

Jean-François Gaucher

RÉSO - UNIVERSITÉ DE RENNES 2
ESO - UMR 6590 CNRS

La villégiature balnéaire sur la Côte d'Émeraude a créé depuis plus d'un siècle un urbanisme spécifique bien conservé et de plus en plus étudié. Une pièce maîtresse et symbolique de cet urbanisme est la villa balnéaire. S'il en subsiste beaucoup, certaines villas pourtant ont disparu, comme si elles n'étaient plus adaptées aux usages d'un tourisme d'une autre époque. Car le tourisme a changé : après une phase de tourisme élitiste et une période de tourisme de masse dominant, il est entré dans un nouveau cycle de mutation. En examinant les devenir des villas balnéaires, c'est-à-dire les changements dans leur mode d'appropriation, on pourra mieux cerner le sens des évolutions en cours. Se dessinent des trajectoires patrimoniales inscrites dans un espace (balnéaire) et une sociologie (bourgeoise) bien spécifique. Au bout de plus de cent cinquante ans et en trois cycles majeurs de développement touristique, nous pouvons esquisser des trajectoires d'évolution de villas balnéaires, pour certaines, marquées par de significatifs allers-retours d'appropriation.

Le mode d'appropriation de la première époque du tourisme élitiste peut être qualifié de trois façons : aristocratique, capitaliste, bourgeois.

L'appropriation aristocratique est chronologiquement la plus ancienne dans l'histoire du tourisme. Ce n'est plus l'appropriation nobiliaire d'avant la révolution, c'est celle de l'aristocratie restaurée qui a sauvé les meubles de ce cataclysme social. Elle a même renforcé ses positions de pouvoir politique et son influence économique en devenant capitaine d'industrie sans déchoir, surtout à partir de la monarchie de Juillet. La grande noblesse française va commencer à apprécier de chasser en bord de mer. Elle intègre très progressivement, mais en avance sur le reste de la population, les nouveaux canons esthétiques qui apparaissent : ce « désir du rivage »¹ qui émerge du « territoire du vide ». Au début, c'est le pavillon de chasse, la maison de plaisance, qui se protège de la mer et du vent du large et

1- CORBIN A., 1988, *Le territoire du vide ; L'occident et le désir du rivage 1750-1850*, Paris, Aubier, 411p.

ne recherche pas encore la vue. Ainsi à Dinard qui n'est encore que Saint Enogat, le duc d'Audiffret-Pasquier² jette son dévolu sur ce qui sera le futur quartier de la Malouine. La gentry anglaise, cette noblesse qui ne déchoit pas à commercer et investir dans l'industrie, va servir aussi d'inventeur pour ce qui n'est pas encore la Côte d'Émeraude. C'est le consul anglais de Saint-Malo qui traverse la Rance pour s'établir au Prieuré (en Dinard). Le modèle touristique inventé en Angleterre à Bath puis à Brighton diffuse maintenant sur le continent.

Mais cette appropriation aristocratique ne perturberait pas totalement cet ordre de la mer et des champs des pays Poudouvre³ et Poulet⁴, si elle n'annonçait pas un mode d'appropriation plus traumatisant pour les populations locales : celui de l'appropriation capitaliste. Il s'agit de transformer les mielles⁵ en or. On assiste à des mécanismes de création de stations, quasi *ex nihilo* et à distance du village originel. C'est le schéma archaïque (avec les frères Pereire, modèles des Rougon-Maquart de Zola) qui s'applique, où les financiers et les ingénieurs utopistes (comme à Ker-Emma en Trefflès) sont associés. La spéculation touristique est alors un aspect des spéculations immobilières et industrielles du second empire et de la troisième république. Il y a succession de faillites et reprises, souvent échec des premiers preneurs de risques touristiques et rachat par des gestionnaires plus avisés.

LA VILLA DANS TOUTES SES FORMES

Peut alors arriver l'appropriation bourgeoise. Le produit (le lotissement) est conçu, le cadre est dessiné (la station), il faut le vendre de façon dynamique. C'est l'heure des « inventeurs » qui vont lancer la Côte d'Émeraude et ses différentes stations, cela se passe souvent dans une symbiose de milieux financiers et de

2- BIHB J.P. (éditeur), 1992, *Regards d'Émeraude*, Saint Jacut, 413 p.

3- La rive gauche de la Rance, avec Dinard, St Briac.

4- La rive droite de la Rance, avec St Malo.

5- Mielle : nom donné, dans la Manche, à des grèves plates et mobiles, à des plaines de sable voisines de la mer et dont une partie est cultivée. *Dictionnaire Littré*, Edition de 1874. In Solange Auzepy, op cit

presse (à Saint Lunaire, le Figaro⁶). Sa forme architecturale la plus élaborée est le château-villa qui va perdurer jusqu'à la crise de 1929, folie architecturale ou manifeste d'architecture moderniste ou d'architecture néo-régionale. Des grands noms d'architectes parisiens (Henri Sauvage, Michel Roux-Spitz) construisent sur la Côte d'Émeraude à côté d'architectes régionaliste (Yves Hémar) ou régionaux (Pierre Jack Laloy). Il s'agit de constructions de prestige, où les budgets ne sont pas comptés, mais d'autres villas plus sobres peuvent s'intégrer dans une gestion plus bourgeoise. La villa de location meublée est un autre mode d'appropriation bourgeoise. Agatha Christie et Lawrence d'Arabie, enfants, ont séjourné avec leur famille britannique dans des villas louées à Dinard pour quelques mois. Ces villas sont réalisées pour être louées puis revendues. Des entrepreneurs de constructions locaux, utilisent leur main-d'œuvre en période de baisse d'activité pour construire aussi des villas de rapport et ne pas débaucher leur personnel qualifié. Si l'appropriation est bien bourgeoise, elle prend donc toutes les nuances de la bourgeoisie. Survient la Première Guerre mondiale, où la bourgeoisie du Nord prend des habitudes sur la Côte d'Émeraude en s'y repliant et en y soignant ses blessés. C'est la première alerte sérieuse pour une économie touristique élitiste et internationalisée. Les gros chocs viendront avec la crise de 1929, puis la Seconde Guerre mondiale.

Émergent alors les modes d'appropriation de la seconde période du tourisme de masse, préfiguré par le tourisme social. Dans un contexte où la mer froide se dévalorise, le modèle des 4 S (*sea, sand, sun, sex*, c'est-à-dire la plage hédoniste au soleil) devient dominant. Le tourisme social s'est nourri aux trois sources du protestantisme, du catholicisme social, et du laïcisme militant. Après une phase pionnière avant la guerre de 1914, il va, surtout après la Seconde Guerre mondiale, s'institutionnaliser et marquer profondément la vie sociale. Il lui faut approprier des nouveaux espaces (maisons familiales, colonies de vacances) pour les nombreuses classes d'âge qu'il va initier au tourisme. La société des trente glorieuses profite alors de la rétrocession des gains de productivité d'une éco-

nomie de plus en plus productiviste. Le tourisme de masse peut donc se développer et l'offre économique et rationalisée se trouve stimulée par un accroissement de la demande. Pour répondre à cette croissance, horizontalisation et verticalisation se combineront en diverses combinaisons spatiales. La conséquence en sera, une croissance et une densification des capacités d'accueil touristiques sur un même territoire.

LA VILLA COLONISÉE

On note le passage de la première période touristique à la seconde par des modifications d'appropriation :

- La division de la villa en appartements est une première modalité, significative à Dinard ;
- La destruction de villa en est une autre, pour un habitat collectif en résidences principales ou secondaires. Globalement, vu la faible pression foncière, la Côte d'Émeraude échappera à un tel processus pratiqué ailleurs de façon massive ;
- La reconversion « sociale » est en revanche importante. Les villas deviennent colonies de vacances ou maisons familiales, même si elles sont là aussi concurrencées par la reconversion massive du potentiel hôtelier surdimensionné ;
- Les pensions de famille qui étaient une partie de la capacité hôtelière deviennent alors villas (ou le redeviennent) Elles permettent pour la bourgeoisie dans un contexte immobilier peu porteur, de trouver une alternative économique à la villa de prestige qu'on ne construit plus. Comme plus tard, elle pourra rechercher la maison de pays hors du périmètre du lotissement balnéaire ;
- Les villas meublées en location, n'assurant plus une rentabilité convenable, sont vendues ;
- Une construction neuve de type pavillonnaire se développe enfin à partir des années soixante.

Une partie de la bourgeoisie déjà implantée continue son essaimage avec des formules plus économiques, et laisse la place à des nouveaux entrants souvent plus locaux, quand le coût d'accès à la résidence secondaire baisse. Deux classes sociales coexistent sans obligatoirement se rencontrer, délimitant plages et espaces de sociabilités distincts.

6- AUZEPY S., 1999, *Saint Lunaire, petite histoire du Décollé*, Association des Amis du Musée du Pays de Dinard, Dinard, 87 p.

LA VILLA RESTAURÉE

Le passage de la seconde à la troisième phase touristique actuelle marque aussi d'autres modalités d'appropriation :

- La fin de l'hébergement social est le phénomène le plus marquant. Avec l'imposition de nouvelles normes de sécurité impossibles à remplir par la plupart des organisations non lucratives qui gèrent colonies de vacances et maisons familiales, s'opère l'éviction d'un corps social allogène ;

- L'augmentation du coût de l'immobilier joue son rôle de sélection sociale comme incitation à vendre et barrière à l'achat ;

- On note donc le retour de la villa. La majorité des villas devenues hébergements sociaux, redeviennent villas, après une rénovation de fond qui supprime des ajouts devenus inutiles et inesthétiques (sanitaires collectifs...);

- La construction neuve « de qualité » arrive à s'insinuer dans les espaces vacants constructibles d'anciens lotissements balnéaires au prestige retrouvé ;

- On procède même à des remembrements patrimoniaux qui ramènent entre les mains d'un propriétaire unique (éventuellement sous forme de SCI) une villa divisée à un moment en appartements (Villa Greystone à Dinard) ;

- Le parc de villas « historiques » louées meublées devient quasi inexistant et ne transite plus par les agences immobilières (sur le Décollé à Saint Lunaire) ;

Des trajectoires familiales peuvent être spatialisées, elles se traduisent par un essaimage spatialement concentré ou diffus, où de nouvelles frontières symboliques peuvent être franchies (un boulevard) ou des positions dominantes sont acquises ou perdues (la vue mer). Les essaimages peuvent aussi être amicaux (la famille Bouygues et ses cadres dirigeants à partir de Saint-Briac).

Si l'on fait l'esquisse des modes d'appropriation de la troisième période il s'agit bien de ré-appropriation, où la bourgeoisie reconquiert ses espaces d'élection.⁷

Cette reconquête se déploie dans un système spatial balnéaire qui a perdu certaines de ses centralités (le

7- Voir aussi la provenance géographique des résidents secondaires et la gentrification des lotissements de l'Ouest balnéaire in GAUCHER J.F., 2000, *Les mutations des stratégies de développement touristique sur le littoral breton*, Thèse de doctorat, université de Rennes 2, 352 p.

grand hôtel, le casino), mais maintenu certaines de ses clôtures distinctives, réapproprié certains de ses espaces annexes, reprivatisé discrètement (pour raison de sécurité) certains droits de passage public introduisant trop de mixité sociale.

LA VILLA, SIGNE DE BOURGEOISIE

La villa balnéaire apparaît donc comme un signe de bourgeoisie renouvelé, à la fois capital social, capital économique, capital symbolique, capital culturel selon la formule de Pierre Bourdieu⁸

La villa balnéaire est un capital social et culturel.

La culture de l'entre soi avec ses rituels de réceptions amicales « informelles », de marché, de messe, de brocante, de bridge, de manifestation sportives d'amateur (voile, golf, tennis, jumping) s'y perpétue dans le cadre de la station village. Les mariages parisiens y trouvent un cadre adéquat pour le déroulement d'une liturgie renouvelée. La vogue d'un style architectural néo-balnéaire perpétue un goût bourgeois de la citation qui s'auto-commémore. En matière de décoration c'est le style « Côté Ouest », d'après la revue du même nom, qui impose ses canons.

L'extension de Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager balnéaire (qui inclut les villas historiques) est la reconnaissance par la puissance publique d'un patrimoine bâti dont la protection s'impose. Le cas de Dinard et son extension à d'autres sites balnéaires⁹ mériteraient plus ample examen. Ici le patrimoine balnéaire devient élément d'attractivité touristique (avec une labellisation Ville d'Art et d'Histoire), mais aussi légitimation d'un capital symbolique.

LA VILLA EST AUSSI UN CAPITAL ÉCONOMIQUE ET SYMBOLIQUE

Une hiérarchie marchande s'installe et se renforce, avec ses gradations : premier front de mer, accès privé à la plage, avec ou sans droit de passage, vue sur mer, autres vues « culturelles » (être dans le tableau archétypal de la marine de Saint Malo intra-muros), invisibilité, insularité symbolique, pouvoir de voir sans être vu.

8- PINSON M., PINSON-CHARLOT M., 2003, *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La Découverte, 113 p.

9- MOMUM, 2001, *La Côte d'Emeraude La villégiature balnéaire autour de Dinard et Saint Malo*, Cahier du Patrimoine, Paris, 339 p.

La valorisation économique confine alors la frontière symbolique du million d'euros. On est dans un marché de cooptation sociale, mais où l'internationalisation de la clientèle de l'upper middle class européenne sert de stimulant pour la multiplication des agences immobilières. Cette valorisation immobilière correspond bien sûr à la valorisation boursière des années précédentes, où des prises de bénéfices ont permis acquisitions et rénovations importantes et somptuaires. La nouvelle ré-appropriation de la villa balnéaire passe donc par patrimonialisation et gentrification.

Une première conclusion peut être posée. En période de monde fini, toute appropriation n'est-elle qu'une ré-appropriation ?

Ainsi la ré-appropriation des villas balnéaires que nous avons constatée est le signe de la reconquête par la bourgeoisie de certains de ses espaces de prédilection.

Enfin la dernière conclusion concerne les évolutions en cours du tourisme. La troisième vague touristique serait celle de la ré-appropriation sociologique, où à segmentation marketing, correspondrait segmentation sociale et spatiale. Un tourisme haut de gamme se trouverait renouvelé par la ré-appropriation bourgeoise comme celle que nous avons décrite. Une classe moyenne du marché de masse, prise dans une « société du sablier », serait capable de perpétuer, en les réappropriant, les loisirs des « gens de peu » à la française ou alors d'acclimater le loisir spectacle à l'américaine (susceptible aussi de sous segmentation). Tandis qu'un noyau d'exclus des vacances croit et s'enkyste¹⁰.

Ainsi un espace touristique approprié de façon intense à une période donnée par une classe sociale spécifique, peut-il le redevenir, après de nouvelles stratégies sociales d'appropriation.

10- VIARD J. (DIR), POTIER F., URBAIN J. D., 2002, *La France des temps libres et des vacances*