

Bésingrand Didier
CARTA-UMR ESO 6590
35 rue de la Barre
49000 ANGERS

didier.besingrand@etud.univ-angers.fr

Les maires face à la mobilité résidentielle de retraite sur la façade atlantique française : variations entre bienveillance, indifférence et dédain.

Communication présentée au colloque :

" Espaces et sociétés aujourd'hui "

(La géographie sociale dans les sciences sociales et dans l'action)

UMR Espaces Géographiques et Sociétés, Rennes, 21 et 22 octobre 2004

Résumé :

La façade atlantique française connaît depuis quelques années un engouement de la part des retraités français et étrangers. Les nombreuses cohortes de retraités qui vont arriver sur certaines communes de l'espace atlantique vont générer des impacts humains, économiques et immobiliers tels, que les maires concernés par cette mobilité résidentielle de retraite déjà amorcée devraient mettre en place des politiques communales et intercommunales pour en juguler les effets. L'objet de cette communication est d'étudier si ces politiques existent et de mettre en lumière les positions des maires par rapport à ce phénomène. Pour ce faire nous avons interrogé des maires de communes concernées par la mobilité résidentielle de retraite dans trois espaces laboratoires de la façade atlantique française : la Presqu'île de Guérande, le Quercy blanc et la Côte Basque. La mobilité résidentielle de retraite est mal identifiée par les maires. Cet état de fait est dû en grande partie à l'utilisation de l'espace très particulière de cette population. L'habitat devrait donc être un des piliers des politiques publiques des maires. Souvent il n'en est rien. Dans bien des cas on peut constater l'inexistence de toute politique foncière dans des communes saturées, sans moyens de gérer la pénurie de logements destinés à la population active, et où se développe la ségrégation.

Mots clés : mobilité résidentielle, retraite, atlantique, habitat, sénior, foncier, ségrégation.

Les régions atlantiques françaises connaissent une attractivité sans précédent et celle-ci concerne l'ensemble des catégories de population¹.

Dans certaines zones présentant des aménités particulières, les retraités (ou futurs retraités), représentent la plus grande partie des nouveaux arrivants ou des pratiquants réguliers de ces espaces.

Les volumineuses cohortes du baby boom vont venir grossir les rangs des nouveaux venus sur l'espace atlantique dès 2006 car cette génération, contrairement à la précédente, est massivement partie en vacance, et a depuis l'enfance expérimenté de nombreux espaces récréatifs.

Avec le développement des moyens de transport et des infrastructures, les nouveaux séniors ont désormais l'opportunité ainsi que les moyens financiers de pratiquer la mobilité résidentielle. Cette dernière n'est plus une migration-rupture, elle s'inscrit dans le continuum d'une multiple fidélité aux lieux.

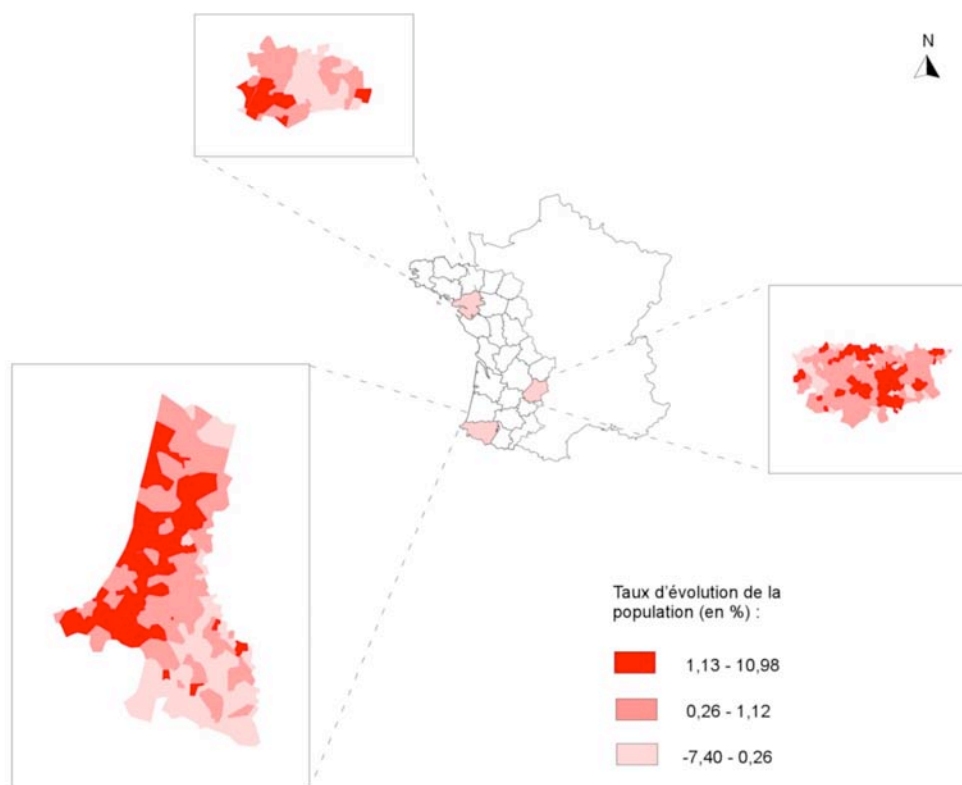
Certains espaces des régions atlantiques commencent à concentrer des volumes de séniors particulièrement importants et cela interfère inévitablement dans les politiques communales. En effet, ces personnes au faîte de leur carrière professionnelle, cumulent souvent deux salaires ou deux pensions, et de par l'importance de leurs capitaux, alimentent la flambée des prix du foncier. Cette inflation des prix de l'immobilier induit par contrecoup une ségrégation de plus en plus forte sur ces espaces.

Il convient de s'interroger dans une optique de géographie sociale sur le rôle de l'action publique en tant que reproductrice des inégalités d'accès aux lieux et au logement. Nous nous sommes intéressés à trois régions atlantiques françaises qui sont actuellement très attractives en matière de mobilité résidentielle des séniors : la Presqu'île de Guérande, le Quercy Blanc et la Côte Basque (cf : carte ci-dessous).

Quelles sont les stratégies locales des édiles de ces communes très attractives ; la présence importante de séniors favorise-t-elle ces politiques ou représente-t-elle un obstacle aux choix de développement locaux ?

¹ BACCAÏNI, B, 2001. Les migrations en France entre 1990 et 1999. Les régions de l'ouest de plus en plus attractives. *INSEE PREMIERE*, n° 758, 4 p.

Taux d'évolution de la population dans les communes de la façade atlantique française entre 1990 et 1999.



Source : INSEE, Recensement de la population 1999.

Le point de départ de cette réflexion a vu le jour lors d'entretiens visant à déterminer l'exactitude de travaux statistiques cherchant à identifier les communes de la façade atlantique française accueillant des phénomènes de mobilité résidentielle de retraite.

Ces entretiens menés auprès des maires des communes les plus représentatives des trois espaces précédemment illustrés ont fait apparaître des niveaux de sensibilisation très divers à ce phénomène migratoire mais également des niveaux d'investissements très hétérogènes.

QUELQUES MAIRES SONT SENSIBILISÉS À LA MOBILITÉ RÉSIDEN­TIELLE DES SÉNIORS.

Peu de maires ont une vision claire des phénomènes de vieillissement à l'œuvre en France à l'heure actuelle. Les édiles les plus sensibilisés sont ceux dont les communes

accueillent depuis plusieurs années ou plusieurs dizaines d'années des migrations de retraite. La perception du phénomène est directement liée au volume des arrivées et les maires ayant identifié les nouveaux modes de la mobilité résidentielle des séniors sont encore moins nombreux.

L'usage de plus en plus répandu de la double résidence chez les séniors, d'une utilisation souple et très variable des résidences secondaires participe à renforcer la complexité des phénomènes migratoires.

L'arrivée de séniors ou de futurs séniors sur les communes de la façade atlantique induit des phénomènes fondamentaux dans les communes de réception qui, s'ils ne sont pas identifiés suffisamment tôt par les responsables communaux peuvent aboutir à des situations inextricables en matière de gestion du foncier. La ségrégation se développe dans beaucoup de communes et la marge de manœuvre des maires, fortement liée aux échéances électorales, empêche dans certains cas la mise en place d'une politique de gestion du foncier sur le long terme.

Des maires visionnaires...

Certains maires particulièrement attentifs aux phénomènes migratoires à l'œuvre dans leur commune et aux conséquences de ces derniers sur le marché du foncier ont clairement pris conscience des phénomènes de migration de retraite, de double résidence et de la relation de cause à effet qu'entraînait cette arrivée de population sur les prix de l'immobilier.

Les phénomènes d'homogénéisation sociale des communes qui sont la conséquence directe de l'arrivée de population retraitée et de l'envolée des prix de l'immobilier sont quelquefois identifiés et pris en compte par de rares édiles clairvoyants.

Le maire de Pornichet par exemple est très sensible à ces thématiques et tient à ce que n'émergent pas de quartiers ghettos dans sa ville². La quasi totalité des logements situés près du rivage sont occupés selon lui par des retraités, aucuns de ces biens ne sont accessibles aux actifs travaillant dans la commune. Quelques jours avant notre entretien il avait interrogé les employés de l'office du tourisme, il s'avérait que les trois quart des employés résidaient à plus de 40 kilomètres de Pornichet.

Depuis trois à quatre ans, la demande s'est envolée et les prix de l'immobilier ont suivi. Un terrain non construit dans un lotissement pavillonnaire datant de trois ans vient de se

² Entretien avec Monsieur le Maire de Pornichet, le 30 août 2004.

sur les actifs à revenus modérés. La ville, mis à part quelques opérations éparses n'a plus les moyens techniques et financiers de contrecarrer les tendances ségrégatives qui se répandent dans la commune.

Des communes plus petites et encore peu touchées par le phénomène de mobilité résidentielle des séniors ont une politique foncière d'anticipation. La commune de Saint-André-de-Seignanx, située à une dizaine de kilomètres de l'agglomération bayonnaise et de la côte, commence à subir la pression immobilière des actifs de l'agglomération, mais aussi des séniors désireux de s'installer à proximité de la côte dans un cadre préservé.

Dans le cas présent, le maire est porteur d'un véritable projet pour sa commune⁵, et a commencé il y a quinze ans à constituer des réserves foncières à une époque où le foncier ne représentait pas le même enjeu qu'aujourd'hui. Il a réussi à réunir par la négociation avec les propriétaires, des réserves foncières équivalentes à un tiers de la surface déjà construite du bourg.

Par la création d'une ZAC et en conservant la maîtrise d'œuvre des projets, la mairie a pu mettre à la vente des terrains en dessous du prix du marché et sélectionner les futurs accédants à la propriété à partir de critères sociaux stricts discutés par le conseil municipal. Ces règles très claires et à la volonté sociale aboutie vont permettre à des ménages actifs de pouvoir accéder à la propriété dans des fourchettes de coûts raisonnables.

UNE MULTIPLICITÉ DE SITUATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES DILUENT LA PROBLÉMATIQUE DE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DE RETRAITE.

Les communes des trois espaces retenus présentent des situations socio-économiques très diverses et la mobilité résidentielle des séniors n'est pas toujours le phénomène le plus important, d'autres dynamiques ne rendent pas aisément identifiables les phénomènes migratoires dans les communes.

La mobilité résidentielle des séniors entre souvent en concurrence avec le tourisme. Dans les communes balnéaires possédant une proportion importante de résidence secondaires, les élus prêtent peu attention à la durée d'occupation de ces dernières et au statut des résidents. Les futurs séniors achètent souvent une résidence secondaire dans le but réalisé ou pas de venir s'installer dans cette dernière lors de la retraite ou tout au moins d'allonger les séjours dans la commune qu'ils ont choisi sur des critères principalement récréatifs. Cependant cette résidence n'est que très rarement réservée à l'usage exclusif des propriétaires.

⁵ Entretien avec Monsieur le Maire de Saint-André-de-Seignanx, le 1 juillet 2004.

Durant la saison estivale, les vacances scolaires ainsi que lors des week-ends prolongés, la famille au sens large profite du bien et de sa localisation. A la famille s'ajoute le prêt aux amis et quelquefois aux amis des amis. Les résidences secondaires sont le mode d'hébergement touristique le plus répandu et il est bien difficile pour les mairies de savoir qui occupe telle ou telle résidence, et pour quelle durée. Quand les communes présentent un fort taux de résidences secondaires, il est impossible d'identifier la mobilité résidentielle des seniors au milieu du maelström de la population bigarrée.

Les communes balnéaires très touristiques présentant un taux élevé de résidences secondaires (50 % ou plus) cherchent à étendre la durée de la saison au maximum afin de parvenir à faire vivre la population résidente qui vit principalement du tourisme. Les phénomènes ségrégatifs qui pourraient survenir avec la transformation de nombreuses résidences secondaire en résidences principales ne préoccupent pas les édiles. Dans certaines communes, les choix urbanistiques pourraient même à court terme accélérer ces processus ségrégatifs latents.

Dans la commune de Pénestin⁶ dans le Morbihan, au Nord-Ouest de la Péninsule Guérandaise, des lotissements privés aux parcelles ridiculement petites se développent (moins de 300 m²). Ces lotissements cherchent de manière tout à fait explicite à limiter l'accès à la parcelle aux non résidents (cf : photographie ci-après).

Naissance d'une enclave résidentielle...



Pénestin (Morbihan)

⁶ Entretien avec Monsieur le Maire de Pénestin, le 16 août 2004.

La mairie se concentre uniquement sur le développement économique et la survie des commerces, mais il se pourrait qu'à court ou moyen terme, ces lotissements présentent une uniformité sociale préjudiciable à la vie de la commune.

Le tourisme n'est pas le seul élément qui dilue l'importance de la mobilité résidentielle de retraite dans les problématiques communales.

Dans le Lot, et la vallée du Lot en particulier, le tourisme est très présent durant une courte période de l'année. A Saint Géry, un village très touristique situé dans la vallée du Lot, le maire cherche à attirer des résidents à l'année pour maintenir les services présents sur la commune et en attirer de nouveaux⁷. Ce dernier cherche à augmenter le nombre de résidents et sa problématique est radicalement différente de celle des maires de communes balnéaires car dans le Lot, le foncier est très abondant.

La vallée du Lot, un écrin à peupler



Saint-Géry (Lot)

La courbe de population du Lot et du village de Saint Géry en particulier présente un profil inverse de celle des communes littorales atlantiques depuis un siècle. Si les communes littorales ont vu leur population exploser, celles du Lot ont été durement touchées par l'exode rural. Les communes de ce département sont loin d'avoir retrouvé le niveau de population qui était le leur il y a un siècle.

⁷ Entretien avec Monsieur le Maire de Saint Géry, le 4 mai 2004.

Pour le maire de Saint Géry tous les résidents sont les bienvenus, qu'ils soient principaux ou secondaires. Les hameaux des villages, souvent isolés, se dégradent en terme d'habitat, et la venue de personnes repeuplant ces extensions urbaines est encouragée. Dans le cas présent les maires des communes du Lot n'ont pas la limitation du mitage du paysage comme priorité et n'envisagent même pas la thématique de la densification.

Dans ce cas, tout comme dans celui des communes littorales de faible importance, le développement de l'habitat, encouragé par les édiles locaux peut aboutir assez rapidement à une homog n sation de quartiers qui va à l'encontre de la volonté des maires sur le long terme. Dans le cas de Saint Géry , les Anglais rachètent les vieilles fermes quercynaises et font également construire dans les lotissements récemment crées. Il se pourrait que contrairement aux vœux du maire de voir s'installer de jeunes ménages il se dessine l'implantation d'une communauté anglaise.

Dans les petites communes attractives, il est difficile pour les maires de lire dans les différentes dynamiques l'émergence du phénomène de mobilité résidentielle des séniors et des impacts futurs que cela peut engendrer sur la commune.

DES PROJETS DISCORDANTS.

Si dans le Lot et dans les petites communes balnéaires les maires cherchent à développer leur commune et ne sont pas sensibilisés à la mobilité résidentielle de retraite, d'autres, accueillant depuis plusieurs décennies cette dernière, mettent en place des stratégies de développement économique qui sont en complet décalage avec la réalité de la vie de leur territoire.

Les communes les moins enthousiastes vis-à-vis de la mobilité résidentielle des séniors se trouvent sur la Côte Basque. Etant donné que cette étude n'est pas une étude exhaustive concernant l'ensemble des maires des trois espaces mais seulement les maires des communes les plus symptomatiques de la mobilité résidentielle de retraite, il se pourrait qu'il existe un biais. Lors des différents entretiens qui ont été menés pour affiner un travail statistique de localisation des espaces attractifs en la matière, deux mairies ont explicitement mis en avant leurs réserves face à l'arrivée de population retrait e. Ces deux mairies procédaient pourtant de deux logiques différentes.

Saint-Jean-de-luz est une ville de la côte basque de taille moyenne tournée vers l'océan tant d'un point de vue historico-économique avec la pêche et les conserveries de poisson, que du point de vue touristique. Cependant le rôle de la pêche ne cessant de diminuer, la ville a

glissé vers une économie résidentielle et touristique. Peu à peu celle-ci a vu son nombre de résidents permanents augmenter et de nombreuses populations âgées venir s'installer sur la Côte Basque Sud. Ce gain de population séjournant à l'année, a permis à Saint-Jean-de-Luz de maintenir nombre de ses commerces ouverts toute l'année, ce qui a entraîné une animation de la ville hors saison.

La mairie n'a pas, à l'image de Biarritz, choisi de se développer à partir de la population âgée résidente et s'est lancée dans une politique économique visant à attirer des activités économiques supposées "porteuses" de type informatique afin d'attirer de jeunes couples. Cette tentation du jeunisme se heurte à un des aspects presque indépassable de la politique urbaine, la gestion du foncier.

La ville est devenue très attractive à la fois en matière touristique mais également en matière de mobilité résidentielle des séniors. Ces derniers sont les seuls à pouvoir disposer de suffisamment de capital économique pour pouvoir rivaliser avec les achats de logements touristiques. Les jeunes actifs sont de facto exclus de cette course au foncier et cela pénalise la politique économique de la mairie. Les jeunes ne peuvent s'installer pour travailler dans la commune car il n'en ont pas les moyens financiers. Dans ce cas ils sont obligés de s'installer à une quarantaine de kilomètre de la ville dans des communes où les prix de l'immobilier ne sont pas encore prohibitifs.

L'héritage de la pêche au Pays Basque



Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques)

La politique de la mairie, en décalage avec les réalités de sa démographie, ne développe pas une stratégie de gestion harmonieuse des atouts de sa commune⁸.

La commune de Sarre, située dans l'arrière pays de Saint-Jean-de-Luz, voit d'un mauvais œil l'arrivée de séniors provenant de l'extérieur du Pays Basque. Dans cette commune, contrairement à l'exemple précédent où la mairie cherche à rajeunir la commune, la venue de retraités qui font exploser les prix du foncier met en jeu des réflexes protectionnistes⁹.

Ces réflexes sont de l'ordre de la conviction politique car il est impossible à la mairie de s'opposer au rachat des fermes labourdines. Il est particulièrement clair que la dialectique indépendantiste modérée a su trouver un terrain favorable dans certaines communes de l'arrière pays côtier basque.

Dans cette commune l'idée à courte vue selon laquelle des personnes extérieures au Pays Basque, rachètent tout les biens immobiliers et empêchent les locaux de se loger, a su s'instiller dans de nombreux esprits. L'étranger responsable des difficultés d'installation des actifs locaux est une vision de la mobilité résidentielle qui n'a été expressément formulée que dans cette commune. Cette vision un peu simpliste des rapports existant entre mobilité résidentielle et développement économique est relayée par les abertzale¹⁰. Le Pays Basque est la seule des trois régions étudiées qui possède un courant indépendantiste vivace. Il semble que cet état de fait influence sensiblement les édiles de certaines communes dans leur façon de concevoir la mobilité résidentielle et ses incidences.

Le Pays Basque vit du tourisme et de son attractivité balnéaire. Le temps de l'agriculture a vécu, il semble que certaines communes conservatrices aient du mal à l'accepter ; dans ces communes on veut profiter du tourisme sans en subir les éventuelles contraintes.

CONCLUSION

Peu de communes vivent sereinement la mobilité résidentielle des séniors. Ces communes qui ont su identifier le phénomène sur la durée, ont conscience de la nécessité de mettre en place une politique de régulation du foncier permettant d'éviter une ségrégation socio-spatiale trop importante à l'intérieur du territoire communal. Cette volonté se heurte à la

⁸ Entretien avec un responsable de la mairie, le 18 septembre 2003.

⁹ Entretien avec Monsieur le maire de Sarre, le 15 février 2002.

¹⁰ Les abertzale représentent la vitrine politique modérée des indépendantistes du Pays Basque Nord. Le nom complet du parti politique est : "parti abertzale social démocrate basque et européen".

durée et à la continuité des équipes municipales et à la rareté du foncier dans des communes historiquement attractives. Dans ce cas la venue de personnes retraités pour des durées d'occupation variables ne pose véritablement pas de problèmes, ils s'inscrivent dans une véritable politique de la ville en conformité avec les dynamiques démographiques locales.

Ce positionnement éclairé est tout de même relativement rare, la majorité des communes sont trop engluées dans des problématiques économiques spécifiques, dans une volonté de développement démographique, pour percevoir les risques de glissement démographique et les utilisations du foncier en rupture avec l'idéal républicain.

La géographie sociale peut s'inscrire dans une démarche de sensibilisation des édiles locaux à la nécessité de mettre en place des politiques foncières entreprenantes et les éclairer sur l'émergence de phénomènes ségrégatifs qu'il n'ont que rarement identifiés ou un peu tard.

Il existe des mairies qui cherchent à endiguer la prégnance de la mobilité résidentielle des séniors dans leur commune, mais ces phénomènes sont rares, plus rares encore sont les réactions protectionnistes.

Le développement économique peut passer par l'accueil de population relativement âgées, de nombreuses publications l'ont montré ; la géographie sociale peut jouer un rôle de médiateur entre les systèmes complexes de migrations et les politiques communales.

RÉFÉRENCES

- BACCAÏNI, B, 1993. Comportements migratoires individuels dans l'espace français. *L'Espace géographique*, n° 2, p. 133-145.
- BAROUD, J, PRADO, P, 1995. *Les anglais dans nos campagnes*, Paris, L'Harmattan, Minorités et Sociétés, 237 p.
- BRUTEL, C, OMALEK, L, 2003. Projections démographiques pour la France, ses régions et ses départements (horizon 2030/2050). *Insee Résultats Sociétés*, 40 p.
- BULLER, H, HOGGART, K, 1994. Vers une campagne européenne : les Britanniques en France rurale. *L'Espace géographique*, n° 3, p. 263-273.
- CASSOU-MOUNAT, M, LABORDE, P, FERRIERE, B, et LAZCANO, J, 1978. *Tourisme et consommation des espaces littoraux. Exemples pris sur la côte atlantique*. Centre d'étude des espaces urbains, 50 p.

- CRIBIER, F, décembre 1999. Les migrations de retraite au départ de l'agglomération parisienne. *Cahiers de la MRSH*, n° 21, p. 57-74.
- GUICHARD-CLAUDIC, Y, 2001. Le choix résidentiel de communes rurales bretonnes au moment de la retraite. Des enjeux identitaires diversifiés. *Espace, populations, sociétés*, n° 1-2, p. 139-150.
- DUBOST, F, 1998. *L'autre maison. La "résidence secondaire", refuge des générations*. Paris, Éditions Autrement, Mutations, n° 178, 183 p.
- PIHET, C, 1998. *Populations âgées et milieux géographiques dans deux régions atlantiques : les Pays-de-la-Loire et la Nouvelle Angleterre*. Diplôme d'habilitation à diriger des recherches sous la direction de Michel BONNEAU, Université d'Angers, 383 p.
- PINCON, M, 2002. L'agrégation des élites. *Études Foncières*, n° 98, p. 5-9.
- WARNES, A-M, 1993. The development of retirement migration in the Great Britain. *Espace, Populations, Sociétés*, n° 3, p. 451-464.