privé	secteur social	secteur privé	secteur social
superficie (m ²)	AD	68	65	92	75	104
loyer moyen (€)	AD	273	531	338	566	392
loyer en €/m ²	AD	4,0	8,2	3,7	7,6	3,8

AD : Absence de données.

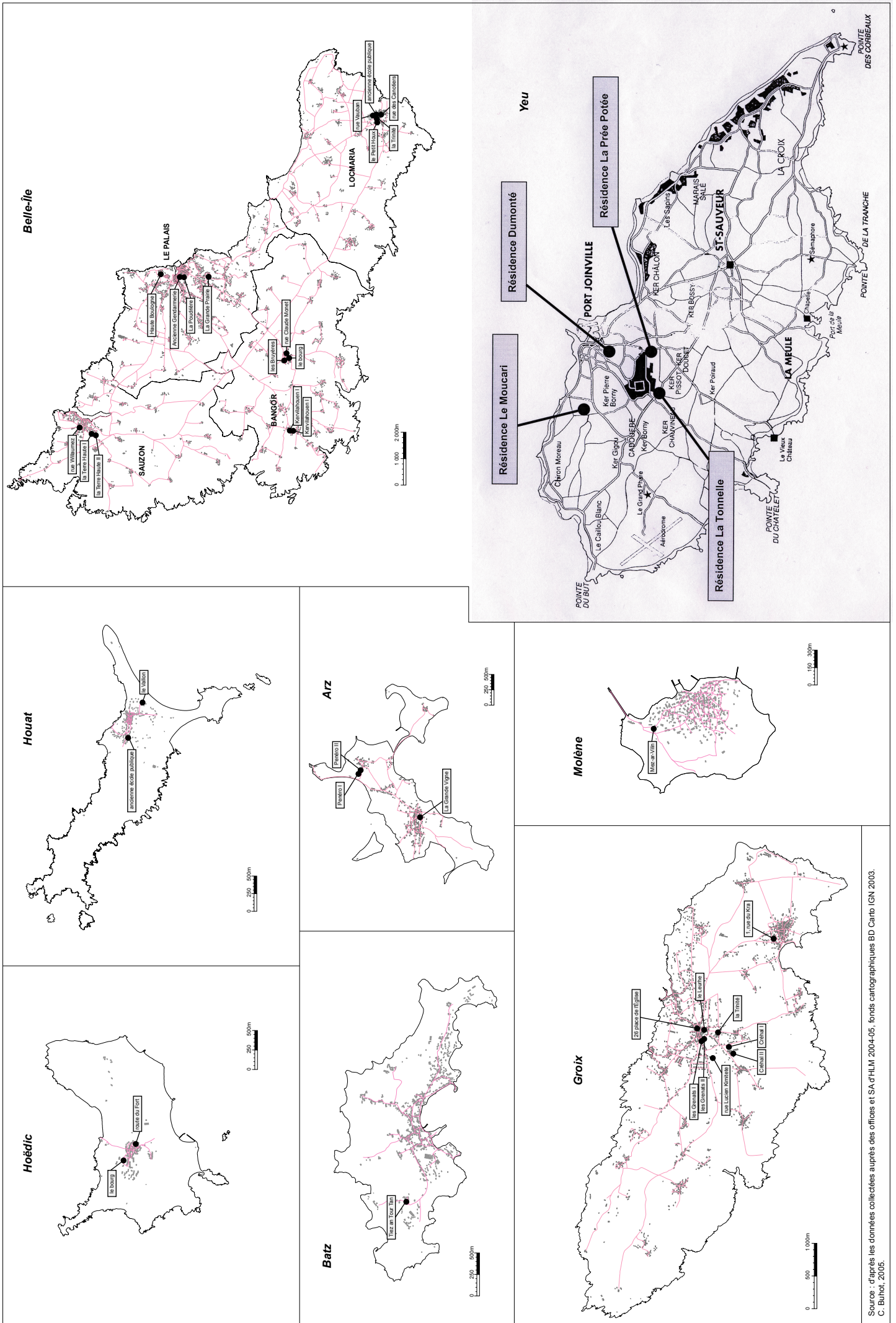
Sources : ADIL 56 et Bretagne Sud Habitat.

Afin de prendre en compte les surcoûts liés à l'insularité, les îles sont classées en zone 2² (pour le calcul des loyers de référence) ce qui permet aux bailleurs sociaux de pouvoir appliquer un loyer plus élevé qu'en zone 3. Si cet aménagement permet de mieux équilibrer le financement des opérations de constructions, il a comme inconvénient majeur de faire payer un loyer plus élevé à des locataires dont les revenus sont plutôt

¹ Agence Départementale d'Information sur le Logement.

² En Bretagne, aucune commune n'est située en zone 1 (qui ne concerne que l'agglomération parisienne et les villes nouvelles), en zone 2 sont incluses les communautés urbaines de plus de 100 000 habitants (soit Lanester, Lorient, Larmor-Plage, Ploemeur et Quéven dans le Morbihan ; la communauté urbaine de Rennes et Brest Métropole Océane) et les îles non reliées au continent. En Côtes d'Armor et en Vendée, Bréhat et Yeu sont ainsi les seules communes à "bénéficier" d'un classement en zone 2, les autres communes de ces départements sont situées en zone 3.

Figure VI.7 - Un renforcement de la concentration de la population permanente dans les bourgs (des grandes îles surtout) qui s'explique par une localisation préférentielle du parc locatif social (2005)



faibles. En guise de conclusion sur cette question des loyers, il apparaît que comparativement à 1996, l'écart des prix entre secteur social et libre ne s'est pas réduit. Et bien qu'étant un à deux tiers moins coûteuses que les locations privées, les locations du parc HLM restent plus chères que sur des communes continentales de même taille.

D'ailleurs, au sein même des 15 communes insulaires, il existe des différences de loyers significatives. À Houat, Belle-Île et Groix, les loyers tournent autour de 3,3 à 3,4 €/m², ils atteignent 4,2 €/m² à l'Île-aux-Moines et entre 4,5 et 5 €/m² à Hoëdic, Arz et Bréhat¹. Les loyers sont donc nettement plus élevés que ceux observés à l'échelle régionale (2,4 €/m²) et nationale (2,51 €/m²).

On constate également des variations de prix en fonction des époques de construction des logements : les loyers les plus élevés s'observent parmi les logements les plus récemment construits. Ainsi, sur Groix, les loyers peuvent atteindre 5 €/m² en moyenne (rue *Lucien Kimitete* – opération datant de 2002) alors que ceux situés à *Créhal I et II* (1979-80) tournent autour de 2,8 €/m². Situation identique à Arz où les logements de la première tranche de logements situés au *Pénero* (et construits en 1987) se louent environ 3,4 €/m² contre le double pour ceux construits en 2004 à *la Vieille Vigne*. Au Palais, l'écart va de 2 €/m² (ancienne gendarmerie - 1980) à 4,6 €/m² pour les logements situés à *Haute Boulogne* (2003), etc.

Certes, les logements sont sûrement plus récents et donc plus confortables, mais les écarts de loyers s'expliquent avant tout par le mode de financement de l'opération². Du type de financement dépendent à la fois le taux d'emprunt et la durée du prêt, tous deux déterminant le montant des loyers.

1.3. Un parc principalement concentré dans les bourgs qui renforce la division socio-spatiale déjà constatée

Le parc locatif social se concentre principalement - voire exclusivement dans certaines îles - dans le bourg et sa périphérie proche (fig.VI.7). C'est généralement le cas dans les plus grandes îles : à Ouessant, dans et à proximité de *Saint-Tudy* à Groix (sur les 92 logements HLM, seuls les six logements de Locmaria sont en dehors du bourg), derrière *Port-Joinville* à Yeu et dans les quatre bourgs bellilois (*Kervilahouen* fait figure d'exception, même si c'est le principal hameau de Bangor - fig.VI.7).

Dans les plus petites îles, les logements HLM sont de fait souvent localisés à proximité des bourgs : à Bréhat par exemple, ils ont été construits uniquement au *Chemin Vert* (partie est du bourg), tout comme à Aix où les six logements HLM réhabilités sont localisés dans la caserne Montalembert. Toutefois, des opportunités foncières, en périphérie du bourg ou dans un hameau éloigné, ont pu favoriser une localisation plus excentrée comme à Batz (*Tiez an Tour Tan*), Molène (*Mez-ar-Vilin*) et Arz (*Penéro*). Enfin, on retrouve à Houat et Hoëdic une configuration à mi-chemin puisque les logements rénovés sont situés dans le bourg et ceux nouvellement construits un peu en périphérie.

La localisation des logements sociaux étant tributaire de celle des terrains cédés aux organismes HLM par les municipalités, elle résulte alors davantage de leur disponibilité et

¹ Pour les autres îles, les données ne nous ont pas été communiquées.

² Cf. annexe G2.

de leur superficie que d'un réel choix en matière d'organisation du territoire communal. Ce faisant, cette concentration de locataires dans ou à proximité immédiate des bourgs s'inscrit dans le même schéma que la localisation préférentielle des résidents permanents récemment devenus propriétaires. Ce qui participe à renforcer la division socio-spatiale déjà constatée.

1.4. La poursuite des programmes HLM

La plupart des municipalités réfléchissent et/ou entreprennent actuellement d'agrandir les capacités du parc locatif social. La poursuite de leurs actions s'inscrit parfois dans une nouvelle perspective avec le recours à des organismes gestionnaires différents. Parallèlement certaines municipalités optent pour des solutions alternatives.

1.4.1. L'arrivée de nouveaux gestionnaires

Si les offices publics départementaux ont été longtemps les seuls à intervenir sur les îles, d'autres gestionnaires proposent désormais leurs compétences aux municipalités. Ces concurrents, au nombre de deux, interviennent encore sur un nombre restreint de communes, mais les projets sont nombreux et parfois de grande envergure.

Le "Logis Breton" mène actuellement des réflexions sur deux communes insulaires. La première à Ouessant avec une opération mixte qui allierait location et location-accession. Aucune échéance n'est encore planifiée. Le second projet paraît en revanche plus abouti. Il s'agit d'assurer la gestion locative d'un programme d'une quarantaine de logements au Palais. Les travaux ont commencé début 2006 pour une livraison prévue l'année suivante.

Deux autres projets, sur la même commune, sont à l'étude actuellement. Il s'agit en premier lieu de la réhabilitation d'une caserne, en théorie vouée à devenir un foyer pour les jeunes travailleurs saisonniers. Le second projet est encore en cours de réflexion, mais il s'agirait de réaliser une quinzaine de logements locatifs, dont la livraison n'interviendrait pas avant 2007.

1.4.2. L'intervention municipale directe

Les municipalités, constamment mobilisées sur la question du logement, tentent d'augmenter davantage les capacités du parc locatif. Elles s'engagent de plus en plus dans des actions de rénovations des bâtiments communaux et tentent d'exploiter chaque opportunité. Ainsi la municipalité bréhatine possède 10 logements de fonction et projette la création de 5 autres (projet d'un studio au dessus de la bibliothèque, à l'École d'en Bas...), celle de l'île d'Aix est propriétaire d'une vingtaine de logements quasi-exclusivement localisés dans le bourg.

La commune de Houat est à elle seule propriétaire de 13 logements (soit 20 personnes logées), devenus en partie propriétés communales par l'utilisation du droit de préemption. La municipalité houataise compte parmi celles y ayant eu le plus recours. Trois bâtiments ont ainsi été rachetés depuis 1997. Le premier (où se trouvait l'ancienne supérette) a permis l'installation d'un centre de soins (cabinet du médecin), de la Poste, d'un bureau (pour les banques qui viennent 2 fois/mois), d'un bureau pour les gendarmes en juillet-

août et d'une pro pharmacie. À l'étage, la commune a aménagé 4 logements loués à l'année. Le second bâtiment sert en été de logements pour les gendarmes et en hiver aux services de l'État (DDE, géomètre...). Il permet également de loger un instituteur. Enfin, la troisième préemption fut celle de la maison des Bonnes Sœurs, avec l'objectif d'y installer un presbytère et d'y réaliser deux logements.

À travers cet exemple, nous voyons bien qu'en plus de la question du logement pour les insulaires, les municipalités doivent également prévoir la mise à disposition de logements destinés aux personnes et services qui assurent la sécurité des populations estivales (pompiers, gendarmes, médecin supplémentaire ou remplaçant...).

Le recours aux offices publics départementaux n'est plus aussi systématique qu'avant et de l'avis des municipalités ayant déjà expérimenté d'autres organismes, le poids des OPDHLM va diminuer au cours des prochaines années. Pourquoi ? Premièrement, parce que les concurrents des offices départementaux sont de taille plus réduite, ce qui assure plus de souplesse, dans la gestion comme dans le contact avec les élus. Ensuite, parce certaines municipalités réalisent aujourd'hui qu'elles ont perdu une grande partie de leur patrimoine foncier. Ceci conduit certaines d'entre elles à s'interroger sur la faisabilité d'une opération où la commune resterait entièrement propriétaire des logements. C'est dans ce sens que s'inscrit la démarche de la municipalité arzoise qui a décidé la construction de nouveaux logements locatifs sur un terrain dont la commune était propriétaire (une partie ayant précédemment été rachetée aux Domaines). La commune a évidemment dû emprunter pour viabiliser et construire 6 maisons individuelles (coût de 500 000 € échelonné sur 25 ans). Depuis 2004, année de livraison des logements locatifs communaux, la commune perçoit les loyers et rémunère l'OPHLM communal du Pays de Vannes qui en assure la gestion.

Si la municipalité arzoise a choisi de prendre en main le logement locatif social, elle reste une exception. Les autres îles sont encore largement tributaires des offices publics départementaux et ce, malgré le surcoût engendré par l'insularité.

1.4.3. Le surcoût des constructions : l'exemple des îles bretonnes

La liste des opérations de logement social financées depuis dix ans nous a été communiquée par la DRE Bretagne, laquelle a également adressé pour les cinq dernières années les coûts de construction¹.

En Côtes d'Armor : le coût/m² de surface utile² est de 1 243 € à Bréhat et varie entre 902 € et 991 € pour des opérations de même taille dans le département, soit un coût supérieur à 25 % sur l'île.

Dans le Finistère : le prix s'élevait déjà en 1997 à 1 148 €/m² à l'île de Batz et à 1 021 €/m² à Ouessant, l'écart est supérieur à celui enregistré à Bréhat.

Dans le Morbihan : le constat réalisé à partir d'une comparaison entre des opérations de petite taille (4 ou 5 logements) ou de taille plus importante (20-22 logements) laisse apparaître un surcoût de 20 à 30 % des opérations menées sur les îles (tab.29).

¹ Un rapport a été publié depuis (ANONYME, 2004a). Il est téléchargeable sur le site <http://www.bretagne.equipement.gouv.fr>

² Surface utile : surface habitable + 50 % de la surface des annexes.

Tableau 29 - Comparaison îles/continent dans le coût des opérations : exemples dans le Morbihan

Opérations 2000		Prix de revient m ² de SU (€)	Coût de l'opération (€)		
Communes	Nombre de constructions neuves		Travaux	Foncier	Total
Quiberon	4	1 005	279 017	9 081	332 815
Locmaria	4	1 188	353 306	6 791	410 105
Arradon	20	896	932 495	134 772	1 182 513
Groix	20	1 095	1 335 280	82 584	1 605 040
Le Palais	22	1 119	1 524 201	18 438	1 750 019
Langoelan	2	1 060	173 771	9 786	205 167
Hoëdic	2	1 367	196 325	2 437	225 528
Opérations 2002					
Elven	4	1 109	290 921	21 364	355 354
Arz	5	1 373	400 774	16 970	476 144

Source : DRE Bretagne, 2004.

Il apparaît donc que le coût du foncier est minoré sur les îles, en raison de l'apport gratuit du terrain, et que c'est essentiellement celui de la construction qui alourdit le montant de l'opération. La DRE Bretagne a cherché à savoir quels éléments pouvaient expliquer ce surcoût (ANONYME, 2004a : 22-23). Le coût des déplacements journaliers de la main d'œuvre apparaît relativement modeste (1 à 3 % du prix de revient). Les frais de transport peuvent varier quant à eux de 3 à 4 % dans les îles de la Manche et les petites îles du Morbihan, entre 7 et 8 % à Belle-Île et jusqu'à 10 % dans les îles de la mer d'Iroise (ANONYME, 2004a : 23). On est donc bien loin des 37 % de surcoût des deux dernières tranches de HLM de Bréhat¹. Les raisons du surcoût seraient-elles alors purement fictives ? En fait, plusieurs facteurs contribuent à alourdir la facture. Les marges bénéficiaires des promoteurs sont moindres pour la construction de logements sociaux que pour celles de résidences secondaires. La petite taille des opérations freinerait aussi la plupart des promoteurs. Enfin, les difficultés de transport peuvent paraître d'autant plus critiques lorsqu'il s'agit de petites entreprises, ce qui est souvent le cas.

Quoiqu'il en soit, la participation des pouvoirs publics s'avérait indispensable. Les frais d'aménagement et de viabilisation étant souvent à la charge de la collectivité locale, l'intervention de l'État ne pouvait alors se justifier aux vues de la faiblesse de la charge foncière. Seuls les départements et les régions sont compétents pour apporter un financement pour chaque logement construit. Le Conseil Régional de Bretagne subventionne ainsi les opérations de logements sociaux dans des proportions variables allant de 12 à 16 % du montant de l'opération (de 6 860 à 15 245 € par logement). L'enveloppe s'est ainsi élevée à plus de 350 000 € dans le contrat de plan 1994-99 (pour 79 logements aidés) et atteint déjà 880 000 € pour 69 autres construits ou réhabilités entre 2000 et 2003².

Quant aux conseils généraux bretons, ils interviennent de façon inégale : les Côtes d'Armor délivrent une aide de 3 050 €/logement, le Finistère 3 800 €. Le Morbihan intervient plus massivement en accordant 11 700 € par logement (ANONYME, 2004a : 28).

¹ La municipalité bréhatine avait elle-même calculé les coûts de transport Ploubazlanec - Bréhat.

² Source : AIP, 2004.

1.4.4. L'exception aixoise : le rôle de la Société des Amis de l'Île d'Aix

En plus du parc locatif social géré par l'OPHLM (6 logements), le Conseil Général (4) et la commune (16), l'île Aix bénéficie également de l'action et du patrimoine d'une association datant de la fin des années 1920 : la Société des Amis de l'Île d'Aix (SAIA).

À la fin de la première Guerre Mondiale, l'île fut entièrement désarmée et les 300 à 400 hommes de troupe postés en permanence durent quitter Aix. L'île se retrouva alors confrontée à une chute drastique de la population. La SAIA, fondée à l'initiative du baron et de la baronne Gourgaud, avait pour objectif de fixer les habitants de l'île qui s'exilaient massivement, en leur proposant des logements à moindre coût. Ils ont ainsi procédé dans les années 1930 au rachat de la maison de l'Empereur, d'un hôtel et d'une dizaine de maisons. Un parc locatif suffisant existait donc déjà dans la première moitié du XX^{ème} siècle, rendant inutile toute intervention d'un organisme HLM.

Les loyers des onze logements appartenant à la SAIA sont aujourd'hui modestes et s'expliquent par la vétusté des lieux. La gestion est aujourd'hui assurée par le centre d'action au logement et si tous les locataires sont des habitants permanents de l'île, il est intéressant de souligner que les principaux membres de la SAIA sont des résidents secondaires.

Localisés uniquement dans le bourg (fig.VI.8), les onze logements appartenant à la SAIA représentent un quart des résidences principales et logent 16 % de la population permanente aixoise. L'action de la SAIA conjuguée à celle de la municipalité aixoise (20 % des insulaires habitent un logement communal) explique la forte proportion de locataires dans l'île et surtout dans le bourg (cas de la moitié des résidents permanents).

Aujourd'hui, faute de mécène, la SAIA ne peut plus acquérir d'autres logements. Même les indispensables travaux d'entretien (ne parlons pas de la rénovation) ne peuvent être envisagés. Quant à la municipalité, qui a entrepris une politique de réhabilitation depuis 1997 (sept logements et trois autres équipés de fonds de commerce), elle estime que tout ce qui pouvait être réhabilité l'a été.

Quelle alternative s'offre à la municipalité aixoise ? « *La commune ne veut pas forcément "faire du locatif", mais s'oriente désormais vers l'"accessible"* », nous annonçait le maire en 2004, la commune ne possédant plus de terrains à bâtir « *la seule solution passe donc par l'achat de terrains constructibles, par préemption ou à l'amiable* ».

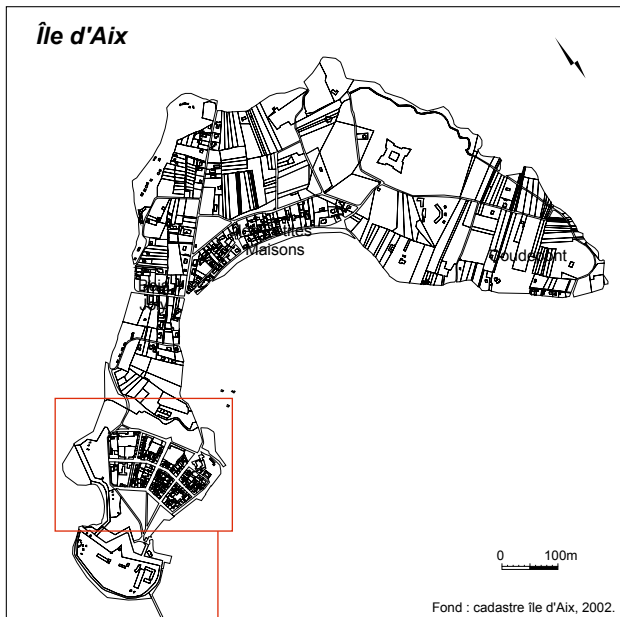
Le parc locatif social (ou assimilé au regard des loyers et des objectifs assignés) loge entre 2 % et 16 % de la population permanente dans les îles du Ponant¹. Si le nombre de personnes ainsi logées est relativement faible (comparativement à une personne sur six à l'échelle nationale), il n'en reste pas moins que ce sont des ménages actifs avec enfants qui composent une majorité des locataires.

Alors que le parc locatif social HLM devait constituer une solution temporaire pour pallier les difficultés d'accession à la propriété, il se transforme de plus en plus en une solution définitive pour les occupants qui restent de plus en plus longtemps, limitant de fait la rotation du parc, l'arrivée de nouveaux locataires et les possibilités de loger les personnes en difficulté.

Les municipalités se devaient donc de réagir et de trouver des solutions alternatives pour encourager une plus grande rotation des locataires.

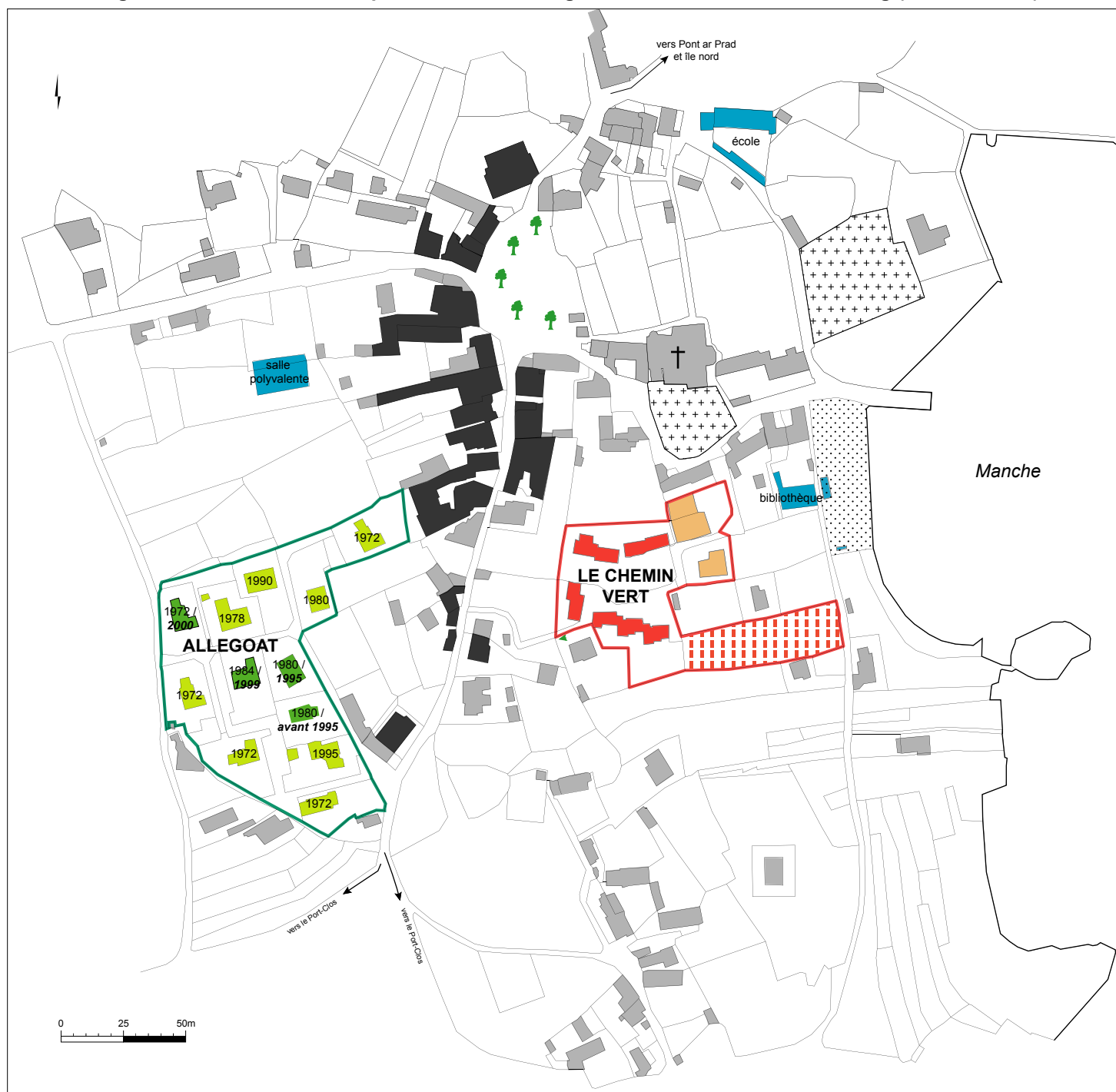
¹ Annexe G6.

Figure VI.8 - Localisation des logements appartenant à la SAIA et à la commune - Île d'Aix (2002)



Par la même occasion, il s'agissait de favoriser l'accèsion à la propriété. Parce que de nombreux terrains constructibles communaux ont été utilisés pour la création ou l'extension du parc locatif social, le stock s'est considérablement réduit. Or l'alternative soulevée par la municipalité aixoise, à savoir faciliter l'accèsion à la propriété pour les insulaires, constitue le second axe de la politique du logement menée par les pouvoirs publics. Certaines îles se sont engagées très tôt dans cette voie, d'autres n'y ont eu recours que récemment. Les objectifs, les options choisies ainsi que le bilan de cette politique d'accèsion à la propriété sont les prochains points soulignés dans la seconde partie du chapitre.

Figure VI.9 - L'action municipale en faveur du logement concentrée dans le bourg (Bréhat - 2003)



bâti	HLM - Chemin Vert	Programme d'accession à la propriété - Allegoat
commerce	périmètre du Chemin Vert	périmètre du lotissement Allegoat
cimetière	logements H.L.M existants	résidence principale
église	logements H.L.M. en projet (en 2002)	résidence secondaire
équipements publics	constructions annexes au Chemin Vert (garages, entreprises)	1990 année du dépôt de permis de construire
station eaux usées		1995 année de revente de la maison
place du bourg		

Sources : relevés de terrain 2002, permis de construire, cadastre section AD, 2002.
C. Buhot, 2003.

2. Privilégier l'accès à la propriété pour les jeunes insulaires : à quel prix ?

2.1. La vente de lots constructibles par la commune

2.1.1. Les précurseurs : Bréhat et l'Île-aux-Moines

Les municipalités bréhatine et îloise ont procédé dès le début des années 1970 aux deux premières opérations favorisant l'accès à la propriété pour de jeunes ménages insulaires. Les programmes étaient de taille moyenne : 12 lots à Bréhat et 18 pour l'Île-aux-Moines.

Dans le cas de Bréhat, la commune a engagé une procédure d'expropriation pour acquérir une superficie suffisante afin d'accueillir 12 maisons individuelles avec jardin. La commune a financé également les frais de viabilisation.

Le choix s'est porté sur une localisation à proximité du bourg (*Allegoat*) où se concentraient les commerces ainsi que les équipements publics, comme l'école (fig.VI.9). La première tranche de travaux a débuté en 1972, date à laquelle les cinq premiers permis de construire ont été accordés. Les autres constructions se sont poursuivies à la fin des années 1970 et s'étalèrent jusqu'au milieu des années 1990. Un terrain changea déjà de propriétaire avant que la maison ne soit construite. En 2004, les logements situés à *Allegoat* comptaient 24 habitants, soit près de 5 % de la population permanente, à titre de comparaison 25 personnes sont logées dans le parc locatif HLM.

Dans les années 1970, la commune ne vendait qu'à condition que l'acheteur réside dans l'île à l'année. L'offre était donc réservée aux seuls résidents permanents. Cette politique a montré clairement ses limites au bout d'une quinzaine d'années. Les événements de la vie (divorce, décès...) conjugués à la plus-value potentielle à la revente ont provoqué la transformation d'une partie de ces logements en résidences secondaires¹. Aujourd'hui, un tiers d'entre elles appartiennent à des résidents non permanents (fig.VI.9). En fait, sur ces quatre maisons revendues, l'une l'avait déjà été en 1995, deux autres en 1995 et 1999 et la dernière a changé de propriétaire pour la seconde fois en 2000².

Dans le cas de l'Île-aux-Moines, le constat est encore plus tranché puisque sur 18 lots vendus, les deux tiers ont été depuis revendus à des résidents secondaires.

Les expériences bréhatine et îloise menées il y a 30 ans ont atteint leur optimum une quinzaine d'années plus tard. Le bénéfice pour les collectivités fut donc assez limité. C'est pourquoi, ces deux municipalités s'interdisent désormais le recours à ce type d'opération. Or d'autres communes se sont lancées à leur tour dans une politique favorisant l'accès à la propriété.

2.1.2. 1980-2005 : le mouvement s'amplifie

Dès le début des années 1980, les municipalités de Groix et Sauzon avaient œuvré en faveur de l'accès à la propriété.

¹ Déjà le petit journal de l'île, *Bréhat Infos*, annonçait en 1991 : « *le Conseil Municipal affirme que les maisons du lotissement Allegoat doivent être des résidences principales, mais il admet que dans le temps des assouplissements au règlement pourraient être envisagés* » alors que tous les terrains n'accueillaient pas encore une construction.

² Les exemples suivants proviennent de notre base de données relative aux transactions intervenues entre 1995 et 2003.

À Groix, un programme de location / accession a concerné une dizaine de logements. Tous sont encore aujourd'hui occupés par des résidents permanents. En 2002, la municipalité groisillonne a réitéré l'expérience, suite au dépôt d'une vingtaine de demandes. En 2004, cinq lots, vendus à prix coûtant, étaient déjà viabilisés à *Mez er Grouez*.

Cette politique fut également encouragée à Sauzon dans la décennie 1980. La municipalité avait alors acheté le terrain à un propriétaire privé, avant de le classer constructible. Par l'intermédiaire d'une association foncière urbaine, l'opération avait permis la réalisation de 55 lots à *La Terre Haute*. En 2005, la mairie nous a précisé que 9 appartenaient désormais à des résidents secondaires et que 12 n'ont jamais été lotis.

Enfin, plus récemment (à la fin des années 1990), la commune d'Hoëdic a entrepris de vendre des terrains constructibles à des insulaires ; la condition étant de travailler et de résider sur l'île à l'année. Les prix des transactions étaient d'environ 15 €/m² soit un prix 8 à 10 fois inférieur à celui du marché. Aucune revente n'est intervenue depuis, mais l'opération reste trop récente pour en évaluer correctement les effets.

2.1.3. Les projets actuels

À Sauzon, un programme de 18 lots en accession à la propriété est en cours de réalisation. La construction se fera sur le dernier terrain constructible appartenant à la commune. Comme d'autres avant elle, la municipalité sauzonnaise souhaitait inclure une clause anti-spéculative (revente obligatoire à la commune en l'absence de construction dans un délai de 2 ans), mais ce ne sera pas le cas. De plus, la sélection des futurs acquéreurs se fera « *par ordre d'arrivée du courrier de demande*¹ » ; difficile dans ce cas d'assurer que la priorité sera donnée aux personnes les plus mal logées et/ou à celles pour lesquelles le marché est réellement hors d'atteinte.

À Ouessant, la commune projetait en 2004 l'acquisition d'un terrain appartenant au Parc Naturel Régional d'Armorique pour réaliser un programme de 3 à 4 logements en accession à la propriété, aucune précision supplémentaire à ce sujet n'est pour l'instant communiquée.

À Groix, un projet de 5 logements en location-accession est en discussion avec Bretagne Sud Habitat. Les terrains se situent près des logements HLM construits en 2002. Après l'acquisition d'un terrain de plus de 3 000 m² par la commune, dans le cadre du Plan Local de l'Habitat signé avec l'agglomération de Lorient, la municipalité groisillonne entend procéder à la viabilisation de 5 à 10 lots toujours à *Mez er Grouez*.

Le projet mené à l'île de Batz est plus avancé. Depuis 1997, la commune a procédé à l'acquisition de terrains afin de constituer une zone d'aménagement différé d'environ 5 à 6000 m² (elle a eu recours pour cela et pour la première fois à l'expropriation). 7 lots d'une superficie de 800 m² chacun sont prévus. L'arrêté préfectoral de lotissement est intervenu en 2005, une première tranche de 5 lots est prévue à l'heure actuelle. La commune a acheté l'ensemble des terrains environ 22,8 €/m², en plus de quoi elle participe financièrement aux travaux de viabilisation. Le prix de vente des lots aux acquéreurs n'est pas encore fixé, mais la municipalité espère les proposer à 22,8 €/m², soit leur prix d'achat par la collectivité. Par ailleurs, une clause restrictive est actuellement

¹ Mairie.

en cours de réflexion, elle contraindrait (si elle était appliquée) les futurs acquéreurs à habiter l'île pendant au moins huit années.

En plus de ces projets classiques d'accession à la propriété, d'autres solutions favorisant une mixité de l'habitat sont proposées. Déjà en 1985 et 1994, un programme mélangeant logements locatifs HLM et lots viabilisés avait été entrepris sur la commune du Palais (*Grande Prairie*).

C'est aujourd'hui le cas à Locmaria, où est envisagée la construction d'une trentaine de logements sur un terrain d'environ 2,5 ha. Ce programme prévoit un tiers de logements en accession à la propriété, un deuxième tiers de logements locatifs HLM et le tiers restant en location-accession. L'objectif étant encore une fois de permettre aux ménages de la commune (et de l'île) aux revenus modestes d'obtenir un logement. La mairie n'a pour l'instant pas reçu beaucoup de propositions de promoteurs, les marges bénéficiaires étant relativement réduites.

De même, dans la commune voisine de Bangor, un projet de lotissement dans la partie est du bourg est également envisagé (trois années ont été nécessaires pour acquérir les terrains disponibles). 24 logements sont initialement prévus et il s'agit ici aussi d'introduire un tiers de logements HLM, un tiers de logements en location-accession et un tiers de lots constructibles viabilisés par la commune (leur prix est pour l'instant fixé entre 13 et 16 €/m²). Même si la municipalité craint d'éventuelles reventes à des résidents secondaires (« *c'est le risque* »), elle n'envisage ni clause anti-spéculative, ni délai maximal pour construire.

2.2. L'achat de COS communal par des propriétaires privés et le droit de préemption urbain

Suite à ces programmes en faveur de l'accession à la propriété, nombreux furent les jeunes couples à demander à en bénéficier à leur tour, notamment à Bréhat. Or, au regard du bilan mitigé déjà constaté dans les années 1980, la municipalité ne souhaitait plus pratiquer ce type d'opérations. Elle décida d'orienter son action en transférant du coefficient d'occupation des sols (COS) lui appartenant sur des terrains en partie constructibles acquis par de jeunes ménages bréhatins¹. Cette solution, préconisée seulement sur l'île costarmoricaine, a facilité la construction de 12 maisons individuelles. Le COS acheté au prix symbolique de 1 F/m² jusqu'en 1995 (3 F/m² ensuite, soit 8 à 10 fois moins cher que sur le marché) a bénéficié aux seuls jeunes couples habitant et travaillant sur l'île.

Toutefois, le bilan est encore une fois mitigé et l'on constate que cette solution n'a eu qu'un effet temporaire. Sur les 12 terrains rendus constructibles, 4 ont déjà été revendus à des résidents secondaires. Ensuite, des dérives ont été commises (dépassement de la surface habitable, architecture s'intégrant peu au paysage environnant...). Enfin, la commune a calculé qu'au total, elle avait ainsi "écossé" 100 000 m² sur les 250 000 m² lui appartenant.

¹ Institué en 1976, le transfert de coefficient d'occupation des sols consiste à apporter un supplément de COS à un terrain où ce dernier est insuffisant pour recevoir une construction neuve. Pour plus d'informations, cf. V. RENARD (1999).

Depuis 1995, la superficie acquise grâce au transfert de COS est rendue à la commune en cas de vente... mais cela n'enlève rien au prix que pourra retirer le vendeur de la maison.

Le recours au droit de préemption (DPU) est rarement utilisé par les communes. Quelques exceptions existent. La municipalité bréhatine, par exemple, a acquis deux terrains dans l'île nord en 2001 et les destine au logement, mais aucun projet n'a encore vu le jour. Certaines communes ont également employé le DPU mais pour des actions ne concernant pas le logement : Sauzon (création d'un parking en face la mairie), Houat (partiellement, cf. infra), Aix (création d'un office du tourisme), etc. Ce cas est d'ailleurs intéressant : la municipalité aixoise a acquis près de 300 000 € une maison dans le bourg de l'île afin d'y transférer l'office du tourisme, auparavant localisé près du port. On peut s'interroger sur l'opportunité d'une telle opération privilégiant l'acquisition d'une maison au bénéfice de l'office du tourisme au détriment peut-être de l'habitation sociale.

Quoiqu'il en soit, il est vrai que les communes ont d'autres préoccupations liées à leur insularité. L'acquisition de foncier pour permettre de fixer une population jeune et active, indispensable au maintien des commerces et des services publics, ne doit pas s'effectuer au détriment d'autres investissements nécessaires sur la commune. C'est, à Sein, la construction d'une usine de dessalement (estimée à 450 000 €), mais aussi l'entretien de la voirie ou la collecte des déchets sur d'autres îles. Il en est de même pour la création ou la remise aux normes des foyers pour personnes âgées. En raison du vieillissement démographique enregistré dans ces communes insulaires et aussi parce que les maisons de retraite sont localement parmi les premiers employeurs, le problème se pose cruellement sur certaines îles. À Bréhat, la maison de retraite, qui emploie 25 personnes, ne correspond plus aux normes de sécurité et près de 3,5 millions d'euros sont nécessaires pour la remettre en conformité.

3. Continuité d'une politique en faveur du logement et diversification des alternatives

3.1. Des actions programmées toujours nombreuses

Les projets de construction ou de réhabilitation à des fins locatives sont toujours à l'étude. La demande reste forte et constante en dépit des réalisations déjà effectuées comme à Groix en 1997 : « *De nombreuses demandes à l'année, insatisfaites actuellement (une quarantaine), sont enregistrées en mairie et ceci en dépit des 40 logements HLM mis à disposition des Groisillons ces derniers mois¹.* ».

Fin 2006, la construction de treize nouveaux logements locatifs est prévue à *Mez er Grouez* ; la commune planche par ailleurs sur la constitution d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui permettrait de bloquer les prix du foncier. Le second projet groisillon, toujours en collaboration avec Bretagne Sud Habitat serait de réhabiliter quatre logements et d'en construire quatre autres à l'ancienne école de *Kerlo*. Cette opération serait la première à voir le jour dans un des nombreux villages de l'île, aujourd'hui majoritairement habités par des retraités. Consciente que la densification des villages s'avère un enjeu communal, l'actuelle municipalité affirme parallèlement que la localisation "centrale" des programmes HLM résulte d'une demande des ménages, pour qui la proximité des écoles, des commerces et des services ne rend pas indispensable la possession d'une seconde voiture.

La demande reste encore très supérieure à l'offre dans les grandes îles : Belle-Île, Groix et Yeu. Dans les autres, les programmes réalisés depuis une vingtaine d'années ont permis de loger les personnes en difficulté. Dans certaines communes, les besoins en collectif sont désormais suffisants (Hoëdic, Bréhat, l'Île-aux-Moines...). Par contre, le rôle de tremplin que doit théoriquement jouer le locatif social se transforme peu à peu en situation définitive. La phase transitoire avant l'accession à la propriété se révèle souvent plus longue que prévue, ce qui ne facilite pas la rotation du parc et limite de ce fait le nombre des nouveaux entrants potentiels.

Dans deux communes, certains éléments viennent nuancer l'empressement des municipalités à réaliser certaines opérations. C'est le cas à l'Île-aux-Moines : selon la municipalité, quinze demandes ont été enregistrées en mairie début 2004 pour la construction de huit logements prévue en 2005 au *Vieux Moulin*. Aussi peut-on s'étonner de découvrir quelques mois plus tard, sur le site de Bretagne Sud Habitat, une annonce assurant la promotion de cette opération et visant à trouver des locataires (fig.VI.10). Le second exemple est celui de Bréhat où la construction de quatre logements au *Chemin Vert* avait suscité le dépôt de nombreuses candidatures. Une fois l'opération réalisée, les demandeurs se sont désistés un à un, si bien que le nombre de locataires était insuffisant. Le maire avoue que la plupart des personnes inscrites sur les listes d'attribution pour un logement social est davantage motivée par l'accession à la propriété que la location. En s'inscrivant en nombre sur ces listes, elles espèrent convaincre la commune d'engager à nouveau un programme privilégiant l'accession.

¹ Registre des délibérations du Conseil Municipal de l'Île de Groix de 1997, mairie de Groix.

Figure VI.10 - Publicité autour des logements HLM de l'île-aux-Moines (2005)

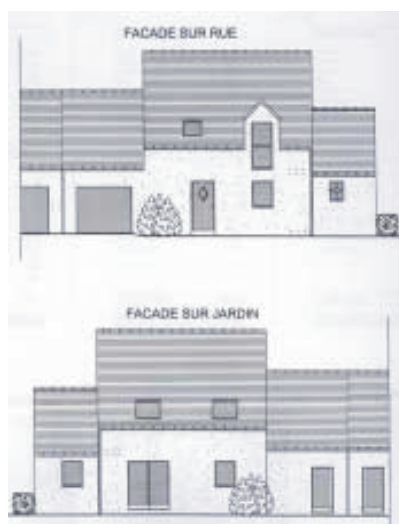


ÎLE-AUX-MOINES "LE VIEUX MOULIN"

Disponibles
à la location
fin mai 2005

8 logements individuels
(2 T2, 3 T3, 2 T4 et 1 T5)

Lotissement en impasse
Plage à 500m
Centre Bourg à proximité



Types	Surface moyenne	Loyer + charges
T2	58 m ²	326 €
T3	67 m ²	357 €
T4	87 m ²	447 €
T5	101 m ²	511 €

Équipement

Garage individuel
Jardin privatif

Chauffage électrique
Production d'eau chaude
par ballon individuel

Particularités

Pavillons mitoyens par le
garage
Maison à étage sauf T2 et T3
de plain pied

Services de proximité

Tous commerces et services à 800m dans le bourg :
Poste, pharmacie, mairie, bibliothèque, supérette,
médecin, infirmière, kinésithérapeute

Écoles maternelles et primaires
Collège et Lycée sur le continent

Embarcadère à 2km du lotissement
Navettes maritimes régulières pour le passage sur le continent
(toutes les 30mn de 7h à 19h30
hors période scolaire)

Vous êtes intéressés ? N'hésitez pas à contacter :
Bretagne Sud Habitat - Mme Patricia HOYET 02.97.43.82.05
ou agence de Vannes 02.97.43.82.11

Avec les derniers programmes de logements locatifs réalisés, seules Bréhat, Hoëdic et Yeu disposent encore de terrains constructibles communaux. La situation se complique donc dans les neuf autres îles, car l'intervention des offices et SA d'HLM reste conditionnée par la cession gratuite des terrains. La réhabilitation de logements coûtant plus cher aux organismes HLM que la construction neuve, la seule alternative pour ces communes reste alors l'acquisition de terrains, au prix du marché. Dans ce cadre, la mise en place d'un établissement public foncier (EPF) en Bretagne¹ apparaît porteuse d'espoirs pour les élus et la population.

3.2. Les espoirs placés dans la création de l'EPF régional breton

Actuellement en projet, l'EPF breton devrait être opérationnel au 1^{er} janvier 2007. Une convention, signée avec toutes les collectivités, précisera son action et sa durée. Parmi les quatre missions choisies par les élus en concertation avec l'État figurent le développement économique, l'environnement, les friches militaires et le logement. Le portage foncier devrait concentrer 50 % de l'action du futur EPF.

Organisme fiscalisé par l'intermédiaire de la mise en place d'une taxe spéciale d'équipement, calculée à partir des trois taxes communales (taxes d'habitation, taxes sur le bâti et le non-bâti), l'EPF breton devrait démarrer avec une dotation initiale de 5 millions d'euros apportée par la région et les départements et fonctionner avec une taxe spéciale d'équipement perçue sur la base de six euros par habitant, soit un peu plus de 17 millions d'euros par an.

L'EPF serait ainsi un moyen supplémentaire mis à disposition des collectivités pour acquérir du foncier. Cet établissement se substituerait à la collectivité et pourrait utiliser les droits de préemption, d'expropriation et de création de ZAC. Il revient toutefois aux communes de déterminer ses priorités. L'organisme assurera le portage foncier pour une durée allant de trois à quinze ans et revendra à la collectivité au prix d'achat initial majoré des frais de gestion (durant la durée du portage). Ce système permet à la commune de continuer les recherches de financement pour agir directement sur le marché, d'entreprendre d'autres actions davantage réalisables à court terme et d'épargner sur plusieurs années afin de procéder au rachat des terrains à l'EPF.

Quels sont les résultats escomptés ? Les communes insulaires placent de réels espoirs dans la création d'un EPF, celui-ci leur permettant d'acquérir des terrains avec un décalage d'environ trois ans par rapport aux prix du marché. Encore faut-il commencer dès maintenant à réfléchir sur les axes d'action à mettre en avant. Favoriseront-elles le locatif ou l'accession à la propriété ? Une des conditions du portage foncier mené par l'EPF est que la collectivité ait déterminé un projet abouti avec des objectifs précis. Au regard des divergences des élus sur les politiques menées actuellement, il est à parier que les seize municipalités n'iront pas toutes dans la même direction. Déjà pour le locatif, un clivage commence à apparaître entre celles qui souhaitent que les offices publics HLM conservent la gestion des logements (celle-ci leur paraît trop lourde pour une collectivité locale dépourvue de personnel qualifié) alors que d'autres préconisent au contraire une intervention directe de la commune (le financement de l'opération par la commune est jugé plus rentable à long terme, c'est l'avis des municipalités arzoise et

¹ Un autre est également envisagé dans les Pays de la Loire.

bréhatine). Quoiqu'il en soit, la construction de logements sur des terrains, acquis par l'EPF et revendus aux communes, ne devrait pas intervenir avant 2010. « *Trop tard* » avancent déjà certains élus.

3.3. De nouvelles pistes de réflexion

Parallèlement à la création d'un EPF en Bretagne, les municipalités cherchent d'autres solutions. Certaines d'entre elles ne sont que des propositions, mais d'autres, sont plus avancées.

La première proposition consisterait à taxer plus lourdement les terrains constructibles. La faible fiscalité foncière contribue à rendre le stockage quasi-gratuit (COMBY J, RENARD V., 1996 : 52) et P. CLAVAL (1981) de préciser qu' « *en ce qui concerne la propriété, l'impôt foncier peut seul inciter les détenteurs actuels de vendre leurs biens s'ils sont incapables d'en tirer des revenus assez élevés.* ». De nombreux terrains pourraient ainsi être libérés et cette solution présenterait également l'intérêt de freiner le mitage. Les élus insulaires s'accordent à considérer que l'octroi d'un délai de constructibilité (compris entre 5 et 10 ans) contribuerait ainsi à abolir le caractère immuable du droit à construire et accélérerait son utilisation (sous peine de le perdre définitivement).

Est également envisagée avec intérêt la mise en place d'une redevance sur les terrains constructibles non bâtis. Cette taxe (analogue à celle perçue sur les espaces naturels sensibles par le Conseil Général¹) servirait à financer l'acquisition de terrains. Sans discuter l'efficacité que pourraient avoir ces deux propositions, il n'en reste pas moins qu'elles sont suspendues à une réforme législative.

La seconde piste envisagée consisterait à faciliter l'accession à la propriété pour de jeunes ménages habitant et travaillant sur les îles par la mise en place d'un bail emphytéotique. Cette proposition est actuellement préconisée conjointement par les élus insulaires et les Services de l'Équipement.

Par ailleurs, plusieurs communes françaises ont déjà eu recours à des politiques privilégiant l'acquisition de terrains constructibles à des prix inférieurs au marché. Un document de synthèse présente les solutions et les critères retenus dans des opérations ayant eu lieu dans des communes (littorales et continentales) vendéennes. Dans la plupart d'entre elles, l'option choisie consiste à vendre une parcelle communale à un prix préférentiel (inférieur au marché) le plus souvent à de jeunes ménages. L'âge, les ressources financières ou l'utilisation du terrain sont les trois critères principaux. L'objectif étant dans ces communes d'accroître la population jeune et active en lui proposant de devenir propriétaire à moindre coût. Généralement, les ménages sélectionnés disposent d'un délai de 2 à 5 ans pour édifier la construction et il est prévu que la revente ne puisse intervenir avant 5 ans à Saint Révérend et 15 ans dans les autres communes sous peine de devoir reverser la plus-value réalisée dans l'intervalle (cas de Saint Révérend) ou une indemnité à définir (à Brem et Château d'Olonne et Noirmoutier). Favoriser l'accession à la propriété pour une catégorie de population a été justifié par « *la nécessité de revitaliser*

¹ Loi du 18 juillet 1985 créant les espaces naturels sensibles des départements : chaque département peut constituer la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles sur les constructions soumises à permis de construire (maximum 2 % de la valeur de l'immeuble) et utiliser le produit de cette taxe pour l'achat ou l'aménagement d'espaces naturels ouverts au public.

la commune par un rajeunissement de sa population sédentaire »¹. Quant à la communauté de Noirmoutier, elle préconise une formule de location-accession mais à l'heure actuelle, cette proposition doit encore être précisée.

Dans le cas des communes insulaires, l'option retenue consiste à dissocier la construction et le terrain, le sol resterait propriété publique mais pas les constructions. L'utilisation du bail emphytéotique administratif (BEA) permettrait ainsi à la commune de conserver la propriété pleine et entière du sol. Nous reprenons le principe général initié par la commune de Bréhat et reprise depuis par l'AIP (annexe G3a-b).

Dans ce projet, la commune resterait systématiquement propriétaire et louerait le terrain au candidat à la construction pour une période très longue (100 ans par exemple), potentiellement reconductible. Un loyer différencié selon le type d'occupation serait alors établi. L'objectif étant de maintenir le nombre de résidences principales, les locataires résidents principaux paieraient à la commune un loyer annuel faible voire symbolique (exemple : 100 € par an) tant que la résidence resterait principale. En cas de revente à un résident secondaire, le loyer serait augmenté de manière à décourager la transaction². Trois scénarios ont été simulés pour démontrer l'intérêt du recours au BEA (annexe G3a-b), d'où il ressort qu'un loyer de 5 000 à 10 000 € par an (dans le cas du rachat par un résident secondaire) découragerait vraisemblablement l'acquéreur potentiel. La vente s'effectuerait donc en faveur d'un autre résident permanent (assurant de ce fait le maintien du nombre de résidences principales). Si aucun acquéreur n'est intéressé, la commune pourrait alors racheter la maison moyennant le prix de construction pondéré d'un indice (non défini à ce jour).

Le Palais (Belle-Île), Bréhat et Yeu semblent d'ores et déjà intéressées par la mise en place de ce BEA. Mais, il semble que juridiquement cette solution soit difficile à mettre en place.

En dehors de ces trois communes, le mode d'accession à la propriété plus traditionnel (par la vente de lots viabilisés) reste largement requis. D'autant que dans la plupart des îles, les principales préoccupations des élus concernent le logement locatif et non l'accession à la propriété. Dans ces îles, les demandes y sont soit peu nombreuses (Sein, Molène, Aix) soit satisfaites à l'heure actuelle (Bréhat, l'Île-aux-Moines, Hoëdic).

3.4. Bilan des politiques menées : une accentuation de la tendance à la concentration de la population permanente et de la population active dans les bourgs

3.4.1. Des logements permanents et une population permanente surévalués par l'INSEE

Les données produites par l'INSEE et relatives à la population et aux logements se sont révélées largement surévaluées dans chacune des communes insulaires³. Que ce soit à

¹ Tribunal Administratif de Vendée, 1998.

² Cette distinction de loyer selon le type d'occupation est rendue possible en vertu de la jurisprudence de la Cour Administrative d'appel de Nantes du 30 juin 2000. Cette dernière a validé les critères permettant de favoriser l'implantation de telle ou telle catégorie de population pour des motifs objectifs tirés de l'intérêt démographique : « *le maintien des résidences principales est d'intérêt général pour la commune* ».

³ L'INSEE est pourtant le seul organisme susceptible de fournir des séries statistiques portant sur la composition démographique et celle du parc des logements à l'échelle nationale.

partir de nos propres relevés ou d'après les données issues de la collecte des déchets, des écarts conséquents peuvent être mis en évidence.

C'est le cas pour les résidences principales. Quatre exemples illustrent cette situation. Le premier concerne Bréhat. Lors de l'hiver 2001-2002, l'aide du garde-champêtre a permis de recenser les logements réellement occupés à l'année. Alors que l'INSEE recense 186 logements principaux en 1999 sur un total de 718 (soit 25,9 % de résidences principales), nos relevés en indiquent seulement 142, ce qui fait passer la part des résidences principales à moins de 20 %.

De même, à Houat, sur les 297 logements enregistrés en 1999, 46,8 % étaient des résidences principales alors que les chiffres obtenus à partir de la collecte des déchets révèle, en 2003, une proportion de seulement 35,7 %.

La même année à Aix, l'aide de deux élus nous a permis de recenser 18,4 % de résidences permanentes contre 24 % pour l'INSEE quatre années plus tôt.

Enfin, Molène totalise 33,1 % de résidences principales en 2003 contre 43,5 % selon l'INSEE.

Le décalage temporel avec l'année 1999, correspondant au dernier recensement national, n'explique pas tout. Les premiers résultats du recensement partiel en 2004 (sur Houat et Molène notamment) montrent en effet une diminution des résidences principales moins importante que nos relevés ne le laissent présager. Cette surestimation du nombre de résidences principales s'accompagne logiquement d'une sous-estimation de celui des résidences secondaires et d'une surévaluation de la population permanente.

Sans développer sur l'ensemble des communes, citons juste Ouessant qui n'aurait que 600 véritables habitants en plein hiver (contre plus de 900 recensées en 1999), Arz qui en comptabiliserait réellement 160 à 170 (à opposer aux 256 habitants principaux recensés par l'INSEE), Sein 150 à l'année ou Aix et Hoëdic à peine une centaine.

Afin d'acquérir une image plus fine de la population habitant les îles à l'année, nous nous sommes appuyés sur l'aide des personnes travaillant en mairie, qu'il s'agisse de secrétaire, d'élus ou du garde-champêtre. Leur connaissance du territoire et des habitants garantit la fiabilité et la précision des résultats concernant le nombre, la profession ou la composition des ménages.

Ici aussi, la surévaluation de la population permanente par l'INSEE apparaît évidente à Bréhat et Aix : en 2002, la première totalisait 332 habitants permanents soit un écart de 20 % par rapport au recensement effectué trois années auparavant¹ et la seconde présentait une différence de 6 % entre les personnes comptabilisées et les résultats de 1999 (175 contre 186).

Une fois ces données récoltées, il s'agissait d'évaluer l'impact des politiques de logement mises en place en terme de maintien de la population totale mais également du nombre d'actifs.

¹ 421 habitants recensés en 1999.

3.4.2. Une politique du logement qui a accentué la concentration de la population permanente dans les bourgs...

Le bourg correspond souvent au secteur le plus peuplé d'une commune. Cette constante se vérifie aussi bien à Bréhat qu'à Aix : respectivement 37 % et 45 % de la population permanente (fig.VI.11). Dans son diagnostic sur Groix, *Cap L'Orient* évaluait ainsi à 35 % la population permanente groisillonne vivant entre Port-Tudy et le bourg en 2003¹. Certaines îles présentent toutefois une configuration inverse. Molène et Houat en sont des illustrations : la population permanente est préférentiellement installée en périphérie du bourg. Dans l'île finistérienne, nos relevés montrent l'absence totale de logements occupés à l'année dans une zone allant de *Ker Gwenn* à *Gorre-kër* (soit autour du *Karit*, au centre du bourg)² et au contraire une concentration de la moitié d'entre eux à l'est de *Gorre-kër* (dans la zone d'extension récente, cf. ch.1).

Pour en revenir à Bréhat et Aix, on remarque ainsi qu'une majorité de résidents permanents réside à moins de 1 000 mètres de l'embarcadère : 84 % des Bréhatins vivent dans l'île sud et au total plus de 6/10^e au sud d'une ligne passant au nord du bourg (on remarque d'ailleurs au passage que dans une zone s'étirant du *Pont ar Prat* au *Rosédo*, on ne compte aucun logement permanent). De la même façon, la moitié des Aixois vivent dans le bourg ou le *Fort de la Rade*.

Au sein de cette population permanente, il s'agit alors de rendre compte de la représentativité des ménages locataires dans le parc social ou des ménages devenus propriétaires par le biais des programmes spécifiques.

À Aix, le constat est relativement rapide puisque les sept logements de la caserne Montalembert gérés par Habitat 17 logent actuellement 10 % des Aixois vivant à l'année dans le bourg (mais seulement 5 % du total de l'île). Ce poids est relativement modeste au regard des logements appartenant à la SAIA (où habite 31 % des habitants du bourg) et ceux gérés directement par la commune (19 %).

En revanche, à Bréhat, en conjuguant la population permanente résidant dans le parc HLM et celle qui a bénéficié d'une aide de la municipalité pour accéder à la propriété, on parvient à une proportion plus conséquente. À Bréhat, ces mesures sont directement responsables du maintien du quart de la population permanente actuelle de l'île et de près de la moitié de celle vivant exclusivement dans le bourg (*Le Chemin Vert*, *Allegoat* et *Crec'h Briand*).

3.4.3. ... mais aussi la présence de la population active

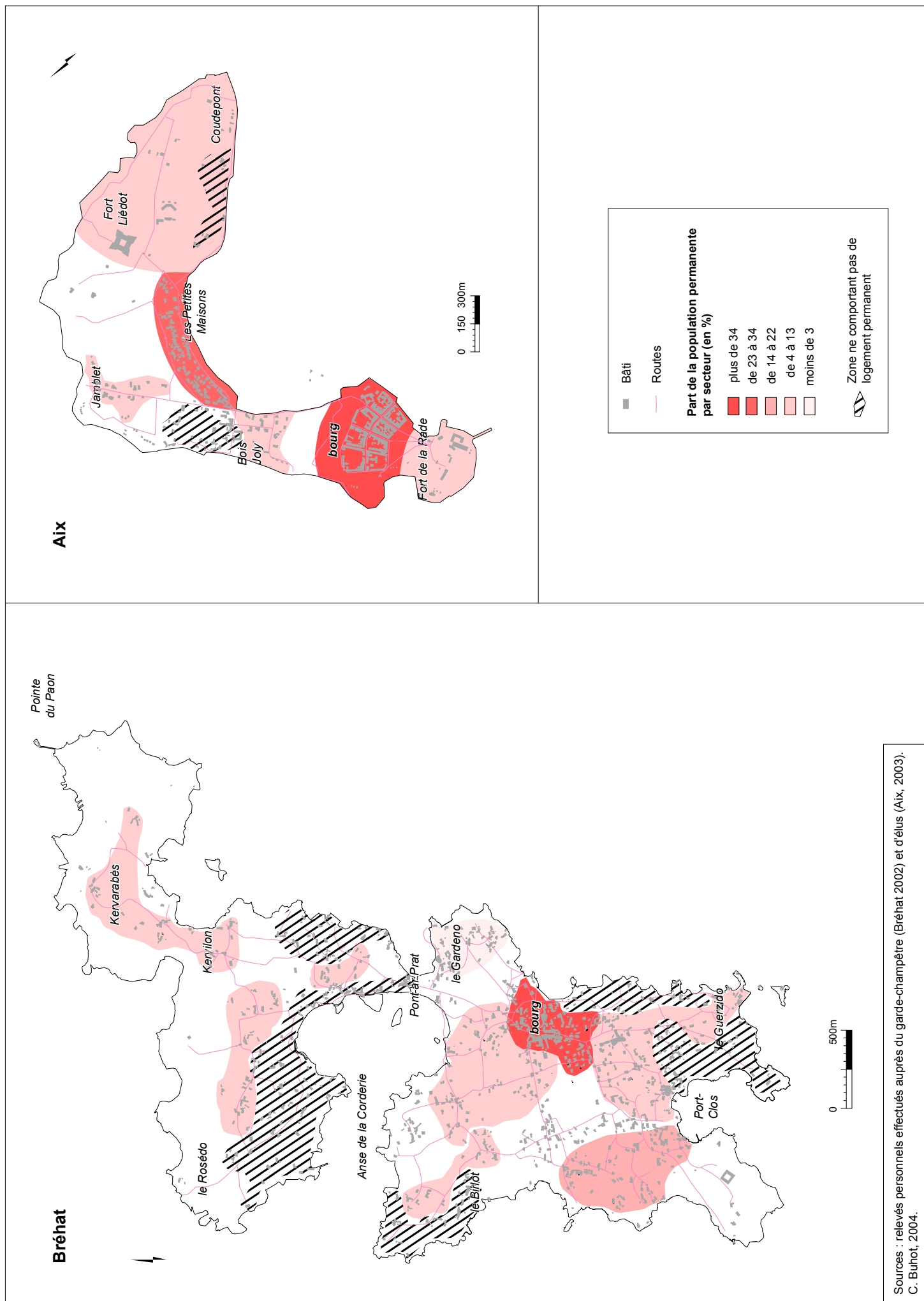
Logiquement, les bourgs concentrent la plus forte proportion d'actifs de l'île, que ce soit à Bréhat (45% des actifs de l'île) ou à Aix (59 %). On retrouve également une moindre proportion d'actifs en s'écartant des bourgs : seulement 11 % de la population active réside dans l'île nord de Bréhat et 2 % à la pointe de *Coudepont* (fig.VI.12).

D'ailleurs, dans ces secteurs "éloignés", les retraités sont toujours plus nombreux que les actifs. Le pourtour de l'*Anse de la Corderie* présente l'écart le plus conséquent avec un rapport d'un sur quatre voire cinq pour les premiers.

¹ Synthèse disponible sur le site de la mairie de Groix, au chapitre "urbanisme".

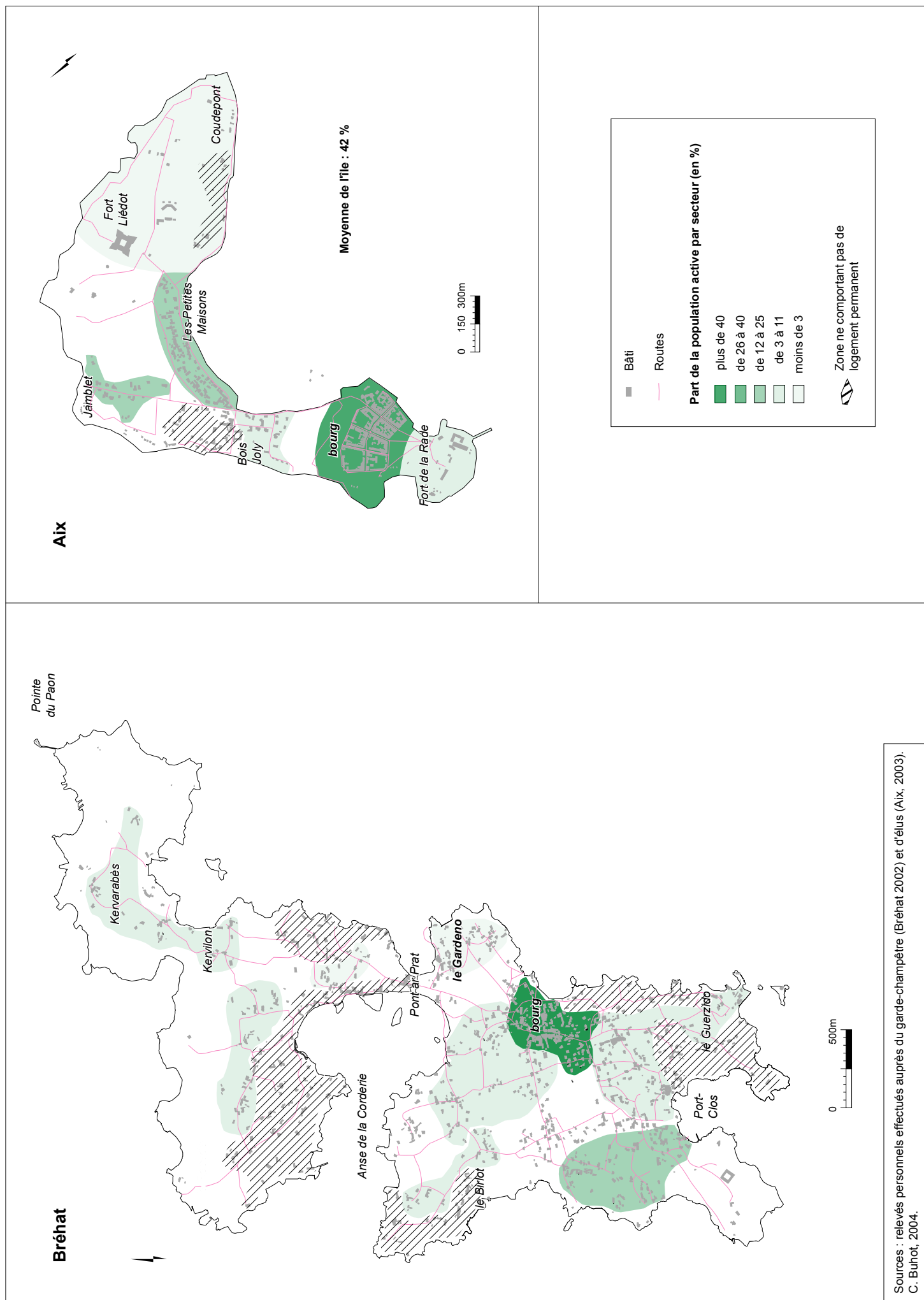
² Annexe G4.

Figure VI.11 - Une concentration de la population permanente dans les bourgs bréhatin et aixois



Sources : relevés personnels effectués auprès du garde-champêtre (Bréhat 2002) et d'élus (Aix, 2003). C. Buhot, 2004.

Figure VI.12 - Une concentration de la population active dans les bourgs bréhatin et aixois



Sources : relevés personnels effectués auprès du garde-champêtre (Bréhat 2002) et d'élus (Aix, 2003). C. Buhot, 2004.

À l'inverse le nombre d'actifs est toujours supérieur à celui des retraités dans les bourgs. De la même façon que pour la population permanente, nos relevés sont-ils en mesure d'estimer l'influence des actions menées par les municipalités sur le maintien de la population active ?

À partir des relevés effectués en 2003, on peut évaluer à 22 % la part de la population active logée à Bréhat dans le parc locatif social, dans le lotissement *Allegoat* et dans les maisons individuelles construites en vertu de l'achat de COS à la commune. Au total, ces mesures contribuaient en 2003 à loger près de 40 % des actifs du bourg.

Conclusion

Dans la plupart des îles, les maires estiment que leurs communes ont atteint un plafond concernant la proportion de résidences secondaires dans le parc des logements. L'objectif est désormais de maintenir le nombre actuel de résidences principales.

Le parc locatif social fait toutefois souvent figure d'unique alternative. Dans les petites communes insulaires, les programmes d'accession à la propriété se sont multipliés avec des résultats mitigés concernant les actions entreprises dans les années 1970 à Bréhat et l'Île-aux-Moines. Pour les autres, d'ici une dizaine d'années, le recul sera suffisant pour évaluer les effets sur la population permanente. Ces communes (Batz, Groix...) redoutent parfois déjà de connaître le même scénario qu'à Bréhat et l'Île-aux-Moines. Le marché immobilier y devient là aussi de plus en plus tendu, et c'est sur ces îles que le poids des résidents secondaires croît le plus rapidement (ch.4).

Que ce soit à travers les programmes locatifs ou d'accession à la propriété, la concentration de la population permanente dans le bourg résulte autant du fonctionnement du marché que de l'intervention publique. Les municipalités ont encouragé cette centralité, qui n'est pas toujours désirée par les insulaires.

Les programmes d'accession à la propriété mis en œuvre répondent à une demande réelle des insulaires, pour qui devenir propriétaire ne peut plus se faire qu'au travers de l'intervention publique. Les municipalités sont souvent contraintes de réagir le plus rapidement possible, ce qui ne permet pas toujours de réaliser l'opération la plus intéressante financièrement parlant, la plus adéquate sur le long terme et la plus à apte à rétablir une plus grande mixité sociale en dehors des bourgs. D'ailleurs, les actions menées apportent une réponse pour les dix à quinze prochaines années, mais au-delà, nul ne peut prédire les résultats auxquels doivent s'attendre les municipalités.

Or les municipalités, en aliénant tout ou partie de leur foncier, et surtout le marché, en introduisant de nouveaux acteurs, contribuent indéniablement à transformer les espaces insulaires, à travers un changement des rapports de force entre les différents types de propriétaires fonciers. On peut s'interroger sur la profondeur des transformations à l'œuvre. Le parallèle entre marché du logement et propriété foncière permet alors de se placer dans une vision plus prospective. C'est dans ce cadre que s'inscrit le chapitre suivant.

***La propriété foncière :
une évolution des rapports de force entre propriétaires qui
ne doit pas masquer la lenteur des transformations***

1. Propriété du bâti et du sol : le reflet d'un clivage personnes physiques / personnes morales

2. La faible influence du marché sur l'évolution des structures foncières

L'analyse de la propriété foncière et sa mise en parallèle avec les marchés foncier et immobilier sont l'objet de ce septième et dernier chapitre. Si les « *structures foncières évoluent avec une infinie lenteur comparativement aux structures économiques et même aux structures sociales* » selon R. MÉRIAUDEAU (1986), qui précise que « *la propriété reste un bon indicateur du changement économique et social* », elle présente un intérêt prospectif indéniable.

Le marché du logement entre 1995 et 2003 a-t-il contribué à modifier les rapports de force entre les différents types de propriétaires ? La participation massive des résidents non permanents peut très bien n'être que le reflet de leur omniprésence en tant que propriétaires traditionnels. Est-ce le cas ?

Pour répondre à cette question, il faudra, dans un premier temps, identifier les principaux types de propriétaires dans les îles et mesurer leur emprise spatiale. Pour cela, l'exploitation des matrices cadastrales s'est révélée précieuse. Nous développerons tout d'abord la méthode utilisée pour ensuite présenter les principaux résultats.

Nous chercherons aussi à évaluer l'ampleur des transformations induites par le jeu du marché sur une dizaine d'années. Le parallèle avec la structure de la propriété foncière constitue donc la seconde étape de ce chapitre. Elle offrira aussi l'occasion d'aborder les transactions opérées par les personnes morales, lesquelles n'ont pas encore fait l'objet d'une attention spécifique.

1. Propriété du bâti et du sol : le reflet d'un clivage personnes physiques / personnes morales

1.1. Les matrices cadastrales : une source de données statistiques particulièrement riche pour dresser un état des lieux de la structure foncière

Comment identifier la propriété foncière et ses acteurs ? Les matrices cadastrales et leur intégration dans un Système d'Information Géographique permettent de cartographier précisément les types de propriétaires et leur répartition au sein d'une commune. L'analyse de la propriété foncière permet donc, au-delà des indicateurs statistiques traditionnels, de mettre chaque type de propriétaire en relation avec la fraction de l'espace qu'il occupe réellement. La précision de cette méthode autorise ainsi une approche multi scalaire allant de la parcelle à l'île.

1.1.1. Des données brutes riches d'informations

Les matrices cadastrales présentent l'avantage de permettre un inventaire exhaustif de la propriété foncière dans une commune. Consultables sous forme de micro-fiches en mairie¹, elles sont également disponibles dans les Centres des Impôts. Classés par ordre alphabétique, propriétaires sociétaires et collectifs d'abord, puis propriétaires individuels, ces registres recensent pour chaque propriétaire un certain nombre de renseignements permettent de l'identifier : nom de famille, prénoms, date de naissance, lieux de naissance et de résidence ; nom de la société ou de la collectivité lorsque le propriétaire est une personne morale. Les renseignements fournis précisent également si la parcelle est bâtie et dans ce cas quelle est sa nature (maison, commerce...), sa référence cadastrale (section et n° de plan), sa surface... pour ne citer que les éléments retenus. Un relevé de propriété est joint en annexe H1, de manière à rendre plus compréhensibles ces détails.

Chaque relevé de propriété comprend deux types d'informations :

- le premier est d'ordre qualitatif :
 - l'état civil du (ou des) propriétaire(s) lorsque celui-ci est une personne physique : nom, prénom, date et lieu de naissance, lieu de résidence principale ;
 - le nom de la société ou de la collectivité lorsque le propriétaire est une personne morale ;
 - les informations relatives au bien : nature de la parcelle (champs, marais, etc.) ou du bâti (maison, commerce, garage, etc.) ;
- le second est d'ordre quantitatif :
 - la superficie de chaque parcelle.

Enfin, à chaque parcelle sont attribués une section et un numéro de plan, constituant la référence cadastrale. Celle-ci est non seulement unique dans une commune (puisque le numéro de plan varie d'une parcelle à l'autre) mais également fondamentale puisqu'elle permet d'établir le lien entre la base de données et le cadastre dont une représentation cartographique existe.

¹ C'est la solution pour laquelle nous avons opté dans le cadre de notre étude.

Les informations obtenues concernent les types de propriétaires (personnes physiques ou morales), le poids respectif de chacun d'entre eux dans la possession du sol et du bâti et leur répartition spatiale.

1.1.2. Des inconvénients largement imputables à l'extrême fractionnement de la propriété en France

Les deux principales limites soulevées ici illustrent finalement la complexité de la propriété du sol en France et la difficulté à mesurer et traduire spatialement la portion de l'espace appartenant à chacun.

Le premier obstacle se rapporte à leur collecte souvent fastidieuse qui explique dans une large proportion la rareté des documents de synthèse. Si J. COMBY et V. RENARD (1996) précisent qu'il existe en France près de 90 millions de parcelles cadastrées, les deux auteurs soulignent que personne ne sait très bien qui est propriétaire de quoi, ni quelle est la localisation exacte du patrimoine de chacun¹. En se basant sur l'exemple savoyard développé dans sa thèse, R. MÉRIAUDEAU (1986 : 5) avance l'hypothèse de 12 à 15 millions de propriétaires inscrits à la matrice cadastrale des propriétés non bâties en France.

Le temps nécessaire à la collecte de l'ensemble des relevés de propriété sur une commune est conséquent. Pour Bréhat (318 hectares, 1 181 comptes et un peu moins de 4 000 parcelles) près de 120 heures ont été nécessaires, et encore s'agit-il de la simple collecte des données sur place (en l'occurrence en mairie), à laquelle s'ajoute leur intégration dans la base de données ainsi que l'indispensable traitement statistique.

À ce propos, J. DALIGAUX (1996) précise que « *les chercheurs ont été unanimes pour dénoncer ce travail de bénédictin, dans lequel la lourdeur des recherches s'ajoute aux problèmes méthodologiques* ». Ces derniers constituent en effet le second inconvénient. Dans son travail sur les structures foncières dans le Massif des Maures, l'auteur avait relevé que l'entrée par la parcelle, et non pas par le(s) nom(s) de(s) propriétaire(s), représentait un inconvénient majeur (1996 : 71). Gérer plus d'un propriétaire par parcelle ou compte cadastral² complique singulièrement les traitements statistiques³. L'analyse n'est donc possible que si le compte cadastral est l'unité de référence⁴.

La parcelle constitue donc l'unité de base de la représentation cartographique. Les plans cadastraux au 1/2 000^e ont été utilisés pour réaliser la cartographie la plus précise possible. Pour ce faire, la numérisation des cadastres (la numérisation n'ayant pas encore débuté ou étant en cours en 2002 et 2003) a été effectuée à l'aide du logiciel Mapinfo 6.0.

Enfin, soulignons que les relevés ont été effectués à partir des microfiches cadastrales R.P. 2002 (c'est-à-dire selon les relevés de propriété pour l'année 2002 correspondant à l'état de la propriété en n-1) et bien que celles-ci soient actualisées chaque année, la mise à jour des matrices cadastrales prend parfois du retard par rapport à la propriété foncière effective. Ce type de documents donne toutefois une image relativement exacte

¹ En témoigne l'inventaire des propriétés de l'État, lancé début 2004 par le Ministère des Finances.

² Sur les relevés de propriété, quelque soit le nombre réel de propriétaires, seules les trois premières personnes figurant sur un même compte sont signalées. De même, une même personne peut apparaître sur plusieurs comptes distincts.

³ Cas d'une copropriété horizontale (plusieurs individus sur une même parcelle).

⁴ Ce dernier se définissant comme l'ensemble de parcelles relevant du même propriétaire.

et fiable et, bien que non opposables, les informations contenues sont suffisamment pertinentes. La marge d'erreur reste donc acceptable pour le présent travail.

Le choix des îles où un dépouillement complet des matrices cadastrales a été effectué ne s'est pas fait au hasard. Il a été dicté, en premier lieu, par une plus ou moins grande facilité à collecter les données. En outre, dès le début de ce travail de collecte, il était prévu de dresser une cartographie précise, c'est pourquoi il a fallu d'emblée écarter les îles où celle-ci s'avérait, ou bien impossible comme pour Sein ou Molène dépourvues de cadastre, ou alors particulièrement longue à réaliser : de très (trop ?) nombreuses parcelles à représenter à Ouessant, Belle-Île et Yeu et un coût très élevé du cadastre numérisé comme à Groix¹.

Les résultats présentés ici concernent quatre îles de petite taille : Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix (tab.30).

Tableau 30 - Un morcellement variable selon l'île - 2002

	<i>Bréhat</i>	<i>Batz</i>	<i>Hoëdic</i>	<i>Aix</i>
<i>Nombre de parcelles</i>	3 882	4 512	437	733
<i>Nombre de comptes cadastraux</i>	1 181	1 002	197	334

Source : Matrices cadastrales, 2002.

1.2. Démonstration à partir de quatre îles : Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix

1.2.1. Des îles très largement aux mains des personnes physiques et notamment des propriétaires forains

- Les personnes morales : des acteurs secondaires au poids très variable

Si le poids des personnes morales² varie fortement, c'est que dans cette catégorie sont regroupés pêle-mêle les communes, l'État, les associations, les sociétés, les départements, etc.

De chacune de ces composantes (qui sont autant d'acteurs) dépendra l'importance de cette catégorie de propriétaires. Ainsi, si 98,2 % du territoire hoëdicais est détenu par les seules personnes morales, c'est en fait parce que la commune en possède 80 % à elle seule³. C'est en général le premier propriétaire foncier dans les îles : ainsi à Batz, la commune possède plus d'un cinquième des terres et celle de Bréhat en détient 14 % (tab.31). L'île d'Aix fait exception : à parts égales avec l'État, la commune détient 7 % de la surface communale, soit moitié moins que le Conservatoire du Littoral, principal

¹ Le cadastre de l'île de Groix compte une dizaine de feuilles, dont le coût unitaire est de 75 € (contre 9,5 € habituellement pour les cadastres soumis aux normes DGI).

² Groupement de personnes représentant une collectivité d'intérêts et doté d'une personnalité juridique, distincte de celle de chacun des membres qui le composent. Si les juristes distinguent les personnes morales de droit public (Etat, département, communes, établissements publics...), de droit mixte (SNCF, EDF...) et de droit privé (sociétés, associations), nous avons assimilé les personnes morales de droit mixte aux personnes morales de droit public, dans un souci de simplification.

³ « Traditionnellement toutes les transactions immobilières, cessions et autres partages, entre Hoëdicais n'ont jamais fait l'objet de conventions écrites³. » C'est ainsi qu'en 1965, le cadastre du XIX^{ème} siècle n'avait plus été mis à jour depuis 1908³. La solution préconisée pour reconstituer un cadastre, bien que peu conventionnelle, n'en est pas moins dictée par le bon sens : « Seront désormais qualifiées propriétés privées toutes les surfaces effectivement occupées lorsque se présenteront les géomètres du cadastre, tandis que toutes les autres surfaces seront qualifiées propriété de la commune³ ». Le nouveau plan cadastral de 1971 accorde ainsi à la commune 90 % de la surface du territoire hoëdicais.

propriétaire de l'île. À Hoëdic aussi, cet établissement public foncier tient une place conséquente : 37,4 hectares soit 18,2 % de la superficie communale ; laissant ainsi un peu moins de 2 % aux personnes physiques (tab.31).

Tableau 31 - Synthèse de la propriété foncière (possession du sol en %)

	<i>Bréhat</i>	<i>Batz</i>	<i>Hoëdic</i>	<i>Aix</i>
Personnes physiques	69,6	73,0	1,8	54,5
Personnes morales	30,1	26,2	98,2	45,4
dont				
PM de droit public	14,3	24,3	98,1	31,3
PM de droit privé	15,8	1,9	0,1	14,1
Biens non délimités	0,3	0,8	0,0	0,1

Source : Matrices cadastrales, 2002.

Parmi les intervenants secondaires qui composent cette catégorie s'individualisent quelques propriétaires institutionnels tels que l'État et ses différents ministères (Défense...), les entreprises de service public (EDF, La Poste, France Télécom), les offices HLM et les départements (seul celui de Charente-Maritime pour l'île d'Aix parvient à franchir la barre des 1 %).

Quant aux personnes morales de droit privé détentrices de foncier dans les îles, certains propriétaires sont assez inattendus comme les Universités Parisiennes détenant à Bréhat près de 9 hectares (legs du poète E. Haraucourt) ou l'Aérospatiale possédant encore plus de 2 hectares à Batz.

Toutefois, au sein de cette catégorie, le fait marquant est l'ascendant pris par les sociétés. Quasiment absentes sur Hoëdic et Batz, les sociétés détiennent déjà près de 15 % des sols bréhatin et aixois. Pourtant la configuration est différente : alors que sur l'île charentaise la Société des Amis de l'Île d'Aix représente à elle seule 80 % de la superficie détenue par les sociétés, c'est au contraire la multiplicité des sociétés civiles immobilières¹ (SCI) qui sur Bréhat va être déterminante.

Les biens non délimités (BND) désignent, quant à eux, des parcelles où il n'a pas été procédé à un partage (entre héritiers par exemple). L'avantage est d'éviter les frais de notaire, les frais de publication aux Hypothèques et un recours au géomètre, coûts inhérents à toute division de parcelle. Les BND ne concernent dans la quasi-totalité des cas que des terrains nus et non constructibles, d'autant plus lorsqu'ils n'ont qu'une très faible valeur marchande. On dénombre ainsi 7 parcelles en BND à Batz (pour 24 455 m²), 8 à Aix (1 317 m²), 78 parcelles à Bréhat (84 800 m²) mais aucune à Hoëdic. Rien à voir donc avec les quelques 4 000 parcelles ouessantines enregistrées en BND².

- La prééminence des personnes physiques dans la détention du sol

La majeure partie des îles reste cependant aux mains des personnes physiques : entre la moitié et les trois-quarts pour Bréhat, Batz et Aix. Ce patrimoine se divise entre

¹ L'objectif d'une SCI (Société Civile Immobilière) est de gérer et d'administrer plusieurs biens achetés ou reçus en apport. En règle générale, les SCI pérennes sont des SCI de famille dont les porteurs de part sont tous des parents et sont constituées en vue d'une simplification des problèmes de succession. (De Moncan, 2002).

² Source : Dépouillement partiel des matrices cadastrales d'Ouessant, 2004.

propriétaires résidents d'une part et propriétaires forains d'autre part. Les premiers sont ceux qui résident dans la commune où ils possèdent le bien-fonds, par opposition, le second terme désigne les propriétaires ne résidant pas dans la commune où ils possèdent le bien-fonds. Toutefois, il arrive qu'au sein d'un même compte cadastral, les propriétaires ne soient pas tous des résidents ou tous des forains. Comment appréhender ce cas ? Le parti pris fut de privilégier le propriétaire résident au détriment du propriétaire forain.

- Des propriétaires forains presque partout majoritaires

À eux seuls les propriétaires forains détiennent près de 60 % du territoire communal bréhatin et 40 % de celui de l'île d'Aix : ils disposent ainsi de 3 à 4 fois la surface possédée par les propriétaires résidents (tab.32). Le poids de l'activité touristique et à travers lui, celui du phénomène de résidences secondaires, se traduit donc par une emprise foncière des propriétaires forains déjà considérable.

Tableau 32 - L'emprise foncière des propriétaires forains (possession du sol en %)

	<i>Bréhat</i>	<i>Batz</i>	<i>Hoëdic</i>	<i>Aix</i>
Propriétaires résidents	13,5	44,9	0,8	14,7
Propriétaires forains	56,1	28,1	1,0	39,8
<i>Domiciliés dans la région</i>	16,6	15,5	0,25	10,0
<i>Domiciliés en Île-de-France</i>	24,1	6,0	0,2	12,0
<i>Domiciliés dans le reste de la France</i>	12,9	6,3	0,5	16,8
<i>Domiciliés à l'étranger</i>	2,5	0,3	0,05	1,0

Source : Matrices cadastrales, 2002.

L'île de Batz fait exception : les propriétaires résidents détiennent près des deux tiers des surfaces appartenant à des particuliers. Cette "résistance" est à mettre en relation avec la persistance d'une agriculture maraîchère dynamique. Ainsi, sur les dix plus gros propriétaires terriens de l'île, cinq sont encore des habitants de Batz, certains étant détenteurs de plus de 5 ha de terres. Alors qu'à Bréhat et à Aix, un seul propriétaire résident a pu être recensé parmi les dix plus gros propriétaires que compte chacune de ces deux îles.

Selon le poids des différents propriétaires forains, trois cas de figures se distinguent :

- à Batz, les Régionaux arrivent largement en tête (ils possèdent 45 hectares ce qui représente 55 % de la propriété foraine soit 15,5 % du sol batzien) devant ceux de province (6,3 %), eux-mêmes au coude à coude avec les Franciliens.
- à Bréhat, les habitants d'Île-de-France sont devenus les premiers propriétaires de l'île (près de 25 %) et constituent de ce fait les principaux propriétaires forains. Les Régionaux, dont le patrimoine foncier est également supérieur à celui des résidents, arrivent en seconde position (avec 17 %) ;
- à Aix et Hoëdic, les principaux propriétaires forains sont domiciliés en province, suivent ensuite les régionaux, devançant légèrement les Franciliens.

Enfin, le poids des propriétaires résidents à l'étranger (Français expatriés ou personnes de nationalité étrangère) est faible voire anecdotique puisqu'il varie de 0,05 % à Hoëdic à 2,3 % à Bréhat.

La possession des terres sur les îles reflète-t-elle les zones préférentielles d'émigration de ces populations insulaires ou bien le marché foncier y contribue-t-il davantage ? À ce

propos, dans son analyse de la propriété foncière en Savoie et Haute-Savoie, R. MÉRIAudeau (1986 : 146) soulignait le rôle capital joué par l'émigration dans la croissance de l'appropriation foraine. Il avait ainsi constaté que l'importance de la propriété foncière foraine en Savoie et Haute-Savoie résultait davantage de la vigueur et la persistance de l'exode rural que d'une « *entreprise systématique de colonisation foncière urbaine* » (1986 : 149). Autrement dit, le marché ne contribuerait que dans une faible proportion à modifier les structures foncières. En est-il de même dans les îles ?

En mettant en relation l'état de la propriété en 2002 et son évolution durant la période 1995-2003, sous l'impulsion du marché, seront mis en évidence le degré d'évolution des structures foncières et les éventuels changements de propriétaires.

Mais avant cela, l'émigration joue visiblement un rôle incontestable. Elle s'exprime d'une part, à travers les différences de statut juridique auxquels sont soumis propriétaires résidents et propriétaires forains. D'autre part, la répartition géographique des propriétaires met en évidence certains foyers traditionnels d'émigration des insulaires.

L'exemple de Bréhat permet de dénombrer un plus grand nombre de propriétaires dans le cas de la propriété foraine que dans celui de la propriété résidente¹. Or le très faible nombre d'acquéreurs par transactions a été mis en évidence précédemment (rarement plus de deux personnes). En fonction du statut juridique du bien, le nombre de propriétaires varie : le foncier appartenant à des propriétaires forains est plus fréquemment soumis au régime de l'indivision (14 % des surfaces sont dans ce cas) et à celui de la nue-propriété (18 %) que dans les cas de propriété foncière résidente (tab.33), où le sol est davantage possédé par des personnes seules ou en couple.

Tableau 33 - Le statut juridique des terrains appartenant à des propriétaires résidents et forains selon quatre modalités (en % du sol détenu) à Bréhat

	<i>Seul</i>	<i>Entre époux</i>	<i>Indivision</i>	<i>Nue-propriété</i>
Propriétaires résidents	53	24	12	10
Propriétaires forains	42	26	14	18

Source : Matrices cadastrales Île-de-Bréhat, 2002.

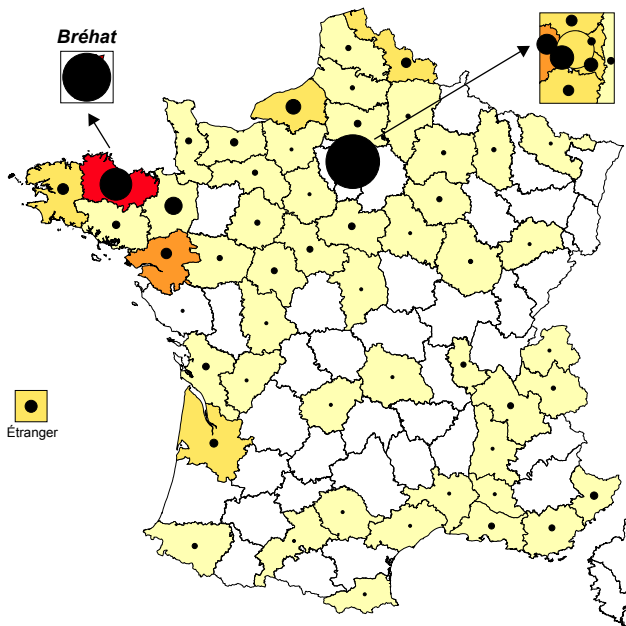
L'importance de la nue-propriété, le plus fréquemment à la faveur d'un ou plusieurs enfants, touche donc davantage les biens forains, traduisant alors la volonté de transmettre son patrimoine ainsi que l'ancienneté de l'acquisition.

Un deuxième élément illustre bien le rôle joué par l'émigration insulaire dans la propriété foncière. Il s'agit de la répartition géographique des propriétaires à l'échelle nationale. La figure VII.1 met en évidence trois types de zones préférentielles : les départements limitrophes tout d'abord : le Morbihan et la Loire-Atlantique pour Hoëdic, les Côtes d'Armor et l'Ille-et-Vilaine pour Bréhat, la Charente-Maritime et la Gironde pour Aix et enfin le Finistère dans le cas de Batz. La présence d'une grande ville dans ces départements a également contribué à capter les émigrants insulaires : Nantes, Vannes et Lorient pour les Hoëdicaïs ou Saint-Brieuc et Rennes pour les Bréhatins. Au-delà de la région, deux autres secteurs sont privilégiés.

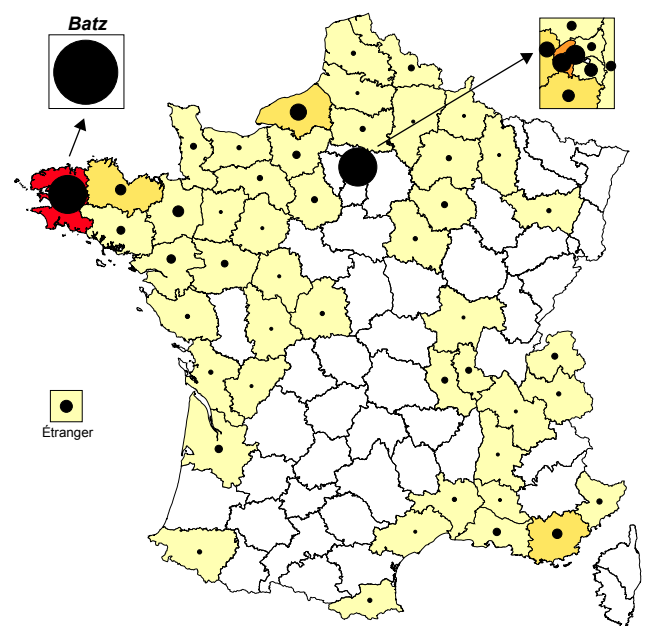
¹ Et encore, les relevés de propriété ne prennent en compte que les trois premiers propriétaires.

Figure VII.1 - Origine géographique des propriétaires fonciers à Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix (2002)

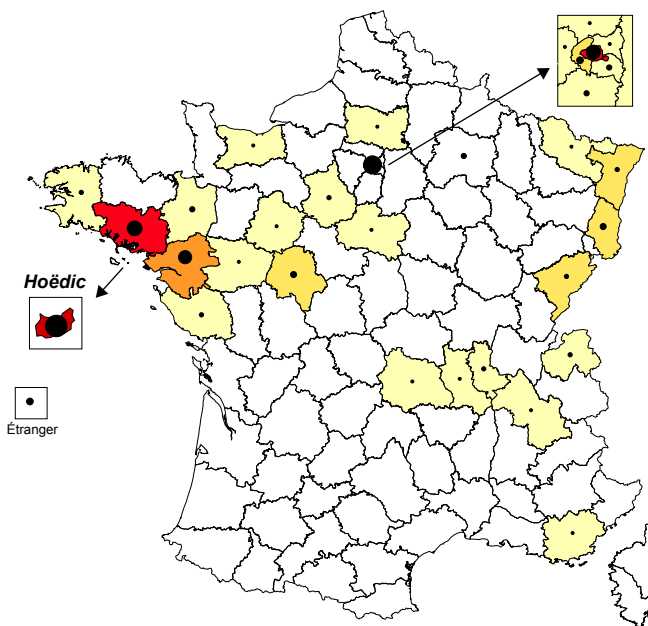
a - Les propriétaires du sol bréhatin



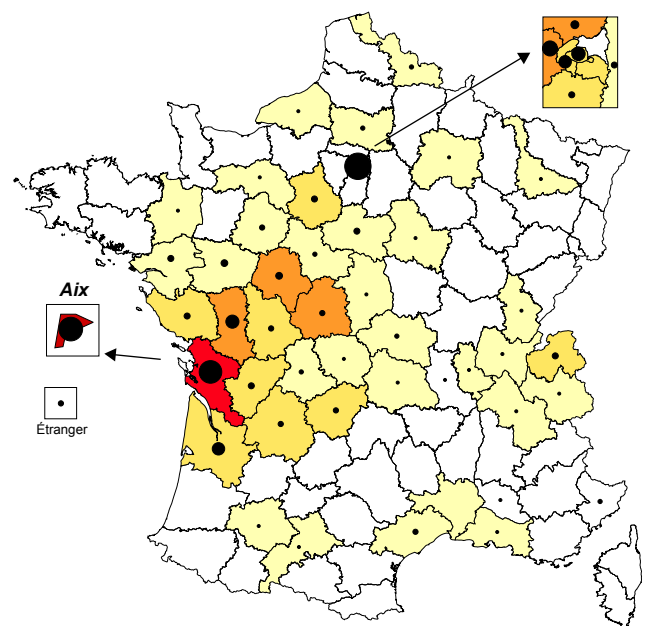
b - Les propriétaires du sol batzien



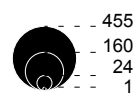
c - Les propriétaires du sol hoëdicais



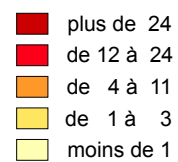
d - Les propriétaires du sol aixois



Nombre de propriétaires fonciers



Part du sol de l'île déteu (en %)



Source : Matrices cadastrales 2002, Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix. C. Buhot, 2006.

L'Île-de-France tout d'abord (c'est d'ailleurs un trait commun à la plupart des régions touristiques) : en plus du traditionnel facteur démographique, cette présence francilienne porte la marque de l'exode rural et de l'héritage urbain.

D'ailleurs, les habitants de la capitale entrent pour plus de 50 % dans le contingent francilien à Bréhat et Hoëdic, et si on leur associe les habitants des Yvelines et des Hauts-de-Seine, leur poids atteint déjà 63 % à Batz et grimpe à plus de 80 % dans les trois autres îles.

Enfin certains secteurs géographiquement circonscrits se distinguent : la présence de propriétaires insulaires dans ces régions parfois éloignées s'explique par les possibilités de travail offertes par le passé aux insulaires. C'est ainsi que pour Batz, une vingtaine de propriétaires fonciers sur le littoral varois et une trentaine d'autres domiciliés dans le département de la Seine-Maritime ont été recensés ; les ports de Toulon et du Havre ayant été des destinations privilégiées par les marins de l'île désireux de s'engager dans la Marine Marchande et pour ceux désireux de devenir pilotes dans ces ports (fig.VII.1b).

De même que le rôle de l'émigration dans la structure de la propriété foncière est évident (nous tenterons de le quantifier par la suite), la possession d'un logement obéit-elle au même schéma ?

Au-delà du traditionnel recensement INSEE qui ne s'attache qu'au statut d'occupation et ne répertorie le nombre de propriétaires que pour les seules résidences principales, nous tentons à présent de dresser un état des lieux des différents propriétaires du parc immobilier¹ insulaire (personnes morales et particuliers) ; lequel sera ensuite mis en parallèle avec les modifications survenues depuis 1995 sur le marché du logement.

- Les personnes morales propriétaires de logements : un parc relativement modeste

Si le patrimoine foncier appartenant aux communes et aux diverses collectivités publiques et privées est notable, ces dernières possèdent relativement peu de logements. Notons, sans nous y attarder, le poids variable des logements appartenant aux communes : à peine 2 % du parc existant sur Bréhat et Batz et jusqu'à 6 à 7 % à Aix et Hoëdic (pour la plupart constitué depuis les années 1960, ce patrimoine résulte des programmes de logement social mis en œuvre dans les communes insulaires depuis cette époque²). En revanche, la détention de logements par les sociétés est plus singulière, notamment parce que la majorité d'entre eux appartient à des SCI.

Au-delà des exemples de Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix, un relevé partiel³ des matrices cadastrales entrepris sur quatre autres îles (Île-aux-Moines, Groix, Houat et Ouessant) permet de conclure que les SCI composent plus de la moitié des comptes matriciels en société (tab.34). Elles assurent, en outre, dans la majorité des cas, non pas la gestion d'un patrimoine professionnel ou mixte (commerce + logement), mais davantage celle de logements. Inversement à Groix, et dans une moindre part dans les deux îles finistériennes, le recours aux SCI reste encore largement utilisé dans un but professionnel (commerces et entrepôts composent la majorité du patrimoine bâti des SCI).

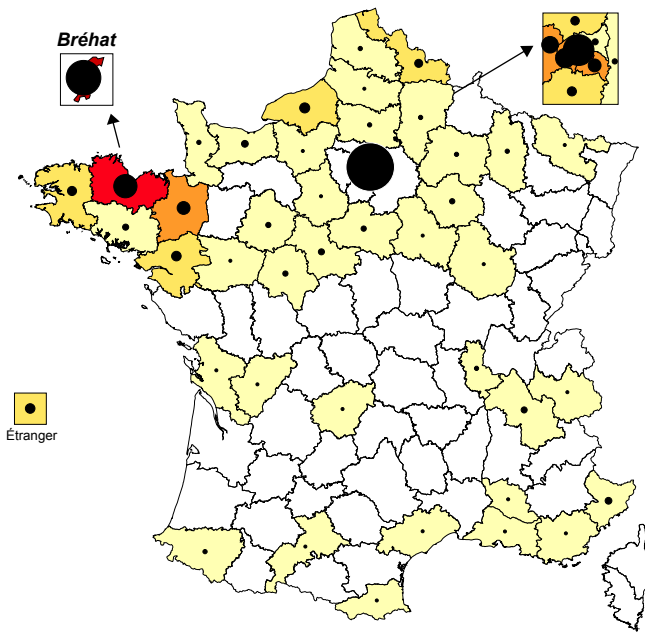
¹ Les logements uniquement.

² Cf. chapitre 6.

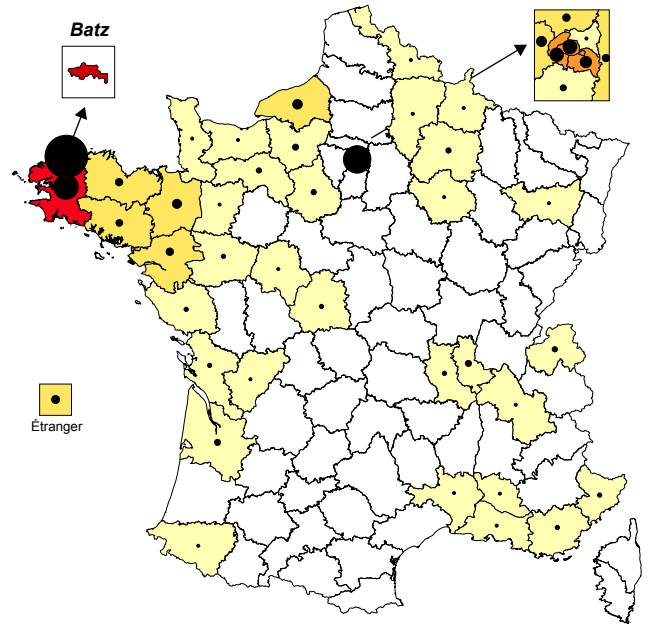
³ Nous le qualifions de "partiel" car nous n'y avons relevé que les propriétés détenues par les sociétés.

Figure VII.2 - Origine géographique des propriétaires de logements à Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix (2002)

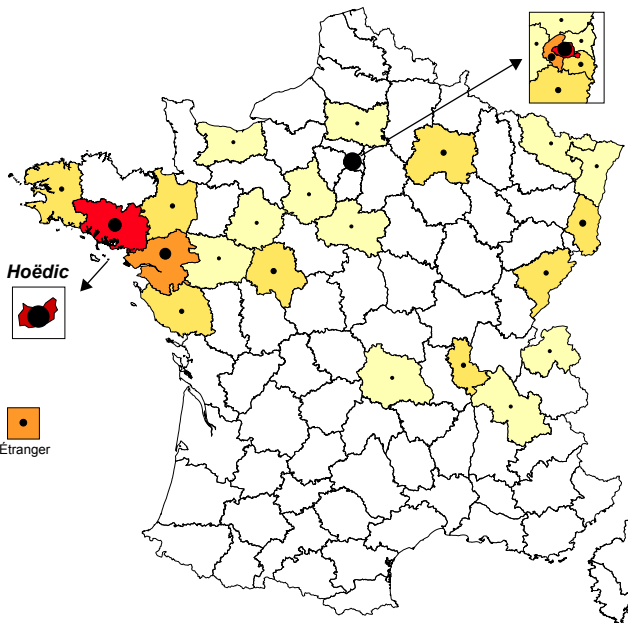
a - Les propriétaires de logements à Bréhat



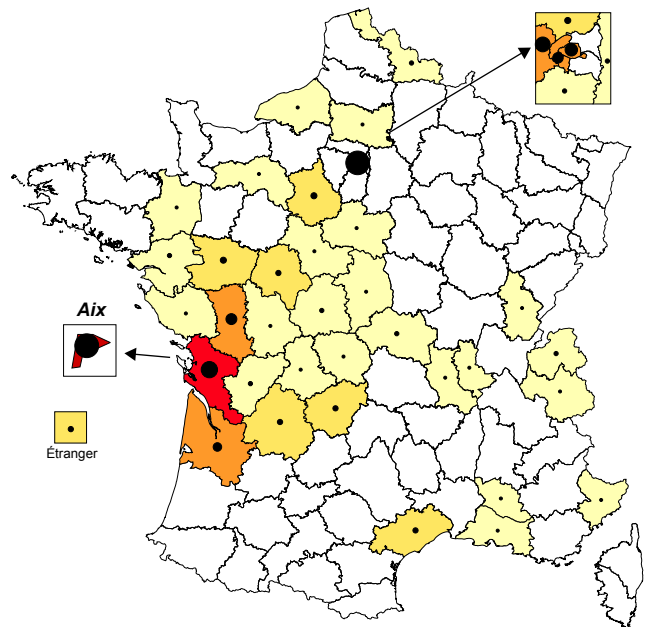
b - Les propriétaires de logements à Batz



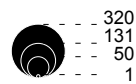
c - Les propriétaires de logements à Hoëdic



d - Les propriétaires de logements à Aix



Nombre de propriétaires de logements



--- 320
--- 131
--- 50
--- 1

Proportion des logements de l'île détenus (en %)

- plu de 24
- de 12 à 24
- de 4 à 11
- de 1 à 3
- moins de 1

Source : Matrices cadastrales 2002, Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix.
C. Buhot, 2006.

Tableau 34 - L'ascendant pris par les SCI non professionnelles parmi les sociétés

	<i>Hoëdic</i>	<i>Île-aux-Moines</i>	<i>Bréhat</i>	<i>Aix</i>	<i>Houat</i>	<i>Ouessant</i>	<i>Batz</i>	<i>Groix</i>
<i>Nombre de sociétés</i>	14	41	51	12	18	25	12	72
<i>Part des SCI dans les sociétés (%)</i>	93	90	68	75	94	80	75	79
<i>Part des SCI comprenant uniquement des logements (%)</i>	85	73	69	67	63	60	58	42

Source : Matrices cadastrales, 2002.

- Une majorité de logements dont les propriétaires sont domiciliés en dehors de l'île

À l'inverse des personnes morales, les particuliers sont davantage propriétaires de logements que de foncier non bâti et cet écart est encore plus significatif dans le cas des propriétaires forains. Plus de la moitié des logements leur appartiennent, ce qui représente ainsi parfois près des trois-quarts du patrimoine des personnes physiques (tab.35). À titre d'exemple, ils détiennent 28,1 % du sol à Batz mais plus de 50 % des logements.

Tableau 35 - Un parc des logements majoritairement aux mains des propriétaires forains (% du nombre de logements)

	<i>Bréhat</i>	<i>Batz</i>	<i>Hoëdic</i>	<i>Aix</i>
* Propriétaires résidants	22,5	43,3	28,0	22,4
* Propriétaires forains	67,6	51,1	60,8	62,1
<i>Domiciliés dans la région</i>	15,4	19,8	14,8	16,2
<i>Domiciliés en Île-de-France</i>	34,5	19,1	16,9	21,7
<i>Domiciliés dans le reste de la France</i>	14,9	11,0	25,9	23,1
<i>Domiciliés à l'étranger</i>	2,8	1,2	3,2	1,1

Source : Matrices cadastrales, 2002.

Quelque soit l'île, la présence francilienne est de nouveau très marquée : les habitants d'Île-de-France peuvent détenir jusqu'au tiers du parc - exemple de Bréhat - et, dans l'île charentaise, ils possèdent la même proportion de logements que les propriétaires résidants. De la même manière que pour le foncier, les logements restent une spécificité des habitants de l'ouest parisien¹, ceux de la capitale s'en adjugeant déjà la moitié à Bréhat et 62 % à Hoëdic.

Enfin, la détention de logements par des personnes domiciliées à l'étranger reste principalement le fait d'expatriés résidant en dehors de l'Europe ; les propriétaires de nationalité étrangère ne se rencontrant que dans un nombre exceptionnel de cas.

Relativement proche de celle des propriétaires de foncier non-bâti, la distribution spatiale des propriétaires de logements est en revanche plus limitée géographiquement (fig.VII.2). Même si l'explication provient en partie de la supériorité numérique des premiers par rapport aux seconds, la répartition des propriétaires de logements confirme les secteurs déjà très représentés. Il s'agit dans le cas de Bréhat, d'une grande partie septentrionale du pays (à l'exception notable de sa partie est) dans laquelle les régions Bretagne et Île-de-France ressortent particulièrement ; pour Batz, des façades atlantique et surtout de la Manche, dans le cas hoëdicais, il s'agit essentiellement des départements de Bretagne Sud qu'un axe Nantes / région parisienne vient compléter ; enfin, les propriétaires de logements aixois proviennent également des départements limitrophes mais aussi des

¹ Les habitants de la capitale et des deux départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine s'octroyant au moins 80 % des logements appartenant à des Franciliens (sauf à Batz où leur poids n'atteint "que" 62,6 %).

régions situées au centre et à l'ouest du pays, même si l'axe île / capitale persiste ici également (l'île charentaise enregistre d'ailleurs la plus forte proportion de propriétaires méridionaux¹ des quatre îles).

Enfin, l'indivision et la nue-propriété se retrouvent plus fréquemment chez les propriétaires forains que chez les propriétaires résidants (34 % des logements appartenant aux premiers sont soumis à l'un des deux statuts contre seulement 12 % chez les seconds) confirmant ainsi notre hypothèse : l'emprise foncière des propriétaires non domiciliés dans les îles serait donc en grande partie imputable aux héritages.

1.2.2. Une distribution préférentielle des propriétaires au sein de l'espace insulaire ?

Comment les différents propriétaires se répartissent-ils au sein de l'espace ? Quelque soit l'île apparaissent des constantes relatives à la localisation des différents propriétaires.

- Des personnes morales privilégiant les parcelles littorales

La distinction entre la répartition géographique des personnes physiques et celle des personnes morales est clairement démontrée dans les figures VII.3 à VII.6. Elle est d'autant plus évidente à Hoëdic, où toutes les terres situées en dehors du bourg appartiennent soit à la commune soit au Conservatoire du littoral (fig.VII.3). L'emprise des collectivités publiques est également manifeste aux deux pointes ouest et est de l'île d'Aix avec la présence respective du département et du Conservatoire du littoral (fig.VII.4), lequel est également propriétaire à *Penn ar C'hleguer* (extrémité sud-est de Batz, cf. fig.VII.5). Le poids des collectivités publiques est d'ailleurs renforcé par celui des communes : celle de Batz possède de vastes parcelles littorales (constituées de dunes², comme à *Aod Venn* - côte est -, dont la commune est traditionnellement propriétaire), lesquelles parcelles sont de taille plus réduite à Aix, tout comme à Bréhat, où elles sont en plus particulièrement fragmentées.

Dans l'île costarmoricaine, les SCI se retrouvent également disséminées sur l'ensemble du territoire, bien que l'essentiel d'entre elles soit localisé sur les côtes et dans le bourg³ (fig.VII.6). Les petites îles situées de part et d'autre de l'île principale (*Béniguet* à l'ouest et *Lavrec* à l'est) sont en quasi-totalité aux mains de SCI. Enfin, seulement quelques propriétaires se cantonnent dans des secteurs géographiquement plus circonscrits comme l'Université de Paris I (*pointe du Paon*), le Centre nautique des Glénan (île Verte) ou l'office public départemental HLM (dans le bourg).

- La partition des îles entre propriétaires résidants et propriétaires forains

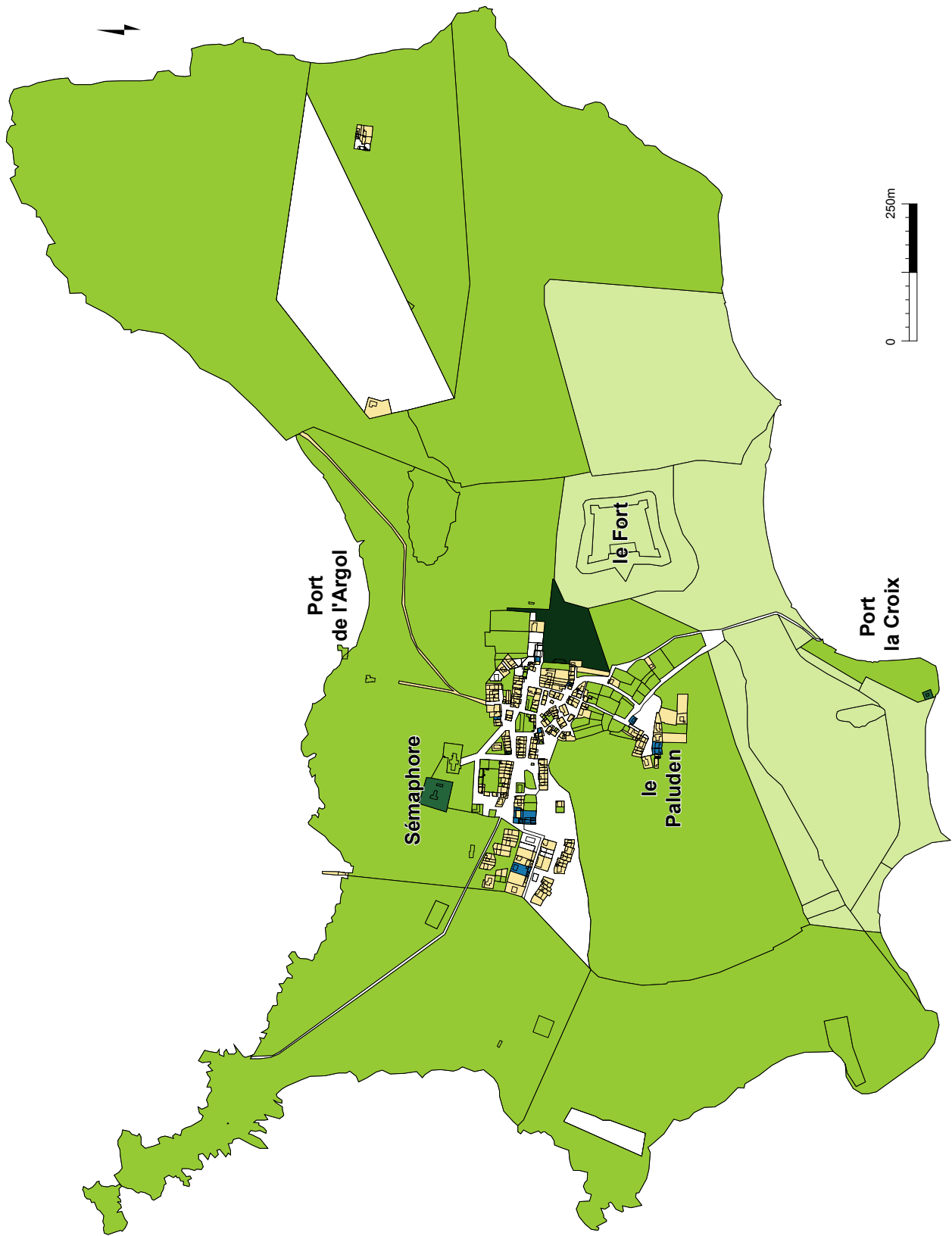
Les particuliers étant majoritaires, une cartographie plus fine est nécessaire pour appréhender la partition des îles entre propriétaires résidants et propriétaires forains.

¹ En prenant la Loire comme limite Nord-Sud.

² Dont l'utilisation collective pour le séchage du goémon ou la pratique de la vaine pâture remonte au XIX^{ème} siècle (BRIGAND et al., 1986).

³ Dans le bourg, se concentrent plus les sociétés à vocation commerciale (SARL, SA) alors que les petites îles et les propriétés situées à *Kerarguillis* ou autour de l'étang du *Birlot* notamment relèvent presque exclusivement de sociétés civiles immobilières.

Figure VII.3 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île d'Hoëdic (2003)



- Personnes morales :**
- de droit public**
- État et ministères
 - Services publics
 - Commune
 - O.P.H.L.M.
 - Conservatoire du Littoral
- de droit privé**
- Sociétés (SCI, SARL...)

- Personnes physiques :**
- Particuliers
 - Non renseigné

Sources : Matrices cadastrales Île d'Hoëdic 2003 ; cadastre 2005.
C. Buhot, 2005.

Figure VII.4 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île d'Aix (2002)

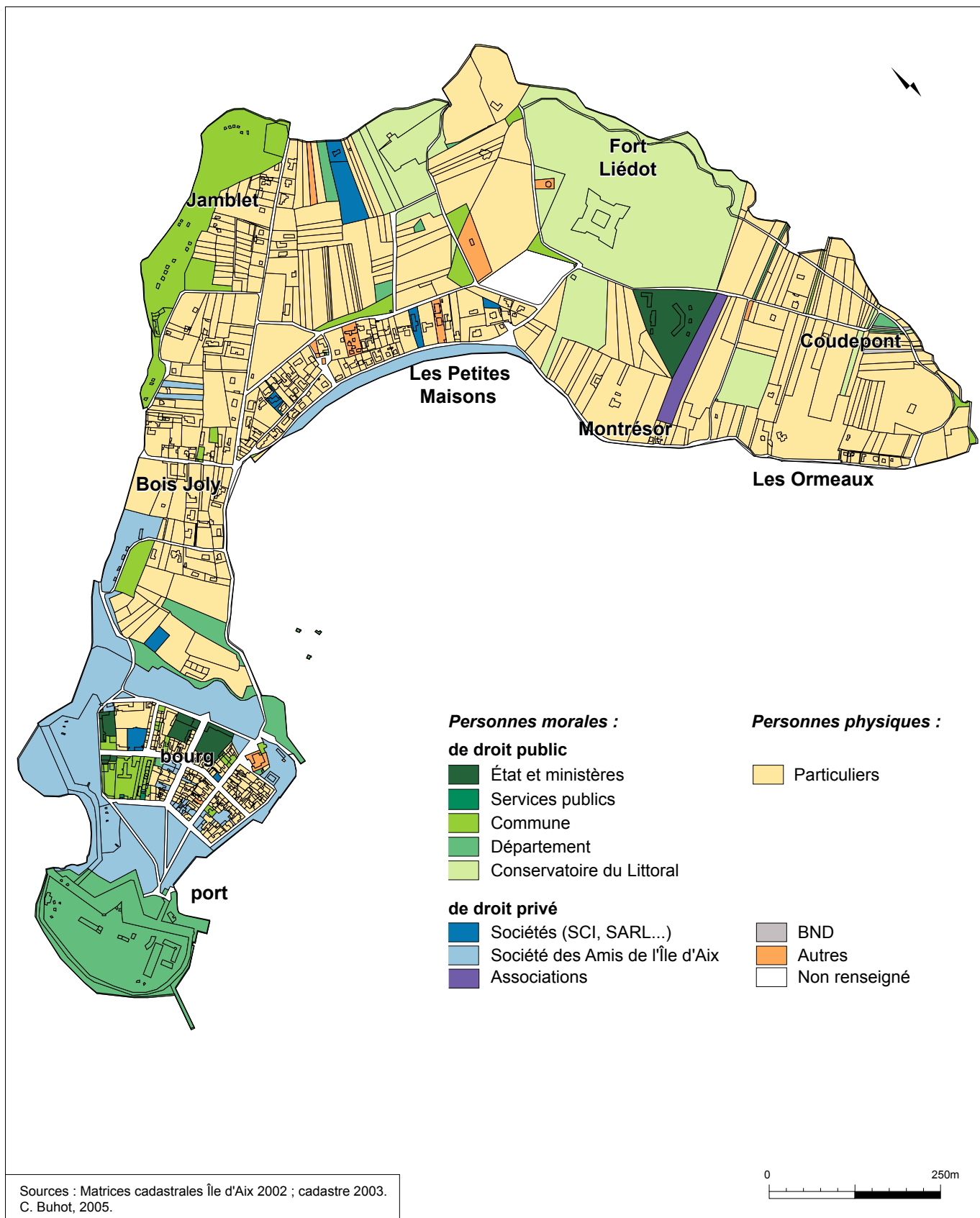


Figure VII.5 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île de Batz (2002)

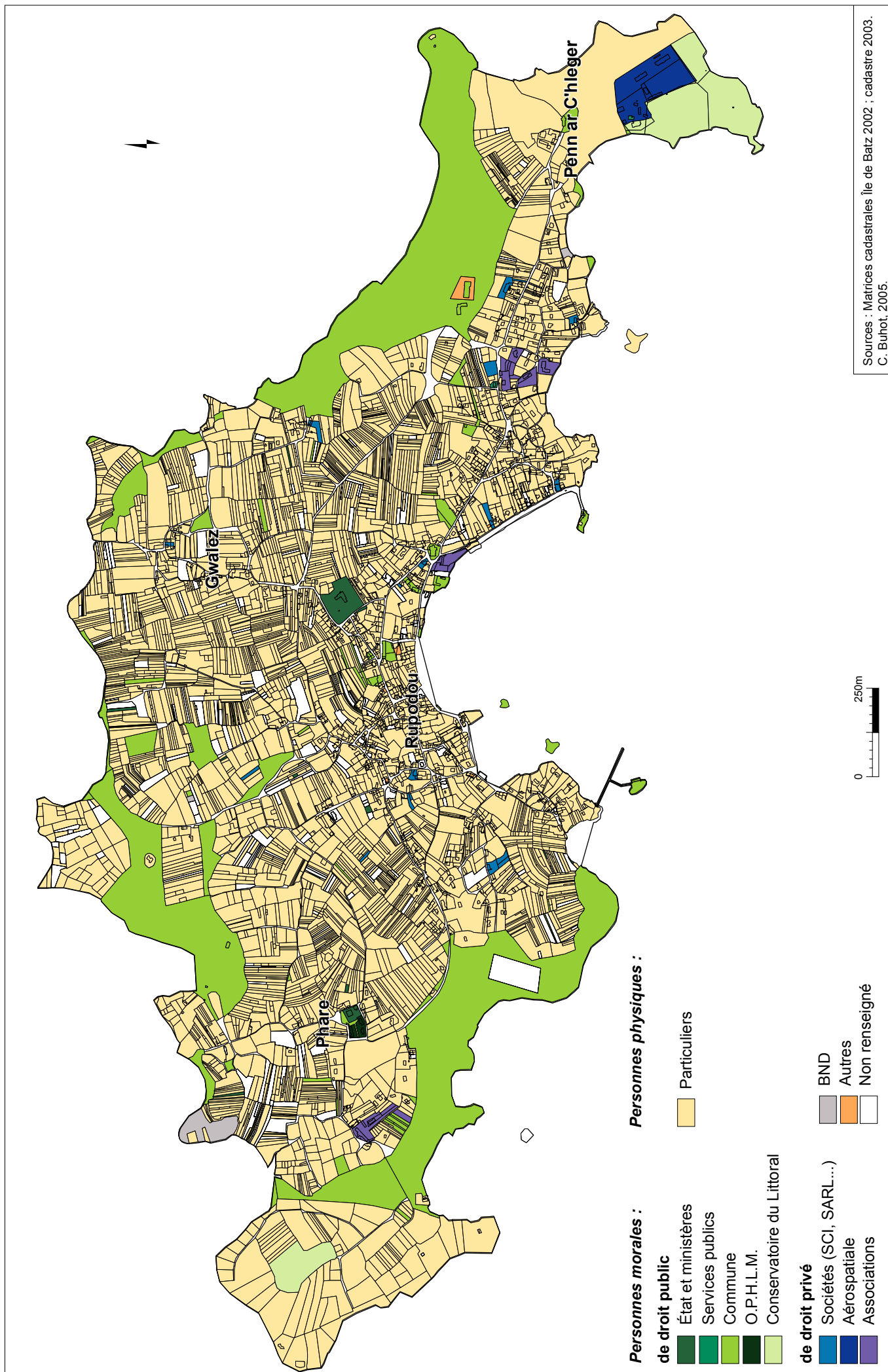
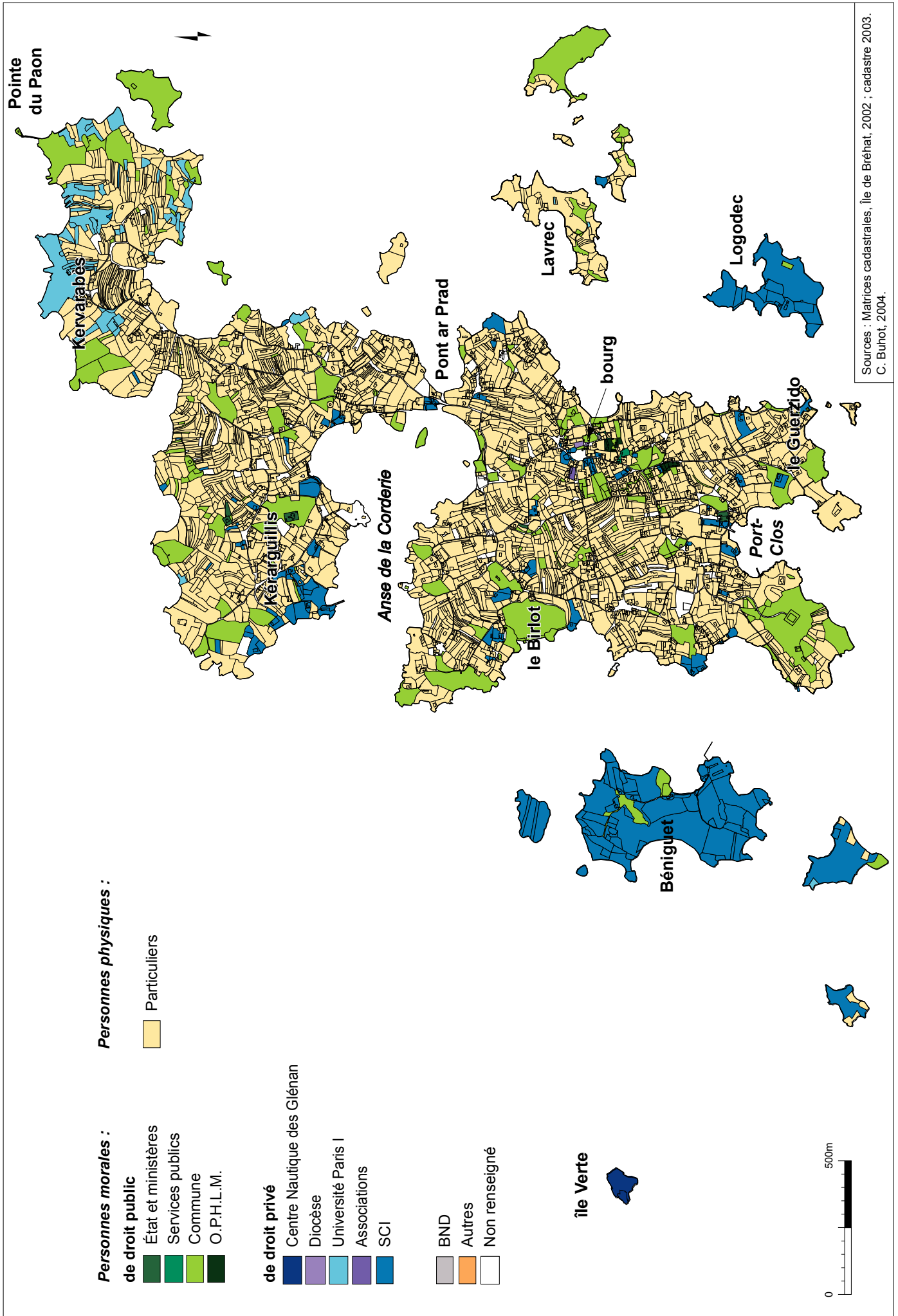


Figure VII.6 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île de Bréhat (2002)



Sur les figures VII.7, VII.8, VII.11 et VII.12 ont été identifiées les propriétés appartenant aux personnes physiques domiciliées : dans l'île, dans la région, en province (région exclue), en Île-de-France et à l'étranger.

Hoëdic mise à part, leur proportion respective dans les trois autres îles explique la plus ou moins grande facilité de les repérer. À Batz, la distribution entre propriété résidante et propriété foraine est fortement liée à l'organisation de l'espace et en particulier à la concentration du bâti dans la partie sud de l'île tandis qu'à Bréhat et Aix, la domination de la propriété foraine sur la propriété résidante se traduit spatialement par la surreprésentation des propriétaires forains dans certains secteurs.

Constituant les principaux propriétaires fonciers, les propriétaires résidents de Batz sont omniprésents dans l'île, et notamment dans sa partie centrale, laquelle est une zone privilégiée de culture maraîchère pratiquée sur de petites parcelles (fig.VII.7). En revanche, la concentration de l'habitat dans la partie sud de l'île met en évidence une plus grande diversité des propriétaires forains. Le poids des insulaires installés sur le continent se lit également à travers la présence de parcelles appartenant à des régionaux et situées dans la partie septentrionale. Moins nombreuses, les terres appartenant à des Provinciaux ou des Franciliens restent davantage liées à l'habitat et donc limitées au sud de l'île. L'agriculture semble donc expliquer cette organisation des propriétaires (fig.VII.7).

En revanche, en raison de leur infériorité numérique, les propriétaires résidents sont plus difficilement repérables dans l'île costarmoricaine (fig.VII.8). Ils sont principalement regroupés dans l'île sud, dans et à proximité du bourg ainsi que dans la partie ouest, alors qu'ils sont presque absents de secteurs comme celui du *Guerzido* (SE) et du *Gardeno* (sud de *Pont ar Prat*). Dans l'île nord, les propriétés sont plus souvent morcelées et de taille réduite. L'ascendant pris par les propriétaires forains est donc remarquable à Bréhat. Omniprésents tant sur l'île nord que sur l'île sud, ils possèdent en premier lieu les grandes propriétés littorales, en privilégiant quelques secteurs tout de même : *Kérarguillis*, *le Birlot*, *le Guerzido*, *le Gardeno* ; la taille des propriétés augmentant d'ailleurs du centre de l'île vers les côtes. Peut-être cette localisation privilégiée est-elle plus nette pour les particuliers résidant à l'étranger (mais ils ne sont pas nombreux) et ensuite pour ceux domiciliés en Bretagne.

À partir du quartier du *Gardeno*, trois éléments ont été mis en évidence : la prééminence des propriétaires forains dans la propriété foncière, leur localisation privilégiée sur le littoral et la constitution de grandes propriétés bâties tranchant avec des parcelles de petite taille en retrait de la côte (fig.VII.9). La surreprésentation des propriétaires forains est évidente : sur les 45 propriétés bâties¹ recensées au *Gardeno*, ils en possèdent 38 (soit près de 85 %). 42 % de ces propriétés sont littorales, c'est-à-dire comptant un accès direct au littoral ; contre 28 % de celles appartenant à des résidents. Elles représentent alors 90 % des propriétés littorales du quartier. La figure VII.10 montre bien quant à elle que l'accès direct au littoral est une constante qui explique la forme (et la taille) des propriétés bâties.

¹ Comportant au moins une maison.

Figure VII.7 - L'empreinte agricole explique la prépondérance des propriétaires de l'île de Batz (2002)

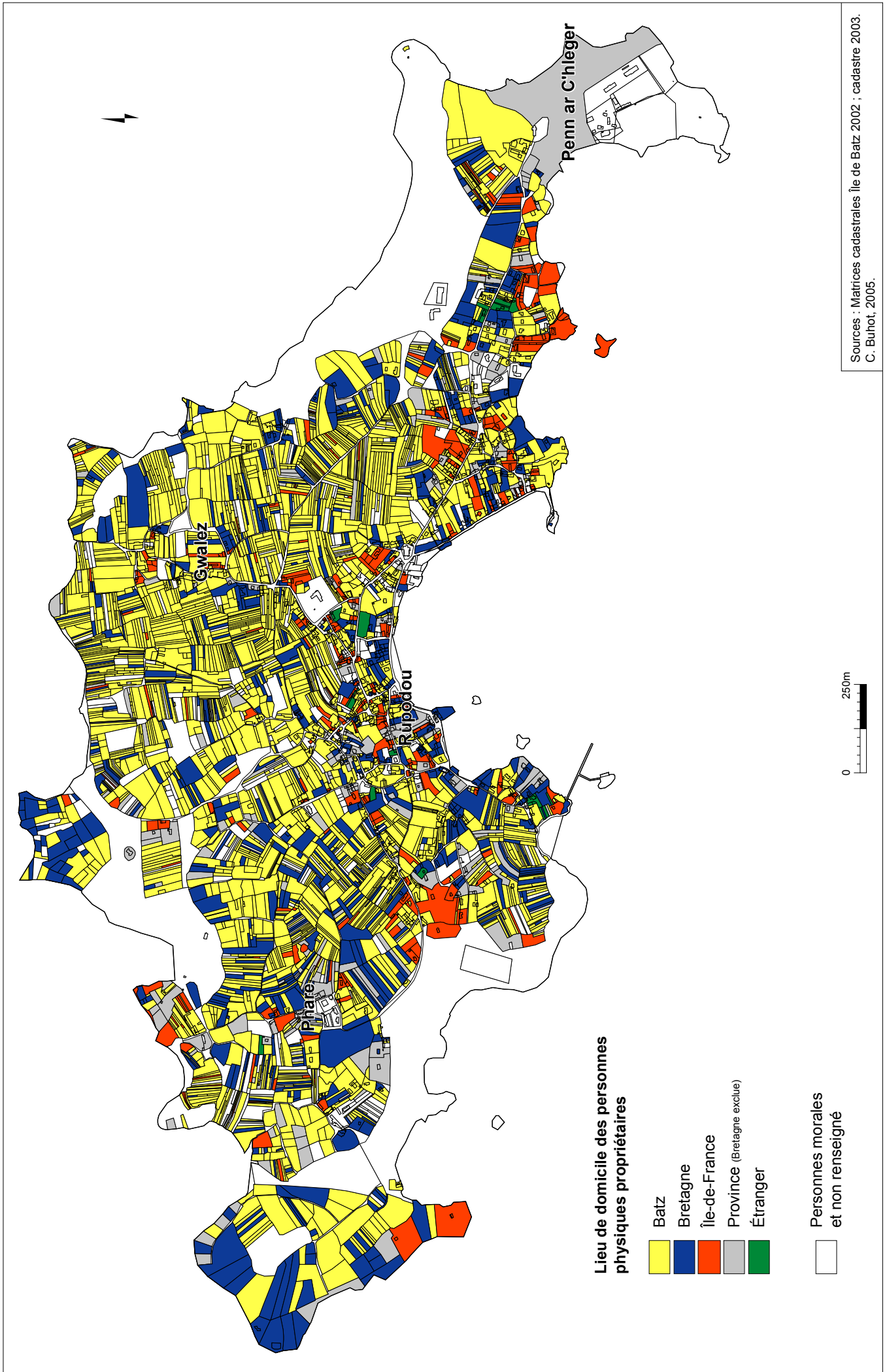


Figure VII.8 - Le patchwork bréhatin (2002)

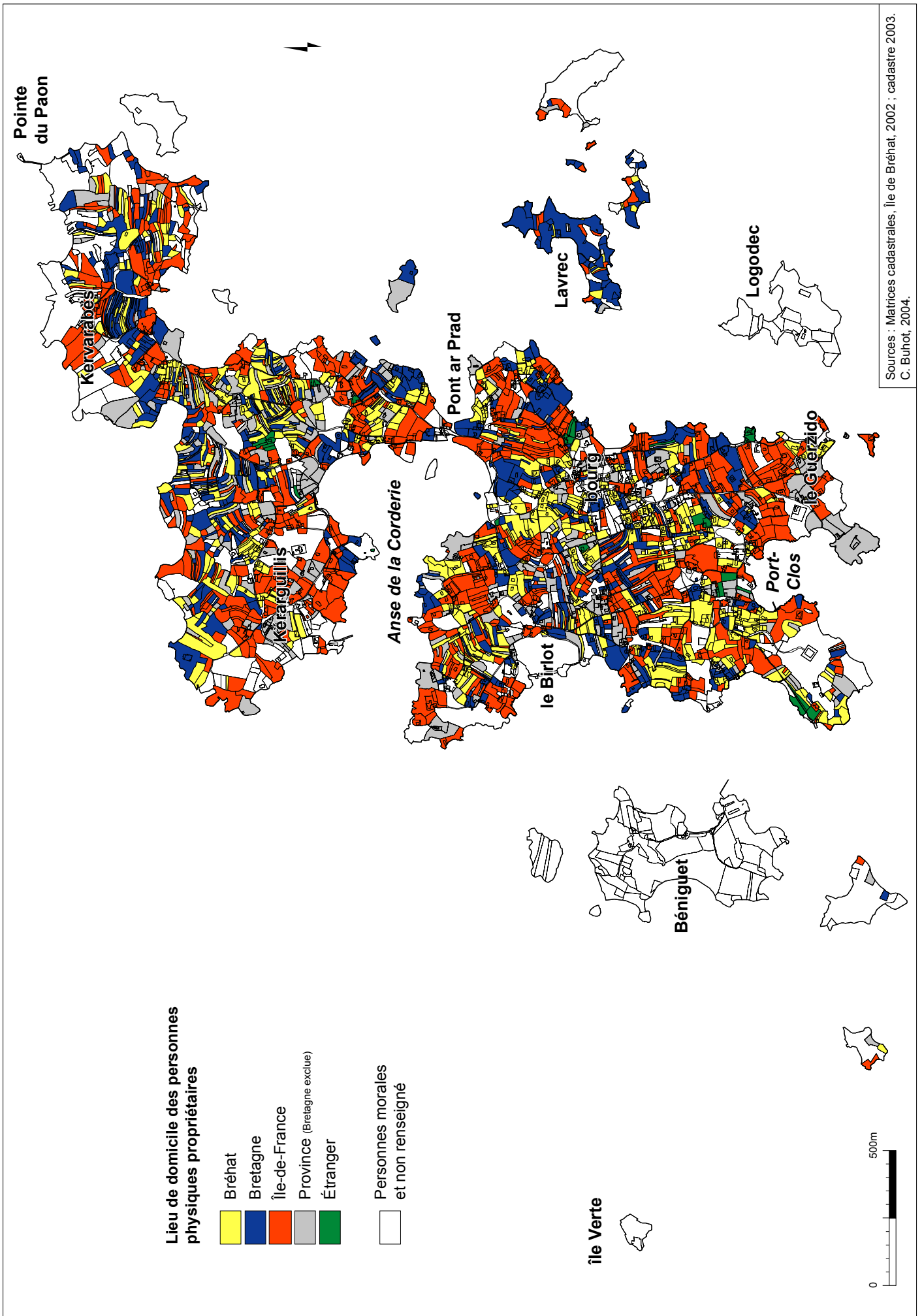


Figure VII.9 - L'emprise spatiale des propriétaires forains au Gardeno (Bréhat) en 2003

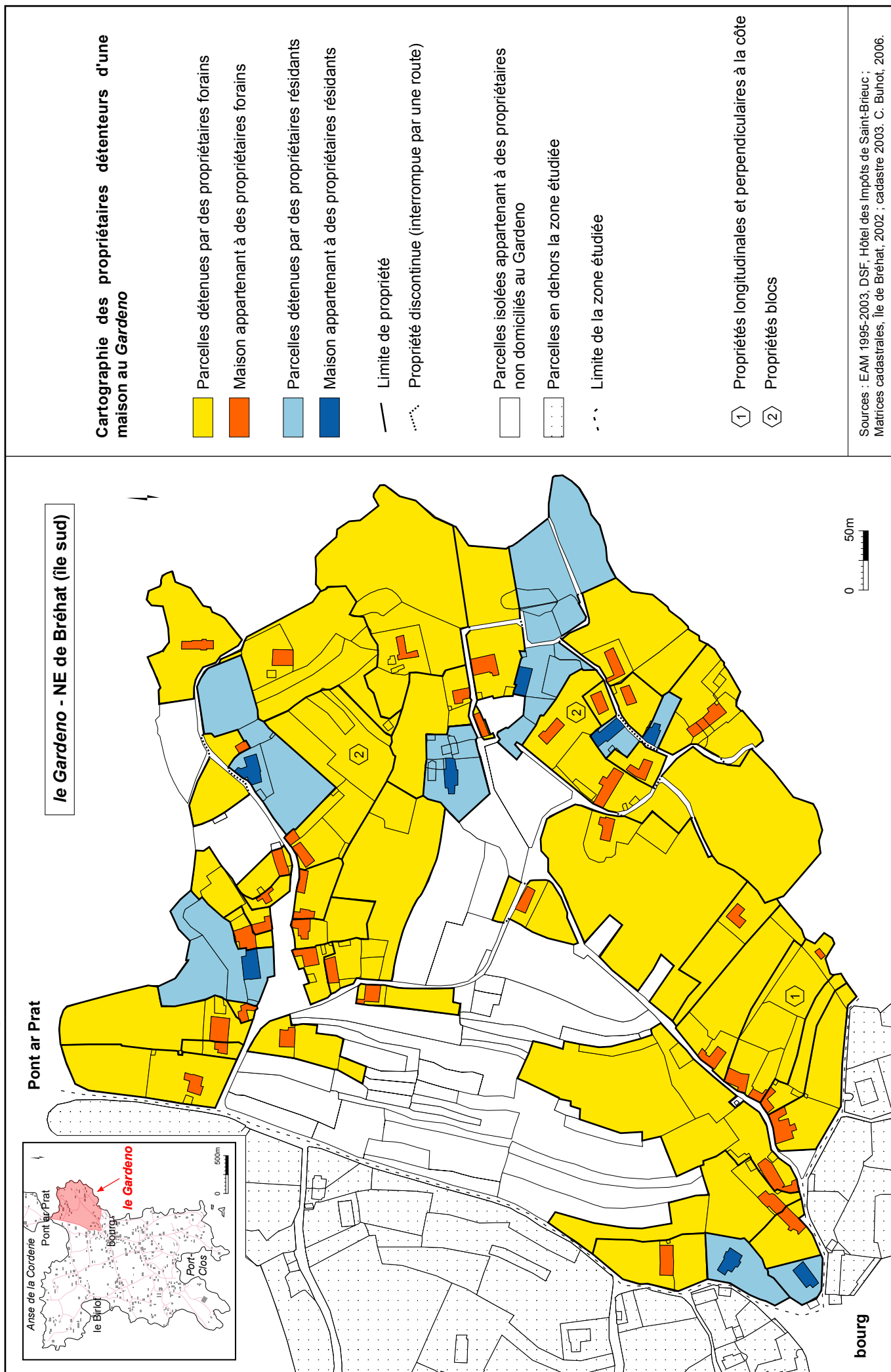
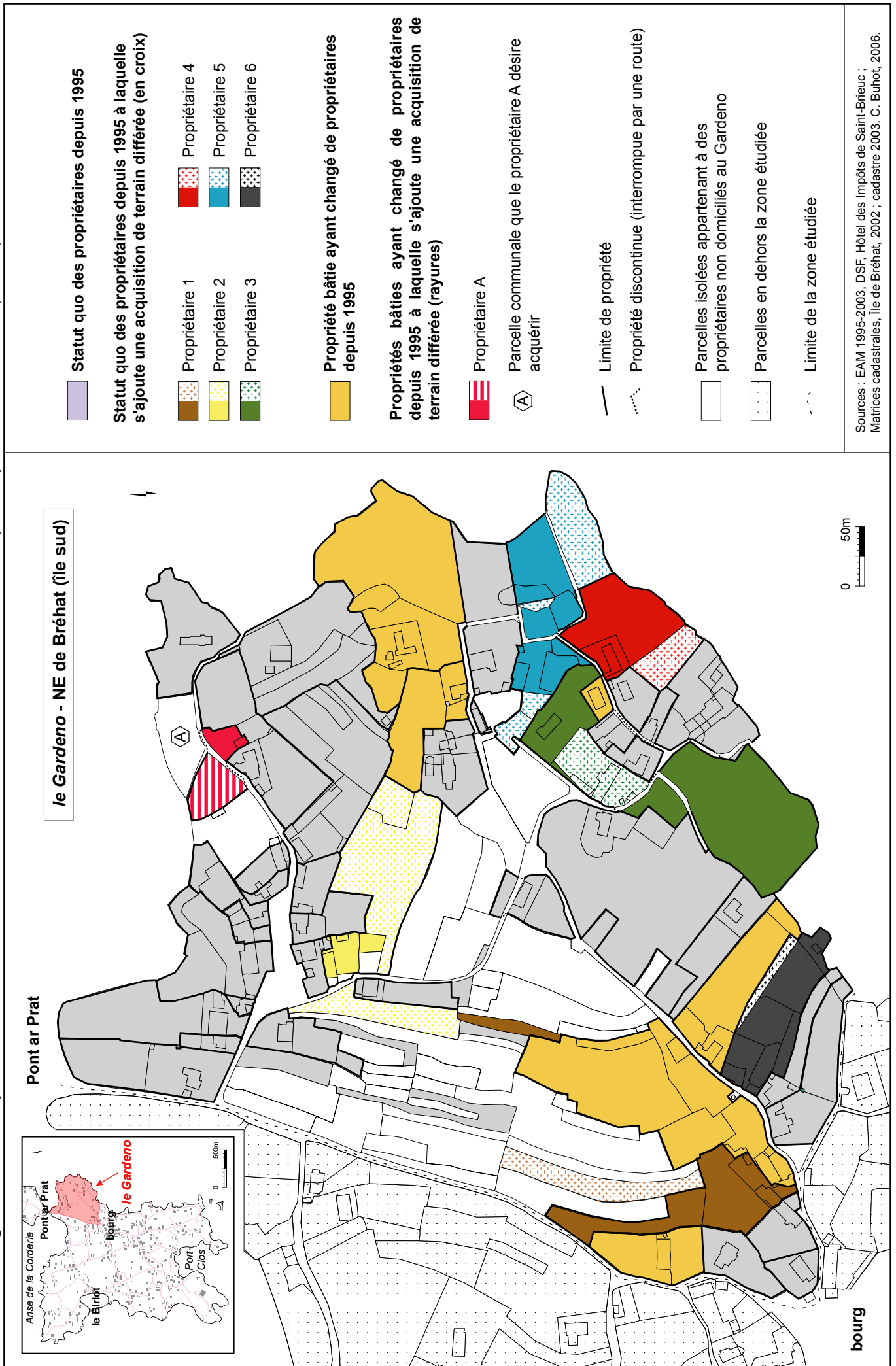


Figure VII.10 - L'impact des mutations foncières au sein de la structure foncière : exemple du quartier du Gardeno (Bréhat) entre 1995 et 2003



L'acquisition de terrains annexes, postérieure à celle de la maison, est rencontrée chez six propriétaires au *Gardeno* entre 1995 et 2003. Elle peut survenir assez rapidement après la principale transaction comme le prouve l'exemple du propriétaire A. La première transaction est survenue en 2000 avec l'acquisition de la maison. Quelques mois plus tard, le propriétaire se porte acquéreur du terrain situé en face et donnant accès au littoral. En 2003, il dépose une demande auprès du conseil municipal pour procéder à un échange entre la parcelle communale (voisine de celle acquise en 2000) et une parcelle de même contenance lui appartenant et située dans l'île nord. Le conseil municipal refuse l'échange.

Enfin, le morcellement des parcelles situées vers l'intérieur et l'absence de lien avec les propriétés bâties sont deux éléments remarquables. Ce même phénomène s'observe dans l'île nord, où de très nombreuses parcelles - de forme allongée - sont souvent isolées (car distantes du reste de la propriété) : elles appartiennent soit à des propriétaires dont la majeure partie des biens se trouvent dans un autre quartier soit à des propriétaires ayant hérité de quelques parcelles sur l'île¹.

À l'île d'Aix, la propriété foraine est particulièrement présente dans certains secteurs : comme *Jamblet* et toute la partie orientale : *Montrésor*, *les Ormeaux* et la *pointe de Coudepont* (fig.VII.11).

¹ Les héritages successifs ont contribué à morceler le parcellaire (physiquement et entre propriétaires). Les terrains en question, situés en zone protégée (site classé + loi littoral), sont sans aucune valeur marchande, leurs propriétaires n'ont donc pas jugé utile de procéder soit à un partage des parcelles entre héritiers soit à des remembrements ponctuels.

Figure VII.11 - La concentration des propriétaires aixois dans le centre de l'île d'Aix (2002)

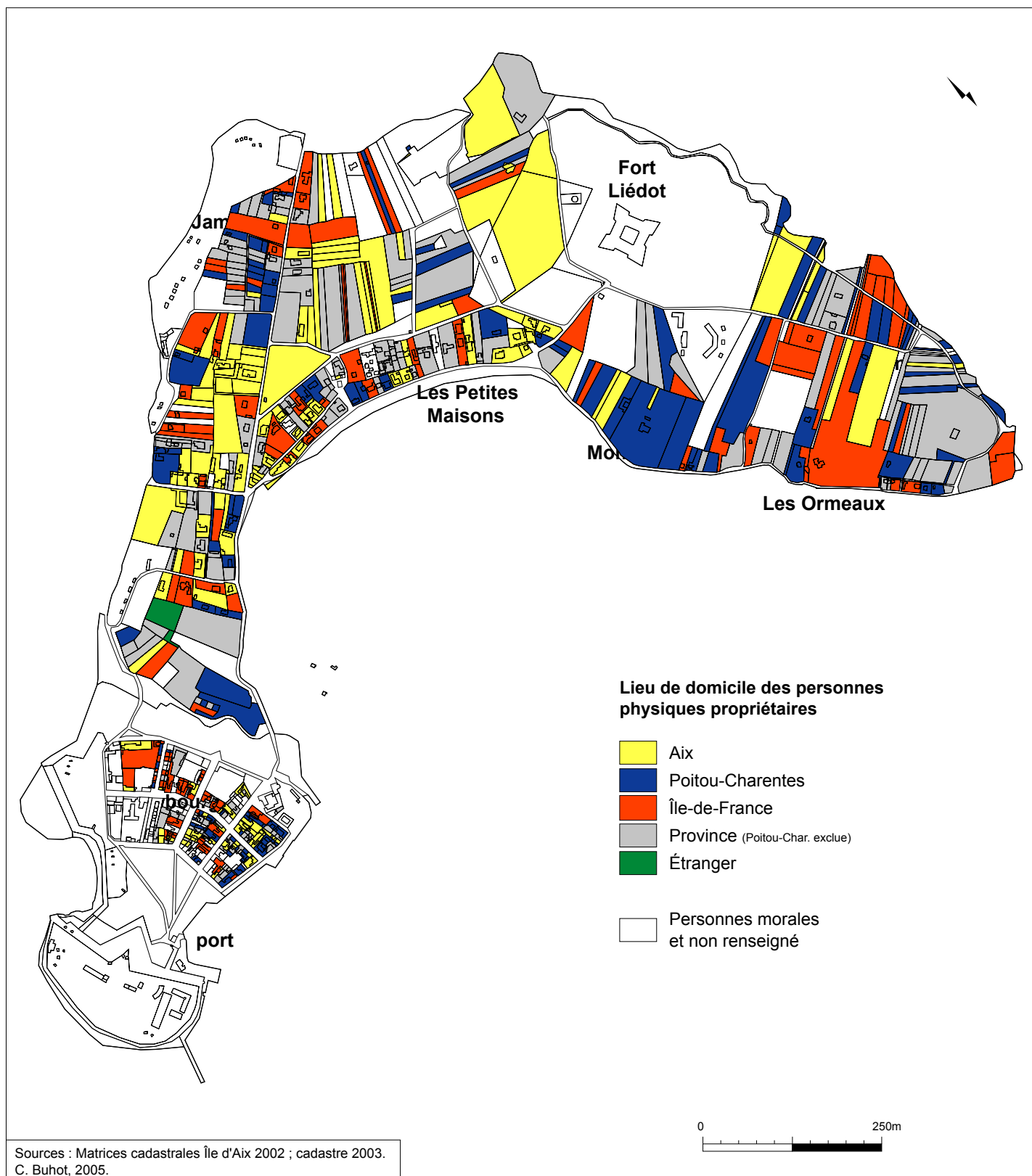
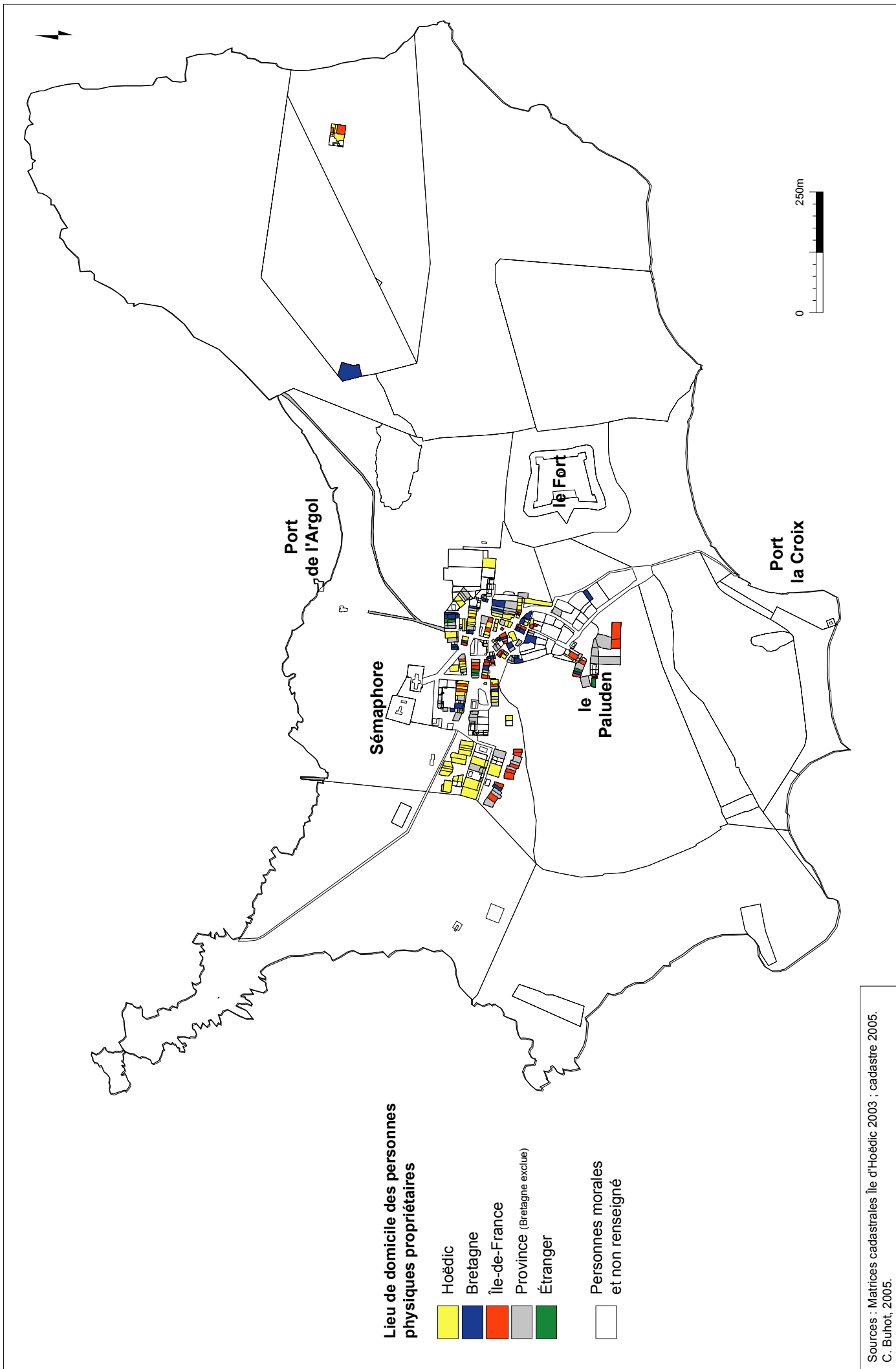


Figure VII.12 - Une concentration des propriétaires particuliers dans le bourg d'Hoëdic (2003)



Sources : Matrices cadastrales Île d'Hoëdic 2003 ; cadastre 2005. C. Buhot, 2005.

La singularité d'Hoëdic est une nouvelle fois illustrée par la figure VII.12. La concentration de l'habitat dans le bourg y explique la prééminence des personnes physiques. Schématiquement, les propriétaires résidants se localisent préférentiellement de part et d'autre du bourg (partie est et ouest) alors que dans le bourg lui-même les propriétaires forains sont surreprésentés. Cette situation est encore plus accentuée dans le seul hameau séparé du bourg (*le Paluden*) où ils possèdent la totalité des logements. Cette distribution préférentielle pourrait s'expliquer par le type de maisons : au *Paluden* ainsi que dans le centre bourg, les maisons sont plus anciennes (et aussi plus petites) et construites en pierres, tandis que celles implantées de part et d'autre du bourg correspondent aux constructions les plus récentes, mais également les plus spacieuses.

Cette répartition entre propriété foraine et propriété résidante à Hoëdic (très proche de celle distinguant résidents secondaires d'une part et résidents permanents d'autre part) se retrouve à Molène et Houat. Dans ces deux îles, la périphérie du bourg rassemble plutôt les résidents permanents alors que les résidents secondaires se retrouvent plus fréquemment dans le centre bourg. Il s'agit en fait d'une évolution commune à ces deux îles, certainement généralisable à l'ensemble des îles à bourg unique. Les insulaires habitaient autrefois le bourg et possédaient alors la totalité du foncier. Par le biais des héritages, les maisons, souvent de petite taille (l'habitat traditionnel possédant une à deux pièces), ont été vendues par les enfants, qui ont eux-mêmes fait construire sur des terrains (plus grands et en périphérie) légués par leurs parents. Les maisons du centre (souvent en pierres) ont alors été rachetées progressivement par l'un d'entre eux installé sur le continent (la taille de la maison étant jugée idéale pour les vacances et les week-ends) ou par un continental désireux d'acquérir un pied-à-terre.

L'emprise foncière des propriétaires forains, déjà mise en évidence par le jeu des héritages, se renforce depuis une dizaine d'années par le biais du marché. Il reste maintenant à déterminer l'importance du marché par rapport aux structures héritées et montrer en quoi ce dernier est annonciateur de changements.

2. La faible influence du marché sur l'évolution des structures foncières

Certains propriétaires ne sont pas intervenus dans les transactions immobilières survenues entre 1995 et 2003. Ce statut quo touche certaines catégories de personnes morales de droit public et privé. C'est le cas principalement des organismes relevant des services publics : EDF, La Poste et France Télécom. Le patrimoine acquis avant 1995 suffit à leur fonctionnement ; les superficies détenues sont d'ailleurs peu importantes.

Les établissements publics de type office HLM, pourtant détenteurs de logements, n'ont pas investi sur ces quatre îles, les terrains sur lesquels ont été construits les logements sociaux résultant de dons effectués par les municipalités.

Enfin, des collectivités privées, dont le patrimoine provient de legs de personnalités, comme la SAIA (île d'Aix) et l'Université de Paris I (Bréhat), ou des structures telles que la SNSM (Bréhat) qui se contentent de gérer un patrimoine parce qu'il suffit à leurs besoins actuels ou parce qu'elles n'ont pas les moyens financiers de l'accroître.

2.1. Un rééquilibrage de la propriété foncière qui s'opère au détriment des personnes physiques et qui révèle la montée en puissance des SCI

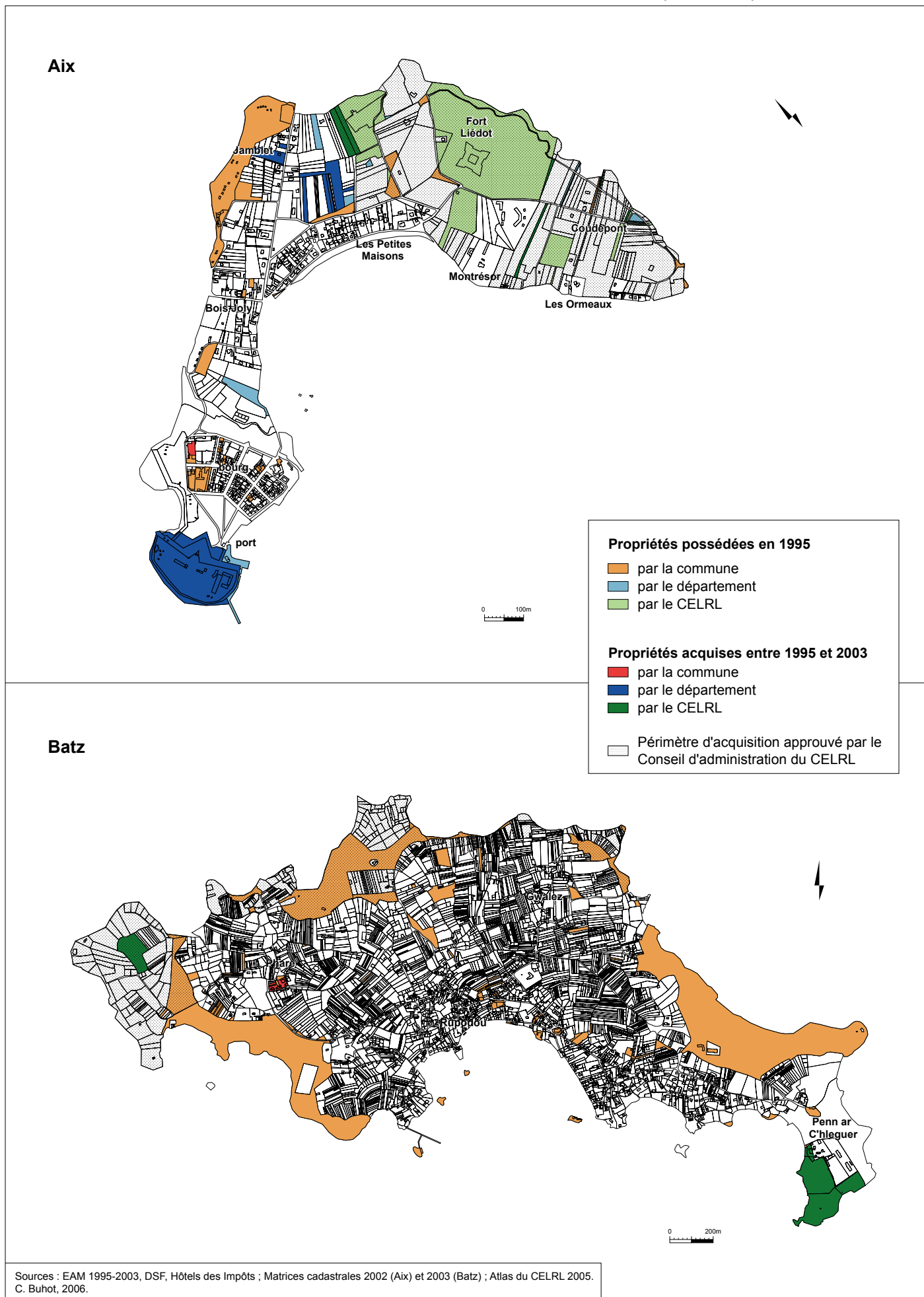
Le premier constat issu du parallèle entre les transactions immobilières et des relevés de propriété met en évidence les gains réalisés par les personnes morales. Le bilan des transactions foncières survenues entre 1995 et 2003 laisse apparaître à chaque fois un gain surfacique au profit des personnes morales. À Hoëdic, les personnes physiques leur concèdent ainsi 12 000 m², à Aix 30 000 m² et à Batz et Bréhat aux alentours de 40 000 m². Dans trois îles (Aix, Hoëdic et Bréhat), elles parviennent également à leur prendre des logements (respectivement 3, 4 et 8) ; il n'y a qu'à Batz que le marché joue en faveur des personnes physiques et encore s'agit-il d'une très faible progression (+ 1 logement).

Au-delà de ce simple constat, une distinction apparaît entre les personnes morales qui augmentent leur capital foncier et celles qui s'intéressent davantage au bâti ; avec d'un côté, les collectivités publiques (propriétaires institutionnels du sol) et de l'autre les collectivités privées (sociétés en tête).

2.1.1. La chute du patrimoine de l'État compensée par son transfert aux collectivités territoriales

Dans le premier groupe, la période 1995-2003 marque la chute du patrimoine possédé par l'État - constatée depuis plusieurs années à l'échelle nationale (DE MONCAN, 2002 : 125) - et sa redistribution à la faveur des collectivités territoriales (communes et/ou départements). En neuf ans, l'État s'est ainsi défait de 74 % de son patrimoine à Aix, 42 % à Bréhat et 22 % à Batz. Il s'agissait alors ou de bâtiments dont l'État n'avait plus l'utilité ou d'une multitude de parcelles, ces biens étant alors attribués sous forme de dotation ou vendus à un prix modique aux collectivités territoriales, voire parfois à des particuliers (comme ce fut le cas pour les sémaphores de *Taillefer* - Belle-Île - et de *Fort Lacroix* - Groix -).

Figure VII.13 - Une coordination de la gestion foncière entre le CELRL et les collectivités territoriales dans les îles d'Aix et de Batz (1995-2003)



À Aix, le département a ainsi acquis un ensemble de plus de six hectares incluant le *Fort de la Rade* et la commune est devenue propriétaire du Sémaphore situé à l'ouest du bourg.

À Batz, c'est également la commune qui a fait l'acquisition de l'ancienne centrale électrique, dont une partie a été réhabilitée et sert aujourd'hui de logements sociaux. Enfin, à Bréhat, l'État a vendu à la commune une multitude de parcelles dont il n'avait pas usage¹.

2.1.2. Le CELRL : un acteur agissant en partenariat avec les collectivités

La période 1995-2003 coïncide aussi avec l'instauration de protections foncières et notamment de l'intervention du Conservatoire du littoral (CELRL) sur deux îles : Batz et Aix. Sur l'île finistérienne, l'action de l'établissement public foncier est initiée en 1997 par le rachat à l'Aérospatiale de près de 5 hectares à *Penn ar C'hleguer* et se double en 2001 de l'acquisition d'une parcelle de 1,4 ha à un propriétaire résidant à l'autre extrémité de l'île (fig.VII.13). Pour ces deux opérations, il s'agissait d'acquisitions à l'amiable.

Sur l'île charentaise, le CELRL est intervenu à maintes reprises depuis 1990. En 1995, il possédait déjà le *Fort Liédot* (racheté à la commune) et environ 17,5 ha. Depuis cette date, son patrimoine foncier s'est accru d'environ 6 % avec l'acquisition de quelques parcelles - de petite taille - acquises à l'amiable à des particuliers. La préemption a donc été le moyen d'acquisition le plus fréquent et des opportunités foncières successives ont permis au CELRL d'acquérir des zones au sein d'un périmètre préalablement défini (fig.VII.13). À Aix, son objectif est de devenir propriétaire de l'ensemble de la pointe de *Coudepont*, s'ajoutant ainsi l'action de la commune, propriétaire de la pointe de *Jamblet*, et du département, à qui appartient le *Fort de la Rade*. Cette ambition se retrouve à Batz, où l'acquisition de terrains aux deux pointes complète une protection des espaces dunaires menée par la commune (fig.VII.13).

Si les gains enregistrés par les personnes morales de droit public concernent essentiellement des terrains nus, les collectivités privées s'intéressent plus volontiers au bâti. D'ailleurs, le rééquilibrage de la propriété foncière au profit des personnes morales est très majoritairement imputable aux seules SCI puisque les collectivités territoriales et le CELRL n'ont qu'en partie compensé les pertes enregistrées par l'État.

2.1.3. La montée en puissance des SCI

À Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix, le marché a largement contribué à renforcer le poids des SCI depuis 1995, mais leur progression est variable selon les îles (tab.36).

Tableau 36 - Proportion du patrimoine des SCI en 2002-2003 acquise par le biais du marché depuis 1995 (en %)

	<i>Surface</i>	<i>Logements</i>
Bréhat	12,3	30,3
Batz	64,2	
Hoëdic	89,8	57,1
Aix	3,3	28,7

Sources : EAM 1995-2003 et Matrices cadastrales 2002.

¹ Et dont il était devenu propriétaire par prescription acquisitive.

Ainsi, à Hoëdic en 2002, plus de la moitié des logements et près de 90 % de la surface détenue par des SCI proviennent d'acquisitions réalisées depuis 1995. Comment expliquer ce boom des SCI au cours de la dernière décennie ?

La détention d'un logement (dans ces quatre îles, il s'agit toujours d'une maison) comme seul patrimoine immobilier permet de considérer la plupart de ces SCI comme des SCI de famille, c'est-à-dire dont les porteurs de parts sont membres d'une même famille. Deux raisons expliquent pour P. DE MONCAN (2002 : 121) le recours à ce type de structure juridique. La première est sociologique : elles sont souvent constituées en vue d'une simplification des problèmes de succession car elles permettent d'éviter des situations conflictuelles pouvant survenir à l'occasion d'un héritage (DE MONCAN, 2000 : 121)¹. La seconde raison est financière, la majorité d'entre elles ont d'ailleurs été créées dans un simple but d'allègement fiscal².

Trois éléments permettent d'aller plus loin. Tout d'abord, la détention par les SCI de résidences secondaires, ensuite les capacités financières des SCI et enfin leur structure superficielle.

- Les SCI : une majorité de sociétaires qui sont en fait des résidents non permanents

Les porteurs de part de SCI sont fréquemment des résidents non permanents. C'est en tout cas ce que prouve le lieu d'immatriculation des SCI relevé pour cinq îles.

Tableau 37 - Des SCI majoritairement immatriculées sur le continent (2002)

	Batz	Groix	Ouessant	Bréhat	Île-aux-Moines
<i>Nombre de SCI comprenant uniquement des logements (%)</i>	5	24	12	27	19
<i>Part des SCI immatriculées dans l'île (%)</i>	100	37,5	25	18,5	10,5
<i>Part des SCI immatriculées dans le département (%)</i>	0	16,7	25	3,7	5,3
<i>Part des SCI immatriculées en Île-de-France (%)</i>	0	20,8	8,3	33,3	57,9

Source : Matrices cadastrales Bréhat, Batz, Groix, Île-aux-Moines et Ouessant, 2002.

Elles sont dans ce cas constituées en vue d'une simplification des problèmes de succession et sont donc des SCI de famille. C'est d'ailleurs un phénomène plus prononcé dans les îles où la proportion de résidences est déjà très élevée (comme Hoëdic ou l'Île-aux-Moines, cf. tab.37). Inversement, la part des SCI immatriculées dans l'île s'avère plus conséquente dans les îles où le poids des résidences secondaires est le plus faible et, où nous l'avons vu, les résidents permanents pèsent encore de manière significative dans les transactions de logements : cas de Batz, Groix et Ouessant. Dans ces trois îles, les SCI immatriculées soit dans le département, soit dans l'île, rassemblent au moins la moitié des SCI comprenant uniquement un logement. En revanche, les SCI immatriculées en Île-de-France se retrouvent plus fréquemment dans celles enregistrant déjà les plus fortes proportions de résidences secondaires comme Bréhat (le tiers) et l'Île-

¹ « Au moment d'un décès, les héritiers d'un immeuble ne sont pas toujours égaux en fortune. Certains d'entre eux désireraient vendre, quand d'autres voudraient garder le bien. Or il est beaucoup plus facile et beaucoup plus rapide de céder des parts d'une SCI que de vendre en totalité un immeuble, alors qu'il est généralement loué. A dire d'experts nommés par la famille une situation souvent conflictuelle peut être aussi réglée plus simplement et plus harmonieusement » (DE MONCAN, 2002 : 121).

² « À l'inverse d'une personne physique, une SCI ne meurt pas. Les droits de succession sont ainsi évités. » (DE MONCAN, 2002 : 121).

Figure VII.14 - Des SCI avec des capacités financières supérieures à celles des personnes physiques

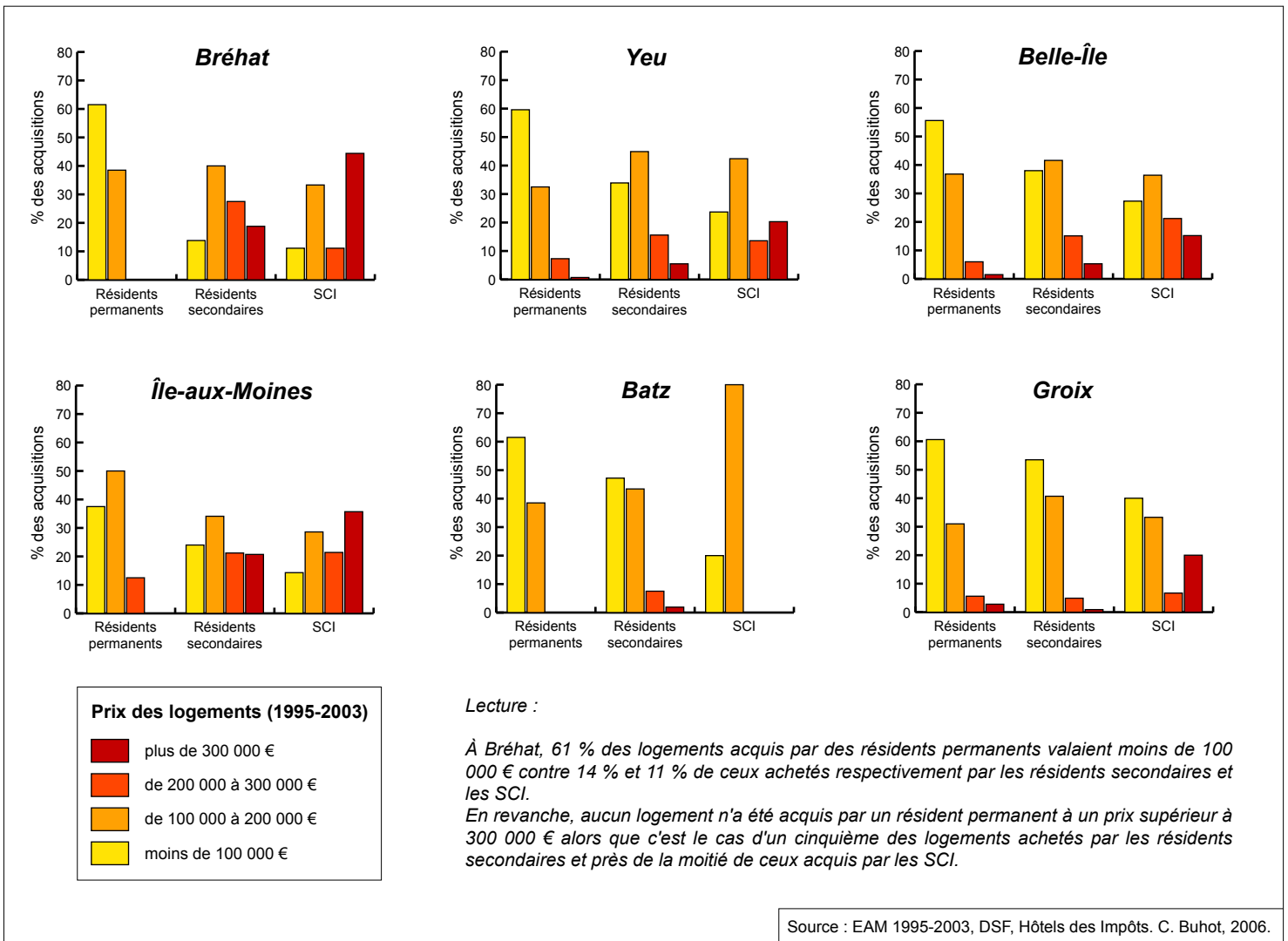
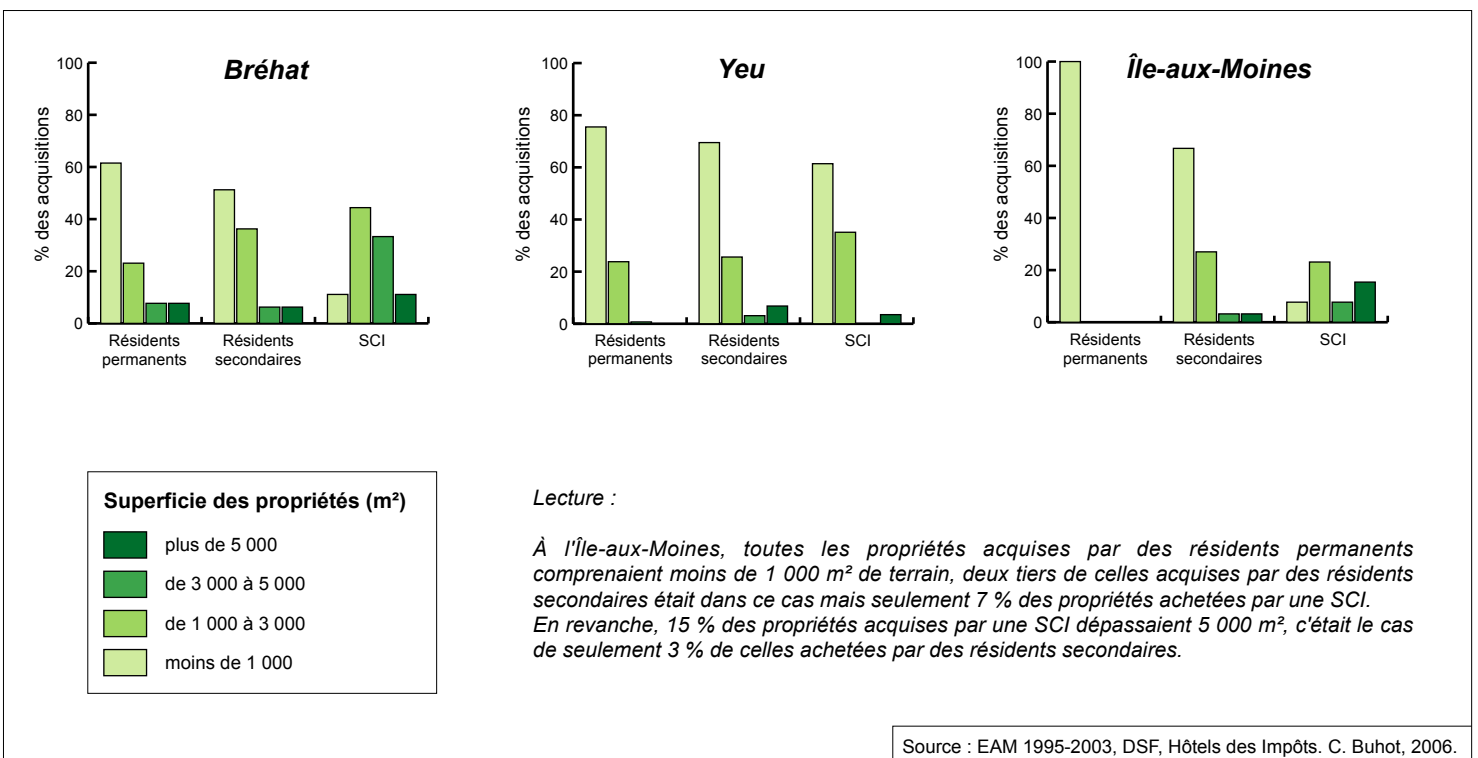


Figure VII.15 - L'attrait des SCI pour les propriétés de grande taille



aux-Moines : près de 6/10^e des SCI (tab.37) ; îles où les franciliens sont d'ailleurs les principaux acquéreurs. Faut-il également y déceler un lien avec les prix observés ?

- Des capacités financières supérieures à celles des personnes physiques

« *Plus la fiscalité immobilière s'alourdira, plus verrons-nous fleurir des SCI de famille* » annonçait l'auteur de *À qui appartient la France ?*, P. DE MONCAN. Le cas des îles le confirme. Nous avons cherché à déterminer si le budget consacré par une SCI à l'acquisition d'un logement différait de celui apporté par les personnes physiques. Quatre tranches de prix ont été définies et nous avons cherché à connaître la proportion de transactions comprises dans chacun de ces seuils. La figure VII.14 présente les résultats sur Bréhat, Yeu, Belle-Île, l'Île-aux-Moines, Batz et Groix. Dans cinq d'entre elles, ce sont les SCI qui achètent le plus de logements au-dessus de 200 000 € et ce sont également les SCI qui délaissent les logements les moins chers (moins de 100 000 €). À partir de cet exemple, la relation entre prix élevés et degré d'intervention des SCI est clairement démontrée.

- Un attrait pour les grandes propriétés

La structure superficielle des propriétés acquises par les SCI se distingue nettement de celle des particuliers en accordant une large place aux moyennes et aux grandes superficies (fig.VII.15). On constate en effet que ces propriétés sont en général deux fois plus vastes que celles achetées par des particuliers. Par exemple, à Bréhat, les propriétés acquises par les propriétaires résidents font en moyenne 1 320 m², celles des propriétaires forains 1 670 m² et les SCI 3 200 m², idem à Yeu avec respectivement 690 m², 960 m² et 1 723 m² ou encore à l'Île-aux-Moines où l'écart est encore plus conséquent : 290 m², 960 m² et 2 190 m².

Dans ces trois îles, les propriétés de plus de 3 000 m² restent souvent l'apanage des SCI et dans une moindre part des propriétaires forains, mais ici aussi l'écart se creuse entre les deux types d'acquéreurs.

Même constat pour la taille du logement : les SCI optent préférentiellement pour les logements de grande taille. Ce constat est d'autant plus vrai à Bréhat où elles acquièrent en moyenne 7,1 pièces contre 5,5 pour les propriétaires forains et seulement 3 pour les propriétaires résidents et un peu plus nuancé ailleurs : à Yeu par exemple, la différence est moindre entre les trois types d'acquéreurs avec respectivement 4,6, 4 et 3,7 pièces.

2.2. Le rééquilibrage entre personnes physiques plus complexe que prévu

2.2.1. Un bilan propriétaires résidents / propriétaires forains qui confirme la lente évolution des structures foncières

En s'attachant à calculer le degré de transformation des structures foncières par le biais du marché foncier entre 1995 et 2003, l'objectif était de mesurer l'influence du marché sur les modifications du rapport de force entre les différents propriétaires, à commencer par celui entre propriétaires résidents et propriétaires forains.

Dans ces quatre îles, l'intervention de deux catégories de personnes physiques s'équilibre dans les acquisitions comme dans les ventes. Ainsi à Bréhat, Hoëdic et Aix, les propriétaires forains réalisent à la fois plus des trois-quarts des acquisitions et plus des trois-quarts des ventes alors que les propriétaires résidents interviennent dans moins de 10 % de l'ensemble des transactions (cf. chap.3). Les modifications apportées par le marché devraient donc avoir un faible impact dans l'évolution de la propriété foncière. Le tableau ci-dessous présente toutefois des résultats plus nuancés.

Tableau 38 - Contribution du marché (1995-2003) à l'évolution de la propriété foncière chez les personnes physiques en 2002-2003 (en %)

	Propriétaires résidents		Propriétaires forains	
	Surface	Logements	Surface	Logements
Bréhat	0,9	5,6	1,5	
Batz	2,7	2,6	4,8	2,5
Hoëdic	7,2	7,5	0,4	
Aix	0,3	6,8	6,4	2,5

Sources : EAM 1995-2003 et Matrices cadastrales 2002-2003.

Les surfaces détenues par les personnes physiques ont reculé au profit des personnes morales (cf. infra). Il s'agit maintenant d'affiner ce constat.

Dans les quatre îles, les propriétaires forains apparaissent comme les grands perdants du point de vue surfacique (tab.38). Le marché de 1995 à 2003 leur a fait perdre jusqu'à 6,4 % du sol. Le bilan est plus mitigé pour les propriétaires résidents : à Hoëdic, le marché leur a fait perdre 7,2 % de leur capital foncier mais seulement 0,3 % à Aix et dans les deux autres îles, le bilan est légèrement en leur faveur. À Batz, sous l'impulsion des agriculteurs, les propriétaires résidents résistent encore, en augmentant leur capital foncier.

En revanche, dans les quatre îles, le marché a nettement contribué à la diminution de patrimoine immobilier pour les propriétaires résidents : là Bréhat, Aix et Hoëdic, ils ont ainsi perdu plus de 5 % des logements.

À l'inverse, on pourrait s'étonner que la part de logements détenue par les propriétaires forains n'ait que très peu évolué sous l'impulsion du marché : statut quo à Bréhat et Hoëdic, légère progression à Batz et faible recul à Aix. Il s'agit en fait du résultat de la redistribution de la propriété foraine selon la provenance géographique des propriétaires.

2.2.2. Un recul conséquent du foncier détenu par les Régionaux qui contraste avec les gains surfaciques enregistrés par les Franciliens

Dans les chapitres 4 et 5, le recul des Régionaux et l'augmentation du poids des Franciliens, observés dans l'ensemble des îles, ont été considérés comme significatifs des modifications engendrées par le marché dans l'évolution des rapports de force entre résidents secondaires. Il s'agit donc maintenant d'évaluer le degré des changements intervenus.

Au regard des résultats obtenus, on constate que le foncier détenu par les Régionaux est en très net recul. À Hoëdic et Aix, ils perdent entre 15 et 20 % du sol. Si leur chute est moins brutale à Bréhat et Batz, elle se double, dans ces deux îles, d'un recul conséquent du poids des Provinciaux (- 15,5 % à Batz). Les propriétaires, dont le patrimoine foncier a le plus progressé sous l'impulsion du marché, sont donc les Franciliens et les personnes

domiciliées à l'étranger. Par exemple à Batz, leur poids s'est accru respectivement de 15 % et 30 %. L'île finistérienne est celle où le recul des Régionaux et des Provinciaux et la progression des Franciliens et des étrangers/expatriés sont les plus contrastés. C'est donc celle où la structure de la propriété foncière foraine semble évoluer le plus rapidement parmi les quatre îles-test.

Dans les trois autres (et surtout à Bréhat et Aix), l'augmentation du patrimoine foncier détenu par les Franciliens et les étrangers/expatriés est beaucoup plus lente. Par exemple à Bréhat, les premiers ont vu leur part dans la propriété foncière reculer de 0,4 % et les seconds ont enregistré une progression de 1,5 %. Ce quasi statut quo est lié aux faibles superficies des terrains achetés ou vendus par les propriétaires forains dans ces îles.

2.2.3. La spectaculaire progression du parc des logements aux mains des étrangers/expatriés

En considérant la contribution du marché à l'évolution de la propriété immobilière, le constat est très proche du précédent. Ici aussi, les Régionaux et les Provinciaux reculent, mais plus modérément que pour le foncier non-bâti (autour de 2 à 3 %).

Les modifications les plus marquées s'observent chez les personnes domiciliées à l'étranger : le marché a contribué à augmenter leur capital immobilier de 8 % à Aix, de 15 % à Bréhat et Hoëdic et de 38 % à Batz. Le poids des Franciliens augmente assez légèrement (entre 3 et 8 %) dans trois des quatre îles mais il recule de 6 % à Aix. Nous associons cette évolution contenue des Franciliens à l'emprise croissante des SCI immatriculées dans la région-capitale.

2.3. Les perspectives à moyen et long terme

Au-delà des tendances dégagées tout au long de ce travail, peut-on prédire le profil des futurs propriétaires dans les espaces insulaires ? L'intervalle de neuf ans, sur lequel s'est basée cette analyse du marché du logement, peut paraître insuffisant pour y répondre. La comparaison avec des résultats datant du début des années 1980 peut alors pallier cet inconvénient.

La première comparaison s'intéresse à l'évolution des propriétaires fonciers à Batz. Dans un travail datant de 1986, BRIGAND et *al.* avaient procédé à une analyse des propriétaires fonciers dans les îles de Batz, Ouessant et Groix. Concernant la première, deux faits essentiels ressortaient de cette analyse : la part importante des propriétaires forains déjà détenteurs de plus d'un quart du territoire batzien et la faible présence des collectivités privées (3,5 %).

Une première observation conduit à constater la lenteur des changements : les personnes morales possédaient 25 % du sol batzien en 1983, elles en détiennent 26 % en 2002 (75 % des terres appartenaient donc aux personnes physiques en 1983, près de vingt ans plus tard, leur part atteignait 76 %).

Toutefois, dans le détail, une redistribution au sein de ces deux catégories de propriétaires est constatée. D'une part, la part des collectivités privées a progressé pour atteindre 4,1 % (rôle des SCI notamment). D'autre part, celle des propriétaires résidents

est passée de 49 % à 45 % alors que les propriétaires forains ont vu leur poids augmenter : ils sont désormais propriétaires de 29 % du sol batzien contre 26 % en 1983 (et 16 % en 1963, BRIGAND et *al.*, 1986).

Les transformations prennent donc beaucoup de temps. Dans le cas de l'île de Batz, il est certain que le maintien de l'agriculture freine encore, comme il y a vingt ans, l'acquisition de terres par les propriétaires forains et permet ainsi de conserver une propriété foncière résidante encore conséquente.

Le manque de précisions relatives à la catégorie des propriétaires forains ne permet pas de vérifier l'hypothèse d'un rééquilibrage au sein des propriétaires forains, tout comme l'absence de données sur les propriétaires des logements en 1983.

Le deuxième point de comparaison qui porte sur l'évolution de l'origine géographique des propriétaires forains à Hoëdic entre 1981 et 2003 apporte des éléments de réponse.

Dans sa thèse, L. BRIGAND (1983) s'était intéressé à l'origine géographique des résidents secondaires possédant un logement à Hoëdic, Houat et Belle-Île. Les résultats, issus ici aussi du dépouillement des relevés de propriété, désignaient déjà les Régionaux comme les premiers propriétaires de logement avec près de 44 %, devant les Franciliens 29 %, les Provinciaux 22 % et les personnes domiciliées à l'étranger 5,3 %.

En deux décennies, la première place des Régionaux s'effrite (38 %) tandis que la part de logements détenue par les Franciliens augmente (31 %) tout comme, à un degré moindre, celle des personnes domiciliées hors de France (5,6 %).

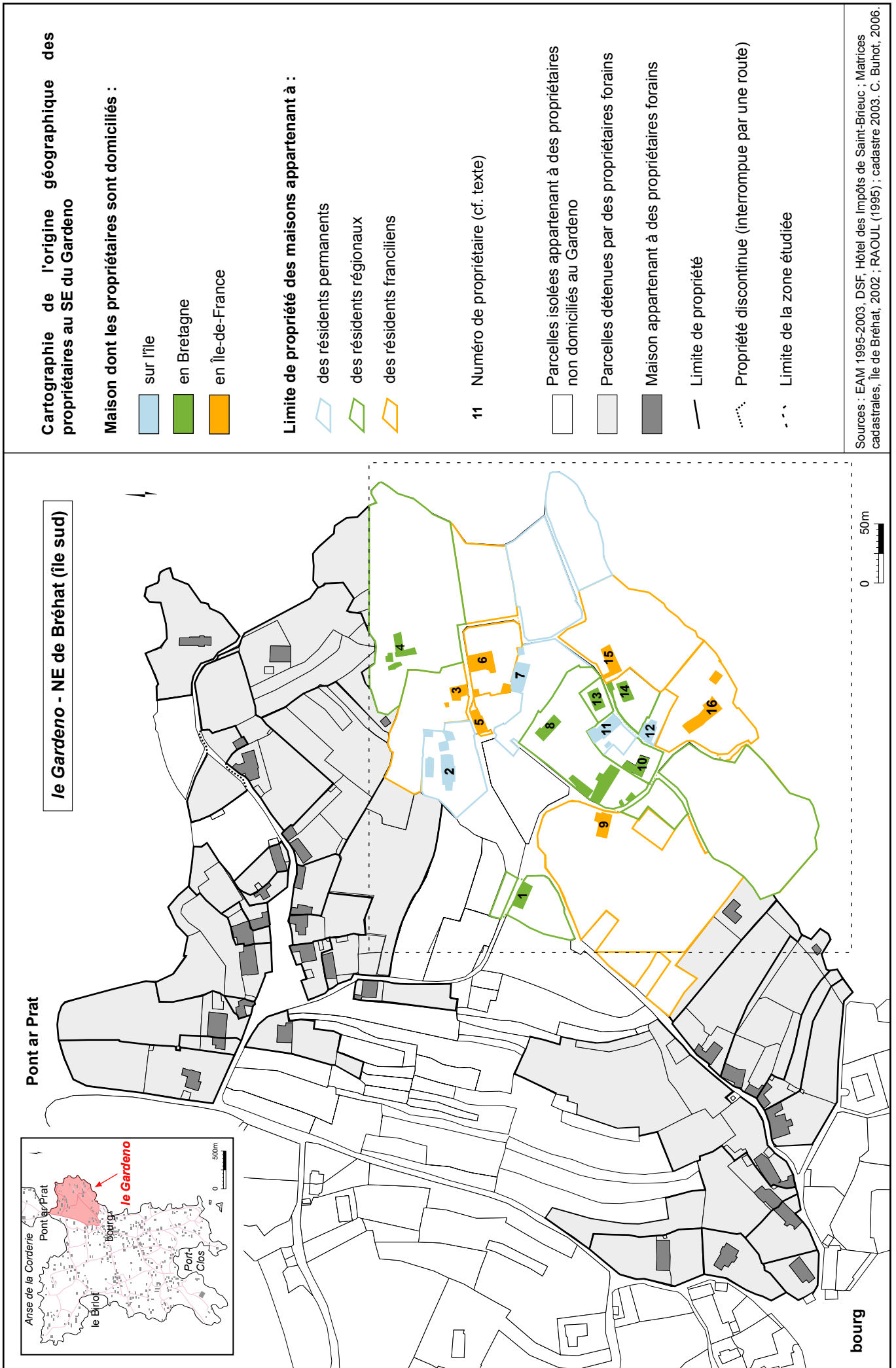
Le recul des Régionaux et le poids grandissant des Franciliens, constaté auparavant, se révèle donc être une tendance lourde à Hoëdic.

La transmission des biens par héritage n'a pas été prise en compte au cours de cette étude. Or elle joue aussi un rôle dans la rotation des propriétaires et dans l'évolution des structures foncières. À travers un dernier exemple qui s'intéresse cette fois-ci aux transformations spatiales engendrées par des changements de propriétaires (personnes physiques), nous voulons illustrer les interactions entre "marché" et "héritage" pour comprendre les mutations foncières à l'échelle d'un quartier.

Nous reprenons une fois encore l'exemple du *Gardeno* (NE de l'île nord de Bréhat) pour illustrer ces propos. Des relevés effectués en 1995 par une étudiante en géographie originaire de l'île (RAOUL, 1995) sur seize propriétaires de maisons (situées dans la partie SE du quartier) ont permis de relever des parcours résidentiels et de les poursuivre sur la période 1995-2003 ; les extraits d'actes renseignant sur les mouvements intervenus depuis 1995.

En 2003, *le Gardeno* compte trois résidences principales pour treize secondaires, soit un taux légèrement supérieur à la moyenne de l'île (fig.VII.16). Parmi les trois propriétaires résidants, un seul habite encore dans la maison familiale construite en 1924 par ses parents (7). Il a repris la maison à sa retraite en 1981. Les deux autres ont, soit hérité de la résidence secondaire familiale soit acheté cette dernière. J.Q. (11) a restauré en 1976 la vieille chaumière du milieu du XIX^{ème} siècle qui appartenait et servait de résidence secondaire à ses grands-parents. Elle est devenue sa résidence principale en 1988.

Figure VII.16 - Le Gardeno : un quartier partagé entre résidents permanents, régionaux et franciliens (2003)



Il a d'ailleurs acheté une autre maison depuis, qu'il loue (12). B.C. a acquis en 1975 une chaumière, qui lui sert de cadre pour sa retraite depuis 1984 (2). Ces trois résidences principales sont habitées par trois couples de retraités.

La maison appartenant à M.T. (1), que ce dernier avait reçu en héritage de son père, a été vendue en viager dans les années 1980. Elle s'est alors transformée en résidence secondaire, les actuels propriétaires sont les époux L., domiciliés dans les Côtes d'Armor.

En 1995, le quartier comptait deux résidents secondaires avec des attaches familiales dans l'île, voire au *Gardeno*. C'était le cas de Y.S., qui avait restauré la chaumière de ses grands-parents dans les années 1970 (14) et de L.Q. qui fréquentait régulièrement l'ancienne maison familiale (10). Tous deux sont encore là aujourd'hui.

Le *Gardeno* totalisait neuf résidences secondaires (soit la moitié des maisons de ce quartier) dont les propriétaires n'avaient pas de liens familiaux sur l'île. Il s'agissait soit de résidents secondaires ayant fait construire leur maison : cas de Mme C. (13) en 1957 et de M.Q. en 1975 (9). D'autres avaient hérité de la résidence secondaire familiale comme M.V. (4) ou Mme D.(3), retraitée à Versailles qui avait hérité de sa tante (3). Enfin, les résidents secondaires les plus nombreux sont ceux à avoir acquis leur maison par le biais du marché : c'est le cas de Messieurs G., retraité à Paris (5), L., retraité rennais (8), B., retraité parisien, demeurant à Paris et propriétaire depuis les années 1970 (15), S., également parisien (16) et P. qui fut, lorsqu'il l'acheta le troisième résident secondaire successif depuis 1925 (6).

Parmi des neuf maisons appartenant à des résidents secondaires sans racines bréhatines, trois ont changé de propriétaire depuis 1995 : la maison de Mme C. (13) a été rachetée en 1996 par Monsieur R., cadre rennais, celle de Monsieur G. par M. S. (5) et celle Mme D. (3) appartient désormais à Y.C., tous deux résidant en région parisienne.

Ainsi depuis 1995, quatre changements de propriétaires sont intervenus sur les seize maisons que compte le *Gardeno*. Malgré la faiblesse de celui-ci, on constate que les trois quarts d'entre eux n'avaient pas d'attaches familiales dans l'île - au moment de l'achat. La part de résidents secondaires domiciliés en région parisienne a augmenté (passant de 5 à 7 propriétaires) au détriment des Bretons.

Conclusion

À travers ce septième chapitre qui a offert l'occasion de mettre en parallèle marché et propriété foncière, nous avons constaté un impact finalement plus limité que prévu du premier sur la seconde.

Deux faits méritent d'être soulignés. Tout d'abord, l'arrivée et la multiplication des SCI dans la possession de terres mais surtout de logements. Leurs capacités financières, souvent bien supérieures à celles des résidents secondaires, leur permettent de disposer d'un choix plus large en matière de taille des logements ou de localisation géographique. L'augmentation et le niveau des prix atteints, les avantages fiscaux et la simplification des procédures en cas de succession..., sont des facteurs qui contribuent au développement de ce nouveau type de propriétaires.

Il n'en reste pas moins que les personnes physiques continuent à demeurer les principaux propriétaires du sol comme du parc des logements dans les îles. Parmi eux, les propriétaires forains sont déjà parvenus à devenir majoritaires dans certaines d'entre elles et même si le marché ne contribue que lentement à modifier les structures foncières en place, il accentue constamment l'emprise des propriétaires non résidents.

Toutefois, l'évolution de la propriété foncière résulte aussi des biens transmis par le biais des donations, successions, partages... Le poids des héritages mériterait dans ce cas d'être approfondi puisqu'il semble jouer un rôle actif dans la lente évolution de la structure foncière des espaces insulaires et paraît y ralentir l'emprise de propriété foraine.

Conclusion de la troisième partie

L'objectif de cette troisième et dernière partie de thèse consistait à dépasser le cadre purement conjoncturel du marché durant la période 1995-2003. À travers l'intervention des municipalités et les mesures prises pour maintenir une population permanente jeune et active tout d'abord, puis par une comparaison avec les structures foncières actuelles, il s'agissait de se positionner dans une perspective plus globale.

Le développement du parc locatif social HLM et les mesures prises pour favoriser l'accession à la propriété (DPU, transfert de COS et surtout vente de lots viabilisés) ont incontestablement pallié les difficultés de nombreux résidents permanents confrontés à la difficulté de se loger dans le parc locatif privé ou dans l'impossibilité d'accéder à la propriété de manière classique. Bien que le bilan soit largement positif sur le plan démographique (jusqu'à 13 % de la population permanente arzoise ou hoëdicaise dans le parc locatif HLM et près d'un cinquième des Bréhatins logés tous programmes confondus), plusieurs points noirs persistent. Que ce soit dans le secteur locatif ou dans celui de l'accession, tous les programmes ont contribué à concentrer la population permanente dans les bourgs ou leurs périphéries immédiates, accentuant ainsi la division socio-spatiale engendrée par le marché. Deuxième point : en cédant gratuitement les terrains aux offices HLM, les municipalités ont ainsi perdu une grande partie (sinon la totalité) de leur foncier constructible. Or, elles n'ont aujourd'hui pas les moyens financiers suffisants pour en acquérir à nouveau, ce qui hypothèque par là même la construction de nouveaux logements HLM. De même, alors que la vente de lots viabilisés a montré des effets limités dans le temps, plusieurs communes s'engagent actuellement dans cette voie. Enfin, si globalement le recours au parc locatif présente un intérêt à long terme (stabilité, pas de revente...), il n'en reste pas moins qu'il constitue souvent la seule alternative (quand il y a des logements vacants) pour un résident permanent de rester sur l'île. Or cette alternative doit rester une solution de courte durée pour les locataires (sinon elle limite la rotation pour d'autres candidats et stoppe le parcours résidentiel traditionnel). On entrevoit alors le danger d'une opposition entre résidents permanents locataires et résidents secondaires propriétaires.

Bien que ce schéma soit purement théorique parce qu'il ne prend en compte que le marché, dans sa configuration 1995-2003, il n'en reste pas moins qu'au rythme actuel, Sauzon, Locmaria et Houat ne compteront plus un seul résident permanent propriétaire d'ici 2040 à 2050. L'échéance paraît peut-être lointaine, d'autant que les structures foncières semblent évoluer lentement. Toutefois, la participation croissante des SCI dans les acquisitions de logements conjuguée à l'augmentation constante du poids des résidents secondaires ouvre la voie à plusieurs scénarios dans lesquels les résidents permanents pourraient ne pas y trouver leur place.

