



**HAL**  
open science

## **Les résidences secondaires. Nouvelles orientations**

Françoise Dubost, Rolande Bonnain, Chantal Cicé, Jacques Cloarec, Martyne Perrot, Nicole Phelouzat-Perriquet, Martin de La Soudière

► **To cite this version:**

Françoise Dubost, Rolande Bonnain, Chantal Cicé, Jacques Cloarec, Martyne Perrot, et al.. Les résidences secondaires. Nouvelles orientations. 1995. halshs-00376698

**HAL Id: halshs-00376698**

**<https://shs.hal.science/halshs-00376698>**

Submitted on 19 Apr 2009

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Responsable scientifique :  
Françoise DUBOST  
Centre de Sociologie des Arts, EHESS  
105, boulevard Raspail, 75006 Paris

# LES RESIDENCES SECONDAIRES

## NOUVELLES ORIENTATIONS

**Rapport final**

CONVENTION D'ETUDE N° 93.42

GROUPE DE PROSPECTIVE SUR L'AVENIR DES ESPACES RURAUX  
DATAR

Février 1995

**Responsable scientifique :**

**Françoise DUBOST,  
Directeur de recherche au CNRS,  
Centre de Sociologie des Arts, EHESS**

**Equipe de recherche :**

**Rolande BONNAIN,  
Maître de conférence à l'EHESS,  
Centre de Recherches Historiques, EHESS**

**Chantal CICÉ,  
Ingénieur de recherche au CNRS,  
Centre de Sociologie des Arts, EHESS**

**Jacques CLOAREC,  
Maître de conférence à l'EHESS,  
Centre d'Etudes Transdisciplinaires, Sociologie, Anthropologie, Histoire  
(CETSAH), EHESS**

**Martyne PERROT,  
Chargée de recherche au CNRS,  
CETSAH, EHESS**

**Nicole PHELOUZAT-PERRIQUET,  
Ingénieur de recherche au CNRS  
CETSAH, EHESS**

**Martin de la SOUDIERE,  
Chargé de recherche au CNRS,  
CETSAH, EHESS**

## Sommaire

<b>L'analyse du phénomène des résidences secondaires, des années soixante à aujourd'hui : évolution d'une problématique. ....</b>	<b>1</b>
<i>Françoise Dubost</i>	
<b>Les résidences secondaires en France : les données de l'INSEE.....</b>	<b>13</b>
<i>Jacques Cloarec et Françoise Dubost</i>	
*	
<b>Le prix des rêves. Les résidences secondaires dans les Pyrénées centrales .....</b>	<b>53</b>
<i>Rolande Bonnain</i>	
<b>Le retour aux sources. Résidences secondaires en Aubrac. ....</b>	<b>131</b>
<i>Martyne Perrot</i>	
<b>"Que la montagne est belle ! " Les résidences secondaires sur le Plateau ardéchois .....</b>	<b>205</b>
<i>Martin de la Soudière</i>	
<b>Pied-à-terre, pieds dans l'eau. Les résidences secondaires sur le littoral vendéen. ....</b>	<b>295</b>
<i>Jacques Cloarec</i>	
*	
<b>Postface. Une nouvelle culture résidentielle ? .....</b>	<b>339</b>
<i>Françoise Dubost</i>	

# **L'analyse du phénomène des résidences secondaires, des années soixante à aujourd'hui**

## **Evolution d'une problématique**

**Françoise Dubost**

Les résidences secondaires sont une singularité française. Leur croissance a été continue depuis la guerre et leur nombre est aujourd'hui sans équivalent dans les autres pays développés. Elles sont un des symptômes les plus frappants des transformations récentes de l'espace rural, dont la vocation résidentielle ou de loisir concurrence de plus en plus souvent la vocation agricole. Or paradoxalement, le phénomène qui avait suscité un vif intérêt dans les années soixante-dix, est depuis relativement délaissé. Les sociologues ici réunis ont voulu combler cette lacune et montrer l'importance d'un sujet qu'ils avaient eu souvent l'occasion de rencontrer au cours de leurs travaux sur l'habitat, le paysage ou les nouveaux habitants de la campagne.

Résidence secondaire : le terme recouvre des réalités de plus en plus diverses et hétérogènes. C'est précisément l'objet des études monographiques menées dans les Pyrénées, le Massif Central et le littoral vendéen, que de mettre cette notion à la fois évocatrice et floue à l'épreuve du terrain et des réalités locales. Mais il nous a paru utile, dans un premier temps, de rassembler les données déjà disponibles sur la question. C'est pourquoi nous présentons dans ce premier chapitre un état des lieux bibliographique, et dans le second, une analyse des statistiques de l'INSEE.

Depuis qu'on a découvert leur existence à la fin des années soixante, les résidences secondaires ont fait l'objet de travaux de diverses natures : articles publiés dans des revues universitaires, études parues dans la presse spécialisée des professionnels de l'immobilier, et surtout, enquêtes commanditées par des organismes publics et restées pour la plupart sous formes de rapports non publiés,

dispersés dans les fonds documentaires et bases de données de différents ministères. Les réunir dans une bibliographie analytique (Cicé, Ortar, Phelouzat-Perriquet, 1995) a permis de faire ressortir les acquis sur la question et de montrer l'évolution des problématiques et des points de vue.

### Le regard des années soixante-dix : luxe et gaspillage.

Les premières grandes enquêtes sur les résidences secondaires, menées conjointement par le Ministère du Tourisme et la DATAR entre 1967 et 1971 sont le point de départ de toute une série d'études menées dans les années soixante-dix. De prime abord, on est frappé par le jugement négatif qui se dégage de l'ensemble. Les titres mêmes sont révélateurs : "Les dévoreurs de paysages" (Krippendorf, 1977), "Le deuxième phylloxera" (Bromberger, Ravis-Giordani, 1977), "Campagnes à vendre" (Dourlens et Vidal-Naquet, 1980). On notera que les deux dernières études citées sont localisées dans la région Provence-Côte d'azur (et notamment le Lubéron, le Plateau de Vaucluse), de même que celle de Michel Marié et Jean Viard (1977). Les traits particuliers aux résidents secondaires de ces régions incitent les chercheurs à conforter une idée répandue : la résidence secondaire est élitiste, apanage d'une minorité, objet de consommation significatif d'un rang social. Or dès 1973, la géographe Françoise Cribier avait rectifié cette image en soulignant le poids de l'héritage dans la possession des résidences secondaires, et en montrant qu'à la campagne, elle était le fait des milieux à revenus modestes tout autant que des milieux aisés. Certes, observait Françoise Cribier, le taux de possession est très inégal selon les groupes socio-professionnels ; "cela, tout le monde le sait plus ou moins. Mais ce que l'on ne dit guère, c'est qu'en même temps, parce que les petites gens sont en France bien plus nombreux que les autres, l'ensemble des ouvriers possèdent autant de résidences secondaires que les familles des professions libérales et cadres supérieurs, et davantage si l'on considère seulement les maisons de campagne. Tous réunis, les ouvriers, les employés les retraités modestes possèdent plus de la moitié des résidences secondaires rurales"(p.188). Il n'empêche que la résidence secondaire continue, dans l'opinion publique, d'apparaître comme un luxe coûteux, à l'achat, comme à l'entretien à cause des réparations nécessaires (ACT, 1977) ; consommatrice d'espace, elle constitue un danger pour les exploitations agricoles, surtout au voisinage des grandes villes

(Barbier, 1977). Gaspillage de terrains, de capitaux, de la capacité d'accueil (Krippendorf, 1977), investissement gelé de l'épargne : c'est le leit-motiv du Ministère du tourisme et des investisseurs, aussi bien que des chercheurs. Il est largement repris dans la presse quotidienne et hebdomadaire ("La grande folie des résidences secondaires" fait la page de couverture du *Nouvel Observateur* en juin 1978). D'où le souhait que "les mentalités évoluent, qu'elles cessent d'être accrochées à l'idéologie de la propriété et du retour à la nature que représente la maison secondaire" (Guibilato, 1975).

### L'éthique néo-ruraliste des citadins.

"Forme nuisible d'urbanisation", "fléau pour l'espace rural" (Dourlens et Vidal-Naquet, 1980), la résidence secondaire est une source de conflits entre autochtones et étrangers : ces envahisseurs citadins brisent l'harmonie de la société locale par les différences qu'ils introduisent dans les modes de vie et les valeurs de référence (Champenois, 1976), ils accaparent la gestion communale, ils sont responsables du mitage des paysages et de l'augmentation des prix des terrains. Michel Marié et Jean Viard ont fait l'analyse fine de ces conflits sur l'espace dans le cadre du POS (1978), tout en dénonçant l'illusion d'une vaine quête de nature et de campagne (leur ouvrage a pour titre "La campagne inventée"). De même sont raillées (Maho, 1978) les simili-fermettes normandes et les simili-châteaux payés au prix des "travaux à perpétuité" du bricolage et des travaux domestiques. C'est encore Jacques Maho qui affirme : "la résidence est réactionnaire, elle confirme les rôles anciens des hommes, des femmes et des enfants, elle consolide la famille dans le bonheur de ce que chacun doit faire pour être tout à fait soi : nature conforme à une société ancienne, désir d'éternité face aux grands bouleversements". On retrouve partout l'idée que la résidence secondaire, produite par l'urbanisation, joue à être le négatif de la ville ; ainsi Guy Barbichon et ses collègues (1978) s'interrogent sur l'éthique néo-ruraliste de ces citadins en quête d'authenticité et qui s'efforcent de construire un espace tiers, déconnecté de la vie quotidienne, où le partage des rôles sexuels, la cuisine et l'habillement sont différents. B. Barbier (1977) s'efforce d'analyser les raisons de la croissance massive des résidences secondaires : la hausse du niveau de vie, l'accroissement du temps de loisir, le développement de la motorisation, s'observent dans tous les pays occidentaux et ne

suffisent pas à expliquer l'ampleur du phénomène en France. Les causes spécifiquement françaises seraient le mode d'urbanisation, qui laisse peu de place à la maison individuelle avec jardin (contrairement au mode anglo-saxon), ce serait aussi un goût très ancré de la propriété et le fait que beaucoup de Français ont une origine paysanne très proche - le phénomène des résidences secondaires, remarque B. Barbier, correspond dans l'après-guerre au plus fort exode rural que la France ait connu.

### Stratégies patrimoniales et stratégies familiales.

L'intérêt majeur de ces études de la fin des années 70 et du début des années 80, dont beaucoup sont localisées dans des régions géographiques précises, est d'apporter des données qui ne figurent pas dans les statistiques et qui sont autant d'éléments précieux pour l'analyse du phénomène des résidences secondaires : sur les conditions d'acquisition, les motifs d'achat, les modes d'utilisation, par exemple. Certaines permettent de nuancer l'image dominante. Ainsi, une étude des mutations foncières dans les cantons de Forcalquier (Alpes de Haute-Provence) et de La Chartre-sur-le-Loir (Sarthe), montre qu'une part importante des aliénations du sol agricole s'est faite au sein de la famille : "ce sont les membres de la parentèle qui constituent en fait l'essentiel de l'"invasion des touristes et des étrangers" (Cunéo et Haumont, 1980). Beaucoup d'enquêtes font apparaître l'importance des stratégies patrimoniales et des stratégies familiales qui se jouent autour de la résidence secondaire, et c'est là une piste indispensable à reprendre aujourd'hui. Il en est de même de caractéristiques communes aux résidences secondaires, telles qu'elles se dégagent de ces études des années soixante-dix. Les résidences secondaires y apparaissent comme le projet d'une vie toute entière, orientée d'abord sur les enfants, puis sur la retraite ; elles sont souvent prêtées à la famille proche mais rarement louées, utilisées selon la distance à la résidence principale pour les week-ends ou les vacances, mais de toute façon largement sous-utilisées. Leurs propriétaires partagent une même indifférence à la rentabilité, au coût d'entretien généralement aussi élevé que mal connu (ACT, 1977, Barbichon et al.1978).



## Bi-localité ou dédoublement de l'espace.

Dans l'étude déjà citée (Barbichon et al., 1978), Serge Karsenty analyse les raisons psychologique et sociologique qui commandent le désir, le projet et l'acte d'habiter un autre lieu que celui lié au travail ; le loisir, qu'il s'agisse de consommation touristique ou de retour à l'espace natal, se résume avant tout en un déplacement, on se déplace d'une bulle à l'autre dans une troisième, l'automobile. Cette même idée, la même année (1978), est développée d'une autre façon par Pierre Sansot ("L'espace et son double") : une autre civilisation de l'habitat est en train de naître, caractérisée par la mobilité ; on ne cesse de se déplacer, du lieu de résidence au lieu de travail, du lieu de la vie active au lieu de retraite ou aux lieux de loisirs. Dédoublement de l'espace, temps émietté, les deux tendances vont de pair, suggère Pierre Sansot.

## Les résidences secondaires et l'espace rural : l'analyse des géographes et des économistes dans les années quatre-vingt.

L'étude de Pierre George (1983) met l'accent, non plus sur les nuisances, mais sur l'utilité des résidences secondaires pour la vitalité du tissu rural. Dans son étude sur le Morvan, il constate : "le patrimoine immobilier serait à moitié vide et en état de décrépitude sans le phénomène des résidences secondaires qui représente un tiers ou plus du patrimoine immobilier quelle que soit la sous-région". De plus, les résidences secondaires assurent aux collectivités locales le maintien des ressources fiscales leur permettant de faire face aux dépenses d'intérêt commun qui leur incombent et évitent un appauvrissement des ressources locales gravement préjudiciable aux conditions d'existence de la population permanente. Sans compter le maintien d'un artisanat local grâce aux travaux d'entretien.

Janine Renucci (1984), analysant les résultats du Recensement de 1982, constate que les résidences secondaires se sont à la fois démocratisées et diffusées sur l'ensemble du territoire, elle souligne l'importance de ce fait socio-économique majeur et voit dans le phénomène "un des symboles de la pénétration généralisée des fonctions récréatives dans l'espace national". Sans sous-estimer ses effets nuisibles, elle estime le bilan plutôt favorable : "la plus grande partie de l'espace français y gagne une animation et des équipements susceptibles de compenser et même freiner l'exode" (p.39).

André Brun et Bernard Kalaora dans leur étude sur l'Orléanais (1985) vont plus loin : cessons, disent-ils, de considérer le rapport entre résidents secondaires et ruraux comme un face-à-face entre citadins étrangers et agriculteurs autochtones. Compte tenu du poids des ruraux non agriculteurs dans les campagnes françaises, la population des résidents secondaires doit désormais être considérée comme une composante parmi d'autres d'une société devenue fortement hétérogène, composante dont il faut analyser le rôle dans l'évolution de l'espace et la dynamique du développement rural.

**Les thèmes récents : la construction neuve, l'immobilier touristique, les étrangers.**

La maison de campagne familiale de type traditionnel a longtemps seule retenu l'attention. André Brun et Bernard Kalaora, par exemple, la considèrent encore comme le type dominant, la modalité la plus commune : "Le village immédiatement péri-urbain, la commune côtière ou la station de sport d'hiver constituent des cas particuliers que l'on peut concevoir comme des déformations spécifiques de ce cas moyen" (p.9). Or l'ampleur prise par ces "déformations spécifiques" est apparue dans les recensements de 1982 et 1990 et l'on sait désormais que la maison de campagne traditionnelle est fortement concurrencée par d'autres formes de résidences secondaires, et notamment par la construction neuve et l'immobilier de loisirs. La plupart des études concernant ce secteur ont été effectuées par des organismes professionnels, para-publics ou publics, qu'il s'agisse de l'utilisation des prêts épargne-logement pour la construction des résidences à la suite des mesures prises en 1985 (Barthez, 1987 ; Guerraz, 1987), ou des nouvelles formules de l'offre immobilière, multipropriété, temps partagé, bourses d'échanges, etc. (Hebert et Perron, 1990 ; Bondu, 1990 et 1991 ; Roy, 1993). Une importante étude réalisée par l'Observatoire du Tourisme des Alpes-Maritimes (1993) met bien en lumière l'opposition entre le littoral et l'intérieur dans le plus touristique des départements français : ainsi, la très grande majorité des résidences du littoral sont en immeubles collectifs (85%), alors qu'à l'intérieur, priment les maisons individuelles (80%), et ces dernières sont en moyenne deux fois plus âgées que les logements du littoral. La même opposition se retrouve en Bretagne (Alle et Morin, 1992).

Autre thème récent, l'appropriation des résidences secondaires par les étrangers. Il y a une quinzaine d'années, il était surtout question des Belges et des Hollandais qui achetaient dans le Midi (Escudier et Soulier, 1981). Depuis peu, ce sont les Britanniques qui polarisent l'attention. Plusieurs études ont été commanditées par des administrations publiques dans les régions qui ont connu, après le Sud-Ouest, un fort investissement immobilier britannique, c'est-à-dire Bretagne (Cellule Economique de Bretagne, 1990), Normandie (Direction Régionale de l'Equipement, 1992) et Nord-Pas-de-Calais (Chaplain, 1993). La "ruée" des Anglais se serait produite en 1988-1989, les achats se poursuivant depuis à un rythme plus lent. Les raisons de cet engouement ont été également analysées par plusieurs universitaires, notamment dans le cadre d'un colloque sur le thème de "l'étranger à la campagne" organisé par l'Association des Ruralistes Français (les actes du colloque ont été en partie publiés dans la revue *Hommes et migrations*, une autre partie le sera prochainement dans un numéro spécial d'*Etudes rurales*). Jacques Barou (1993) et Patrick Prado (1993) ont étudié l'image stéréotypée de la campagne française traditionnelle vendue par les agences immobilières anglaises et les modes d'intégration des résidents anglais à la société locale en s'appuyant notamment sur l'enquête de Nathalie Ortar en Dordogne (1993). Henry Buller et K. Hoggart (1993) ont analysé les réseaux de vente, les caractéristiques des acheteurs britanniques, les types de maisons et de sites qui ont leur préférence.

Nombre de ces thèmes sont repris dans nos propres enquêtes de terrain : l'évolution du marché des résidences secondaires, l'importance respective des héritiers ou des nouveaux acquéreurs, le rôle de la résidence secondaire dans le cycle de vie et dans les stratégies familiales, les durées et les moments de son utilisation, la place des résidents secondaires au sein des sociétés locales. Mais notre ambition est de mettre l'accent sur les évolutions les plus récentes, en faisant l'hypothèse que les pratiques et les représentations actuelles forment un système cohérent, bien différent à beaucoup d'égards du modèle traditionnel de la maison de campagne.

## Articles et ouvrages cités

ACT, *Etude exploratoire de la demande de résidences secondaires en France - Première partie : Les propriétaires*, Paris, Ministère du Tourisme, 1977, 87 p.

ACT, *Etude exploratoire de la demande de résidences secondaires en France*, Rapport final de synthèse, Paris, Ministère du Tourisme, 1977, 66 p.

ALLE, A.F., Y. MORIN, *Le marché des résidences secondaires en Bretagne - Evolution et perspectives*, Cellule économique de Bretagne, 1992, 125 p.

BARBICHON, G., A. BLANCHET, S. KARSENTY, M. PERIANEZ, M. VICENTE, *L'autre habitat. L'habitat bilocal des résidents secondaires en France*, Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB). Contrat de recherche avec le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie, Direction de la Construction, Paris, 1978.

BARBIER, B. "Les résidences secondaires et l'espace rural français", *Norois*, 24 (95 ter), novembre 1977, 11-19.

BAROU, J. "Les néo-ruraux européens dans les campagnes françaises : réciprocity des représentations de l'étranger", in *L'étranger à la campagne*, Actes du Colloque de l'Association des Ruralistes Français, Nantes, 10-11 juin 1993, 8 p.

BARTHEZ, J., *La résidence secondaire et l'épargne logement*, Bureau d' Etudes Pluridisciplinaires Appliquées. Montpellier, 1987. Enquête réalisée pour le Ministère de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports.

BONDU, A., "La résidence de tourisme, un succès qui dérange." *Le Particulier immobilier*, 57, juillet 1991, 74-79.

BONDU, A., "Les formules de propriété-vacances au banc d'essai." *Le Particulier immobilier*, 46, juillet-août 1990, 73-80.

BROMBERGER, C., G. RAVIS-GIORDANI, *Le deuxième phylloxera. Facteurs, modalités et conséquences des migrations de loisirs dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur*, CERESM, Aix-en-Provence, 1977.

BRUN, A., B. KALAORA, "Les résidences secondaires dans l'évolution du tissu rural", *Economie rurale*, 178-179, mars 1987, p. 83.

BULLER, H.J., K. HOGGART, *British home owners in rural France : property selection and characteristics* King's College London, Department of Geography, Occasional Paper n°40, 1993, 59 p.

BULLER, H.J., K., HOGGART, *French estate agents and house sales to British nationals* King's College London, Department of Geography, Occasional Paper n°36, 1993, 33 p.

BULLER, J., HOGGART, K., "L'installation des Britanniques en France rurale", in *L'étranger à la campagne*, 1993, op. cit., 12 p.

CELLULE ECONOMIQUE DE BRETAGNE. *Les achats de biens immobiliers par les étrangers en Bretagne en 1988 et 1989. La ruée des étrangers sur les maisons bretonnes*, Rennes, septembre 1990, 135 p.

CHAPLAIN, C., "Du jeu de Monopoly au désengagement des Britanniques dans le Nord-Pas-de-Calais", *Recherche-Transports-Sécurité* (INRETS), 38-39, juin 1993, 93-110.

CRIBIER, F., "Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises", *Etudes rurales*, 19-50, 1973, 181-204.

CUNEO, B., B. HAUMONT, "La propriété foncière en milieu rural." *Etudes foncières* (10) 1980, 1-6.

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT. *Les propriétaires britanniques en Basse Normandie*, Janvier 1992, 47 p.

DOURLENS, C., P. VIDAL-NAQUET, *Campagnes à vendre - Les transformations des filières de production des résidences secondaires*, Aix-en-Provence, CELTE, 1980, 368 p.

ESCUDIER, J.-L., A. SOULIER, "Languedoc-Roussillon. L'appropriation des terres par des étrangers", *Etudes foncières*, 11, 1981, 1-8.

GEORGE, P., "Dépeuplement rural et croissance urbaine sur les façades nord et ouest du Morvan", *Travaux de l'Institut de géographie de Reims*, 55-56, 1983, 5-14.

GIESBERT, F-O., et al. "La grande folie des résidences secondaires" *Le Nouvel Observateur* 711, 26 juin-2 juillet 1978, 51-61.

GUERRAZ, S., *Utilisation des prêts épargne-logement résidences secondaires*, Agence Savoyarde d'Aménagement de Développement et d'Aide aux Collectivités (ASADAC), 1987, ronéoté, 24 p.

GUIBILATO, G., "Le temps partagé : solution d'avenir aux problèmes des résidences de loisirs ?", *Economie et humanisme*, 226, nov-déc, 1975, 39-51.

KALAORA, B., A. BRUN, *Les résidences secondaires dans l'évolution du tissu rural : l'exemple de l'Orléanais*, Paris, INRA/LARES, 1985.

KRIPPENDORF, J., "L'éclosion des résidences secondaires", in *Les dévoreurs de paysages. Le tourisme doit-il détruire les sites qui le font vivre ?* Editions 24 heures, Lausanne, 1977, 38-42.

MAHO, J., "Toutes ces fermettes de caractère...", *Autrement*, 14, juin 1978, (n° spécial "Avec nos sabots"), 31-3.

MARIÉ, M., J. VIARD, *La campagne inventée. Ou ce qu'il advient des rapports entre les paysans, leur communautés et l'environnement urbain dans quatre villages d'un pays de Haute-Provence*, Le Paradou, Actes Sud, 1977, 239 p.

MINISTÈRE DU TOURISME/DATAR, *Enquête sur les résidences de loisirs au bord de la mer*, Paris, 1967, 2 tomes.

MINISTÈRE DU TOURISME/DATAR, *Enquête sur les résidences de loisirs dans le bassin parisien*, Paris, 1968, 2 tomes.

MINISTÈRE DU TOURISME/DATAR, *Enquête sur les résidences de loisirs dans les communes de campagne*, Paris, 1971, 2 tomes.

MINISTÈRE DU TOURISME/DATAR, *Enquête sur les résidences de loisirs dans les communes de montagne*, Paris, 1969, 2 tomes.

OBSERVATOIRE DU TOURISME DES ALPES MARITIMES, *L'impact économique des résidences secondaires dans les Alpes Maritimes*, Etude réalisée par Hélios Consultants, mai 1993, 58 p.

ORTAR, N., *Les clubs britanniques de Dordogne : des modèles originaux d'intégration*, article de DEA, Université de Paris X-Nanterre, Département d'Ethnologie, mai 1993, 30 p.

PRADO, P., "Deux parties de campagne : l'espace rural, la nature rejouée" in *L'étranger à la campagne*, 1993, op. cit., 12 p.

RENUCCI, J., "Les résidences secondaires en France", *Revue de Géographie de Lyon*, 59, 1-2, 1984, 29-40.

"Résidences secondaires en France dans le cadre de l'Habitat de Loisir" (Les), *Notes et Etudes documentaires*, n°3939/3940, Paris, La Documentation Française, 1972.

ROY, L., "De la "multipropriété" au "timeshare" : du temps à revendre." *Le Particulier immobilier*, 79, juillet-août 1993, 68-78.

SANSOT, P., H. STROHL, H. TORGUE, C. VERDILLON, *L'espace et son double. De la résidence secondaire aux autres formes secondaires de la vie sociale*, Paris, Editions du Champ Urbain, 1978.

# Les résidences secondaires en France

Les données de l'Insee

Jacques Cloarec et Françoise Dubost

<b>I. Caractéristiques des logements .....</b>	<b>16</b>
Définition de la résidence secondaire : du critère de la durée d'occupation au critère fonctionnel .....	16
L'évolution du parc des résidences secondaires : une croissance continue depuis la guerre .....	17
Les échanges entre résidences principales, secondaires et logements vacants .....	20
Les logements occasionnels .....	21
L'âge des résidences secondaires : le nombre des constructions récentes l'emporte largement sur celui des constructions anciennes .....	23
Type de commune et type d'immeuble : la résidence secondaire est de plus en plus souvent urbaine et collective.....	24
La localisation géographique des résidences secondaires : attraction du littoral et de la montagne, développement des résidences secondaires au sud de la Loire .....	27
Le coût des résidences secondaires et leur niveau de confort .....	36
 <b>II. La population des résidents secondaires .....</b>	<b>37</b>
Le statut d'occupation : une très grande majorité de propriétaires .....	37
La disposition à titre gratuit : aussi importante que la possession .....	38
Les inégalités dans le taux d'équipement : une relative démocratisation .....	41
Le patrimoine des résidences secondaires : des inégalités fortes .....	46
 <b>Conclusion .....</b>	<b>46</b>
 <b>Ouvrages, articles et documents cités .....</b>	<b>48</b>

Pour l'essentiel, les données analysées ici sont celles de l'INSEE : Recensements Généraux de la Population, Enquêtes Logement (notamment celle de 1988 et de 1993), Enquêtes Emploi, Enquêtes Consommation et modes de vie, Enquêtes Vacances. Nous y avons ajouté les statistiques du ministère de l'Équipement et du Logement concernant les permis de construire, et nous avons bénéficié par ailleurs, grâce à Jean-Claude Bontron\*, des cartes établies par la SEGESA sur la base des RGP. On peut ainsi dresser un tableau d'ensemble des résidences secondaires, avec certains traits solidement dessinés, mais aussi des lacunes importantes.

Les résultats successifs des RGP attestent de la progression spectaculaire du nombre des résidences secondaires depuis la guerre. Certes, les chiffres en valeur absolue comportent une marge d'incertitude. Les enquêtes ethnographiques montrent bien les erreurs qui peuvent se produire dans les comptages sur le terrain. L'enquêteur se trouve souvent dans l'impossibilité d'interroger le propriétaire parce que ce dernier est absent, il doit se fier au voisin ou à la secrétaire de mairie dont les informations sont sujettes à caution. Nombreuses sont les situations ambiguës où le classement d'un logement dans une rubrique ou une autre se fait en fonction des critères locaux plutôt que de normes administratives, et c'est pourquoi il y a fréquemment quelques unités de différence entre les recensements communaux et ceux des RGP. En valeur relative cependant, les chiffres fournis par ces derniers n'en permettent pas moins des constats significatifs sur la part croissante des résidences secondaires dans l'ensemble du parc des logements, sur leur localisation urbaine ou rurale, la période de leur construction et leur répartition par type de logement, individuel ou collectif. La répartition géographique des résidences secondaires, mesurée par les RGP, est une autre donnée fondamentale, qui permet de nuancer le constat global et de souligner les diversités régionales.

\* Nous le remercions vivement de ses conseils lors de la lecture d'une première version de ce texte.



On peut recueillir, grâce aux autres enquêtes de l'INSEE (Logement, Emploi, Consommation et modes de vie, Vacances), des indications sur la population des résidents secondaires, la catégorie socio-professionnelle à laquelle ils appartiennent, s'ils sont propriétaires, locataires ou hébergés par des parents ou amis. Mais ces indications ne peuvent être croisées avec celles des RGP (les échantillons sont différents, les critères retenus ne sont pas les mêmes), elles ne permettent donc pas de construire véritablement une typologie des résidences secondaires. Par ailleurs les données manquent qui permettraient d'éclairer quelques questions actuellement sans réponse à l'échelle nationale, notamment sur la proportion d'étrangers parmi les propriétaires de résidences secondaires. Pour pallier ces lacunes, l'INSEE avait prévu de lancer en 1993 une enquête spécifique dans quatre régions, mais les obstacles rencontrés lors de l'enquête préalable, et notamment la difficulté pour les enquêteurs à rencontrer les résidents secondaires<sup>1</sup> a obligé l'INSEE à y renoncer. Preuve s'il en est de la complexité des problèmes soulevés par ce type d'enquête.

## I. Caractéristiques des logements.

**Définition de la résidence secondaire : du critère de la durée d'occupation au critère fonctionnel.**

La création de la catégorie "résidence secondaire" date du lendemain de la guerre. Elle apparaît pour la première fois dans le recensement de 1946. Le critère alors retenu est celui de la durée d'occupation du logement dans l'année : était considéré comme résidence secondaire tout logement occupé moins de 180 jours par an, c'est à dire moins de la moitié de l'année. La définition statistique de la résidence secondaire a changé récemment. Dans l'enquête sur les conditions de

---

<sup>1</sup> Selon Madame Coeffic, responsable de la Division Logement, l'enquête a été abandonnée après des tests effectués en Rhône-Alpes, PACA, Normandie et Languedoc-Roussillon. Les enquêteurs avaient utilisé les fichiers de la Direction Générale des Impôts pour avoir l'adresse de la résidence principale des propriétaires et avaient écrit à ces derniers pour savoir à quelle période leur résidence secondaire était occupée. Mais outre que les enquêteurs ont pu constater que les fichiers Impôts ne sont pas également mis à jour selon les régions, le taux élevé de non-réponses ne leur a pas permis d'obtenir un échantillon représentatif. Le résultat des tests n'a donc pas été utilisé. (Entretien du 15 février 1994)

logement des ménages réalisée en 1988, l'INSEE adopte une définition fonctionnelle : est classé résidence secondaire un logement utilisé pour les fins de semaine, les vacances, les loisirs. Sont également classés comme résidences secondaires les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques. Cette définition exclut le logement mobile sédentarisé (caravane installée à demeure sur un terrain), mais elle inclut le "logement occasionnel", catégorie qui correspond au logement occupé seulement une partie de l'année, pour raisons professionnelles. Ces changements expliquent pour une part les différences d'effectifs observées d'un mode d'enquête à l'autre et entre certains recensements. Lors du dernier Recensement Général de la Population (RGP), celui de 1990, la définition fonctionnelle est conservée, mais la catégorie "logement occasionnel" est à nouveau décomptée à part. La statistique des logements comporte donc désormais quatre catégories dont les résultats sont présentés de la façon suivante :

Tableau 1  
Répartition des logements selon leur catégorie et le type de commune en 1990

	France entière		Communes rurales		Communes urbaines	
	en milliers	en %	en milliers	en %	en milliers	en %
Résidences principales	21 536	82,1	5 259	72,1	16 277	85,9
Logements occasionnels	400	1,5	79	1,1	321	1,7
Résidences secondaires	2 414	9,2	1 377	18,9	1 037	5,5
Logements vacants	1 896	7,2	578	7,9	1 318	6,9
Ensemble	26 246	100,0	7 293	100,0	18 953	100,0

Source : RGP 1990.

in C. Cluzeau et C. Taffin, 1991.

**L'évolution du parc des résidences secondaires : une croissance continue depuis la guerre.**

Une étude statistique rétrospective du parc de logements en France (Taffin, 1991) rend compte de l'évolution du nombre de résidences secondaires entre 1946, date de la première mention statistique du phénomène, et 1990, dernier recensement connu :

Tableau 2  
Dénombrement du parc de logements (en milliers)

	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990
Résidences principales	13 052	13 427	14 565	15 831	17 775	19 665	21 534
Résidences secondaires*	225	448	973	1 233	1 686	2 267	2 822
Logements vacants	668	535	854	1 197	1 607	1 784	1 880
Ensemble	13 945	14 410	16 392	18 261	21 068	23 717	26 237

Source : RGP

in C. Taffin, 1991.

\* y compris logements occasionnels

Le nombre des résidences secondaires a ainsi été multiplié par plus de dix pendant cette période, croissant en moyenne de 50 000 unités par an entre 1946 et 1968, puis de 72 000 par an depuis cette date. Cette croissance accélérée n'a même pas été ralentie par la crise économique, comme l'a été celle des résidences principales à la fin des années 1970. La part des résidences secondaires dans le parc des logements est passée de 5,9% en 1962 à 6,8% en 1968, 8% en 1975, pour atteindre plus de 10% du nombre total des logements en 1990. Même si l'on peut considérer qu'une amélioration du dénombrement explique en partie cette augmentation, il s'agit d'un phénomène de grande ampleur. Il est sans équivalent semble-t-il dans les autres pays développés. Si l'on en croit les chiffres publiés en 1993 par la Commission des Communautés européennes (tableau 3), seule en Europe, l'Espagne concurrence la France, mais l'on peut penser que le nombre élevé de résidences secondaires espagnoles correspond pour une bonne part aux achats des vacanciers étrangers et aux propriétés des nationaux qui ont émigré dans les pays voisins en attendant le retour au pays. Malgré les doutes qu'inspire ce tableau très lacunaire, les chiffres ont au moins valeur indicative.

Tableau 3  
Résidences secondaires (X 1000) au 1er janvier 1993

	1980	1985	1988	1990	1991	1992
Belgique	135 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-
Danemark	175	189	199	201	200	199
Allemagne République fédérale Ancienne Rép. démocratique	- -	- -	390 <sup>2</sup> -	- -	- -	- -
Grèce	-	-	-	-	-	-
Espagne	898 <sup>1</sup>	-	-	-	2 638	-
France	2 265 <sup>3</sup>	2 288 <sup>4</sup>	2 263	2 403	-	-
Irlande	-	-	-	-	-	-
Italie	-	-	-	-	-	-
Luxembourg	-	-	-	-	-	-
Pays-Bas	-	-	-	-	-	15
Portugal	184 <sup>1</sup>	-	-	-	371 <sup>5</sup>	371
Royaume-Uni	99 <sup>1</sup>	-	-	-	230	240
Autriche	81	-	-	-	202	202
Suède	594	625	629	628	582 <sup>6</sup>	-

1 1981

2 1987

3 1982

4 1984

5 1er avril 1991

6 Jusqu'en 1990, nombre de maisons

A partir de 1991, nombre de propriétés et non pas de maisons

*in* Statistiques sur le Logement dans la Communauté européenne, 1993, p. 56

## Les échanges entre résidences principales, secondaires et logements vacants.

Revenons aux résidences secondaires françaises. A retracer depuis 1970 (tableau 4) l'évolution des trois catégories de logements, résidences principales, secondaires et logements vacants, à partir des données des Enquêtes Logements, on constate un fléchissement régulier des résidences principales, tandis qu'augmente la proportion des logements vacants et des résidences secondaires (l'augmentation de ces dernières étant freinée entre 1984 et 1988, à l'inverse des logements vacants).

Tableau 4  
Répartition des logements selon leur catégorie en 1970, 1973, 1978, 1984 et 1988

Catégorie de logements	EL 1970		EL 1973		EL 1978		EL 1984		EL 1988	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Résidences principales	16 407	85,8	17124	84,3	18641	83,8	20093	82,9	20700	82,8
Logements vacants	1323	6,9	1606	7,9	1751	7,9	1868	7,7	2044	8,2
Résidences secondaires	1400	7,3	1592	7,8	1844	8,3	2288	9,4	2263	9,0
Ensemble	19130	100,0	20322	100,0	22236	100,0	24249	100,0	25007	100,0

Source : Enquêtes Logement  
in M. Eenschooter *et al.*, 1992.

Tableau 5  
Les mutations du parc, entre 1982 et 1987, selon les catégories de logements et les principaux mouvements\*

Catégories de logement	Changements d'affectation		
	Solde des passages entre résidences principales et logements vacants	Solde des passages entre résidences principales et résidences secondaires	Solde des passages entre résidences secondaires et logements vacants
Résidences principales	94	- 39	0
Logements vacants	- 94	0	26
Résidences secondaires	0	39	- 26

\*Les flux de sorties du parc sont comptés positivement, les flux d'entrées dans le parc négativement. Ces flux concernent la période d'observation 1982-1987 et ont été reconduits pour effectuer la projection.  
Source : Enquêtes Emploi, in C. Louvot, 1989.

Par ailleurs, les statisticiens de l'INSEE se sont efforcés d'observer, dans les mutations du parc des logements, les échanges intervenant entre les trois catégories. Ces calculs ont été effectués, non pas à partir des Enquêtes Logement, mais à partir de sous-échantillons de l'enquête Emploi. Entre 1982 et 1987, près de 40.000 résidences secondaires sont devenues principales, d'où un taux de désaffectation des résidences secondaires relativement important : il est proche de 1% alors que celui des résidences principales n'est que de 0,23% (Louvot, 1989).

Entre 1976 et 1980, à l'inverse, le taux de désaffectation des résidences principales était deux fois plus élevé et entraînait un apport de résidences secondaires (Audirac, 1982). Le phénomène était encore plus marqué dans les années 60 où la grande majorité des résidences secondaires provenait d'un changement d'affectation de résidences principales ou de logements vacants (Bontron, 1971). Aujourd'hui la réutilisation des logements vacants profite davantage aux résidences principales qu'aux résidences secondaires, et l'accroissement de ces dernières est essentiellement dû à la construction neuve.

### Les logements occasionnels.

Les chiffres publiés dans *Economie et Statistique* en 1991 incluent dans les résidences secondaires les logements occasionnels, c'est-à-dire les résidences secondaires utilisées à d'autres fins que celles de loisir. Les quatre-cinquièmes de ces logements occasionnels sont situés en zone urbaine, et plus d'un quart à Paris : à ceux appartenant aux commerçants, professions libérales, retraités ou étrangers fortunés, s'ajoutent les pied-à-terre parisiens des parlementaires, hauts fonctionnaires ou fonctionnaires internationaux. On remarquera (tableau 6) qu'entre 1982 et 1990, le taux de croissance des résidences secondaires est nettement plus élevé dans l'agglomération parisienne qu'ailleurs (+62%) : cet accroissement est dû, pour plus des deux-tiers, à ces logements dits occasionnels.

Tableau 6  
 Nombre de résidences secondaires en 1982 et 1990 par catégories de communes.

		Effectif 1982	(en milliers) 1990	Taux de croissance (en %)
Communes rurales	- Résidences secondaires dont logts occasionnels	1 291 ---	1 497 79	+ 16,0 ---
	- Logements vacants	584	589	+ 0,9
	- Total	1 875	2 086	+ 11,3
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	- Résidences secondaires dont logts occasionnels	639 ---	843 102	+ 31,9 ---
	- Logements vacants	504	535	+ 6,2
	- Total	1 143	1 378	+ 20,6
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	- Résidences secondaires dont logts occasionnels	238 ---	321 109	+ 34,9 ---
	- Logements vacants	422	480	+ 13,7
	- Total	660	801	+ 21,4
Agglomération parisienne	- Résidences secondaires dont logts occasionnels	99 ---	161 112	+ 62,6 ---
	- Logements vacants	274	276	+ 0,7
	- Total	373	437	+ 17,2
France entière	- Résidences secondaires dont logts occasionnels	2 267 ---	2 822 402	+ 24,5 ---
	- Logements vacants	1 784	1 880	+ 5,4
	- Total	4 051	4 702	+ 16,1

Source : RGP  
 in C. Taffin, 1991.

Nous ne tiendrons compte, dans les analyses qui vont suivre, que des effectifs des résidences secondaires proprement dites, non compris les logements occasionnels. Les chiffres cités ont été calculés par nous à partir des résultats détaillés des RGP.

L'âge des résidences secondaires : le nombre des constructions récentes l'emporte largement sur celui des constructions anciennes.

Lors du recensement de 1962, les maisons construites avant 1915 (c'est-à-dire celles auxquelles on peut considérer que s'applique le qualificatif de "maison ancienne") représentaient près des deux-tiers (62,5%) du parc des résidences secondaires<sup>2</sup>. Elles en représentent aujourd'hui (recensement de 1990) moins d'un tiers, soit 31,5% du total. Près de 35% (n=835 984) ont été construites entre 1975 et 1990, soit une moyenne de 57 700 logements par an entre ces deux dates.

Tableau 7

Etat d'ancienneté du parc de résidences secondaires (logements occasionnels non compris)

En valeur absolue

Date d'achèvement de la construction

type de commune	avant 1915	de 1915 à 1948	de 1948 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1990
comm rur. hors ZPIU	161 336	25 860	15 676	21 628	30 456	33 720
comm rur. en ZPIU	432 100	88 620	84 708	125 252	170 872	180 832
comm urb. 20 000 hab.	96 824	54 116	74 548	99 168	132 648	124 824
reste comm urb.	72 184	55 340	86 876	78 348	82 632	80 000
<b>TOTAL</b>	<b>762 444</b>	<b>223 936</b>	<b>261 808</b>	<b>324 396</b>	<b>416 608</b>	<b>419 376</b>

En pourcentages

type de commune	avant 1915	de 1915 à 1948	de 1948 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1990
comm rur. hors ZPIU	21,2	11,5	6,0	6,6	7,0	8,0
comm rur. en ZPIU	56,6	39,6	32,4	38,6	41,0	43,0
comm urb. 20 000 hab.	12,7	24,2	28,4	30,6	32,0	30,0
reste comm urb.	9,5	24,7	33,2	24,2	20,0	19,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : RGP 1990.

<sup>2</sup> Le RGP de 1962 comporte des tableaux détaillés des logements par catégorie de commune et catégorie de logement, qui ne figurent malheureusement pas dans les recensements suivants. Sur l'ensemble des résidences secondaires, 38,3% ont été construites avant 1971, 24,1% de 1871 à 1915, 21,1% de 1915 à 1948, 14,2 de 1949 à 1962.



On constatera cependant, à la lecture du tableau 7 ci-dessus, que si le moment fort de la construction neuve se situe entre 1967 et 1982, elle est déjà importante dans l'entre-deux-guerres, ce que montraient bien les chiffres du recensement de 1962 (voir note 2, page 8). Le mouvement de construction s'est poursuivi au lendemain de la guerre en ne cessant de s'amplifier jusqu'en 1982, et se stabilise après cette date, à un niveau d'ailleurs élevé. La construction neuve se développe essentiellement dans le rural péri-urbain (ZPIU), d'une part, et d'autre part dans les villes de moins de 20 000 habitants (dont beaucoup correspondent à des localités touristiques) (tableau 9). Les maisons anciennes, dans une proportion non négligeable (un cinquième), restent localisées dans le rural dit "traditionnel" ou "profond", qui, par ailleurs, tend à devenir résiduel : il a si fortement diminué entre 1982 et 1990 que l'INSEE s'apprête à abandonner pour les communes rurales la distinction "hors ZPIU" et "en ZPIU". Plus de la moitié (56,6%) de ces maisons construites avant 1915 sont situées dans les zones rurales soumises à la pression urbaine, qui connaissent en même temps, et de façon continue depuis des décennies, le plus fort accroissement de la construction neuve.

#### **Type de commune et type d'immeuble : la résidence secondaire est de plus en plus souvent urbaine et collective.**

Il n'empêche que la part des résidences secondaires proprement urbaines va croissant. En 1962, elles représentaient exactement le tiers (33,3%) du total des résidences secondaires, en 1990, elles en représentent 44%, et un peu plus de 50% de celles qui ont été construites entre 1982 et 1990.

Les deux tiers des résidences secondaires sont des maisons individuelles, mais la part des logements collectifs ne cesse d'augmenter. Depuis 1975, une résidence secondaire sur deux est construite dans un immeuble collectif et la proportion des immeubles de 20 logements et plus est passée à 30% (tableau 8), un peu plus dans les communes urbaines (38,8%), un peu moins dans les communes rurales (21,6%) (tableau 9).

Tableau 8

**Répartition des résidences secondaires selon la période de construction et le type d'immeuble**

En valeur absolue

type d'immeuble	1948 ou avant	entre 1949 et 1974	entre 1975 et 1990	total
immeuble de 1 logement	852 204	344 972	432 972	1 629 696
2 à 19 logements	116 424	124 548	152 420	393 392
20 logements et plus	17 752	117 140	250 588	385 480
total	986 380	586 660	835 984	2 408 568

En pourcentage, selon la période de construction.

type d'immeuble	1948 ou avant	entre 1949 et 1974	entre 1975 et 1990
immeuble de 1 logement	86,4	58,8	51,7
2 à 19 logements	11,8	21,2	18,3
20 logements et plus	1,2	20	30
Total	100	100	100

En pourcentage, selon le type d'immeuble.

type d'immeuble	1948 ou avant	entre 1949 et 1974	entre 1975 et 1990	ensemble immeubles
immeuble de 1 logement	52,2	21,2	26,6	100
2 à 19 logements	29,6	31,6	38,8	100
20 logements et plus	4,6	30,4	65	100

Source : RGP 1990.

Tableau 9

**Résidences secondaires construites entre 1975 et 1990**

En valeur absolue

Types d'immeuble	Communes rurales	Communes urbaines
1 logement	288 040	144 939
2 à 19 logements	50 888	101 732
20 logements et plus	93 864	156 724
Total	432 792	403 395

En pourcentage

Types d'immeuble	Communes rurales	Communes urbaines
1 logement	66,7	36
2 à 19 logements	11,7	25,2
20 logements et plus	21,6	38,8
Total	100	100

Source : RGP 1975 et 1990.

Notons encore que dans un dossier publié en octobre 1989, l'INSEE prévoyait sur la période 1987-1995 un besoin annuel de 329 000 logements dont 45 000 résidences secondaires : "En supposant constant à 11,4% le taux de possession des ménages (rapport entre le nombre de résidences secondaires et celui des résidences principales), ce serait alors entre 43 000 et 46 000 R.S. qu'il faudrait construire en moyenne chaque année. Presque la moitié de ce flux est destiné à compenser les échanges avec les autres catégories de logements et les disparitions. La part des constructions neuves se maintiendrait à un niveau élevé, proche de 14%, après avoir atteint 14,8% entre 1975 et 1982" (Louvot, 1989). Par ailleurs, selon les statistiques du ministère de l'Équipement établies à partir des dépôts de permis de construire pendant la période 1987-1990, le nombre des résidences secondaires construites en lotissement tendrait à devenir, dans la période la plus récente, presque aussi important que celui des maisons isolées (tableau 10) : le lotissement figure dans la rubrique "autres individuels".

Tableau n°10  
Situations cumulées par année.

Unité : milliers de logements

Résidences secondaires	1987	1988	1989	1990
Autorisées	34,7	40,5	41,4	42,9
dont				
Individuels isolés	5,4	6,2	6,8	8,5
Autres individuels	5,1	8,1	6,2	7,6
Collectifs	24,2	26,2	28,4	26,8
Déclarées commencées	23,0	26,6	30,0	30,3
dont				
Individuels isolés	4,7	5,1	5,8	6,9
Autres individuels	3,6	3,6	6,1	4,5
Collectifs	14,7	16,8	18,1	18,9

Source : Siclone, 1991.

## La localisation géographique des résidences secondaires : attraction des zones touristiques, développement des résidences campagnardes au sud de la Loire.

L'attraction du littoral et de la montagne est déjà très sensible dans le recensement de 1975 (Chanut, 1977) et plus encore dans celui de 1982 (Renucci, 1984). Elle est massivement confirmée dans le dernier recensement. En 1990, les régions de plus forte densité en résidences secondaires sont les régions les plus touristiques : Provence-Côte d'Azur, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon viennent largement en tête, ces trois régions totalisant à elles seules plus du tiers (37,3%) de l'effectif total. Viennent ensuite la Bretagne, les Pays-de-Loire, l'Aquitaine, Midi-Pyrénées et la Basse-Normandie, dont les effectifs sont compris entre 100 000 et 200 000 résidences secondaires. En dessous seulement de la barre des 100 000 apparaissent en tête dans ce classement régional le Centre, l'Auvergne et l'Ile-de-France<sup>3</sup> où il ne s'agit plus de mer et de montagne, mais de campagne.

Le niveau départemental permet une lecture plus fine du phénomène, mais le constat est identique : les résidences de mer et de montagne l'emportent largement dans le classement départemental (nous l'avons établi, comme le précédent, à partir des chiffres recueillis dans chacun des registres départementaux, qui sont les seuls où logements occasionnels et résidences secondaires proprement dites sont comptabilisés séparément). Dans la carte des effectifs départementaux (carte n°1) se superposent les zones d'implantations déjà anciennes (l'Eure, la Seine-et-Marne, le Loiret, l'Yonne et la Nièvre à proximité de Paris, les départements bretons et normands, la bordure orientale du Massif central, les Alpes et la Côte d'Azur), avec celles où se produit actuellement la plus forte poussée des constructions neuves. Entre 1982 et 1990 (carte n°2), la poussée apparaît plus vive dans les Alpes du nord que dans les Alpes du sud, plus vive dans les départements côtiers du Languedoc-Roussillon que dans ceux de la Côte-d'Azur, plus vive enfin dans la partie méridionale du littoral atlantique que dans les départements bretons ou normands, à l'exception notable du Morbihan et du Calvados. Le Pas-de-Calais, enfin, est un autre pôle récent de construction de résidences secondaires. Dans la carte n°3 sur la part des résidences secondaires dans le parc des logements, les forts pourcentages

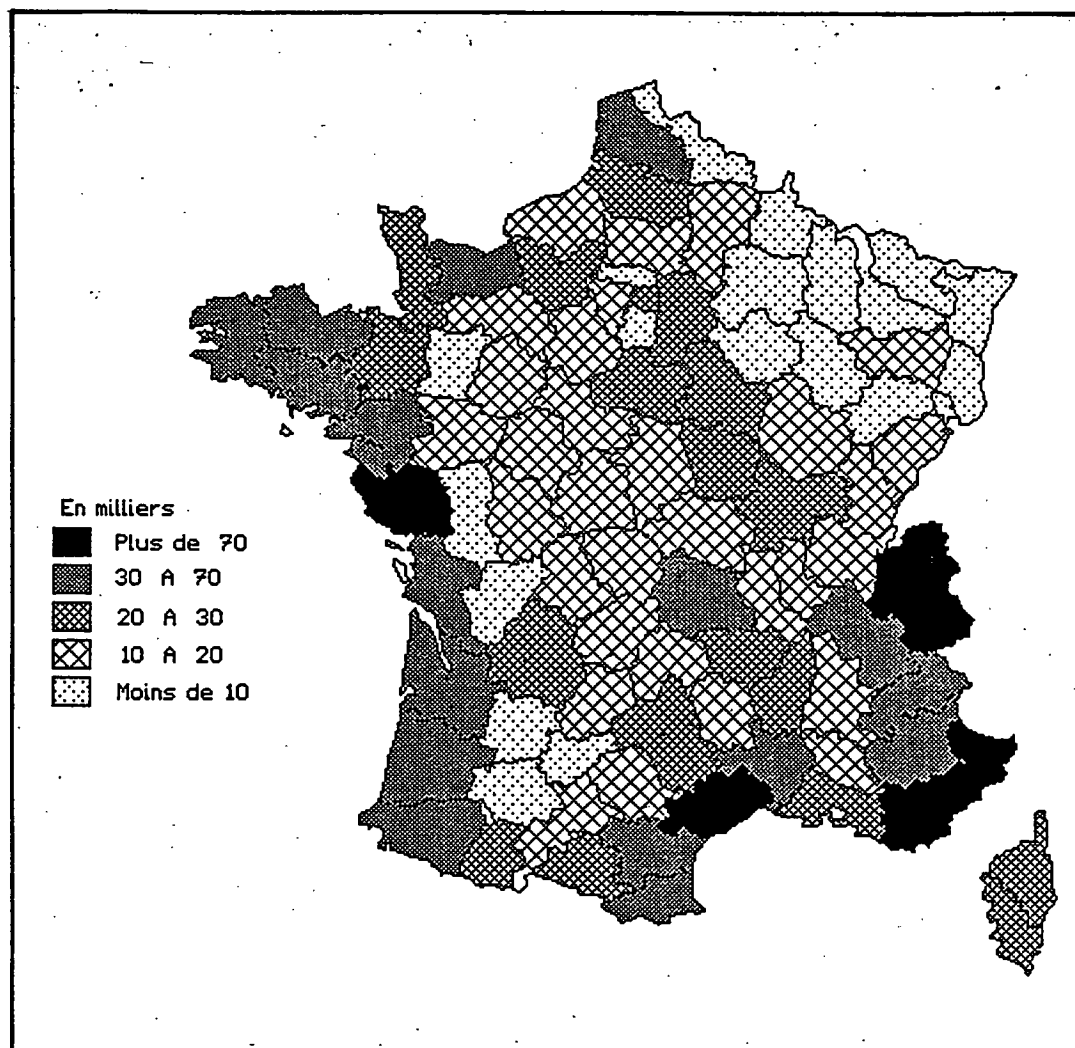
---

<sup>3</sup> Le fait de supprimer dans le comptage des résidences secondaires les logements occasionnels modifie notablement le classement en ce qui concerne l'Ile-de-France où leur nombre est plus élevé que celui des résidences secondaires proprement dites : si l'on additionne les deux catégories, l'Ile-de-France précède la Bretagne.

traduisent les effets cumulés de la désertification (Ariège, Lozère, Alpes de Haute-Provence, Corse) et de l'essor des résidences touristiques (Savoie, Haute-Savoie, Aude, Ariège, Pyrénées-Orientales, Var, Vendée).

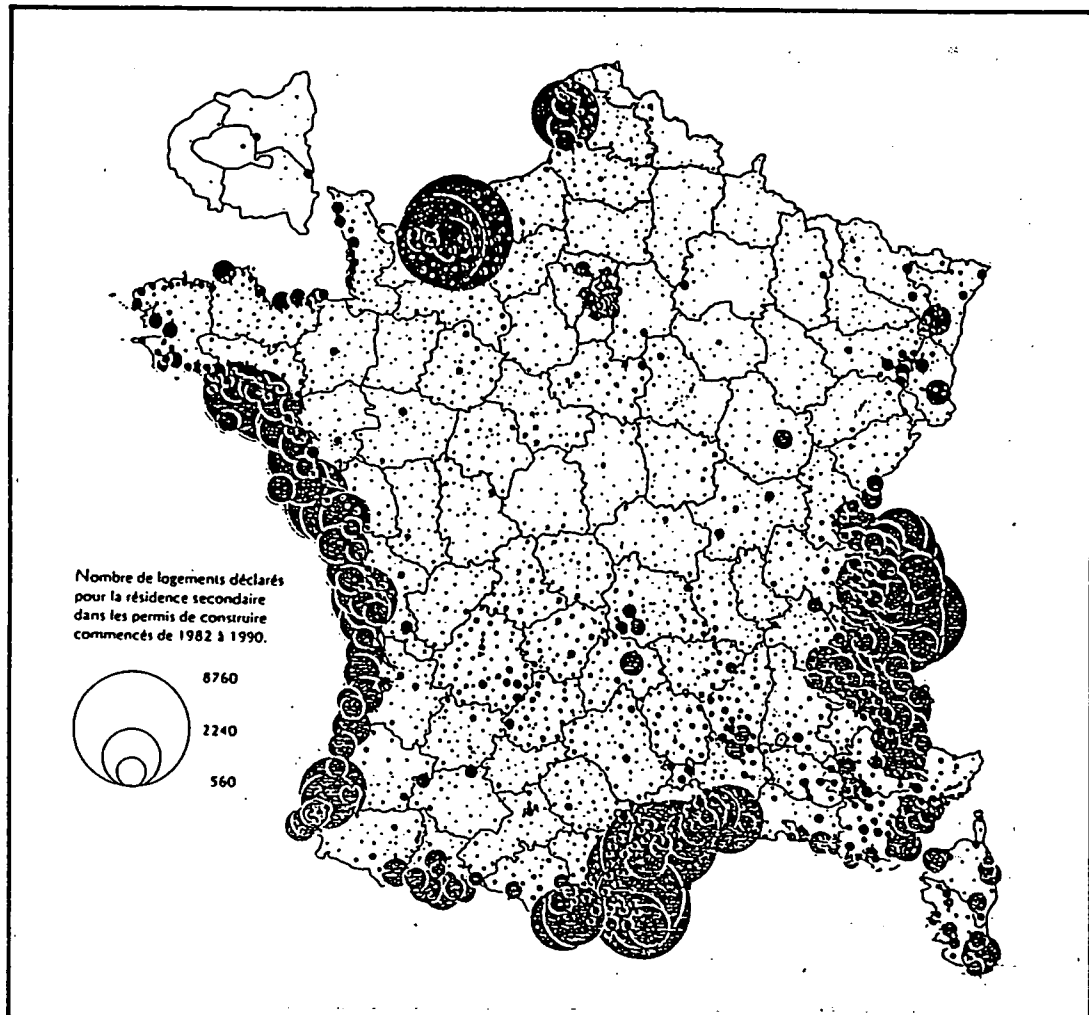
Dans ces trois cartes citées ci-dessus, le phénomène résidence secondaire apparaît en totalité, dans sa double dimension rurale et urbaine. Si l'on s'en tient maintenant aux seules zones rurales, et si l'on analyse les changements qui se sont produits entre 1968 et 1990, le premier constat est également celui de la prédominance de la mer et de la montagne. En 1968, une place très importante revenait aux couronnes urbaines : la maison de campagne, fréquentée le week-end aussi bien qu'au moment des vacances, représentait alors les deux-tiers des résidences secondaires. La carte établie par l'Institut de Géographie de Paris à partir des résultats du recensement de 1968 (carte n°4 : proportion des résidences secondaires pour 100 résidences principales), faisait apparaître une vaste zone de concentration des résidences secondaires autour de Paris, englobant une partie de la Normandie et de la Bourgogne, et autour de Lyon et du département du Rhône, englobant les départements voisins : la Loire, l'Ardèche, l'Ain et l'Isère. On notera que le type de représentation choisi (proportion des résidences secondaires pour cent résidences principales) faisait apparaître cette proportion particulièrement élevée dans des départements très peu peuplés comme la Haute-Loire, la Lozère ou l'Ariège. On constatait par ailleurs de fortes densités sur la Côte d'Azur, dans les Alpes et dans les Pyrénées-orientales. La résidence secondaire apparaissait peu répandue dans la France du nord et de l'est, et dans les campagnes de l'ouest, depuis la Mayenne et de la Bretagne intérieure jusqu'au sud de l'Aquitaine.

Carte n°1  
RESIDENCES SECONDAIRES EN 1990



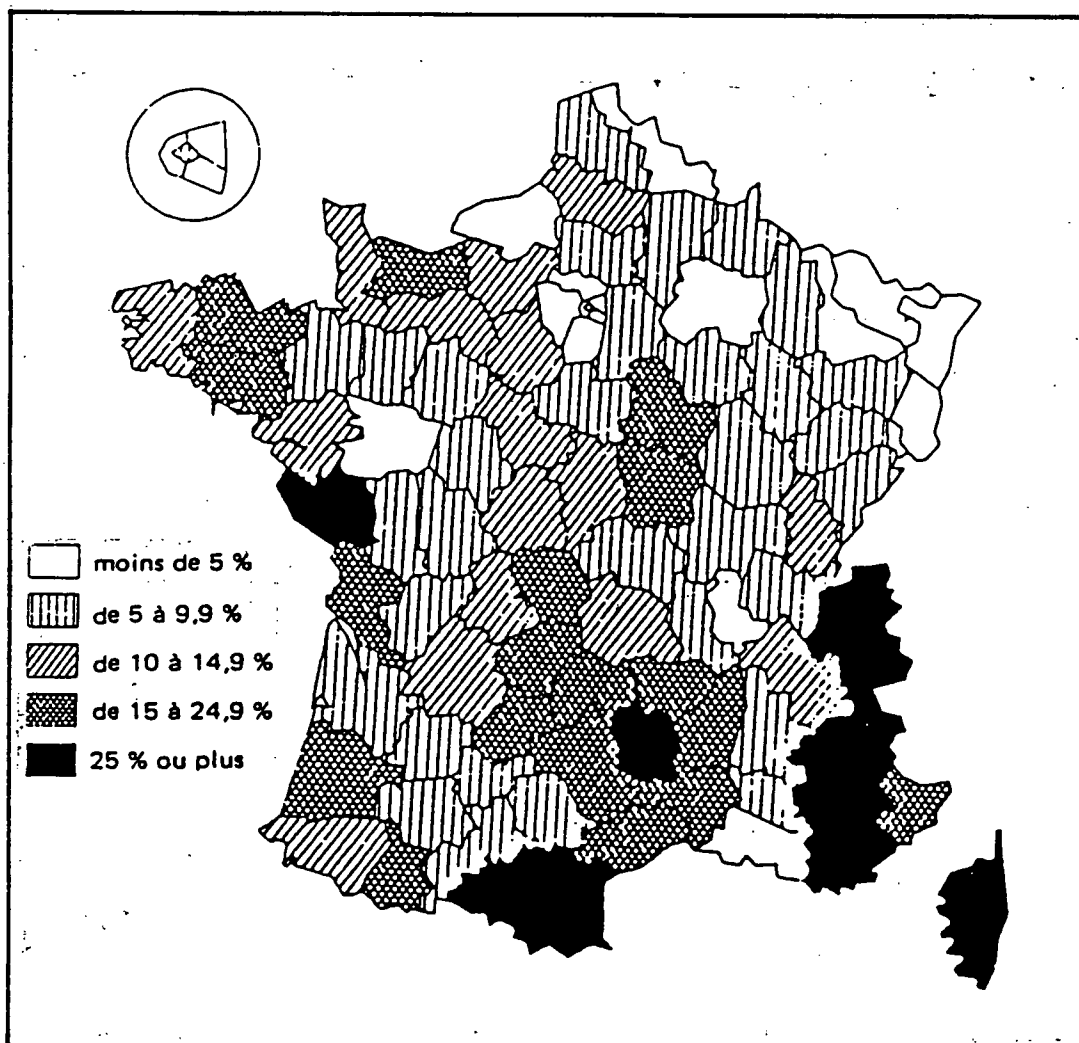
Source : INSEE, RGP 1990  
SEGESA

Carte n°2  
LA CONSTRUCTION DE RESIDENCES SECONDAIRES DE 1982 A 1990



Source : MELT, SICLONE, 1992  
in *L'Environnement en France*, Dunod, 1994, p.244.

Carte n°3  
PART DES RESIDENCES SECONDAIRES DANS LE PARC DES  
LOGEMENTS EN 1991



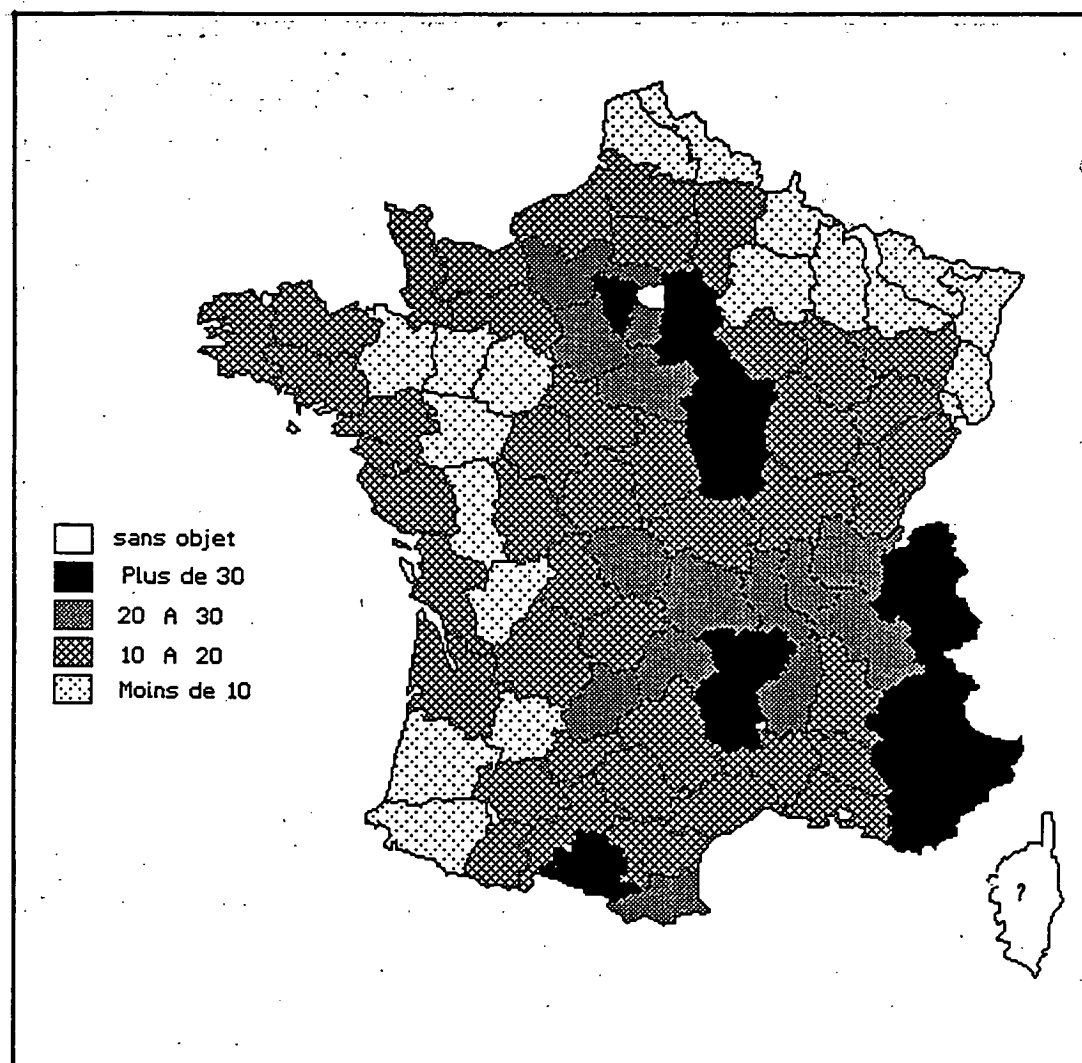
Source : INSEE, RGP 1990  
in Catherine Cluzeau et Claude Taffin, *Insee Première*, 147, juin 1991



On peut en dire autant de la carte établie sur la même base par la SEGESA en 1990 (carte n°5). La comparaison des deux n'en montre pas moins l'extension du phénomène et son déplacement. Il en est ainsi de l'attraction parisienne, lyonnaise ou marseillaise : les résidences secondaires les plus proches des métropoles diminuent relativement (l'augmentation des résidences principales comprenant sans doute nombre de résidences secondaires converties). C'est le cas notamment autour de Paris, où le poids des résidences secondaires s'allège dans la Seine et Marne, l'Essonne, les Yvelines et le Val d'Oise, tandis que se poursuit la poussée vers le sud et vers l'ouest. La progression des départements littoraux et montagnards est bien visible. Quant à la forte prégnance des résidences secondaires dans l'ensemble du Massif central et dans les Pyrénées centrales, elle est en partie le corollaire du phénomène de dépeuplement.

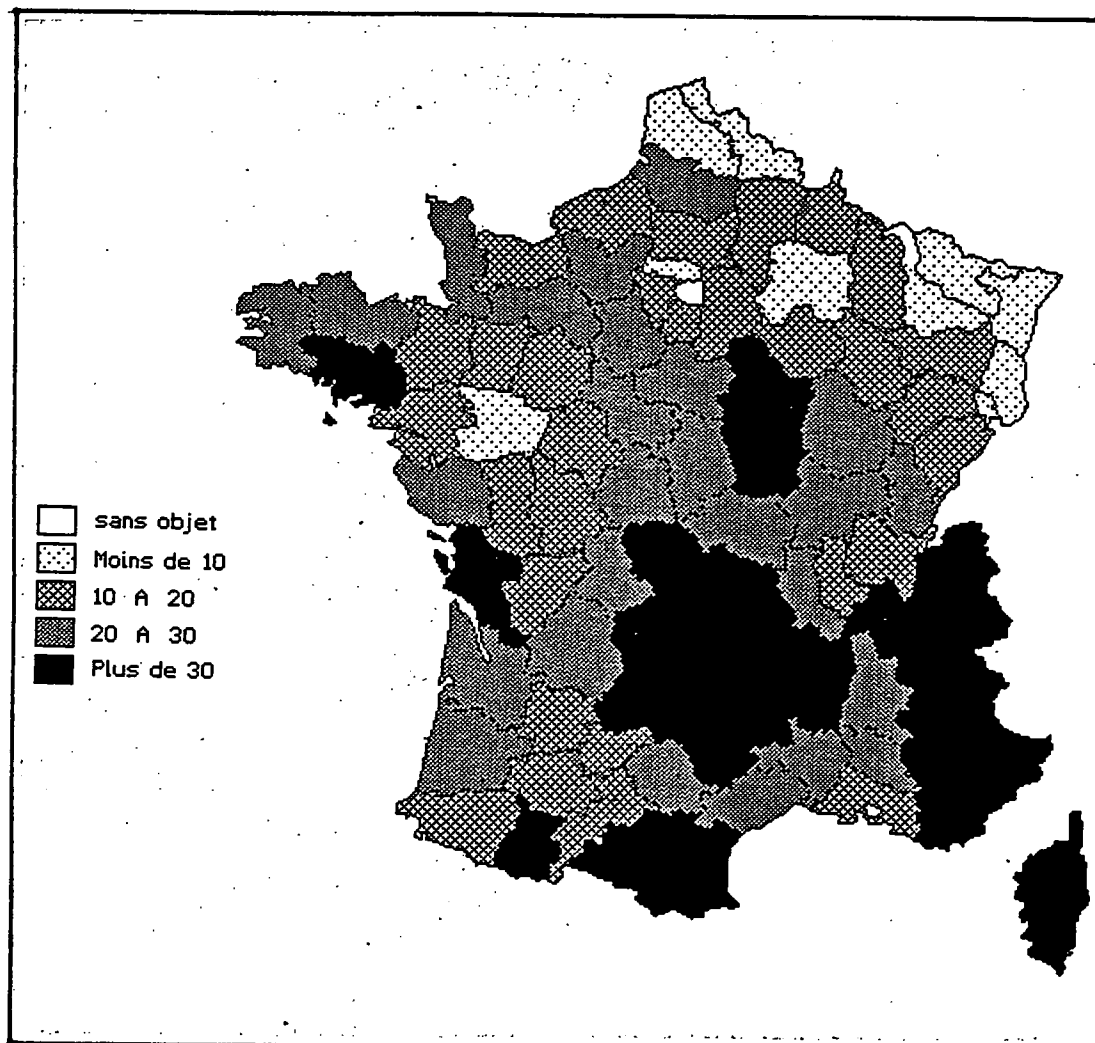
A considérer les seuls effectifs, on constate qu'ils restent importants dans les couronnes urbaines, notamment parisienne, et qu'ils se sont renforcés en Bretagne et en Normandie. Mais outre que les résidences secondaires rurales ont fortement gagné en nombre sur la façade atlantique sud (Vendée, Charente-Maritime, Gironde et Landes) et dans l'ensemble des départements méditerranéens, pyrénéens et alpins, elles se sont multipliées en même temps dans des zones jusque là peu touchées par le phénomène, notamment l'Aquitaine intérieure et toute la partie sud du Massif central. La carte des variations du nombre des résidences secondaires entre 1982 et 1990 dans les communes rurales (carte n°6) fait apparaître un phénomène plus récent, non moins frappant : la moitié sud de la France bénéficie, nettement plus que la moitié nord, de la croissance des résidences secondaires rurales. Autrement dit, si le "boom" des résidences secondaires s'est principalement produit à la montagne et à la mer, la maison de campagne progresse elle aussi, mais à condition d'être au soleil.

Carte n°4  
RESIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES RURALES EN 1968  
Pour 100 résidences principales



Source : INSEE, RGP 1968  
SEGESA  
cité par F. Cribier, in *Etudes rurales*, 1973

Carte n°5  
RESIDENCES SECONDAIRES DANS LES COMMUNES RURALES EN  
1990  
Pour 100 résidences principales

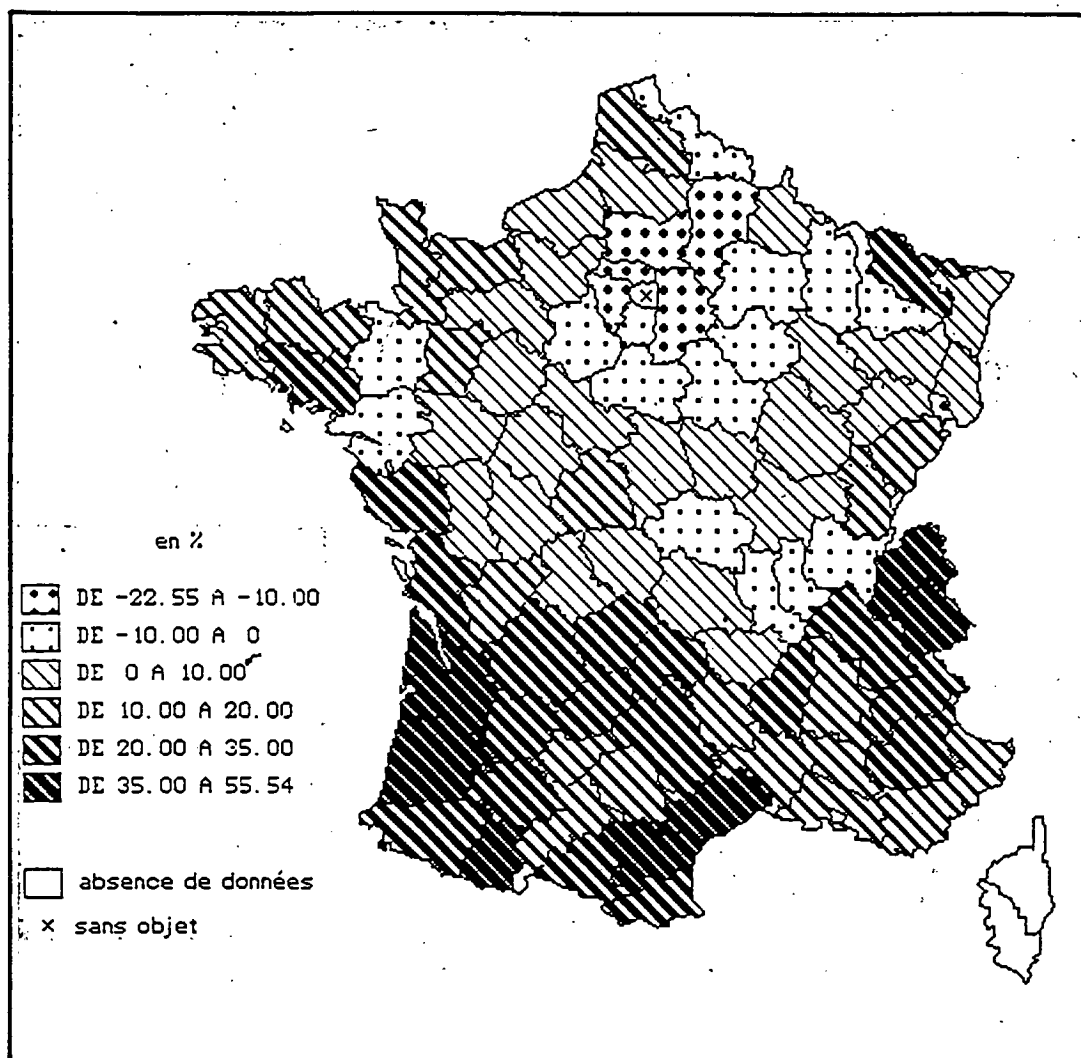


Source : INSEE, RGP 1990

SEGESA

NB : Communes rurales délimitation 1982

Carte n°6  
**VARIATION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES ENTRE  
 1982 ET 1990 DANS LES COMMUNES RURALES**



Source : INSEE, RGP 1990

SEGESA

NB : communes rurales délimitation 1982

### Le coût des résidences secondaires et leur niveau de confort.

Selon l'étude de D. Eneau et M. Moutardier (1992) portant sur le budget des ménages, une résidence secondaire, en 1990, coûtait en moyenne 18 564 F par an, les Parisiens dépensant 33 742 F, soit près de deux fois plus que les habitants de la banlieue (18 800 F) ou ceux de la campagne (15 000 F). Les travaux les plus couramment effectués dans les résidences secondaires sont les travaux de charpente et de toiture (13% du total des dépenses), puis ceux de plomberie (9,7%).

Le niveau de confort des résidences secondaires était encore rudimentaire au début des années 60, surtout en milieu rural, comme on peut le constater avec les données du recensement de 1962 (tableau 11).

Tableau 11  
Équipement des résidences secondaires en 1962

	communes rurales		communes urbaines	
	nombre absolu	%	nombre absolu	%
Ensemble des résidences secondaires en 1962.	622 200	100	217 200	100
- avec eau, WC et installations sanitaires	108 000	17,3	67 200	30,9
- avec eau et WC seulement	76 200	12,2	28 800	13,3
- avec eau seulement	208 800	33,8	76 200	35,1
- sans eau	229 200	36,8	45 000	20,7

Source : RGP 1962.

cité in J.C. Bontron et C. Naudou, 1971.

Les données qui figurent dans le recensement de 1982 (les rubriques n'ont malheureusement pas été reprises dans le recensement de 1990) permettent de constater la très nette progression des équipements (tableau 12). De plus, 23,4% des résidences secondaires rurales et 36,3% des résidences secondaires urbaines disposaient en 1982 du téléphone. L'amélioration considérable du confort est, de toute évidence, en grande partie liée au développement de la construction neuve.

Tableau 12  
Equipped des résidences secondaires en 1982

	communes rurales		communes urbaines	
	nombre absolu	%	nombre absolu	%
Ensemble des résidences secondaires	1 279 960	100	984 620	100
- avec eau, WC, installations sanitaires et chauffage central	437 840	34,2	550 080	55,9
- avec eau, WC et installations sanitaires seulement	435 620	34,0	261 140	26,5
- avec installation sanitaire sans WC intérieur	43 800	3,4	32 240	3,3
- avec eau et WC seulement	118 780	0,9	60 540	6,1
- avec eau seulement	196 420	15,3	64 140	6,5
- sans eau	47 500	3,7	16 480	1,6

Source : RGP 1982

## II. Caractéristiques de la population des résidents secondaires.

Le statut d'occupation : une très grande majorité de propriétaires.

Selon l'enquête "Budget de famille" de l'INSEE de 1989 (Eneau et Moutardier, 1992), 9,5% des ménages disposent aujourd'hui d'une résidence secondaire, "qu'ils en soient propriétaires, multipropriétaires ou locataires". Ils en sont en très grande majorité propriétaires (93,9%, dont 89,4% en pleine propriété et 4,5% en multi-propriété). Soit, 6,1% restant de locataires (seuls les locataires à l'année sont comptabilisés).

### La disposition à titre gratuit : aussi importante que la possession.

La disposition à titre gratuit n'est pas évoquée dans l'article de D. Eneau et M. Moutardier. Mais elle l'a été dans les enquêtes de conjoncture auprès des ménages de mai et d'octobre 1985 (tableau 13). Les proportions indiquées montrent que ceux qui disposent à titre gratuit d'une résidence secondaire sont presque aussi nombreux que ceux qui les possèdent.

On notera également l'importance considérable, parmi les modes d'hébergement de vacances, de la "résidence principale de parents et d'amis", qui joue le rôle d'un substitut de résidence secondaire pour plus d'un tiers des vacanciers. Il y a peu de différences sur ce point entre ruraux et urbains.

Tableau 13  
Répartition des vacances selon le mode d'hébergement en 1985

Mode d'hébergement (total en ligne : 100)

Catégorie de commune de résidence principale	Hotel	Location	Résidence secondaire	Parents et amis		Tente, caravane	Autres
				Résidence principale	Résidence secondaire		
Communes rurales	12,2	14,5	4,0	36,0	7,1	17,4	8,8
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	13,2	16,1	8,1	32,7	7,0	13,7	9,2
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants	13,7	12,3	8,6	32,1	11,3	13,3	8,7
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants (sauf agglomération parisienne)	12,9	12,6	9,0	33,7	8,8	13,2	9,8
Agglomération parisienne (sauf Paris)	12,3	11,1	15,2	35,0	10,3	8,2	7,9
Ville de Paris	17,0	10,5	15,5	35,5	13,7	1,9	5,9
Ensemble	13,2	12,8	9,8	34,2	9,3	12,0	8,7

Source: Enquête de conjoncture auprès des ménages, 1985.  
in "Les vacances", 1988.

Les enquêtes Vacances de la même année 1985, dont les chiffres globaux sont identiques à ceux de l'Enquête de conjoncture auprès des ménages, indiquent pour ces mêmes modes d'hébergement la répartition par catégorie socio-professionnelle (tableau 14). Viennent largement en tête, parmi ceux qui utilisent leur résidence secondaire pendant les vacances, les professions libérales et cadres supérieurs, les retraités et les professions indépendantes ; les employés viennent en dernier, derrière les ouvriers et les agriculteurs ; ils sont toutefois plus nombreux, presque autant que les cadres moyens, mais nettement moins que les cadres supérieurs, à utiliser la résidence secondaire de parents ou d'amis.

Les enquêtes Vacances de 1992, avec une présentation différente (tableau 15), montrent que les pourcentages de ceux qui utilisent leur résidence secondaire pendant les vacances ont augmenté pour les patrons indépendants, les cadres moyens, les retraités, et aussi pour les ouvriers. Ils sont encore plus faibles pour les agriculteurs et les employés et ont sensiblement diminué pour les cadres supérieurs et professions libérales. Par contre ces derniers restent, de toutes les catégories, les plus nombreux à utiliser la résidence secondaire de parents ou d'amis.

Tableau 14  
Les séjours de vacances de l'année 1984-1985

En pourcentage

Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage

Caractéristiques des séjours	prof. lib, cadres sup.	artisans, commerc. industr.	Cadres moyens et autres actifs	Employés	Ouvriers et personnel de service	Exploit. et salariés agricoles	Inactifs	Ensemble en %
Mode d'hébergement								
Residence secondaire	15,0	12,1	07,5	04,6	06,2	06,5	13,4	09,8
Hotel	15,1	18,6	11,1	11,5	07,1	16,1	19,9	13,2
Location	14,9	15,0	13,7	11,6	12,7	16,7	09,3	12,8
Res. sec de parents et amis	14,3	07,3	10,8	09,7	06,3	08,6	07,1	09,3
Tente, caravane	07,8	10,6	10,7	13,5	20,7	15,3	06,4	12,0
Autres	07,6	06,3	10,2	11,8	09,5	08,4	06,8	08,7
Res. princ. de parents et amis	25,3	30,1	36,0	37,3	37,5	25,4	37,1	34,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : INSEE, Enquêtes Vacances, mai et octobre 1985.  
in M. Christine, 1987.



Tableau 15  
Répartition des séjours de vacances selon le mode d'hébergement et la CSP (année 1992)

En pourcentage

Mode d'hébergement

Caractéristiques de la population	Nombre total de séjours	Hotel	Location	Rés. second.	parents et amis			Tente	Village de vacances	Caravane	Auberge de jeunesse et autres
					Rés. princ.	Rés. second.	Total parents-amis				
Ensemble	57 091	12,2	14,8	9,5	33,9	11,3	45,2	4,7	5,5	4,4	3,7
- Exploitants et salariés agricoles	958	20,8	15,6	2,4	23,7	11,2	34,9	6,9	10,1	2,4	6,9
- Patrons de l'industrie et du commerce	3 866	15,5	16,6	9,6	28,9	13,3	42,2	2,8	3,3	4,3	5,7
- Profes. libérales et cadres sup.	13 394	15,2	14,6	11,2	28,4	16,5	44,9	3,0	3,5	3,4	4,2
- Cadres moyens et autres actifs	14 807	9,5	17,2	5,8	34,0	13,8	47,8	5,3	5,7	4,8	3,9
- Employés	5 667	7,4	15,1	4,0	38,2	11,8	50,0	6,9	4,4	7,0	5,2
- Ouvriers et personnels de service	14 570	6,5	17,4	8,4	36,6	6,5	43,1	7,7	9,5	4,7	2,7
- Inactifs	13 829	18,5	9,0	15,7	36,7	8,1	44,8	1,8	3,9	3,7	2,6
dont											
- retraités	11 136	21,1	9,5	18,7	32,4	7,2	39,7	0,8	4,4	3,6	2,2
- Autres inactifs	2 693	8,0	6,8	3,2	54,5	11,4	65,9	5,9	1,8	4,1	4,3

Source : INSEE, Enquête Vacances, année 1992  
in S. Monteiro et C. Roweczyk, 1994.

Les disparités selon les catégories socio-professionnelles sont donc fortement accrues du fait qu'aux possesseurs de résidences secondaires s'ajoutent ceux qui en disposent gratuitement, hébergés par des parents ou amis.

## Les inégalités dans le taux d'équipement : une relative démocratisation.

D'autres enquêtes soulignent cette inégalité sociale en se basant cette fois, non plus sur les journées-séjours de vacances, mais sur le budget des familles, pour évaluer le taux d'équipement en résidence secondaire selon la catégorie socio-professionnelle (tableau 16).

Tableau 16

Proportion des ménages ayant une résidence secondaire selon la catégorie socio-professionnelle en 1989

Catégorie socio-professionnelle	Taux de R.S.
Agriculteurs exploitants	4,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	16,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	24,1
Professions intermédiaires	10,7
Employés	7,1
Ouvriers	4,7
Retraités	10,3
Sans activité professionnelle	3,6
Ensemble de la population	9,5

Source : Enquête Budget des familles, 1989.  
in D. Eneau et M. Moutardier, 1992.

Ainsi près d'un ménage sur quatre parmi les cadres ou professions intellectuelles supérieures possède une résidence secondaire. On en compte même dans cette catégorie 2,2% qui en possèdent deux, alors que 4,7% seulement des ouvriers disposent d'une résidence secondaire. Ces chiffres sont ceux de l'enquête "Budget des familles", ils diffèrent assez fortement de ceux de l'Enquête Logement de 1988.

Ces derniers n'avaient pas été publiés mais nous ont été communiqués par l'INSEE<sup>4</sup>. Ils ont permis de constater (tableaux 17, 18 et 19) que les catégories au

<sup>4</sup> Dans l'Enquête Logement 1992-1993, ne figurait plus la question sur la localisation des résidences secondaires à la mer, montagne ou campagne, pour laquelle nous avons demandé à la Division Logement un certain nombre de tris croisés.

revenus les moins élevés, malgré leur faible taux de possession et à cause de leur importance numérique dans la population totale, constituent un effectif important des possesseurs. Ainsi le groupe des employés et ouvriers (y compris les retraités de ces catégories), dont le taux de possession est parmi les plus faibles, occupe à lui seul 19% des résidences secondaires, tandis que le groupe des chefs d'entreprise, professions libérales et cadres supérieurs (y compris les retraités de ces catégories), dont le taux de possession est le plus élevé, en occupe 24,3%. Ce poids relatif des différentes catégories sociales doit être nuancé en fonction de la localisation des résidences : les résidents secondaires à revenus modestes sont plus nombreux à la campagne, les résidents secondaires à revenus élevés dominent très nettement dans les stations touristiques. Cependant, la résidence de bord de mer, autrefois apanage des ménages aisés, se démocratise, en bonne partie sous la forme d'appartements en immeuble collectif. Ainsi le groupe des employés et des ouvriers possède aujourd'hui 19% des résidences de mer en logement collectif et seulement 15,5% des résidences de mer en maisons individuelles (au total, 17,1% des résidences de mer).

Tableau 17  
Les résidences secondaires selon le type, la localisation et la CSP

En valeur absolue

CSP	Mer	Montagne	Campagne	Autre	Total RS
Agriculteurs	4 751	6 121	7 908	358	19 138
Artisans et commerçants	32 029	13 797	68 577	7 729	122 132
Chefs d'entreprise et professions libérales	19 675	4 412	26 246	1 695	52 028
Cadres supérieurs	59 093	20 810	160 058	17 190	257 151
Professions intermédiaires	43 530	24 658	153 923	5 247	227 358
Employés	16 435	14 477	81 892	2 454	115 258
Ouvriers qualifiés	14 565	16 877	92 963	8 593	132 998
Ouvriers non qualifiés	2 190	2 445	15 244	6 338	26 217
Retraités anciens agriculteurs	4 415	0	12 419	0	16 834
anciens artisans	20 898	5 941	33 830	4 598	65 267
anciens cadres	39 750	22 737	78 054	5 493	146 034
anciens professions intermédiaires	24 037	15 237	64 646	9 138	113 058
anciens employés	11 898	5 564	40 527	6 056	64 045
anciens ouvriers	4 524	7 240	64 929	5 726	82 419
Autres	14 144	4 930	29 987	4 034	53 095
<b>Maisons individuelles</b>	<b>311 934</b>	<b>165 246</b>	<b>931 203</b>	<b>84 649</b>	<b>1 493 032</b>
Agriculteurs	3 036	1 417	436	0	4889
Artisans et commerçants	19 528	2 681	1 136	4 163	27508
Chefs d'entreprise et professions libérales	16 388	4 814	0	1 125	22327
Cadres supérieurs	51 605	19964	2 145	11 872	85586
Professions intermédiaires	27 755	17873	2 931	9 079	57638
Employés	12 937	4645	1 518	1 860	20960
Ouvriers qualifiés	5 125	2304	1 046	6 004	14479
Ouvriers non qualifiés	3 276	0	1 192	389	4857
Retraités anciens agriculteurs	2 259	0	0	0	2259
anciens artisans	15 305	6 919	1 425	4 100	27 749
anciens cadres	19 228	10 472	1 637	13 982	44 457
anciens professions intermédiaires	15 035	8 269	5 125	12 982	41 411
anciens employés	9 849	2 981	2 206	6 249	21 285
anciens ouvriers	10 091	1 256	0	3 537	14 884
Autres	5 341	2 863	428	4 315	12 947
<b>Logements collectifs</b>	<b>216 758</b>	<b>86 458</b>	<b>21 225</b>	<b>78 795</b>	<b>403 236</b>

Source INSEE : Enquête Logement 1988

Tableau 18

Les résidences secondaires selon le type, la localisation et la CSP

En pourcentage, la répartition par CSP de l'ensemble des possesseurs

CSP	Mer	Montagne	Campagne	Autre	Total RS
Agriculteurs	1,5	3,0	0,9	0,2	1,3
Artisans et commerçants	9,8	6,6	7,3	7,3	7,9
Chefs d'entreprise et professions libérales	6,8	3,7	2,8	1,7	3,9
Cadres supérieurs	20,9	16,2	17,0	17,8	18,1
Professions intermédiaires	13,5	16,9	16,5	8,8	15,0
Employés	5,6	7,6	8,8	2,6	7,2
Ouvriers qualifiés	3,7	7,6	9,9	8,9	7,8
Ouvriers non qualifiés	1,0	1,0	1,7	4,1	1,6
Retraités anciens agriculteurs	1,3	0	1,3	0	1,0
anciens artisans	6,9	5,1	3,7	5,3	4,9
anciens cadres	11,2	13,2	8,4	11,3	10,1
anciens professions intermédiaires	7,4	9,3	7,3	13,5	8,2
anciens employés	4,1	3,4	4,5	7,5	4,5
anciens ouvriers	2,8	3,4	6,8	5,7	5,1
Autres	3,7	3,1	3,2	5,1	3,5
Total	100	100	100	100	100

Source : Enquête Logement, 1988.

Tableau 19

Les résidences secondaires selon le type, la localisation et la CSP

En pourcentage, la répartition des localisations à l'intérieur de chaque catégorie

CSP	Mer	Montagne	Campagne	Autre	Total
Agriculteurs	32,4	31,4	34,7	1,5	100
Artisans et commerçants	34,4	11	46,6	7,9	100
Chefs d'entreprise et professions libérales	48,5	12,4	35,3	3,8	100
Cadres supérieurs	32,3	11,9	47,3	8,5	100
Professions intermédiaires	25	14,9	55	5	100
Employés	21,6	14	61,2	3,2	100
Ouvriers qualifiés	13,3	13	63,7	9,9	100
Ouvriers non qualifiés	17,6	7,9	52,9	21,6	100
Retraités anciens agriculteurs	34,9	0	65	0	100
anciens artisans	38,9	13,8	37,9	9,3	100
anciens cadres	31	17,4	41,8	9,8	100
anciens professions intermédiaires	25,3	15,2	45,2	14,3	100
anciens employés	25,5	10	50	14,4	100
anciens ouvriers	15	8,7	66,7	9,5	100
Autres	29,5	11,8	46	12,6	100

Source : Enquête Logement, 1988.

Selon l'enquête "Budget des familles" de 1989 (Eneau et Moutardier, 1992), le taux d'équipement en résidence secondaire croît avec l'âge jusqu'à 55 ans (15% de la population des 45 à 50 ans possèdent une résidence secondaire, toutes CSP confondues), et décroît au-delà (5% à 75 ans). Ce taux s'élève également selon le degré d'urbanisation de la région où se trouve la résidence principale : de 5,9% de ceux qui habitent dans les communes rurales, à 7,3% dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants ; 17,7% dans l'agglomération parisienne hors Paris et 21% de ceux qui habitent la ville de Paris. Ce sont plutôt les ménages qui n'ont pas de charges importantes pour leur résidence principale qui possèdent par ailleurs une résidence secondaire : 13,4% des propriétaires ont au moins une résidence secondaire alors que seulement 8,4 % des accédants à la propriété et 6,3% des locataires en sont pourvus.

### **Le patrimoine des résidences secondaires : des inégalités fortes.**

Une autre étude de l'INSEE (Koribaa, 1992) s'efforce d'évaluer le patrimoine des résidences secondaires. L'étude prend pour base de référence "la valeur globale des résidences secondaires occupées par leur propriétaire ", compte non tenu de la multi-propriété, est de 580,7 milliards de francs, ce qui représente une valeur moyenne de 241 200 F par résidence secondaire ; 41,5% de la valeur de ce patrimoine est possédé par des personnes âgées de 45 à 59 ans et 37,8 % par des personnes de plus de 60 ans ; 61,3% est possédé par des personnes dont les revenus déclarés sont situés dans les deux tranches les plus élevées. 10% des ménages les plus aisés possèdent 41,5% de la valeur des résidences secondaires, cette proportion passe à 71% pour les 30% de ménages les plus riches. La mise en relation de ces données avec celles qui concernent les effectifs est éclairante : si l'on raisonne, non plus sur le nombre des résidences secondaires, mais sur leur valeur, les inégalités sociales s'accroissent encore fortement.

## **Conclusion**

Le phénomène des résidences secondaires est devenu de plus en plus urbain et touristique, ces caractéristiques s'accompagnant d'un poids toujours plus fort des immeubles collectifs par rapport aux logements individuels. La résidence secondaire de campagne n'a pas pour autant disparu : elle a même gagné du terrain, puisqu'elle se développe aujourd'hui dans des zones naguère peu touchées par le phénomène. Mais en même temps, "la maison de campagne" change de caractère. Dans les années soixante, c'était le plus souvent une maison ancienne. C'est aujourd'hui souvent un pavillon neuf, tantôt isolé, tantôt en lotissement à la

périphérie d'un village ou d'une commune péri-urbaine. On la trouve aussi sous forme de logement collectif, un "F2" dans une station de ski ou une "marina" par exemple.

On ne peut guère aller au-delà de ces constats, qui rassemblent des données souvent hétérogènes, puisque les enquêtes utilisent des critères différents qu'on ne peut recouper entre eux, telle la distinction entre commune rurale ou urbaine fournie par les RGP d'une part, l'appartenance socio-professionnelle des résidents fournie par les enquêtes "Budget des familles", ou l'enquête Logement d'autre part. Par ailleurs, d'une année à l'autre, les enquêtes ne conservent pas les mêmes rubriques. On voit tout l'intérêt qu'aurait présenté une enquête spécifique et l'on ne peut que regretter qu'elle n'ait pu être menée.

Restent les questions pour lesquelles les données de l'INSEE n'apportent pas de réponse. Comment les modes d'acquisition ont-ils évolué, quelle est l'importance relative des héritiers, des originaires de la localité ou de la région, des étrangers ? Quel rôle la résidence secondaire joue-t-elle dans le cycle de vie de l'enfance à la retraite ? Dans quelle mesure les types de fréquentation sont-ils différents (vacances ou fins de semaines, recherche de loisirs spécifiques ou deuxième lieu de vie) ? Que représentent quantitativement de nouveaux modes d'appropriation comme le "part-time" ? Dans quelle mesure les formes nouvelles de résidences secondaires correspondent-elles à un effet de l'âge, au comportement d'une nouvelle génération ? Certaines études localisées menées par les DDE, Comités de Tourisme, etc. ont apporté à ces questions des réponses partielles (voir chapitre précédent). Les études monographiques qui vont suivre maintenant en apportent d'autres, qui permettent de mieux cerner le phénomène.



### Ouvrages, articles et documents cités

AUDIRAC, P.A., "Les mutations annuelles du parc, entre 1982 et 1987, selon les catégories de logements et les principaux mouvements", *Economie et statistique*, 106, décembre 1990.

BONTRON, J.C., (sous la dir.de) *Etat des lieux, des tendances et de la recherche pour la prospective rurale.*, SEGESA, Paris, mars 1993.

BONTRON, J.C., C. NAUDOU, *La fonction touristique de l'espace rural. Bilan et perspective d'avenir*, Paris, SEGESA, (Texte ronéoté), mars 1971.

CHANUT, J., "Résidences secondaires : pôles d'attraction et ombres portées." *Economie et statistique*, 88 : 40-44., avril, 1977.

CHRISTINE, M., "Les vacances" in *Données sociales*, INSEE, 1987, 382-387.

CLUZEAU, C., C. TAFFIN, "Moins de logements, plus de rénovation." *INSEE Première* , 147, juin 1991.

CRIBIER, F., "Les résidences secondaires rurales", *Etudes rurales* , 49-50, janv-juin 197, 181-204.

EENSCHOOTEN, M. , N. DESMOND, L. MORMICHE, "Conditions des ménages en 1988" *Consommation-Mode de vie*, 36-37, INSEE, Paris, 1992.

ENEAU, D., M. MOUTARDIER, "Radioscopie du budget des ménages.", *Consommation-Modes de vie*, 46, décembre 1992.

KORIBAA, N., *Le patrimoine de logements en 1988*, INSEE, Direction des statistiques démographiques et sociales, Document de travail F 9204, mai 1992, 52p.

LOUVOT, C., "Le parc de logements : constructions et transformations." *Economie et statistique*, 225, octobre 1989, 19-37.

MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT. *L'Etat de l'Environnement* , Paris, Dunod, 1994.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER. STATISTIQUES DE LA CONSTRUCTION, Direction des Affaires Economiques et Internationales, *Statistiques de la Construction*, Paris, avril 1991.

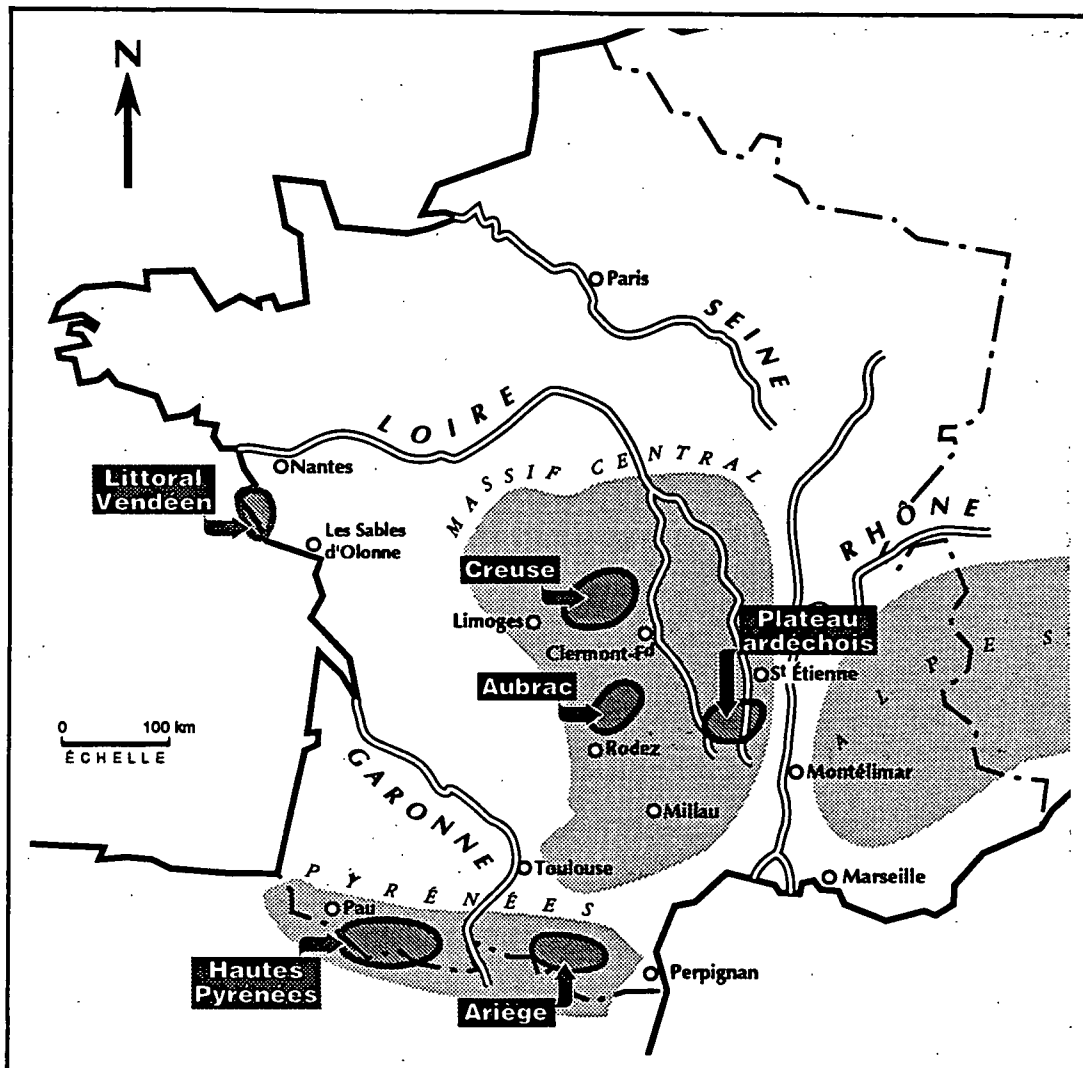
MONTEIRO, S., C. ROWENCZYK, *Les vacances des Français. Tendances longues et résultats détaillées de 1990 à 1992*. INSEE, Consommation-Modes de vie n° 52-53, juillet 1994.

RENUCCI, J., "Les résidences secondaires en France", *Revue de géographie de Lyon*, 1-2, 1984, 29-40.

TAFFIN, C., "Deux fois plus de logements qu'il y a un siècle." *Economie et statistique*, 240, février 1991.

"Vacances (les)", in *Villes et campagnes*, INSEE, 1988, 148-153.

## LOCALISATION DES ETUDES MONOGRAPHIQUES



Carte réalisée par la société Lignéal

## Le prix des rêves

Les résidences secondaires dans les Pyrénées Centrales

Rolande Bonnain



<b>Introduction .....</b>	<b>55</b>
<b>I. Le problème des sources : l'exemple des Hautes-Pyrénées.....</b>	<b>55</b>
Les sources statistiques .....	58
Le cadastre .....	62
Le Comité départemental du tourisme .....	63
Le CAUE .....	65
La DDAF et la Chambre d'agriculture .....	65
<b>II. La Mongie : les résidences spécialisées de montagne .....</b>	<b>66</b>
La Mongie .....	67
De complets étrangers .....	68
L'origine géographique des résidents secondaires de la Mongie .....	69
La manière d'habiter .....	72
Les problèmes posés par les résidences .....	73
<b>III. Les granges foraines des Pyrénées centrales : la transformation en résidence secondaire, obstacle au maintien de la vie pastorale ?.....</b>	<b>71</b>
Les transformations du système agro pastoral .....	75
Les granges foraines .....	77
Les acheteurs .....	78
Les répercussions de l'essaimage des résidences secondaires dans les zones foraines .....	79
Les conséquences de l'installation des résidences secondaires sur le bâti .....	81
Les réactions locales .....	82
<b>IV. Les Baronnie des Pyrénées : une collectivité rurale et son "double".....</b>	<b>86</b>
Description du lieu .....	86
Le déclin démographique .....	87
Les résidences secondaires dans le parc de logements .....	92
Des résidences secondaires aux résidents secondaires .....	101
<b>V. Montségur, trois degrés de l'étrangeté : le nouveau résident, le résident secondaire et le touriste.....</b>	<b>104</b>
Description du village .....	105
Les clôtures .....	107
Les touristes .....	109
Etre montségurien .....	111
Le haut-lieu .....	113
<b>Conclusion .....</b>	<b>117</b>
<b>Cahier photos.....</b>	<b>119</b>

## Introduction

Je me suis posée deux séries de questions, la première axée sur l'espace rural, la seconde sur le devenir de la maison rurale de loisir. Quelles sont les conséquences de la multiplication et de l'essaimage des résidences secondaires sur la vie agricole et le paysage ? Interrogation très actuelle à un moment où l'on se penche plus que jamais sur le patrimoine rural dont le paysage fait désormais<sup>1</sup> partie ? Comment cohabitent résidents principaux et résidents secondaires quand ceux-ci deviennent plus nombreux que ceux-là, laissant des villages endormis pendant neuf mois de l'année et imposant parfois leurs vues sur l'utilisation de l'espace et l'aspect du village ? Les conflits sur le contrôle du territoire sont-ils dûs à la confrontation de modèles de vie ruraux et urbains ?

Les derniers recensements nous apprennent que les résidences spécialisées pour un type de loisir (mer ou montagne) sont actuellement aussi nombreuses que les maisons de campagne. La résidence secondaire rurale serait-elle menacée ? Le prestige social qu'apporte sa possession disparaîtrait-il devant son prix d'achat, la lourdeur de son entretien et celui de ses abords ou bien ce phénomène massif de dédoublement de l'habitat, l'un en ville, l'autre à la campagne, apparu vers les années 1960-70, serait-il seulement le fait des deux générations ayant subi directement et indirectement à la fois les traumatismes de l'exode rural et les nuisances urbaines des grandes agglomérations ?

Pour répondre à cette double série d'interrogations, et compte tenu de la multiplicité des formes de la résidence secondaire, plusieurs études de cas seront nécessaires afin d'étudier l'influence des divers paramètres énoncés ci-dessus (résidence spécialisée/maison rurale, bâtiment ancien/habitation neuve) sur le paysage, la vie agricole, la vie sociale locale ainsi que les motivations de l'achat, la nécessité d'acquisition et de revente et le devenir possible de ces résidences secondaires. Les exemples ont été pris dans le piémont et les vallées haut-pyrénéennes et ariégeoises.

---

1. Les ZPPAU (Zones de protection du patrimoine architectural et urbanistique) de 1983 sont devenues des ZPPAUP (P = et paysager) en 1993.

Les départements de l'Ariège et des Hautes-Pyrénées font partie de la région Midi-Pyrénées. Celle-ci n'est pas la région la moins peuplée de France. Elle arrive au huitième rang dans le classement régional pour le pourcentage de sa population par rapport à celle de la France entière, mais seulement au 17<sup>e</sup> rang du classement par densité en raison de l'importance des massifs montagneux (Pyrénées, Massif Central) et de l'importance de l'exode rural, débutant ici dès le deuxième quart du XIX<sup>e</sup> siècle. Elle a peu profité de la redistribution nationale de la population entre 1982 et 1990 : seulement 0,56 % du taux de croissance annuel, la moitié de celui du Languedoc-Roussillon (1,17 %), taux encore loin derrière la Provence-Alpes-Côte d'Azur (0,89 %) ou Rhône-Alpes (0,81 %), mais très comparable à celui de l'Aquitaine (0,64 %).

A l'intérieur de la région, on note une reconcentration très nette autour de Toulouse et légèrement moindre dans des villes moyennes comme Montauban, Rodez, Albi. Mais les centres villes en profitent peu et on assiste ici comme dans d'autres endroits en France à une extension des banlieues urbaines et surtout à la croissance des petites communes rurales de leur couronne plus lointaine. Cette déconcentration urbaine ne favorise pas l'installation de résidences secondaires de loisir en raison de la hausse du prix du foncier.

Dans le classement par nombre de résidences secondaires, la région Midi-Pyrénées arrive au 8<sup>e</sup> rang, bien loin derrière Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et même l'Aquitaine qui possède à la fois les atouts de la mer et de la montagne.

Une étude entreprise par Christiane Petibon <sup>2</sup> d'après les résultats du dernier recensement général de la population (1990), fait le point sur la localisation de ces résidences dont le nombre a augmenté de 80 % entre 1975 (80 000 unités) et 1990 (143 000 unités). Elles représentent 12 % de l'ensemble des logements de la région mais 22 % de celui existant dans les communes rurales, soit plus d'un logement sur 5. En distinguant les résidences de loisir des logements occasionnels, les premières représentent encore 10,6 % du nombre total des logements.

Les résidences secondaires de loisir sont implantées surtout dans les communes de montagne où elles représentent 28 % du parc et jusqu'à 37 % pour la seule zone pyrénéenne. Même en s'appuyant sur les nombres absolus pour éviter les

---

2. C. Petibon, "Résidences secondaires : plus de la moitié en montagne", *Statistiques et études, Midi-Pyrénées*, n° 4, 1990, p. 9-12.

distorsions que crée la faible densité humaine, on voit que les chiffres sont importants et ont continué à croître jusqu'en 1992 ; on en dénombre 69 000 soit 56 % du total de la région, très concentrées dans les vallées et les plateaux montagnards ; la densité des résidences secondaires y est de 4,2, passant même à 6,1 dans la zone de montagne pyrénéenne contre 2,6 pour l'espace rural régional. Un exemple frappant : parmi les 10 communes de Midi-Pyrénées qui ont le plus de résidences secondaires, 5 sont haut-pyrénéennes, 2 sont ariégeoises, et au total 8 sont situées en montagne (cf. tableau) ; dans les Hautes-Pyrénées où la montagne couvre les deux tiers du territoire, la densité des résidences secondaires est de 4,9 ; elles sont toutes situées autour des stations thermales et de ski ; en Ariège, la part de la montagne est encore plus élevée puisqu'elle atteint les trois-quarts du département et la densité de résidences secondaires de loisir est de 4,2.

Plus généralement, sur la carte indiquant la part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements, on lit nettement l'attraction pour la montagne (chaîne pyrénéenne, les monts de Lacaune, les Grands Causses), mais aussi pour les vallées du Lot et de la Dordogne où les densités de résidences secondaires de loisir sont proches de celles de la montagne (6,8 et 5,1 résidences secondaires de loisir au km<sup>2</sup> respectivement). Par contre, dans tout le centre de la région (Tarn, Tarn-et-Garonne, Gers), les résidences secondaires de loisir sont rares. Ch. Petibon avance l'hypothèse que le Gers, aux caractéristiques pourtant favorables à l'implantation, est peut être plus propice à retenir des retraités qu'à attirer les vacanciers. En effet, bien souvent, la résidence secondaire rurale a été choisie - quand elle n'a pas été héritée et qu'il s'agit ainsi d'un "retour au pays" - pour devenir plus tard la maison de la retraite. Mais la prise de conscience des inconvénients qui accompagnent l'allongement de l'espérance de vie, fait désormais réfléchir les candidats à la propriété secondaire, qui subordonnent leur choix à l'existence de services (docteur, pharmacie, commerçants) et aussi des facilités d'accès (routes, chemins de fer) qu'on trouve seulement dans des localités un peu plus importantes. Or les trois départements cités ci-dessus sont faiblement urbanisés<sup>3</sup>.

Cette région offre donc des situations contrastées quant à la localisation, le nombre et la forme des résidences secondaires de loisir, à l'intérieur d'un même

---

3. Ils font partie de cette France "vide de villes" du Moyen Age dont parle Charles Higounet. "Centralité, petites villes et bastides dans l'Aquitaine médiévale", in J.P. Poussou et Ph. Loupès, *Les petites villes du Moyen Age à nos jours*, Bordeaux, PUB/CNRS, 1987, p. 41-45.



département. Choisir le cadre départemental est un avantage pour la collecte des sources, les rencontres avec les diverses administrations et les organisations professionnelles qui se trouvent réunies au chef-lieu. C'est pourquoi, connaissant bien le terrain et pouvant réactualiser certaines recherches, j'ai choisi en premier lieu les Hautes-Pyrénées.

## **I. Le problème des sources : l'exemple des Hautes-Pyrénées**

Ce département qui comptait 224 750 habitants, soit une densité de 50 habitants au km<sup>2</sup>, (la moitié de la densité française), est caractérisé par une opposition entre la partie montagnaise aux communes étendues et peu peuplées mais où la proportion de résidences secondaires de loisir sur l'ensemble des logements dépasse 35 % (et atteint même 78,5 % dans le canton de Vielle-Aure) d'une part, la vallée de l'Adour bien peuplée où sont situées les villes (Bagnères-de-Bigorre, Tarbes, Vic-Bigorre) et le nord-est d'autre part. Cette dernière partie est formée de côtes et de plateaux aux communes de taille modeste aussi bien en superficie qu'en population ; le taux de résidences secondaires de loisir par rapport au parc global des logements pour les deux ensembles est inférieur à 35 %, sauf dans le cas de Bagnères-de-Bigorre qui, en raison d'une histoire seigneuriale complexe, se voit rattacher l'importante station de La Mongie implantée dans la vallée de Campan.

### **Les sources statistiques**

Au départ, j'ai consulté les résultats du dernier R.G.P., publiés par l'INSEE concernant *Les évolutions démographiques 1975-1982-1990*, où sont consignées les réponses concernant les résidences secondaires et les logements vacants.

Tableau 1

## Résidences principales, secondaires et logements vacants dans les Hautes-Pyrénées en 1990

Cantons	Résidences principales	Résidences secondaires (y.c. logts occas.)	Logements vacants	Densité au km <sup>2</sup>
Argelès-Gazost	3979	4327	478	31
dt communes rurales	1367	3488	260	13
Arreau	1341	831	279	16
Aucun	738	822	112	16
Aureilhan	3709	79	246	375
dt communes rurales	225	5	18	129
Bagnères-de-Bigorre	5347	2526	792	57
dt communes rurales	1117	254	138	35
La Barthe-de-Neste	1607	506	265	26
Bordères-Louron	381	930	63	6
Bordères-sur-Echez	3550	74	210	107
dt communes rurales	2244	58	135	81
Campan	1382	1172	117	24
dt communes rurales	731	1017	75	16
Castelnau-Magnoac	1278	296	293	20
Castelnau R-B	745	143	75	28
Galan	811	99	86	27
Laloubère	3463	65	213	255
dt communes rurales	325	28	40	59
Lannemezan	4147	390	775	70
dt communes rurales	1674	278	450	32
Lourdes-Est	947	314	84	22
Lourdes-Ouest	857	109	110	52
Luz-Saint-Sauveur	1286	2240	128	8
Maubourguet	1805	223	232	23
dt communes rurales	842	156	118	23
Mauléon-Barousse	1132	880	162	15
Ossun	3639	165	264	78
dt communes rurales	1527	87	158	50
Pouyastruc	1296	130	129	34
Rabastens-de-Bigorre	1527	125	189	35
Saint-Laurent-de-Neste	1520	503	200	32
Saint-Pé-de-Bigorre	741	80	87	36
Séméac	3769	103	241	235
dt communes rurales	844	40	67	90
Tournay	1838	181	283	35
Trie-sur-Baïse	1209	199	170	23
Vic-en-Bigorre	3307	167	215	96
dt communes rurales	1537	7	89	28
Vielle-Aure	1077	4845	239	8
dt communes rurales	32794	18715	4502	23
Hautes-Pyrénées	86236	23898	10126	50

Source RGP 1990.

Rappelons que, pour l'INSEE, les logements vacants, "comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements autres que les résidences secondaires que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement"<sup>4</sup>, en somme ceux dont on n'a pas encore décidé de la vocation résidentielle à plein temps ou à temps partiel.

Les gîtes ruraux sont considérés par le Comité départemental du Tourisme comme des logements vacants alors qu'ils peuvent être loués d'année en année par la même famille et être occupés en dehors de la saison estivale par des personnes dont ils seront l'habitation principale. Et dans la pratique du recensement, l'agent enquêteur a son interprétation personnelle des différentes situations qui se présentent, selon qu'il connaît ou non individuellement les propriétaires ou les locataires des habitations recensées. Les avis du maire peuvent être une autre cause de distorsion. Par exemple, dans une des plus grandes communes des Baronnies, n'étaient considérés vacants (ou LV) que les logements qui étaient vides de meubles, ce qui est une vision trop restrictive de la situation.

Dès le début de mon enquête, j'ai donc voulu éprouver la fiabilité des données du R.G.P. dans trois communes voisines de la même petite région, et, à chaque fois, les résultats ont été différents. A B., étaient indiquées 7 résidences secondaires et 0 logement vacant. D'après le cadastre, il existait bien 7 résidences secondaires, ce que confirmait l'enquête orale. A C., commune un peu plus grande, le R.G.P. donnait 17 résidences secondaires pour 3 logements vacants, et le cadastre 23 résidences secondaires "possibles" ; l'enquête orale en signalait 27, ainsi que de nombreuses transformations de résidences secondaires en résidences principales et parfois à nouveau en résidences secondaires selon l'histoire de la famille et la relation au travail du chef de famille ou de son conjoint. A E., en 1990, le R.G.P. mentionnait 22 résidences secondaires, alors que le cadastre ne m'avait aidé à n'en détecter que 15. Après enquête orale, le village comprenait 14 résidences secondaires et 8 logements vacants et une série de cas intéressants : une résidence secondaire déclarée qui n'était qu'un abri de jardin (un petit "mobil-home"), une résidence secondaire transformée en résidence principale, 3 résidences principales qui venaient de changer de propriétaires pour cause de décès et qui

---

4. R.G.P. 1990, p. 6. Les logements inoccupés, toujours selon les instructions de l'INSEE sont répartis entre résidences secondaires et logements vacants (LV).

étaient encore en indivision, 2 gîtes ruraux comptabilisés dans les résidences secondaires et une maison louée à l'année.

Si globalement, c'est-à-dire au niveau de la région et du département, les chiffres de l'INSEE peuvent donc être considérés comme exprimant correctement la dispersion géographique des résidences secondaires, à l'échelle des cantons et des communes, ils exagèrent ou sous-estiment le nombre des résidences "vertes", et surtout ils ne peuvent pas donner par leur nature même, la complexité et le caractère mouvant de la réalité. C'est sans arrêt qu'une partie du stock des résidences principales peut devenir résidences secondaires (départ à la ville, héritage ...). Mais l'inverse est également possible, si la maison de vacances n'est pas située trop loin du lieu de travail, ou s'il existe une forte motivation comme des biens de famille, des loyers trop élevés en ville ou un rejet de la vie urbaine. En revanche, dans le cas des résidences de loisir spécialisées et malgré la crise économique qui touche le secteur du bâtiment, la périodicité du recensement ne permet pas de saisir des évolutions rapides comme à La Mongie par exemple.

Plus important, il y a résidents secondaires et résidents secondaires pour la société locale, ce qui explique les chiffres erronés communiqués aux enquêteurs de l'INSEE. Prenons l'exemple d'Uzer. En 1968, la commune comptait 25 résidences principales, 16 résidences secondaires et un logement vacant. En 1990, les chiffres étaient respectivement de 27, 12, 10. Le vieillissement de la population et le déclin des activités industrielles de Bagnères précipitant le départ des jeunes n'expliquaient pas toutes ces variations. Il m'a fallu encore une fois recourir au cadastre et à l'enquête orale. En réalité il n'y a que 23 résidences principales : 6 maisons sont vraiment vacantes car leurs propriétaires, tous nés à Uzer, résident désormais dans des maisons de retraite ou chez leurs enfants ; 10 maisons appartiennent à des héritiers de parents nés à Uzer ; suivant l'éloignement de leur implantation actuelle, ils viennent souvent ou non : 4 habitent en Gironde, en Ariège et dans l'Ain et ne peuvent donc venir fréquemment ; ce sont ceux-là qui sont considérés comme résidents secondaires en même temps que les 10 propriétaires considérés comme de vrais résidents secondaires car ils n'ont pas d'attaches familiales à Uzer, même s'ils résident dans des villes proches comme Lourdes, Tarbes et même Bagnères. Le résident secondaire, c'est celui qui ne vient pas souvent malgré ses origines familiales, qui a donc renié ses attaches et est devenu un étranger ; ou qui n'est pas du pays même s'il vient souvent et ne connaît ni la langue, ni l'histoire des familles, ni le code villageois des conduites.

On voit donc pourquoi la société villageoise fournit en toute bonne foi de mauvais renseignements aux enquêteurs de l'INSEE. Un natif, qui vient très souvent, fait encore partie du village malgré une implantation extérieure imposée par le marché du travail. Bien souvent, cette société villageoise ne fait qu'anticiper, car le résident secondaire qui a de fortes attaches familiales locales a de fortes chances de venir prendre sa retraite dans la maison natale.

Il m'a donc fallu faire appel à d'autres sources, en premier lieu l'Enregistrement et en particulier le service du cadastre.

## Le cadastre

Au départ, une déception. Il n'y a pas de fichier résidences secondaires en tant que tel. Il était impossible d'interroger le terminal d'ordinateur en lui demandant le nombre de résidences secondaires par commune. Pour pouvoir appréhender ces dernières (et encore là, l'enquête orale s'est révélée indispensable pour vérifier le statut de l'habitation), il a fallu consulter les fiches communales microfilmées où sont indiquées par maison ou par appartement, le nom du ou des propriétaires, le lieu et la date de naissance, le lieu de résidence principale (c'est-à-dire l'adresse à laquelle doivent être envoyées les feuilles d'imposition des taxes foncières et la taxe d'habitation), la valeur locative du bien et les superficies concernées considérées selon l'usage (habitation, bâtiment agricole, terres distinguées selon leur destination).

Dès la lecture de la fiche, on peut s'interroger sur la "secondarité" de l'habitation quand l'adresse à laquelle sont envoyées les feuilles d'imposition n'est pas celle de la commune interrogée ; encore que, dans de nombreux cas et pour des raisons fiscales (les résidences secondaires ne bénéficient pas d'un abattement spécifique aux résidences principales, mais paient en revanche des plus-values sur la revente) et pour se voir attribuer des avantages divers (tarifs préférentiels sur les remontées mécaniques, bénéfice de la coupe affouagère), certaines résidences déclarées principales se révèlent être de vraies résidences secondaires.

Autres renseignements précieux apportés, la mention de la surface foncière attachée à l'habitation : elle permet indirectement de distinguer entre une maison héritée d'une maison achetée qui n'a en général que peu de terrain environnant ; grâce à la valeur locative, on peut différencier, dès la lecture, une grange en l'état,

d'une autre qui a été restaurée avec plus ou moins de confort ; le numéro des parcelles permet de les localiser sur les plans cadastraux. Enfin, la fiche communale est utile pour savoir si la transmission de la maison l'a été par voie directe ou indirecte, et en particulier si l'habitation a fait l'objet d'une donation-partage pendant la vie des premiers propriétaires, et si elle est en indivision.

En ce qui concerne les appartements, les renseignements sont plus succincts : superficie, nombre de pièces, existence d'une cave, d'un grenier, d'un parking.

Malheureusement, dans le cas des résidences secondaires de loisir vertes comme dans le cas des résidences spécialisées, on ne connaît pas la profession des propriétaires ni la date d'acquisition (sauf dans le cas d'achat juste après la fin des travaux). En outre, dans le cas des appartements, est omise la date de naissance des propriétaires.

### Le Comité départemental du Tourisme

D'autres sources quantitatives ont été interrogées. Les données réunies par le Comité départemental du Tourisme, qui a l'avantage de faire ses propres enquêtes comme d'en commander un certain nombre à des bureaux d'études, sont essentielles. Leur objectif commun est d'analyser la situation des Hautes-Pyrénées chaque année et de prévoir les retombées de l'évolution. Pour le Comité départemental du Tourisme, le tourisme représente un enjeu économique et social essentiel pour le développement du département. C'est en 1990 la seconde activité par ordre d'importance, et la seule créatrice d'emplois avec 1,8 milliard de francs, alors que l'agriculture ne rapportait à la même date que 1,05 milliard de francs.

Chaque année, le Comité départemental du Tourisme publie un *Observatoire économique* qui consigne les résultats d'enquêtes sur le terrain concernant la clientèle d'été et d'hiver (importance, catégories socio-professionnelles, origine géographique, nature et durée du séjour, pratique des activités, ainsi que des renseignements plus techniques au sujet des modes de réservation et l'indice de satisfaction). En particulier et pour ce qui touche à la présente étude, le *Schéma directeur du tourisme* publié en janvier 1991 fournissait un graphique donnant la place des résidences secondaires dans l'offre d'hébergement (tableau n°2).

En outre, grâce au C.D.T., on peut déjà appréhender les particularités de l'utilisation de la résidence secondaire de loisir. En 1986, 6 % des nuitées des

séjours d'hiver se faisaient en résidence secondaire, mode d'hébergement fortement concurrencé par le séjour dans la résidence de la famille ou d'amis, 8,7 %, mais loin derrière la location, 30 % des nuitées. En été, la résidence secondaire personnelle représentait 5,8 % des nuitées à égalité avec les gîtes ruraux ; on utilise également celle d'amis ou de la famille à concurrence de 2 %. La résidence secondaire est donc bien un lieu convivial où se renforcent les liens familiaux et amicaux. Si on considère les données fournies en nombres absolus, on s'aperçoit que la résidence secondaire favorise les séjours plus longs en hiver alors qu'en été, si elle est utilisée 2,4 fois plus souvent, on y vient aussi pour les fins de semaine.

Tableau n°2  
Parc d'hébergement des Hautes-Pyrénées en 1990

Nature du parc d'hébergement	Nombre de lits	% / total de l'offre
Hôtels	50 000	32
Meublés saisonniers	40 000	25
Résidences secondaires	35 000	22
Campings	26 000	16
Centres de vacances	4 500	3
Gîtes ruraux	3 200	2

Source : *Observatoire C.D.T. 65*

Autres renseignements apportés par le C.D.T., les motivations du tourisme vert. Sur les 500 000 nuitées du tourisme estival en 1989, 380 000 relevaient de ce qui est appelé le besoin de "nature douce" et 50 000 de celui de "nature sportive" (haute-montagne, rafting, parapente, deltaplane).

J'espérais trouver d'autres sources quantitatives, en particulier sur le nombre d'artisans ruraux par canton et son évolution dans les cantons de montagne. Il ne m'a pas été possible d'en trouver malgré mes tentatives auprès de la Chambre des Métiers. Les notaires interrogés se sont refusés à fournir des renseignements autres que qualitatifs.

## Le C.A.U.E.

Concernant les sources qualitatives, j'ai eu de bons résultats avec l'équipe technique du C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) qui m'a indiqué la nature de ses interventions à la fois sur les maisons individuelles, les hameaux et les villages.

## La D.D.A.F. et la Chambre d'Agriculture

A la D.D.A.F. (Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt) j'ai pu consulter des rapports sur les granges foraines de la vallée d'Argelès, le dossier de candidature du département des Hautes-Pyrénées au titre de l'article 19/21 du règlement C.E.E. 797/15. A la Chambre d'Agriculture, j'ai rencontré la présidente de l'Association départementale des gîtes ruraux.

Toutes ces sources sont générales : elles ont été interrogées sur le phénomène des résidences secondaires de loisir dans les Hautes-Pyrénées. A chaque étude de terrain correspondent des sources écrites et orales propres qui seront mentionnées.

Pour choisir mes terrains de façon à répondre aux questions posées dans l'introduction, il me fallait des situations différentes. Les critères de sélection ont concerné à la fois la place de la résidence secondaire dans l'espace rural, et de ses habitants dans la collectivité, en allant du plus voyant dans l'architecture au moins décelable, et des moins présents aux plus intervenants dans la vie sociale locale.



## II. La Mongie : les résidences spécialisées de montagne

Parmi les résidences secondaires de loisir, celles qui sont localisées dans les stations touristiques de montagne constituent le phénomène le plus visible d'une installation d'origine extérieure dans une commune rurale. En général, elles se présentent sous la forme d'appartements agencés en grands ensembles auxquels on adjoint un minimum de tissu commercial et de services. La pratique du ski de masse s'accompagne alors le plus souvent d'une dégradation du paysage. Installées assez haut en altitude dans les Hautes-Pyrénées, ces stations s'étalent dans l'étagé des estives et à la belle saison, on voit que le tissu végétal a été mis à mal, laissant bien visibles des plaques rocheuses au milieu des prairies naturelles.

Autour de la résidence spécialisée, les flux d'argent sont importants, du promoteur au gérant du bar-crêperie en haut des pistes, beaucoup plus en hiver qu'en été. En saison estivale, la clientèle est plus familiale et n'a pas à faire face aux dépenses des sports d'hiver (école de ski, location du matériel, remontées mécaniques, etc.). La saison froide est donc très importante pour l'emploi local.

Dans les Hautes-Pyrénées, à l'exception de la station de Saint-Lary-Soulan, il n'y a pas de multipropriété ; tous les agents immobiliers ont eu un avis convergent sur ce point : "elle (la multipropriété) ne correspond pas aux aspirations de nos acheteurs". Interrogés, les résidents secondaires des stations mettent en avant les dégradations causées par les autres propriétaires, l'impossibilité de changer le décor ainsi que la lourdeur des charges et la quasi-impossibilité de permuter les dates d'occupation des appartements. La résidence spécialisée-montagne serait donc bien une résidence secondaire de loisir, sorte de double de la résidence principale, mais seulement un des types possibles de résidence secondaire, celle qui est une "machine à skier" <sup>5</sup>.

Il existe 13 stations de montagne dans les Pyrénées centrales et j'ai choisi d'aller regarder de plus près La Mongie, la plus vieille station de ce département.

---

5. P. Sansot et al., *L'espace et son double*, Paris, Editions du Champ urbain, 1978, p. 8.

## La Mongie

La station dont la construction a débuté à la fin des années 50, aligne ses bâtiments collectifs, certains atteignant 12 étages, le long de la route qui relie la vallée de Campan à celle de Barèges, juste en dessous du col du Tourmalet, en face du Pic du Midi de Bigorre et de son observatoire. Elle propose le plus grand domaine skiable des Pyrénées, 1000 ha, car ses champs de neige sont couplés avec ceux de Barèges de l'autre côté du col ; ils sont desservis par 32 remontées mécaniques. La station est une "station-pied des pistes", gros avantage pour elle et qui fait un peu oublier l'aspect décourageant des gros blocs de béton posés sur le replat. Elle offre l'éventail habituel des commerces spécialisés (vêtements de sport, équipement sportifs, restaurants, bars, agences immobilières) et le local de l'Ecole française de ski ainsi que les hôtels dont 2 sont des "3 étoiles". L'été, le paysage est triste car les estives sont pelées et presque abandonnées et il y fait froid. A cette saison, la station est complètement sous-utilisée.

La capacité d'accueil de La Mongie est de 12 000 lits, y compris les hôtels et les meublés saisonniers, mais il est difficile d'y voir très clair. Les hasards de l'histoire médiévale de la région, et en particulier celle des rapports de force entre Campan et Bagnères-de Bigorre, la ville la plus proche, ont fait que La Mongie, tout en faisant partie de la vallée de Campan, est cadastrée sur Bagnères et ce n'est que récemment, et à l'issue d'un long procès, que Campan s'est vue reconnaître une partie de ses droits. L'application de la sentence a donné lieu à un arbitrage délicat : la mairie de Campan ne touche que les baux locatifs de terrain et les redevances tirées des remontées mécaniques, alors que celle de Bagnères paie et encaisse les impôts locaux ainsi que la dotation touristique. Autre conséquence de cet héritage administratif et qui nous concerne directement ici, les données INSEE sont difficilement interprétables car La Mongie est comptabilisée avec Bagnères (tout en faisant l'objet d'une entrée particulière dans l'annuaire téléphonique, pour des raisons de commodité). Bagnères-de-Bigorre qui est également une station thermale, offre la caractéristique assez rare dans la région et pour une station, d'être une petite ville de 11 806 habitants en 1990, avec 4 881 résidences principales, 696 logements vacants pour 2 427 résidences secondaires, soit près d'un tiers du parc des logements bagnérais et 10 % du parc départemental des résidences secondaires. La plus grosse partie de ces résidences se trouve à La Mongie sans qu'on puisse en

donner un chiffre moins approximatif<sup>6</sup>. Paradoxe de l'impossibilité du dénombrement, alors que ces résidences sont si visibles dans la vallée !

Malgré le recours à d'autres sources, l'estimation n'a pu être affinée. Le chiffre de 12 000 lits proposé plus haut a été fourni par le S.I.V.U. de la vallée de l'Adour qui, en 1989, avait fait une étude sur l'offre d'hébergement de La Mongie : ce chiffre comprend les possibilités offertes par les hôtels, les meublés loués et les résidences secondaires - appartements en immeubles collectifs - de La Mongie, qui ne se louent pas et se prêtent seulement à l'occasion.

Le Comité de Tourisme départemental a fait une étude sur les modes d'hébergement de la clientèle en séjour où elle estime que les résidences secondaires n'hébergent que 5,5 % des skieurs. Comme le Syndicat d'initiative de Campan a observé que seulement 1/3 des lits étaient occupés en saison battant son plein, on peut estimer qu'il existe 2 000 logements servant de résidences secondaires en 1990. Depuis, la livraison de nouvelles tranches de travaux immobiliers a fait monter ce chiffre.

Devant l'impossibilité de trouver des sources sûres, je me suis donc tournée vers les services de l'Enregistrement et j'ai relevé les noms de tous les nouveaux propriétaires de deux immeubles (établis sur des parcelles éloignées l'une de l'autre, le T<sup>7</sup>, et la R<sup>8</sup>) pour connaître leur résidence principale, leur statut foncier (propriétaire privé/SCI/institutionnels comme les mutuelles ou les mairies), leur situation familiale, ainsi que la superficie de l'appartement acheté, toutes données utilisables pour cette étude.

### De complets étrangers

Comme la station est éloignée du bourg de Campan, les valléens ne connaissent pas ces pratiquants des sports d'hiver qui viennent passer quelques jours par saison - une moyenne de 7 jours a été avancée par le comité départemental du Tourisme - et ne distinguent guère parmi eux les résidents secondaires noyés dans le flot des skieurs et qui de surcroît ne quittent pas les champs de neige. Pour les Campanois comme pour les habitants permanents de La Mongie, il s'agit purement et

---

6. La mairie de Bagnères n'a pu nous donner les précisions demandées.

7. Plan cadastral de Bagnères AY n° 228.

8. Section Q n° 233 du plan cadastral.

simplement d'une clientèle qui achète des services et des biens et qu'il faut satisfaire, clientèle dont on souhaite la venue pour assurer les revenus et l'emploi. Questionnés sur l'origine géographique des skieurs (encore qu'une personne sur quatre à la Mongie ne skie pas), les commerçants ont répondu que la clientèle était surtout bordelaise et charentaise. Les études globales du comité départemental du Tourisme confirment la prédominance des skieurs des départements cités. En 1986, l'Aquitaine représentait 41,8 % des skieurs, le Poitou-Charentes 20,1 %. A l'intérieur de ces deux régions, la Gironde fournissait 47 % de la clientèle d'Aquitaine et les deux Charentes 67 % de celle du Poitou-Charentes. Loin derrière ces deux régions, on trouvait les Pays-de-Loire avec 11,4 % des skieurs, le Midi-Pyrénées avec 8,9 %, l'Ile-de-France avec 6,8 % et la Bretagne avec 3,3 %. Cependant, il faut nuancer car ces chiffres concernent l'ensemble des stations du département : l'ouest des Hautes-Pyrénées ne vient pas à la Mongie ; par contre, les Aquitains y sont particulièrement nombreux. Autre rectificatif à apporter, les établissements collectifs et sociaux arrivent en tête des hébergements indiqués par les vacanciers interrogés alors que ce type d'accueil est inexistant dans la station. Des graphiques, publiés dans la même étude montrant les choix en matière d'hébergement par besoin de clientèle, souligne l'importance des résidences secondaires pour les habitants de la région Aquitaine, puis en ordre décroissant pour ceux de Midi-Pyrénées, l'Ile-de-France, Poitou-Charentes, Bretagne et Pays-de-Loire ("Hiver 85-86, été 86", *Observatoire économique des Hautes-Pyrénées*, n°5, Tarbes, Comité départemental du Tourisme).

### L'origine géographique des résidents secondaires de La Mongie

En 1978, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Pyrénées publiait un numéro spécial de la revue *l'Essor de la Bigorre* sous le titre "Images économiques". A la rubrique *Tourisme, les sports d'hiver*, elle y donnait une carte localisant les acquéreurs de résidences secondaires dans l'immeuble de la Mongie-Tourmalet (tableau n°3).

La lecture de la carte pouvait se faire selon trois axes :

- géographique d'abord : La Mongie attirait surtout le Centre-Ouest, ce qui met bien en évidence la direction méridienne des migrations touristiques ; les départements ayant fourni la quasi-totalité des acquéreurs formaient un bloc

jusqu'au Massif Central et les Pays-de-Loire ; Paris et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur étant attirés quasi exclusivement par les Alpes. Au nord de la ligne Saint Malo-Genève, on ne trouvait que 8 acquéreurs sur 360.

- démographique : si l'Aquitaine était surtout présente, c'est en raison de l'importance de la ville de Bordeaux et de sa couronne urbaine.

- économique : là encore, on voyait la nette différence entre la Gironde et des pays plus globalement agricoles, aux productions moins recherchées et aux niveaux de vie plus bas que sont les Landes et le Gers.

Tableau 3  
Répartition géographique d'acquéreurs de résidences secondaires à la Mongie. (en %)

Régions	La Mongie-Tourmalet (1978)	T(1989)	R(1991)
Gironde	30,8	15,0	25,9
Pyrénées atlantiques	12,8	20,0	13,2
Hautes-Pyrénées	10,3	30,0	9,5
Charente maritime	7,2	2,1	8,4
Haute-Garonne	5,0	1,4	4,2
Dordogne	3,3	4,3	2,6
Lot-et-Garonne	2,8	5,0	2,7
Charente	2,5	2,1	2,4
Vendée	2,2	3,6	3,4
Lot	2,0	--	1,1
Deux-Sèvres	1,9	--	3,2
Gers	1,9	1,4	1,3
Landes	0,5	7,8	8,5
Ile-de-France	--	2,1	3,5
Autres	--	5,2	10,1

Source : "Images économiques des Hautes-Pyrénées", *Essor de la Bigorre*, n°88, 1978, p. 62

En 1989, les flux n'avaient guère changé de direction si on se basait sur l'origine géographique des acquéreurs de logements dans l'ensemble T. On note l'absence presque totale d'acheteurs originaires du nord de la Loire. Le Massif Central reste une barrière géographique majeure qui profite aux Alpes ; la Haute-Garonne se tourne désormais vers des champs de neige plus proches et mieux équipés comme ceux de l'Ariège, de l'Andorre et des Pyrénées-Orientales. La proximité joue en faveur des Pyrénées-Atlantiques. Les Hautes-Pyrénées triplent leur taux d'acquéreurs, mais il ne s'agit pas ici d'individus isolés ou de familles mais d'institutionnels : 23 studios ont été achetés par la Mutuelle des PTT ; 14 autres appartements l'ont été pour des placements ou de la spéculation locative. Les Landes accentuent leur présence et un phénomène nouveau apparaît, la part croissante d'habitants du bord de mer achetant un appartement à La Mongie : près de 8,7 % des nouveaux acquéreurs de l'immeuble T. On voit également l'importance des métropoles aux grands consommateurs de nature et de sport ; sur les 21 acquéreurs girondins, 11 viennent de l'agglomération bordelaise.

Deux ans plus tard, soit en 1991, la commercialisation de l'immeuble R. aux 12 étages de béton et au nombre d'appartements quatre fois plus grand que le T., est quasiment achevée. La part des acquéreurs provenant du nord de la Loire est plus importante, 3,5 %, due à une commercialisation différente, autrement ciblée. Néanmoins, on retrouve les mêmes tendances lourdes des 12 années précédentes. Le Centre-Ouest forme 43,8 % des acheteurs, l'Aquitaine 52,7 %. C'est toujours une clientèle de relative proximité, guidée par les infrastructures routières et surtout autoroutières existantes. Une nouveauté par rapport aux années précédentes : quelque Basques espagnols ont acheté à La Mongie et plus généralement dans les Hautes-Pyrénées, car la propriété est moins chère en France que chez eux.

Il m'a semblé intéressant de savoir qui étaient et où habitaient les Hauts-Pyrénéens ayant acheté dans l'immeuble R. alors qu'ils ne peuvent être à plus d'une heure de voiture de la station. A 80 %, ce sont des individuels, à 18,6 % des sociétés privées, un appartement a été acquis par la mairie de Bagnères-de-Bigorre. L'agglomération de Tarbes se taille la part du lion avec 42,4 % des logements achetés par les Hauts-Pyrénéens, ce qui correspond à son importance démographique. En dehors du chef-lieu et du complexe thermalo-sportif de Bagnères-de-Bigorre, ce sont des habitants de Campan, Sainte-Marie et La Mongie qui achètent dans un cas sur 5. On devine les deux motivations d'achat très différentes : les habitants de Tarbes achètent là où ils font du ski comme ceux de

Lourdes vont à Luz et à Cauterets, la vallée d'Aure à Saint-Lary, à Aragnouet, dans le Louron ; quant aux habitants de la vallée, il ne s'agit pas pour eux d'une résidence secondaire qu'ils utiliseront pour leurs loisirs, mais de placements et/ou de spéculations locatives<sup>9</sup>.

C'est donc seulement dans le cas de gens habitant à plus de 30 km que l'on peut parler d'une acquisition de résidence secondaire. C'est souvent la première vraie implantation, la satisfaction d'une volonté d'enracinement de façon abordable, surtout quand on est seul car les surfaces sont faibles, de 15 à 36 m<sup>2</sup> au plus.

### Les catégories socio-professionnelles

A l'exception des Hauts-Pyrénéens pour les mêmes raisons exposées plus haut, et en combinant les différentes sources d'informations, il apparaît que ce sont surtout des commerçants, des artisans, des cadres et des professions libérales qui achètent à La Mongie. On ne trouve ici ni ouvriers ni agriculteurs à l'exception de quelques vigneronns du Bordelais.

### La manière d'habiter

Comme dans les autres stations, les propriétaires ne meublent pas eux-mêmes leur nouvelle acquisition. En général, ils demandent au promoteur de leur indiquer un commerçant spécialisé dans la fourniture de lits, étagères, tables ... Une maison de Bagnères-de-Bigorre a récupéré cette clientèle et offre des services compétitifs, puisque pour un appartement, le prix d'achat de 300 à 350 000 F n'est augmenté que de 20 à 50 000 F. Le mobilier fourni est en stratifié ou en bois blanc massif. "On n'a pas beaucoup de latitude", m'a dit un promoteur : "Une boîte de 35 à 45 m<sup>2</sup> vous faites pas vraiment ce que vous voulez faire dedans". Les résidents secondaires se rattrapent sur la décoration murale à l'aide de cartes géographiques et de posters.

---

9. De nombreuses locations ne sont pas déclarées. Il existe un circuit "souterrain" et parallèle à celui des agences immobilières.

## Les problèmes posés par les résidences

Alors que les habitants des résidences secondaires de La Mongie sont invisibles ou du moins inconnus - les plus vieux habitants de la vallée les trouvent "bizarres" et disent d'eux : "quelle faune !" - la présence de la station apporte des avantages évidents et pose aussi un certain nombre de problèmes graves à la vallée hôte.

Les avantages d'abord : ils sont de nature économique. La région de Campan est le premier employeur du canton avec 35 employés permanents et 73 saisonniers, ce qui est loin d'être négligeable quand on sait que le tissu industriel des Hautes-Pyrénées est sinistré<sup>10</sup>. La mairie perçoit 20 millions de francs de baux locatifs pour ses parkings et installations diverses. Mais comme il a été dit plus haut, quand la neige ne tombe pas, il n'y a pas de rentrées d'argent. Les communes touchent aussi des subventions pour les équipements collectifs.

Autre type d'avantage : pour des raisons de gestion et d'élection, les maires préfèrent les grands immeubles sous-occupés dont les habitants ne votent pas mais procurent des emplois tout comme ils préfèrent les "collectivités" bien encadrées, encore plus invisibles, aux résidents secondaires. Comme s'exprimait sans nuances un promoteur : "Les habitants des grands immeubles, ils ne demandent rien puisqu'ils ne font que passer. Alors que le résident secondaire de la maison isolée, il veut être déneigé, il exige des équipements. Rapidement, il se rend compte qu'il a des droits, il veut le tout-à-l'égout, l'éclairage public, des parkings, un plan de circulation, de la sécurité, le S.A.M.U. !"

Ces résidences spécialisées posent les mêmes types de problèmes que les bâtiments qu'elles ont suscités. On passera rapidement sur l'enneigement trop aléatoire qui affecte la rentabilité de la station. Mais il s'ajoute au handicap de l'altitude. La Mongie souffre de la concurrence des stations installées plus bas dans les autres vallées, stations qui disposent de commerces permanents et offrent des distractions organisées pendant la saison d'été. La Mongie n'a pas non plus favorisé la pluriactivité en maintenant l'élevage par des moyens incitatifs ; elle a trop fonctionné comme une entité spécialisée et fermée à l'extérieur. Plus grave encore pour le court terme, le vieillissement des équipements collectifs impossibles à remplacer en raison de l'endettement de la commune-hôte. Phénomène qui n'est

---

10. Une station de sports d'hiver demande non seulement des moniteurs de ski, des "perchmen", des caissiers mais aussi des concierges, des hommes d'entretien, des femmes de ménage.



pas propre à La Mongie. Plusieurs communes de montagne ont leur budget géré par la Cour des comptes régionale en raison de leur déficit.

Les panneaux "à vendre" sont nombreux sur les fenêtres des appartements. Or, il ne s'agit pas ici des seules conséquences de la crise actuelle qui frappe les classes moyennes et de la peur qui gagne les groupes à niveau de vie supérieur : on voit les mêmes panneaux dans les villes prestigieuses de la Côte d'Azur, Promenade des Anglais à Nice, sur la Croisette à Cannes. A La Mongie, on se trouve devant un phénomène de "déprise", au confluent de l'usure d'une station, de nouveaux choix en matière de style de résidence et du vieillissement des acheteurs d'appartements.

L'essor des Pyrénées date d'il y a 15 ans. Les gens ont alors acquis leur appartement. Leur moyenne d'âge était de 40 à 45 ans. Aujourd'hui, ils en ont 60, ne font plus de ski et leurs enfants, désormais grands, cherchent des stations nouvelles. En outre, les appartements vendus étaient en majorité des studios de 15 à 30 m<sup>2</sup>. Au bout d'une dizaine d'années, ils s'y sont ennuyés. Comme les emprunts sont remboursés, ils cherchent un autre type de résidence et une autre localisation géographique <sup>11</sup>. Or, les agents immobiliers s'accordent pour dire que ces studios de seconde main se vendent mal car les femmes préfèrent acheter du neuf.

Le problème de désaffection dû à l'âge des propriétaires n'est pas le seul à expliquer le déclin relatif de la station, qui touche en premier lieu les résidences secondaires. Les goûts en matière d'environnement architectural changent. A l'initiative des stations "pastiche néo-montagnard" des Alpes, les acheteurs demandent aujourd'hui des faux-villages comme à Esquièze ou, forme plus récente, des résidences comme en Espagne, organisées dans un bâti urbain avec des rues, des magasins, des éclairages. Il existe des friches industrielles dans la périphérie des villes : verra-t-on le même phénomène en haute montagne, sachant qu'il ne sera pas question d'usines mais de stations moribondes qu'il faudra peut-être dynamiter ? La question peut légitimement se poser maintenant.

---

11. L'achat d'un studio à usage personnel n'est pas une opération spéculative ; dans le meilleur des cas, on revend l'appartement à sa valeur en francs constants.

### III. LES GRANGES FORAINES DES PYRENEES CENTRALES. LA TRANSFORMATION EN RESIDENCE SECONDAIRE, OBSTACLE AU MAINTIEN DE LA VIE PASTORALE ?

Entre 1960 et 1980, on a assisté à un engouement extraordinaire pour les granges foraines, ces granges situées entre 1 000 et 1 200 m dans les zones intermédiaires dites foraines (18 000 ha pour le département), placées entre le fond de la vallée et les estives d'altitude et qui entremêlent deux types de propriété : un patrimoine privé avec des prés de fauche où sont installées ces granges ; un patrimoine collectif de landes et de parcours appartenant aux communes et syndicats de communes. Ces zones foraines sont utilisées en intersaison.

Un grand nombre de ces granges a été acheté pour en faire des résidences secondaires, ce qui pose des problèmes au maintien de l'activité pastorale sur ces versants. On verra ici les conséquences sur l'élevage, les motivations des acheteurs et les réponses des communes à ces transformations du bâti et du paysage, l'affrontement de deux logiques, l'une rurale productive, l'autre urbaine et consommatrice.

#### Les transformations du système agro-pastoral

Dans les Pyrénées centrales, le secteur des granges foraines fait partie intégrante du système agro-pastoral traditionnel. Situé entre le fond de la vallée et les pâturages d'altitude, il est un maillon indispensable au fonctionnement de l'activité pastorale des hautes vallées basé sur la transhumance du bétail, bovins, ovins et aujourd'hui équins. Les granges servent à abriter les bergers et parfois la famille, à remiser le matériel durant la fenaison en été, à stocker le foin récolté sur la parcelle correspondant à la grange. Selon les vallées, l'aspect de ces zones foraines diffère. On en rencontre quatre types <sup>12</sup> :

- Type 1 : La zone à grange et à prairies de fauche a un aspect très bocager. Elle se situe à l'écart des villages ou à leurs confins et s'imbrique plus au moins dans le

---

12. D.D.A.F. des Hautes-Pyrénées, *Etude pour l'application de l'article 19 du règlement C.E.E. et mise en place d'une O.G.A.F. environnement en Montagne de Bigorre*, Tarbes, ronéo, 1990.

parcellaire des cultures - comme au Bergons (vallée d'Argelès) ou à Mont (vallée du Louron).

- Type 2 : La zone à grange et à prairies de fauche diffuses est en milieu ouvert, occupe de larges surfaces et constitue de vastes unités paysagères qui s'étendent sur tout un versant des vallées, lui donnant un aspect caractéristique comme à Arras-Couraduc (Val d'Azun) ou à Saugué (vallée du Gave de Pau en amont de Luz).

- Type 3 : La zone foraine est très forestière et des quartiers de granges ou de petites unités très individualisées s'insèrent dans d'autres unités paysagères de forêt ou de landes. C'est le cas à Aulon ou à Soulan-Lias (vallée d'Aure).

- Type 4 : Il est très semblable au second type, mais la zone foraine constitue une zone de parcours du bétail. On y retrouve d'autres parties du Bergons et Aspinaure.

Selon l'appartenance à un de ces quatre types, la déprise agricole se traduira diversement : fermeture du paysage à partir des haies et des bosquets ; friche de type lande ; reboisement rapide. Comment cette transformation intervient-elle ?

Il y a encore 30 ans, le fond de vallée où se trouvaient réunies les habitations principales servait à la production de fourrages et de céréales. Les zones intermédiaires étaient le séjour des troupeaux au printemps et à l'automne et fournissaient du fourrage en été et le pacage à une partie du troupeau l'hiver. En estives, comme il l'a été dit plus haut, les animaux passaient l'été.

Aujourd'hui, le fond de vallée produit toujours du fourrage mais il abrite tous les animaux l'hiver et aussi une partie du troupeau aux intersaisons et l'été. Les zones foraines accueillent une autre partie des animaux aux intersaisons, et en été seulement, le restant du troupeau monte aux estives à la belle saison. Résultat, on assiste à une augmentation des surfaces en prairie dans le fond de la vallée mais aussi à une légère diminution du nombre de bêtes puisque les zones foraines ne produisent plus tout le fourrage qu'elles donnaient auparavant et les granges sont abandonnées voire vendues.

Pourquoi cet abandon progressif ? L'exode rural s'est accéléré. Entre 1978 et 1988, 17,1 % des exploitations de la petite région (INSEE, *Montagne de Bigorre*) ont disparu faute de successeurs ; la population agricole familiale a perdu plus de 24 % de ses effectifs par décès ou éloignement entre ces deux mêmes dates. Moins de chefs d'exploitation, moins de main d'oeuvre familiale, et surtout un vieillissement accusé des éleveurs. En 1979, le ratio agriculteurs de plus de 55 ans / agriculteurs de moins de 35 ans était de 5,11 ; il était de 4,37 en 1988, atteignant

pour certains cantons les plus touchés le chiffre de 9,25 sans toutefois que le nombre d'animaux baisse de façon dramatique.

L'entretien de ces zones foraines, coûtait cher en main-d'oeuvre et en fatigue. Il fallait entretenir les terrasses et les rigoles, fumer les prés, faucher deux fois et parfois trois fois par an, transporter le foin. Tenir en état une grange était une charge financière (cf. *infra*). Comme la demande en bâtiments agricoles situés en altitude était forte de la part d'acquéreurs urbains et qu'elle avait fait monter les prix et aussi que ces espaces n'étaient pas protégés par les POS comme le fond de la vallée, les éleveurs ont commencé à regarder ces granges comme une tirelire pour la retraite ou bien une éventuelle réserve pour régler soit les soultes des co-partageants soit la part des germains quand le partage s'effectuait de façon plus égalitaire ; ou bien encore, comme un capital qui permettrait d'améliorer les conditions de vie de l'agriculteur lui même : aménagement de l'habitation, mécanisation ... Ainsi à Arrens, sur 400 granges, 200 ont été vendues et transformées en résidences secondaires<sup>13</sup>.

### Les granges foraines

Toutes les granges, qu'elles soient isolées ou groupées, tirent parti de la dénivellation du terrain pour s'implanter afin de faciliter l'accès à l'endroit où l'on stocke le foin. Elles sont construites sans fondation. Un affleurement rocheux leur procure parfois une meilleure assise. A Campan, comme elles sont parfois installées à contre-pente, l'arrière est protégé par une étrave paravalanche en gros cailloux pour partager le flot nival éventuel. Les murs de pierres grossièrement taillées sont dressés au mortier de chaux ; leur constitution et leur épaisseur assurent une bonne stabilité aux terrassements. Ils sont souvent enduits à la chaux grasse, talochée ou lissée. En val d'Azun, la porte donne sur le mur pignon dont la moitié supérieure est à claire-voie. A Campan et en Aure, les ouvertures (portes et fenestrons) sont faites dans le gouttereau. Chaque percement est assuré par des pièces de bois formant linteau ou jambage. Le pignon est fermé par d'épaisses pièces de bois. Sur la charpente de type pan de bois, on pose une couverture en

---

13. Seulement 30 permis de construire ont été déposés.

chaume de seigle ou en ardoise grossière. L'entretien doit être régulier et il revient cher.

Les granges donnent l'impression de coller au terrain grâce aux éléments d'accompagnement : clôtures de pierres sèches, affleurements rocheux, arbres isolés ou en bosquets. Le chemin d'accès est généralement bordé de murettes basses. L'aspect jardiné du paysage est donné par les prairies soigneusement entretenues et les terrasses.

### Les acheteurs

Il a été écrit supra que c'est vers les années 60 qu'a débuté la vogue des granges. Elle s'est particulièrement affirmée après 1968 et jusqu'au début des années 80. Elle décroît depuis les années 85-86, décline confirmée par la S.A.F.E.R.

Comment expliquer les différents aspects de cette courbe des achats ? Pour la partie ascendante, on peut légitimement avancer toute une série de facteurs comme l'augmentation du temps de loisir, le développement des vacances d'été puis de celles d'hiver, l'attrait pour la campagne et la montagne conforté par le rejet des trépidations de la ville, le besoin de calme et de grand air, d'espace, de paysages, de solitude. La volonté de retour vers une nature rêvée pouvait s'exprimer par l'achat, peu onéreux à l'époque, d'un bâtiment agricole encore auréolé par sa fonction.

Tous les informateurs se sont accordés pour donner le portrait-type de l'acheteur. Il s'agissait d'un cadre moyen, 40-45 ans, marié avec deux enfants. L'existence de ces derniers était bien décisive : eux-mêmes étaient intéressés par cette "petite maison des bois", implantée dans les prairies ; en outre, il n'était plus question de leur chercher des distractions puisqu'ils travaillaient avec les parents à la remise en état du bâtiment et des abords. "On coupait du bois, on nettoyait le ruisseau, on refaisait les murs, on a même acheté une moto-faucheuse car les fougères c'était très dur. Personne ne voulait du foin, on le brûlait" (un résident secondaire de Campan).

Le prix d'acquisition était très modeste au départ : avec 20 millions de centimes (à Campan) on pouvait acheter une grange et les 40 millions de centimes nécessaires à sa remise en état se payaient de façon échelonnée<sup>14</sup>. Très peu d'étrangers - au sens national du terme - ont acheté. Un notaire de Bagnères nous a précisé : "Ils sont très peu venus s'installer. Deux Allemands, deux Hollandais ont acheté. Pas les Anglais. Pour eux, c'est trop humide". Ce sont surtout des nationaux et, parmi eux, des habitants de la façade atlantique, Bretagne exclue, qui se sont portés acquéreurs.

On a vu que la présence d'enfants jeunes était un élément décisif pour se lancer dans l'achat d'une grange. Quand ils grandissent et veulent désormais partir avec leur groupe d'amis ou quand ils se marient, ils ne viennent plus et les parents essaient alors de vendre. D'après les agents immobiliers, la durée moyenne de possession d'une grange est de 20 ans au plus. Ce genre de résidence entre de moins en moins dans le patrimoine.

Autre facteur agissant sur la défaveur que subit ce genre de villégiature, la fragmentation des vacances. Il y a 30 ans, on passait la totalité des vacances d'été dans la grange, on essayait de venir l'hiver pour le ski. Aujourd'hui, on préfère prendre des vacances d'été plus courtes, non plus au bénéfice de celles d'hiver mais des congés d'intersaison (mai et septembre). De plus, en hiver on recherche davantage le soleil avec des destinations lointaines plus ou moins prestigieuses.

En conclusion, pour les acheteurs qui n'étaient pas du département, le taux d'occupation est faible : 3 à 4 semaines en été, quelques week-ends, rarement l'hiver car il faut chauffer et les routes sont enneigées. Au Bergons (vallée d'Argelès), la moyenne d'occupation est de 50 jours par an. Néanmoins, la transformation des granges foraines en résidences secondaires a des conséquences importantes sur deux secteurs d'activités, l'élevage et le tourisme.

### Les répercussions de l'essaimage des résidences secondaires dans les zones foraines

Dès qu'un résident secondaire s'installe dans une grange foraine, il commence par clôturer la parcelle qu'il a achetée en même temps. Les conséquences pour

---

<sup>14</sup> Au sud de la Loire, on compte toujours en anciens francs pour les achats importants.

l'élevage sont généralement assez graves. Non seulement, l'étagage des prairies de demi-pente se morcelle, empêchant les troupeaux de circuler aisément mais l'abandon de la fauche constitue le plus souvent la première phase de la dégradation de la végétation dont l'aboutissement est le retour à la friche et aussi la tendance au reboisement naturel. Une étude de la D.D.A.F. des Hautes-Pyrénées <sup>15</sup> a bien montré comment en cas d'abandon simple par l'éleveur, la prairie devient pacage : l'absence de fumure, le chargement animal insuffisant, la non-suppression des refus de broute entraînent rapidement une évolution défavorable de la flore vers une végétation arbustive, un embroussaillage et un envahissement par les ligneux.

Le même processus s'observe, quoique plus lentement, dans les parcelles entourant les granges transformées. Devant ces nuisances, les estivants ont été tentés de laisser pacager les brebis des éleveurs mais très vite, ils se sont plaints des crottes et du vagabondage des animaux qui rentraient jusque dans les habitations. Les chiens de compagnie effrayaient les bêtes, les enfants des estivants piétinaient le regain indispensable aux jeunes animaux. Les baux verbaux ont été alors résiliés. Les nouveaux propriétaires ont aussi essayé de payer les éleveurs pour faire pacager et faucher. Mais ces derniers n'avaient pas intérêt à entretenir le petit hydraulique, grave handicap pour les autres éleveurs. De mauvaises relations s'ensuivirent entre co-résidents et bien souvent, il n'y a plus de contact entre estivants et habitants permanents. D'autant plus que des sources ont été polluées lors de la transformation des granges et que l'irruption de personnes extérieures sur le marché du foncier a fait monter les prix de celui-ci ; certains éleveurs n'ont ainsi pu étendre leur exploitation. C'est notamment le cas au Bergons où la poursuite de la péri-urbanisation du côté d'Argelès prive certains des pâturages nécessaires et rend les zones foraines indispensables.

Plus généralement, avec l'arrêt de la fauche, le passage au pacage puis à la friche, c'est tout le paysage qui se dégrade faute d'entretien : chemins en mauvais état, haies envahissantes, sources qui divaguent, rigoles bouchées, parcelles embroussaillées, bâtiments tombant en ruine ou "réaménagés". Car, comme on l'a évoqué plus haut, on ne garde jamais la grange en l'état, on la transforme.

---

15. D.D.A.F. des Hautes-Pyrénées, *Mise en oeuvre de l'article 19 du règlement C.E.E. 797/85*, Tarbes, ronéo, octobre 1990.

## Les conséquences de l'installation des résidences secondaires sur le bâti

Bien qu'elles n'aient pas de conséquences directes sur le système agro-pastoral, les transformations que les résidents secondaires font subir à leurs nouvelles acquisitions sont extrêmement visibles dans le paysage. Elles altèrent l'impression d'ensemble, que donnaient ces zones intermédiaires. On constate tout d'abord une modification de la volumétrie, non visible il est vrai sauf lorsque le pignon à claire-voie est comblé ; on modifie la taille du bâtiment par l'adjonction de garages et d'appentis ; les ouvertures sont agrandies : la porte en premier, puis les fenestrons qui donnent une lumière insuffisante ; on perce d'autres ouvertures ; à toutes, on adjoint des volets et des jardinières. Les crépis sont supprimés pour bien mettre en évidence les pierres qui font plus "authentiques" ; on rajoute des éléments de décoration sur la façade comme des luminaires ; les toits sont refaits en ardoise - non-originale du pays car trop onéreuse - percés d'ouvertures pour éclairer le grenier aménagé en salle de jeux ou en dortoir pour les enfants. Autour de l'habitation, et comme cela se pratique dans les villages, on aménage un "trottoir" pour éviter les marques d'humidité lorsqu'on rentre à l'intérieur. On "gravillonne" la cour.

Les abords ne sont pas épargnés. Quand l'ancien système agro-pastoral fonctionnait, les arbres, les murettes permettaient à la grange de s'insérer dans le paysage. On les supprime pour donner un meilleur accès aux automobiles. On plante genévriers et sapins. On installe un barbecue. Dans le meilleur des cas, on plante des thuyas pour faire une clôture du côté chemin. Dans d'autres, on se contente de quelques piquets supportant un grillage protégeant les plantations. Enfin, on pose des petits portails en métal à la place de ceux fabriqués traditionnellement en planches de châtaignier avec des branches de frêne ou de noisetier pour les traverses.

Les villageois se sentent très concernés par ces "améliorations" et les regrettent. "La vallée de Campan, c'était les jardins de Babylone en 1938. Quelle décadence depuis. De la Pradille (lieu-dit du hameau de La Séoube) à Gripp, il n'y a que des horreurs bricolées le dimanche", dit un habitant originaire du nord de la Loire, marié à une Campanoise.



## Les réactions locales

On a vu l'incompréhension s'établir entre éleveurs et résidents secondaires. Les premiers se plaignent d'avoir à parquer leurs bêtes mais n'en renoncent pas pour autant à vendre leurs granges quand l'occasion se présente. Les collectivités locales lorsqu'elles prennent conscience des conséquences fâcheuses pour les activités et le paysage qui devient moins attrayant peuvent réagir quand les enjeux leur paraissent importants. Cette réaction peut prendre plusieurs formes ou aucune.

Le Bergons, plateau de 215 ha, situé à 900 m d'altitude, est partagé administrativement entre deux cantons et trois communes : Gaillagos, Arcizans-Dessus et Salles-Argelès. On y pratique surtout l'élevage bovin. Le parcellaire privé y est très important, 88 % de la surface totale : 88 propriétaires se partagent 244 parcelles et 70 granges. Parmi ces dernières, 21 sont utilisées à des fins agricoles, 17 sont des résidences secondaires, les autres sont inutilisées ou tombent en ruine <sup>16</sup>. Les friches gagnent, d'abord des fougères, puis les ronces, les taillis de frênes et de hêtres. Il n'y a plus que 40 ha de S.A.U. Aujourd'hui, plus des deux tiers des propriétaires sont extérieurs à la vallée mais tous ne sont pas des résidents secondaires. Les premiers néo-habitants se sont installés il y a 30 ans avec l'ouverture de la route forestière et de la liaison Salles-Bergons qui ont désenclavé le plateau. La première grange a été achetée en 1963 par un Bordelais. Pour celle-ci comme pour les 16 autres, aucun permis de construire n'a été déposé.

Ces nouveaux propriétaires appartiennent à des catégories socio-professionnelles élevées : patrons du commerce et de l'industrie, entrepreneurs du bâtiment, enseignants, viticulteurs du Bordelais, cadres supérieurs, retraités de l'administration.

Entre 1965 et 1985, les prix de vente en francs constants ont doublé, voire triplé dans certains cas. On préfère donc vendre à louer. C'est pourquoi certains éleveurs n'hésitent pas à effectuer des travaux et à investir pour donner une valeur supplémentaire à leur grange, quand elle est en état et accessible. Car une autre vague de résidents secondaires est arrivée, qui n'achète plus seulement pour le logis mais pour l'activité. Ils élèvent quelques moutons, ils se servent de leurs parcelles comme terrains de chasse "On lâche des faisans et on les tire avec des amis au mois

---

16. Jacques Toulet, *Etude des granges foraines, secteur du Bergons*, D.D.A.F. des Hautes-Pyrénées, ronéo, mai 1985.

d'octobre". Les ventes continuent donc et les premiers installés deviennent des informateurs pour les autres. Tous ne jurent que par le tourisme et la multiplication des résidences secondaires. "C'est l'avenir du Bergons. Il faut d'autres résidences secondaires. Dans 10 ou 15 ans, on ne trouvera ici que deux ou trois agriculteurs. Pas plus. J'ai été et je suis très favorable à un aménagement touristique du Bergons. De toute façon, je paie des impôts pour la résidence secondaire, la mairie est contente, ça ne lui coûte pas un centime".

Le conseil municipal n'a pas encore exprimé sa volonté. Il devait le faire lors de la confection du POS. Si la commune n'opte pas pour la vocation agricole du plateau, elle risque de se retrouver devant un groupe de pression constitué par les résidents secondaires qui demanderont le raccordement aux VRD, etc. Pour le moment, les propriétaires attendent que les prix des granges montent ou plutôt que la demande soit suffisamment forte pour faire passer et le prix et les inconvénients liés à l'éloignement de la route.

Dans la vallée de Campan, les granges sont éparpillées comme au Bergons mais là, la municipalité a réagi, moins pour protéger l'agriculture - bien que la commune ait été la première du département à verser une subvention proportionnelle à la superficie fauchée - que pour préserver son paysage devenu capital touristique.

Campan est très particulière dans son architecture. A l'habitat dispersé de la vallée (des résidences principales surtout et quelques fermes) s'oppose celui groupé et semi-dispersé dans les deux agglomérations : le bourg de Campan et Sainte-Marie.

Orientées est-ouest, les fermes aux pignons à redents<sup>17</sup> sont disposées le long de la route qui dessert la vallée. Leur axe d'ancrage est nord-sud, du jardin au pré à l'arrière. L'habitation fait partie des corps de bâtiment de l'exploitation. Les jardins sont ordonnancés avec des buis. Ces fermes, achetées en très grand nombre et transformées en résidences secondaires, se trouvent aujourd'hui plus nombreuses que les résidences principales. Comme les périodes de vacances se fragmentent, les résidences secondaires restent souvent fermées. "Ca donne un aspect triste à la commune", déplorent les Campanois.

---

17. Les toits de chaume étaient calés entre les deux murs-pignons très épais pour maintenir la paille. Afin de les protéger, on a construit ces pignons en escaliers, chaque "marche" étant protégée par une dalle d'ardoise.

Les granges foraines qui sont isolées les unes des autres sont disposées le long des courbes de niveau. Toutes celles qui étaient accessibles ont été achetées depuis plus de 20 ans. A l'époque, il n'y avait pas de problème pour le raccordement au réseau et surtout la commune n'était pas endettée comme elle l'est aujourd'hui.

Depuis l'application d'un POS (1989), les achats se sont raréfiés car la zone foraine est classée NC. Malgré le mécontentement des propriétaires qui se rendent compte seulement des engagements qu'ils ont pris en signant le POS, le maire, en s'appuyant sur celui-ci, refuse désormais tout permis de construire.

Autre problème posé par les résidents secondaires à Campan, mais rencontré partout, celui des clôtures posées dès l'emménagement. "Ici, on pratique la vaine pâture pendant l'automne, les troupeaux avaient le droit d'aller partout. Sauf si on était en mauvais termes avec le voisin... le résident secondaire quand il est arrivé, il a clôturé ! Déjà qu'on lui en voulait de lui avoir vendu ...". Devant l'affluence des plaintes déposées par les éleveurs, la commune est intervenue. Elle a imposé un permis de construire pour clôture et a exigé que le seul modèle accepté soit une clôture agricole avec le fil le plus discret possible pour éviter l'impression de morcellement, de patchwork qu'aurait donnée la vallée.

La commune s'est retrouvée encore avec un problème plus général, celui de l'inscription des résidents secondaires sur la liste électorale, non pour prendre le pouvoir - ils viennent trop peu longtemps - mais pour bénéficier des tarifs préférentiels sur les prix des remontées mécaniques de La Mongie et de la coupe affouagère car ils ont tous des cheminées.

Embarrassée, la commune a fini par trouver la solution dans le Code forestier : pour bénéficier des avantages, il fallait être "feu allumant", c'est-à-dire résider plus de 6 mois dans la commune, ce qui renvoie à l'ancienne définition de l'INSEE pour les résidents principaux.

Enfin pour les résidents principaux comme pour les résidents secondaires, une commission municipale d'urbanisme avec pratique consultative a été créée afin d'éviter de nouvelles constructions de "style campanois" avec les fameux pignons à redents, encloses par les bordures de résineux. En premier lieu, on fait connaître, puis respecter les orientations spatiales et la logique de l'implantation du bourg.

En Vallée d'Aure, les granges sont implantées par quartiers de hameaux, à mi-pente. Quand elles sont achetées pour être transformées en maison de vacances, elles gênent moins les éleveurs que les communes, car les résidents peuvent se constituer en groupe de pression. Tel a été le cas à Guchen. Un hameau de granges

a été acheté par des personnes extérieures à la commune mais individuellement. Au départ, les nouveaux propriétaires se sont contentés, chacun de leur côté, de les aménager intérieurement. Aujourd'hui, ils essaient de faire déclasser la zone NC dans laquelle ils sont implantés et d'obtenir les adductions d'eau et d'électricité, d'être compris dans les tournées des bennes à ordures et n'ont pas hésité à chercher des appuis extérieurs pour faire céder le maire.

A Aulon, le maire, enfant du pays et professeur a su prévoir la "colonisation" de ses granges, mais il n'a pas isolé le problème en lui affectant un caractère financier. Il essaie de lui trouver une solution dans un plan global ayant pour objectif de stopper la chute de la population. D'emblée, il a parié sur le maintien et l'extension des activités agricoles. Un élevage de chèvres angora a été accueilli d'autant plus favorablement que les chèvres broutaient les ronciers envahissants. Une auberge s'est installée. L'école a été maintenue et la mairie concentre une partie de ses efforts sur l'harmonisation des rapports entre villageois et "implantés".

Il existe sur le territoire de la commune un hameau de granges à Lurgues, acheté en grande partie par des personnes étrangères à la commune. Le maire et les agriculteurs ne voulaient pas que sa qualité architecturale dégénère et souhaitaient que l'espace aux alentours reste agricole. Une Z.A.D. et une A.F.P. ont été fondées simultanément. Un cahier des charges conforme au POS a été établi. Grâce à des subventions, la commune - maître d'ouvrage - a viabilisé, fait poser l'électricité en souterrain, réalisé l'adduction d'eau potable et l'aménagement d'espaces publics. La part d'autofinancement a été divisée entre les propriétaires des granges.

Dans la commune, on ne craint plus ces nouveaux arrivés, mais davantage les promeneurs, les touristes de passage qui utilisent les prairies de fauche comme des espaces récréatifs.

Le cas d'Aulon est exemplaire mais il ne peut être généralisé, même si la D.D.A.F. a monté un projet de récupération à des fins d'élevage de ces zones foraines en sollicitant des subventions au titre de l'article 21/24 du règlement communautaire. Dans bien des cas, il ne s'agit plus, dans la défense des granges foraines, support de l'activité pastorale, que d'un combat d'arrière-garde. La grange, symbole de la réussite sociale parfumée au retour de la nature et de la quête d'authenticité garde malgré la crise bien des attraits. Et les nouveaux résidents ne resteront des intrus que peu de temps encore puisqu'ils vont devenir majoritairement propriétaires de ce type d'implantation.

#### IV. Les Baronnies des Pyrénées : une collectivité rurale et son "double"

On parlera ici des Baronnies des Pyrénées situées entre Bagnères et Lannemezan. En parler, c'est, avant tout retracer l'histoire du dépeuplement d'une petite région du piémont pyrénéen, située à l'écart des villes et des courants d'échange. Entre 1856 et 1990, la population a chuté de plus de 74 %. Pour survivre, les habitants ont successivement mis en oeuvre plusieurs stratégies : au XIXe siècle, défrichement des terres communales, recours généralisé à l'artisanat, au XXe siècle, emplois dans les usines de la périphérie, départs pour les villes du piémont et de la plaine, reconversion de l'agriculture en élevage de bovins et d'ovins permis par les vastes pâturages communaux et intercommunaux, drainage de ressources extérieures - celles dispensées par l'Etat - et finalement transformation des résidents secondaires d'intrus en agents pouvant agir sur l'extérieur grâce à leur position et à leurs relations. C'est cette dernière stratégie qu'on verra ici.

##### Description du milieu

"Peu de régions présentent autant de variété naturelle sur un espace aussi restreint" écrivait Yves Péron en 1977. Il ajoutait "Ni montagne, ni plateau, les Baronnies échappent à toute définition topographique ou morphologique simple. Globalement on peut parler d'une région accidentée et déprimée par les ensembles qui l'entourent"<sup>18</sup> et qui autorise les communes situées à l'extérieur à désigner cet ensemble comme une unité. On y distingue plusieurs types de relief. Au nord, il est schisteux et traversé par l'Arros et ses affluents qui coulent nord-sud, créant même une petite plaine autour de Bourg-de-Bigorre. Au sud, le relief est calcaire et donne des sommets plus élevés. Toutes les communes adossées à cette ride calcaire sont classées dans la zone dite de "montagne". A cette ride est adossée le front pyrénéen proprement dit, d'altitude entre 800 et 1000 m. C'est le domaine des pâturages

---

18. Yves Péron, "Paysage témoin, paysage acteur", in I. Chiva et J. Goy eds., *Les Baronnies des Pyrénées, maisons, espace, famille*, Paris, éd. de l'E.H.E.S.S., 1986, p. 11-61.

utilisés comme estives et de la hêtraie, sans habitations, hormis les cabanes utilisées l'été.

L'habitat est semi-dispersé. Des paquets de fermes s'égrènent le long d'une crête ou parallèlement à la rivière sur les éléments successifs des terrasses topographiques. Aux noyaux villageois plus étoffés s'opposent de nombreuses fermes complètement à l'écart. Seule exception, le village de Labastide installé au centre d'une doline calcaire de 2 km de diamètre et dont le nom indiquerait une occupation - ou une réoccupation - médiévale.

Le paysage est particulièrement soigné. Les prés sont encore bien entretenus, les haies qui les délimitent et cloisonnent aussi les "cazalères" (verger qui constitue avec le jardin, le logis et les bâtiments agricoles le noyau de l'exploitation qu'on essaie de ne jamais diviser) sont taillées. Les bois, malgré leur progression, ont encore des limites nettes. Les rideaux d'arbres ordonnent ce paysage où la vision de troupeaux paissant paisiblement ajoute une note bucolique, familière et rassurante, ce qui le rend si tentant pour les gens de l'extérieur avides de "vraie campagne". Pourtant ce paysage est menacé par les friches et le reboisement naturel ou programmé. "Ca se referme", disent les habitants des Baronnie qui se rappellent avec mélancolie le temps quand, dans les châtaigneraies, "on aurait pu ramasser une épingle tellement c'était propre". Ce paysage entretenu au prix de lourds efforts apparaît comme un enjeu majeur pour ceux qui l'occupent. Tout plutôt que le laisser se dégrader, même vendre les habitations, plutôt que de les voir en ruines, d'abord dans les écarts puis dans le centre du village.

### Le déclin démographique

C'est vers la fin du second Empire que la population des Baronnie a commencé à baisser. Toutefois, certaines communes montrant déjà des signes de déclin dès 1846 (Banios, Lies, Marsas dans le canton d'Argelès, Arrodets, Asque, Labastide, Laborde, Lomné dans le canton de la Barthe-de-Neste, Benqué, Bourg-de-Bigorre, Sarlabous dans le canton de Lannemezan), quitte à reprendre une légère expansion quand les conditions favorables ont été faites à l'agriculture sous ce régime puis redescendre inexorablement à partir de la troisième République. La guerre de 1914-1918, particulièrement dévoreuse de jeunes Pyrénéens accélérera le déclin, elle ne le créera pas (tableaux 4).

Tableau 4  
Evolution de la population des Baronniees entre 1806 et 1946

	1806	1836	1846	1856	1866	1876	1886	1896	1906	1911	1921	1926	1936	1946
<b>Canton de Bagnères-de-Bigorre</b>														
Argelès-Bagnères	21	271	297	261	290	287	268	232	185	170	151	172	148	141
Banios	214	367	348	330	300	324	256	235	232	213	175	178	172	146
Bettes	142	175	199	208	189	163	165	165	165	149	122	104	101	104
Lies	204	378	344	369	310	300	284	247	219	204	173	174	163	
Marsas	159	212	201	208	195	195	156	143	143	126	119	123	90	
Uzer	224	230	229	221	197	206	209	174	174	176	142	138	132	
<b>Canton de la Barthe-de-Neste</b>														
Arrodets	146	174	164	229	215	203	217	182	128	108	100	195	81	71
Asque	474	678	626	689	723	636	565	520	396	445	346	321	246	229
Avezac-Prat	561	975	1000	1049	970	955	1048	881	790	714	645	611	530	499
Batsère	118	134	135	155	176	167	147	135	116	111	100	98	74	84
Bulan	323	437	474	482	453	504	423	330	323	259	242	231	196	164
Esparros	523	732	755	844	781	735	713	649	607	562	619	513	470	342
Espèche	239	308	345	353	340	289	251	252	192	171	157	143	134	102
Labastide	453	627	580	638	550	504	437	402	316	314	220	243	208	192
Laborde	431	595	585	586	590	530	509	517	464	402	313	305	303	234
Lahitte *	126	177	174	177	192	178	154	137	136	130	107	99	82	79
Lomné	243	311	304	303	293	242	223	198	166	142	113	109	117	102
<b>Canton de Lannemezan</b>														
Benqué	172	228	204	241	198	162	184	171	172	150	133	116	107	93
Bonnemazon	263	326	346	328	313	271	333	267	235	186	170	153	134	130
Bourg-de-Bigorre	589	765	726	749	698	652	590	582	507	522	433	503	369	307
Castillon	172	254	261	260	244	253	253	241	228	216	175	169	164	156
Esconnets	154	180	178	158	135	133	137	126	123	112	106	95	80	70
Escots	234	240	341	324	322	306	281	280	209	187	156	160	134	123
Espieilh	96	126	132	150	115	121	134	174	104	90	85	73	62	75

Frechendets	108	183	197	160	148	128	124	115	72	70	77	70	72	61
Molère	62	70	67	93	83	67	69	53	54	55	42	43	38	32
Sarlabous	296	398	334	433	402	371	345	321	247	229	238	214	200	170
Tilhouse	399	480	474	456	451	440	420	416	411	370	338	317	283	240
<b>Baronnies</b>	<b>7528</b>	<b>10031</b>	<b>10020</b>	<b>10461</b>	<b>9873</b>	<b>9322</b>	<b>8895</b>	<b>8095</b>	<b>7114</b>	<b>6583</b>	<b>5602</b>	<b>5592</b>	<b>4901</b>	<b>4259</b>

\* Lahitte a été rattachée à la commune d'Avezac-Prat après 1968

#### Evolution de la population des Baronnies entre 1954 et 1990

	1954	1962	1968	1975	1982	1990
<b>Canton de Bagnères-de-Bigorre</b>						
Argelès-Bagnères	148	109	100	97	97	111
Banios	156	76	68	81	75	50
Bettes	102	102	79	72	76	66
Lies	102	78	71	63	71	65
Marsas	81	70	31	33	31	34
Uzer	91	45	75	74	71	82
<b>Canton de la Barthe-de-Neste</b>						
Arrodets	69	54	46	40	36	29
Asque	201	160	131	108	118	100
Avezac-Prat *	482	492	493	622	600	596
Batsère	62	57	43	39	30	36
Bulan	151	151	135	110	111	93
Esparros	270	244	218	102	211	192
Espèche	89	62	65	61	51	33
Labastide	204	201	192	174	167	169
Laborde	192	177	157	146	138	96
Lahitte *	64	59	61			
Lomné	85	71	61	46	45	35
<b>Canton de Lannemezan</b>						
Benqué	90	78	73	59	59	47



<b>Bonnemazon</b>	116	115	111	95	98	82
<b>Bourg-de-Bigorre</b>	270	264	258	231	214	174
<b>Castillon</b>	142	126	123	112	115	109
<b>Esconnets</b>	76	74	73	59	54	42
<b>Escots</b>	91	76	71	62	50	40
<b>Espieilh</b>	75	70	69	51	51	44
<b>Frechendets</b>	51	46	36	27	25	14
<b>Molère</b>	35	25	28	22	15	26
<b>Sarlabous</b>	160	153	134	115	96	81
<b>Tilhouse</b>	211	208	180	182	222	206
<b>Baronnies</b>	<b>3 816</b>	<b>3 493</b>	<b>3 172</b>	<b>2 983</b>	<b>2 926</b>	<b>2 652</b>

\* Lahitte a été rattachée à la commune d'Avezac-Prat après 1968

Les raisons de cette chute démographique sont bien connues ; elles sont autant locales que générales. De tout temps, le système successoral basé sur la transmission à un héritier unique de très petites exploitations (de 1 à 5 ha) créait des excédents de jeunes condamnés au célibat ou à l'émigration. A la fin du XVIII<sup>e</sup> siècles, ce système étant déjà assez affaibli par la croissance démographique et la crise de la société pyrénéenne pour que quelques cadets créent leur propre maison. La Révolution avec son idéal égalitaire acheva de convaincre les autres du bien-fondé de leurs aspirations au partage ; du moins dans les maisons qui ne dégageaient pas assez de surplus pour bien doter les exclus de la succession ou leur payer une éducation leur permettant de s'installer ailleurs. Ces nouvelles maisons issues de cadets et aussi celles des aînés contraints au partage par le nouveau Code civil ne purent résister à cause de la faible superficie de leurs terres ; le recours généralisé à l'artisanat (textile, bois) ne put les sauver toutes. Elles disparurent pour une bonne part et les partants se dirigèrent vers les villes et l'étranger (Algérie, Amérique du Sud, Louisiane et Californie).

Après la dernière guerre, les habitants qui restaient se tournèrent vers une autre forme de pluriactivité en trouvant du travail vers les usines de la périphérie (Bagnères, Lannemezan). En 1976, 89 chefs d'exploitation exerçaient une activité salariée hors des Baronnies, presque tous travaillaient dans l'industrie. Les quarts de ceux-ci provenaient de 5 communes, Avezac-Prat-Lahitte, Bulan, Esparros, Espèche et Laborde. Les autres travailleurs pluriactifs occupaient des emplois

administratifs sur place (facteur, cantonnier) ou à l'extérieur, dans les hôpitaux ; les femmes, dans les centres thermaux et touristiques de Bagnères, de Capvern et de la vallée d'Aure. Les migrations quotidiennes ont permis à ceux qui les pratiquaient de rester sur place. Cependant la crise a supprimé grand nombre de ces emplois. Les habitants des Baronniees essayent aujourd'hui de diversifier leurs activités - les quotas laitiers et surtout le prix de la viande bovine les pénalisant lourdement - grâce à la clientèle des touristes : camping à la ferme à Bulan, accueil au moulin de Sarlabous, tourneries de Laborde, mais aussi culture et transformation des petits fruits à Lies, miel et fabrication de tourtes à Bulan, confection de confits à Laborde, charcuterie "naturelle" de Bonnemazon, fromages de chèvre et de vache à Batsère et quelques gîtes ruraux (18 pour l'ensemble du pays) trop peu nombreux.

Autres moyens utilisés par les habitants : soutirer à l'Etat et à ses représentants toutes les aides et subventions possibles afin de leur permettre de continuer à vivre chez eux : inciter des services susceptibles de créer des emplois féminins à s'installer sur place. Mais ici, ils doivent affronter d'autres régions plus nécessiteuses ou mieux situées géographiquement et politiquement. "Pour compenser", écrivions nous en 77, "les maires et les conseillers jouent de leurs relations personnelles" <sup>19</sup>. Les habitants vont jusqu'à préférer, pour les responsabilités communales, des hommes revenus au pays pour leur retraite et ayant acquis, croyait-on, un certain nombre de liens avec les pouvoirs extérieurs. Depuis, ils se sont tournés vers les résidents secondaires pour leur faire jouer ce rôle médiateur et protecteur.

Cette longue lutte des gens des Baronniees pour garder le contrôle de leur espace et y vivre s'achève par un constat d'échec si on regarde les chiffres de la population, l'origine des occupants des résidences principales et secondaires. Et combien de maisons conservées par les familles exilées qui ont été transformées en résidences secondaires - de fait mais non d'esprit, leurs habitants continuant à y venir toutes les fins de semaine, les entretenant, cultivant le jardin, fauchant les prés, espérant y revenir définitivement pour la retraite -, sont aujourd'hui vendues à des personnes extérieures, les parents étant morts et les héritiers ne pouvant racheter leurs parts aux germains ? Ce n'est pas la seule cause de la prolifération des résidences secondaires.

---

19. R. Bonnain et G. Sautter, "Société d'ici, société d'ailleurs", *Etudes rurales*, avril-juin 1977, n° 74, p. 23-49.

## Les résidences secondaires dans le parc de logements

Il est intéressant de lire les variations du nombre de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants entre 1968 et 1990, non pour raisonner sur des quantités peu fiables, mais pour voir les disparités entre communes et le sens général de ces variations.

1) Commençons par les résidences principales. Entre 1968 et 1990, elles n'ont augmenté que de 2,2 % pour l'ensemble des Baronnies (tableau n°5). Leur taux d'occupation a nettement baissé pour cette même période, passant de 3,36 en 1968 à 2,84 en 1982 et à 2,57 en 1990 (tableau n°5). Globalement, on peut dire qu'on assiste ici aux conséquences des effets de trois phénomènes : le vieillissement de la population et le départ des jeunes ne laissant que les parents âgés ; l'arrivée de populations urbaines qui vivent sous le modèle de la famille nucléaire ; un changement de mentalité : les jeunes qui restent, ne veulent plus cohabiter avec les parents, aménagent un bâtiment d'exploitation ou plus fréquemment se font construire une nouvelle maison. Argelès, Avezac-Prat, Tilhouse, où la population se maintient ou diminue très légèrement, ont fait construire des lotissements. Arrodet, Banios, Benqué, Castillon, Espieilh, Escots, Frechendets, Sarlabous, etc., sont parmi les communes qui ont perdu le plus de population et où ne restent que les plus âgés et les plus seuls. Tandis que dans d'autres communes, les ménages d'agriculteurs sont remplacés (et ne s'ajoutent pas) par des ménages venus de l'extérieur, nés parfois en ville et y travaillant. C'est le cas, notamment, de Labastide.

D'autres communes ont vu leur taux d'occupation baisser globalement entre 1968 et 1975 puis remonter après cette date : Arrodet, Marsas, Uzer sont dans ce cas. On assiste ici à la conjonction de deux phénomènes : les familles grandissent et ne s'étendent pas dans l'espace ; la présence de parents âgés explique souvent cette hausse du taux d'occupation, exagérée, il est vrai, par la dimension réduite des villages.

Que l'accroissement, d'ailleurs faible, des résidences principales ne nous leurre pas. En réalité, les Baronnies sont bien touchées par la double crise démographique et économique qui l'affecte. Le nombre de logements vacants est révélateur à cet égard.

2) L'évolution des logements vacants, telle qu'elle apparaît dans le tableau 7, permet de classer les communes selon leur progression ou leur régression entre les

deux dates de 1968 et 1990. Il y a le groupe où il n'y avait pas de logements de ce type en 1968 : il comprenait les communes les plus agricoles et les plus éloignées des villes du piémont ou des voies de communication de pénétration aisée (Castillon, Escots, Esconnets) ou au contraire, celles qui étaient les plus accessibles et permettaient ainsi la pluriactivité en combinaison avec les emplois industriels ou tertiaires du piémont ; Molère et Avezac-Prat en font partie. Malgré la modification du nombre de ces logements par la fusion avec la petite commune de Lahitte, très agricole, très éloignée des voies de communication, Avezac-Prat a bénéficié de sa relative proximité avec La Barthe-de-Neste et surtout Lannemezan.

Le second groupe est formé des communes où le nombre de logements vacants est en forte augmentation de 25 à 900 % (les chiffres sont élevés car les calculs portent sur de très petits nombres). Dans ces villages, on reste en position d'attente dans l'espoir d'une montée des prix, ou plus souvent pour cause de départ ou de non-règlement des successions (Arrodets, Benqué, Bettès, Bonnemazon, Bourgade-Bigorre, Escots, Esparros, Frechendets).

Le troisième groupe est constitué par les villages où le nombre des logements vacants a diminué. Ils sont au nombre de 10 et présentent les cas de figure suivants : un grand nombre d'habitations a été vendu en raison de la forte demande et du règlement des successions (les héritiers étant présents et d'accord pour vendre ; dans ce cas, les logements vacants sont transformés en résidences principales, là où les communications sont les plus faciles avec l'extérieur (Argelès, Labastide, Tilhouse) ; ou bien parce que les communes sont attrayantes, et alors les logements vacants ont fourni un fort contingent aux résidences secondaires (Asque, Bulan Espèche, Laborde, Lomné, Sarlabous).

A Banios où le chiffre des logements vacants était faible, 1 sur 29 logements, il n'a pas varié mais on peut ranger la commune dans celles qui sont attrayantes, vu sa proximité avec la montagne et parce que tout ce qui pouvait être transformé en résidences secondaires l'a été.

Aujourd'hui, il n'y a qu'une seule commune (Molère) qui n'a pas eu et qui n'a pas encore de logements vacants parce qu'elle est située à la périphérie. Deux communes seulement les ont transformés en résidences secondaires (Batsère et Espèche). Dans l'ensemble des communes pourtant, leur nombre a augmenté de 60,3 % en 22 ans. C'est un parc extrêmement fluctuant. Formé par les résidences principales dont les occupants sont décédés ou partis, dont les maisons attendent alors d'être transformées en résidences secondaires ; il entre aussi dans sa

composition mais en faible nombre, les résidences secondaires mises en vente en raison du contexte de crise. Le logement vacant est une solution d'attente ; il est minoritaire par rapport à la résidence secondaire. Toutefois sous-évalué car les maires ne déclarent pas à ce titre les gîtes ruraux qui sont pourtant une ré-affectation de l'habitation à des fins touristiques.

3) Les résidences secondaires représentaient en 1968, 16,2 % du total du parc des logements, 21 % en 1975 et 24,2 % en 1990 (cf. tableau).

Entre 1968 et 1990, leur taux de variation a globalement augmenté de 88,5 %, c'est-à-dire qu'elles ont presque doublé. Toutefois, là aussi, ce taux global cache bien des disparités communales. Trois communes ont vu leur taux baisser : Uzer (- 25,0 %) par suite de la double transformation des résidences secondaires en résidences principales et des résidences principales en logements vacants comme le montrent les taux d'occupation des résidences principales et l'enquête orale (cf. infra) ; Avezac-Prat et Labastide réoccupées par des personnes travaillant à la ville voisine ; il y a encore Esconnets où la seule résidence secondaire est devenue logement vacant : la population vit plus au large dans ses résidences principales et comme la commune est une des plus hautes des Baronnie (avec Escots, Frechendets au nord, Banios, Marsas et Lies au sud) elle est moins tentante pour les gens de l'extérieur surtout, l'absence de résidents secondaires qui attireraient leurs parents et amis et qui jouaient les agents immobiliers bénévoles, ne permet pas à des nouveaux de venir s'installer.

Ailleurs, le chiffre des résidences secondaires est resté stable comme la population à Bonnemazon où les logements libérés par le décès ou le départ de leurs propriétaires sont en situation d'attente. Il peut aussi augmenter plus ou moins fortement comme à Argelès dont le stock de maisons a cru de 80,6 % en 22 ans et où on constate que c'est dans les communes péri-urbaines que les résidences secondaires se sont installées en premier pour être concurrencées ensuite par les résidences principales ; les éventuels acheteurs découragés par le prix du foncier iront plus loin chercher des maisons moins chères ; la population d'Argelès avait perdu 40 % de ses effectifs entre 1954 et 1968 mais restait fidèle au modèle de la famille-souche. Entre 1954 et 1962, les flux migratoires ont fait croître la population de 8 %, puis entre 1968 et 1975 de 1,02 % ; après une période stable (solde naturel et solde migratoire nuls), la population de la commune a augmenté de 14,4 % malgré un solde naturel négatif indiquant une population âgée (- 9 personnes) et un solde migratoire positif (+ 23 personnes nouvelles sur 111 h) ; les

résidents secondaires se sont installés entre 1968 et 1982 dans les vieilles maisons puis les nouveaux résidents principaux sont arrivés et ont fait construire au lotissement.

Ailleurs, les résidents secondaires se sont installés dans les maisons vidées par le décès de leurs occupants comme à Benqué, ou des maisons en ruines.

Tilhouse est un cas particulier puisqu'elle a été touchée par la chute des activités de Lannemezan déjà évoquée plus haut ; sa population a baissé de 7,2 % entre 1982 et 1990, entraînant le changement de statut de 4 maisons dont 2 au lotissement. Les autres résidences secondaires ont été héritées pour 8 d'entre elles et les 9 autres achetées (cf. cadastre et l'enquête orale).

La lecture des cartes communales où a été porté le quotient résidence secondaire / résidence principale, établi pour les années 1968 et 1990, confirme ce qui a été trouvé plus haut. En 1968, le maintien de l'activité agricole soutenue par un conseil municipal actif freine la progression des résidences secondaires ; l'enclavement joue le même rôle : douze communes présentent un quotient RS / RP de 0 à 0,12 : on y retrouve les communes enclavées et celles où les pluriactifs sont les plus nombreux.

Sept communes présentent les quotients les plus élevés : Arroquets (1,22), Asque (0,87), Benqué (0,89), Espèche (1,46), Laborde (0,89), Lomné (1,64) et Marsas (1,14). Dans quatre d'entre elles, les résidences secondaires sont plus nombreuses que les résidences principales (Arroquets, Espèche, Lomné et Marsas). Une commune, Uzer, a un quotient indiquant une résidence secondaire pour deux résidences principales.

En 1990, le tableau a totalement changé. Il n'y a plus que deux communes dans la catégorie 0 - 0,12 (Esconnets et Labastide). Par contre 4 communes ont un nombre de résidences secondaires plus élevé que celui des résidences principales (Arroquets, Banios, Espèche et Lomné), terminant ainsi leur processus de "secondarisation" commencé bien avant 1968 et dont une des raisons est une chute de population supérieure à 80 % depuis le second Empire. Uzer dont le quotient RS / RP était si élevé a vu près d'un quart de ses résidences secondaires transformées en résidences principales en entrant dans la zone péri-urbaine de Bagnères. Le même phénomène s'est déroulé à Avezac-Prat et à Labastide pour Lannemezan.

Globalement, il n'y a plus de maisons à acheter pour le moment, sauf décès ou départ de ses habitants. On commence à occuper les granges situées aux confins du terroir.

Il faut parler ici des gîtes ruraux dont le nombre ne suffit pas à la demande pour les deux mois d'été. On a déjà dit plus haut qu'ils étaient souvent déclarés comme résidences principales : à Espèche, où il en existe un, aucun logement vacant n'est déclaré. Leur présence témoigne d'une volonté de garder le contrôle des maisons et l'espoir de les léguer en bon état, mais les gîtes ruraux ne sont que 18 en 1990 soit 1,1 % du parc des logements ; c'est là aussi une solution d'attente mais peu utilisée ; on vend quand on ne peut plus occuper, à la différence des années 70-75.

L'entretien du paysage avec ses haies, ses murettes, ses terrasses, ses chemins, va devenir problématique en raison de cette multiplication des résidences secondaires. Or, c'était cet aspect soigné qui avait séduit tous les acheteurs. Le bâti souffre aussi de leurs "aménagements" : on retrouve les clôtures de *laurières* pour préserver un peu d'intimité et affirmer sa propriété, les sapinettes plantées pour décorer les cours et les chemins, face aux feuillus locaux, les chemins d'accès dallés en travertin, les crépis supprimés, les boiseries maronnasses au lieu du gris palombe pyrénéen assorti aux ardoises de la toiture, les combles aménagés et les "capucines" (terme local pour une sorte de lucarne) remodelées, les agrandissements décalés pour abriter les voitures, les barbecues, les cheminées à l'extérieur, le salon de jardin en plastique, le détournement d'objets usuels "pour faire rustique" et même de petits portails à toiture déplacés pour signaler l'arrière de la maison !

Comment les habitants réagissent-ils aux transformations de ce paysage pour lequel ils ont tant fait d'efforts et qui était le signe -trompeur- d'une société vivante ?

Tableau 5  
Tableau des résidences principales entre 1968 et 1990

	1968	1982	1990	Variations entre 1968 et 1990 en %
<b>Canton de Bagnères-de- Bigorre</b>				
Argelès-Bagnères	25	30	41	+ 64,0
Banios	25	25	24	- 4,0
Bettes	20	20	21	+ 5,0
Lies	25	25	27	+ 8,0
Marsas	8	15	14	+ 75,0
Uzer	25	26	27	+ 16,6
<b>Canton de la Barthe-de-Neste</b>				
Arrodets	20	16	9	- 55,0
Asque	42	45	48	+ 14,3
Avezac-Prat	134	* 193	207	+ 54,5
Batsère	13	12	14	+ 7,7
Bulan	38	43	40	+ 5,3
Esparros	83	88	81	- 2,4
Espèche	18	18	15	- 16,6
Labastide	43	48	57	+ 32,5
Laborde	57	53	45	- 21,0
Lahitte *	14			
Lomné	24	18	14	- 41,7
<b>Canton de Lannemezan</b>				
Benqué	26	21	19	- 19,2
Bonnemazon	35	32	27	- 22,8
Bourg-de-Bigorre	79	77	33	- 7,6
Castillon	32	33	30	- 6,2
Esconnets	18	16	17	- 5,5
Escots	22	17	16	- 27,3
Espieilh	17	15	15	- 11,8
Frechendets	9	9	8	- 11,1
Molère	9	6	10	+ 11,1
Sarlabous	36	34	80	+ 35,6
Tilhouse	59	84	80	+ 35,6
<b>Baronnies</b>	<b>956</b>	<b>1023</b>	<b>977</b>	<b>+ 2,2</b>

Source : INSEE, RGP

\* A partir de 1982 Lahitte est comptabilisée avec Avezac-Prat.



Tableau 6  
Occupation des résidences principales entre 1968 et 1990 dans les cantons des Baronnie

	1968	1982	1990
<b>Canton de Bagnères-de-Bigorre</b>			
Argelès-Bagnères	4,00	3,23	2,70
Banios	2,72	3,00	2,08
Bettes	3,95	3,80	3,14
Lies	2,84	2,84	2,41
Marsas	3,80	2,07	2,43
Uzer	3,00	2,73	3,04
<b>Canton de la Barthe-de-Neste</b>			
Arrodets	2,30	2,25	3,22
Asque	3,11	2,62	2,08
Avezac-Prat	3,7	3,10	2,88
Batsère	3,30	2,50	2,57
Bulan	3,55	2,58	2,33
Esparros	2,62	2,40	2,31
Espèche	3,61	2,83	2,20
Labastide	4,46	3,48	2,96
Laborde	2,75	2,60	2,11
Lahitte *	3,6		
Lomné	2,54	2,50	2,50
<b>Canton de Lannemezan</b>			
Benqué	2,80	2,81	2,47
Bonnemazon	3,17	3,06	3,04
Bourg-de-Bigorre	3,26	2,78	2,48
Castillon	3,84	3,48	3,63
Esconnets	4,1	3,38	2,47
Escots	3,22	2,94	2,50
Espieilh	4,05	3,40	2,93
Frechendets	4,00	2,78	1,75
Molère	3,11	2,50	2,60
Sarlabous	3,72	2,53	2,13
Tilhouse	3,05	2,64	2,58
<b>Baronnies</b>	<b>3,36</b>	<b>2,84</b>	<b>2,57</b>

Source : INSEE, RGP

\* La commune de Lahitte est comptabilisée avec Avezac-Prat en 1982.

Tableau 7  
Les logements vacants entre 1968 et 1990 dans les cantons des Baronnie

	1968	1990	Variations entre 1968 et 1990 en %
<b>Canton de Bagnères- de-Bigorre</b>			
Argelès-Bagnères	4	2	- 50,0
Banios	1	1	-
Bettes	3	4	+ 25,0
Lies	8	10	+ 25,0
Marsas	1	9	+ 800,0
Uzer	1	10	+ 900,0
<b>Canton de la Barthe- de-Neste</b>			
Arrodets	7	14	+ 100,0
Asque	6	1	- 83,3
Avezac-Prat	-	50	+ 733,0
Batsère	7	-	- 100,00
Bulan	5	3	- 40,0
Esparros	23	34	+ 47,8
Espèche	4	0	- 100,0
Labastide	25	12	- 52,0
Laborde	12	10	- 25,0
Lahitte *	6		
Lomné	8	3	- 62,5
<b>Canton de Lannemezan</b>			
Benqué	2	6	+ 200,0
Bonnemazon	2	12	+ 500,0
Bourg-de-Bigorre	4	24	+ 500,0
Castillon	-	3	
Esconnets	-	-	
Escots	1	6	+ 500,0
Espieilh	-	1	
Frechendets	4	5	+ 25,0
Molère	-	-	-
Sarlabous	11	6	- 45,5
Tilhouse	11	8	- 27,2
<b>Baronnies</b>	<b>156</b>	<b>250</b>	<b>+ 60,3</b>

\* A partir de 1990, Lahitte est comptabilisée avec Avezac-Prat.

Tableau 8  
Les résidences secondaires entre 1968 et 1990 dans les cantons des Baronnie

	1968	1990	Variations entre 1968 et 1990 en %
<b>Canton de Bagnères-de-Bigorre</b>			
Argelès-Bagnères	2	13	+ 550,0
Banios	3	13	+ 330,0
Bettes	1	5	+ 400,0
Lies	3	9	+ 200,0
Marsas	3	16	+ 430,0
Uzer	16	12	- 25
<b>Canton de la Barthe-de-Neste</b>			
Arrodets	9	11	+ 22,2
Asque	16	42	+ 162,5
Avezac-Prat	41	31	- 35,4
Batsère	-	7	-
Bulan	8	17	+ 112,5
Esparros	6	28	+ 366,6
Espèche	4	22	+ 450,0
Labastide	5	3	- 40,0
Laborde	13	40	+ 207,7
Lahitte *	7	-	-
Lomné	10	23	+ 130,0
<b>Canton de Lannemezan</b>			
Benqué	3	17	+ 466,0
Bonnemazon	9	9	-
Bourg-de-Bigorre	25	22	- 12,3
Castillon	5	7	+ 40,0
Esconnets	1	-	- 100,0
Escots	-	4	-
Espieilh	2	6	+ 200,0
Frechendets	3	5	+ 66,0
Molère	1	4	+ 300,0
Sarlabous	9	11	+ 22,2
Tilhouse	3	15	+ 400,0
<b>Baronnies</b>	<b>208</b>	<b>392</b>	<b>+ 88,5</b>

\* En 1990 Lahitte est comptabilisée avec Avezac-Prat.

## Des résidences secondaires aux résidents secondaires

Les résidents secondaires sont tous très bien identifiés, ce dont je me suis rendue compte en interrogeant les habitants permanents sur les occupants de telle ou telle maison : on connaît la date de leur arrivée, leur origine géographique et familiale, la composition du ménage, la fréquence de leur apparition, leurs passe-temps. Pas étonnant puisque le village est une société d'interconnaissance où tout est contrôlé. Les maires connaissent les inscrits sur la liste électorale, les plaintes au sujet des nouveaux résidents (clôtures au ras des servitudes, appropriation indûe de parties de chemins) et le niveau d'intégration dans la commune.

Comment les reconnaît-on ? Une plaisanterie court les Baronnie : "Je vais vous dire comment on les reconnaît. Ils ont planté des arbres tout autour pour qu'on ne les voit pas. Ils sont tranquilles là-dedans ! Après, ils se plaignent d'être cambriolés". Un maire continue sur le même thème : "Je vous disais que les résidents secondaires, c'était une loterie. Quand ils commencent à faire une clôture, c'est mauvais signe". Plus généralement et comme partout, on déclare : "Ils n'ont pas les mêmes moeurs que nous, pas la même mentalité", pour expliquer que s'ils sont à part, c'est qu'ils l'ont mérité par leur ignorance des conduites obligatoires et en particulier le respect des espaces publics et privés et les occupations qu'il est bon d'y avoir. Pour aussitôt déclarer que le résident secondaire d'à côté est bien aimable, sous-entendu qu'on lui a appris le code villageois qui impose tel horaire de visite, l'assistance à telle fête, la contribution à l'aubade qui sert à ramasser des fonds pour le bal de la fête locale. D'ordinaire, on essaie d'établir avec les résidents secondaires les mêmes relations qu'avec les voisins du village : on se rend des services, on fait la causerie, on s'envoie des voeux et surtout on garde les clefs pour mieux surveiller <sup>20</sup>.

Un ancien adjudant-chef de gendarmerie raconte : "Mes projets pour la retraite ? On avait dit, ma femme et moi, ma femme est du Nord, sa mère et sa soeur sont en Belgique, on fera la carrière dans le Nord, et on prendra la retraite dans le Midi" où l'interlocuteur avait encore la maison familiale habitée par sa mère. Mais l'installation ne s'est pas faite comme il l'avait prévu. au départ.

---

20. R. Bonnain, "Une économie de la sociabilité : entraide, échange et relations de voisinage dans un village pyrénéen", in I. Chiva et J. Goy, *Les Baronnie des Pyrénées. Maisons, mode de vie, société*, 1, Paris, éd. de l'E.H.E.S.S., 1981, p. 169-183.

"En 1973, nous avons fait construire au Castet de Gerde. A Gerde parce que ma femme ne voulait pas revenir à Laborde. Elle voulait bien revenir à Bagnères car elle aimait bien. 'J'ai fait une concession mais je ne resterai pas ici jusqu'à la fin de mes jours. L'hiver, il n'y a personne ici !'. Puis le maire m'a dit : 'j'ai besoin de quelqu'un pour me seconder'. Je me suis fait avoir. Je suis au conseil municipal et je m'occupe du syndicat de la Haute-montagne. Mon cousin, S.M. m'a dit : 'Tu vas me remplacer'. Je voulais pas, on m'a obligé. Je me suis dit, deux réunions par an, c'est tout. A la première réunion le maire m'a dit 'on peut plus payer les impôts. Il faudrait un groupement foncier. Tu es disponible, tu vas t'en occuper !'. Ca m'a donné un boulot fou. L'O.N.F. voulait mettre la main sur la haute-montagne. Ils se croyaient les maîtres du territoire et ça, les gens n'en voulait pas. Pour la mairie, on aurait pu rester à Gerde. Pour la montagne, il fallait rester ici, les archives étaient à Esparros. La maison de Gerde, on l'a habitée 2 jours par semaine sur 2 ans. On l'a louée, on est revenu ici. Je suis résident principal depuis le début de l'année".

Tous les résidents secondaires qui redeviennent résidents principaux à la retraite ne sont pas aussi actifs, mais ils trouvent leur place tout naturellement au comité des fêtes, dans les sociétés de pêche et de chasse. Tout en sachant que lorsqu'ils seront très âgés, ils ne pourront rester et devront s'acheter un petit appartement en ville. Phénomène qui va en s'amplifiant du fait de la disparition de la famille-souche. En parlant des coteaux de l'est de Tarbes, une hôtelière qui avait habité Dours s'exclamait : "Combien d'habitants de la côte, Dours, Sabalos, Oléac-Debat qui allaient travailler à Tarbes, quelques années après la retraite ont vendu pour s'acheter un appartement à Tarbes !" Le maire d'Asque citait le cas d'un de ses administrés : "C'est une résidence principale. Il était pêcheur, puis concierge à Tarbes. Ils ont 4 filles et sont venus passer la retraite ici. Ils vont vendre pour acheter autre chose plus près, pour se rapprocher des enfants".

On retrouve ici le statut aujourd'hui instable de la résidence secondaire. Ce n'est pas toujours la maison familiale et on vend quand les circonstances de l'âge l'imposent : la résidence principale devient résidence secondaire puis logement vacant avant de redevenir résidence principale ; elle peut aussi redevenir résidence secondaire et même principale pour une autre famille sans lien avec la précédente, etc.

L'histoire de l'adjutant-chef de Laborde est révélatrice de la récupération par la société locale, de ses anciens membres. Ce n'est pas la seule catégorie à être mise au service du village adopté. Tous les résidents secondaires susceptibles d'être utiles par leurs aptitudes, leur activité, leur ouverture sur des secteurs importants à l'extérieur, sont utilisés à condition toutefois de respecter les normes villageoises.

"Ici l'échange c'est pas l'argent, on vous rend service, après il faut y être". C'est par leur entremise qu'on comptera de nouveaux résidents secondaires. Ainsi l'ex-directeur d'un hôpital de Bordeaux, séduit par le cadre des Baronnie lors d'une visite à une amie d'Esparros, s'y est installé car on lui avait signalé une maison intéressante à un prix raisonnable. A son tour, il a fait venir le frère avocat d'un ami de jeunesse en lui indiquant que la maison en face était à vendre.

On juge de leur intégration à leur participation à la vie communale mais aussi à la conduite de leurs enfants dans le groupe de la jeunesse locale. Souvent d'ailleurs, ces enfants se marient à la mairie du village ; toutefois, on juge que la greffe a vraiment réussi quand un de leurs enfants épouse un(e) habitant(e) des Baronnie issu(e) d'une vieille famille. Ils entrent ainsi dans les réseaux familiaux. C'est, entre autres, le cas d'un cadre supérieur d'origine charentaise travaillant à la D.D.A.F. de Tarbes, qui, venu passer toutes ses vacances dans les Baronnie a épousé une jeune fille de Bulan, le village voisin. Dans ce cas et dans celui où les aptitudes du nouveau résident sont considérées comme utiles, la personne intégrée peut entrer au conseil municipal, à condition bien sûr de ne pas brouiller le jeu des familles locales.

Les deux moyens qui restent à la société locale sont la "cooptation" et l'utilisation restrictive du code de l'urbanisme. Dans ce dernier cas, les maires ne se privent pas de refuser le permis de construire, interdiction parfois ignorée. Quant à la cooptation, on a vu dans le cas du directeur de l'hôpital de Bordeaux, comment elle s'effectuait. On peut généraliser cet exemple : le futur résident vient d'abord en location ou en visite, le pays lui plaît, il cherche alors à acheter ; s'il a fait bonne impression, et s'il peut être utile, on l'aide à trouver sa maison. La meilleure preuve de ce qui est avancé ici, c'est qu'aucune maison des Baronnie ne passe dans les agences immobilières qu'elles soient du département ou d'ailleurs. Un notaire de Bagnères confirme ce fait : "F.D. d'Argelès, le promoteur, avait essayé de s'implanter dans les Baronnie il y a 15 ans. Il est parti au bout d'un an. Il y avait un réseau parallèle de mise en vente".

Cette cooptation dans l'espoir d'un greffe qui revitalisera la société rurale n'est qu'un palliatif. La société villageoise sait qu'elle est menacée dans sa vie quotidienne et dans son existence même. Les rumeurs, révélatrices de peurs, courent avec insistance dans les Baronnie. A Luz-Saint-Sauveur, on racontait que les acheteurs espagnols de résidences secondaires y trouvaient le moyen de venir blanchir l'argent de la drogue ! A l'époque où je faisais mes enquêtes - contexte

d'avant le référendum sur le traité de Maastricht et qui donnait lieu aux expressions les plus xénophobes - on avait peur des Allemands et des Anglais, pourtant si peu nombreux, qui étaient venus acheter une maison : les Allemands en raison de leur passé, les Anglais à cause du phénomène "hooligan" qu'on voyait déjà se propager le long de l'Arros ! "Ils n'ont pas la même mentalité que nous". On parlait aussi des Japonais qui auraient voulu installer une maison de retraite : "Ils nous envoient leurs vieux dont ils veulent se débarrasser !".

L'étranger, même apprivoisé, est dans la place, il y est peut-être pour un moment seulement, il sera remplacé par d'autres, plus étrangers encore.

Les thèmes de la dépossession et de la perte d'identité brodent sur des nostalgies fondamentales de l'âge d'or quand les maisons ignoraient les volets clos, quand les châtaigneraies étaient entretenues, quand les jeunes étaient nombreux à participer aux fêtes. Ils indiquent clairement une société sur la défensive et qui se sent battue, malgré des combats d'arrière-garde. L'enjeu des résidences secondaires est un exemple.

## **V. Montségur : trois degrés de l'étrangeté, le nouveau résident, le résident secondaire et le touriste**

Dans deux précédentes études, j'avais posé le problème de la cohabitation des nouveaux résidents avec les villageois de vieille souche<sup>21</sup>. Les épreuves de force à propos de la vocation de l'espace que je décrivais alors ne se posent pas ici entre ces deux sous-groupes distingués d'après l'ancienneté de leur installation mais principalement entre résidents principaux et résidents secondaires. L'arrivée de touristes très présents en nombre et en comportement devait, me semblait-il, atténuer les différences entre ceux d'ici et ceux d'ailleurs et créer une solidarité d'objectifs entre eux. Or, il n'en est rien : le tourisme joue le rôle de révélateur de visions irréductiblement autres et réactualise les divergences déjà constatées sur l'usage de l'espace, les uns voulant le faire produire, les autres voulant en jouir.

---

21. R. Bonnain et G. Sautter, "Société d'ici, société d'ailleurs", *Etudes rurales*, 74, 1970, p. 23-50. R. Bonnain, "Les citadins aux champs", *Etudes rurales*, 118-119, 1990, p. 197-218.

## Description du village

Situé à 900 m d'altitude dans une petite région verdoyante entre le département de l'Aude et la principauté d'Andorre, le village de Montségur porte le même nom que le château qui le surplombe de plus de 300 m. D'après les historiens locaux, la localité aux rangées de maisons vaguement carrées alignées le long des courbes de niveau serait la troisième installation humaine près du piton calcaire : la première agglomération, sous les remparts de l'édifice seigneurial, aurait été détruite après la prise du château par les troupes de l'archevêque de Narbonne et du sénéchal de Carcassonne au 13<sup>e</sup> siècle, la seconde se serait installée en haut du col avant de se déplacer au 16<sup>e</sup> siècle vers l'emplacement qu'elle occupe actuellement.

Le plan de Montségur affecte la forme d'un triangle dont la base serait la rue principale, la plus longue, la plus basse et la moins dénivelée de toutes. Les autres ne sont que des passages étroits, en pente accusée rendant la traversée du village assez périlleuse pour les voitures non familières. Les maisons recouvertes de tuiles romaines sont de couleur grise ou beige plutôt sévère ; dans ce concert en demi-teintes, l'église au clocher-pignon détonne avec son crépi rose pâle et sa place fraîchement pavée de petits galets ronds. Huit tilleuls entourent le parvis légèrement surélevé ceint d'un muret de pierre qui sert de siège aux randonneurs. Sur un côté de la place, une librairie spécialisée en ouvrages traitant d'architecture militaire médiévale, de catharisme, d'occultisme et de littérature occitane offre un bon choix de cartes postales aux touristes. Un peu plus loin, à main droite, la mairie et le musée archéologique occupent l'ancien presbytère. A gauche, légèrement en contrebas, un artisan du bois qui réside dans la vallée, vend des produits locaux comme des confitures, du miel et aussi des petits souvenirs et des bijoux portant la croix occitane. Non loin de là, au même niveau, un hôtel deux étoiles de dix-huit chambres qui est également restaurant et bureau de tabac et un autre hôtel de cinq chambres qui ouvre sur la rue principale. Sur cette même rue, une épicerie qui est dépôt de pain l'été et loue des vélos tout terrain. Il y a une autre librairie à l'entrée du village qui sert aussi des repas. C'est le tourisme qui fait vivre tous ces commerces car le village n'a que 100 habitants l'hiver. En été, sa population triple, mais les résidents secondaires et les habitants des gîtes ruraux (une quinzaine d'appartements) font leurs courses dans les supermarchés de la vallée. A la fin du siècle dernier, Montségur comptait 900 habitants vivant chichement de la polyculture - pommes de terre et blé - et de l'élevage bovin. Comme la superficie



moyenne des exploitations était réduite - 5 à 6 ha - et les familles nombreuses, la pluriactivité était de règle : chaque maison avait son métier à tisser dont le produit était commercialisé par les entrepreneurs de Lavelanet. Aujourd'hui, la terre ne tente plus les agriculteurs à l'exception des éleveurs dont l'un possède sous forme de GAEC un troupeau de 200 vaches gasconnes. Le reste de la population active travaille à l'extérieur, généralement dans les usines de textile de la vallée. Signe de la vitalité du village malgré sa taille, l'école est encore ouverte et la mairie a meublé et fait repeindre la salle des "jeunes".

D'après le RGP de 1990, il y aurait 61 résidences principales pour 76 résidences secondaires et 14 logements vacants <sup>22</sup>. Distingue-t-on les unes des autres lorsqu'on parcourt le village ? Ce qui frappe d'abord le visiteur, c'est l'aspect entretenu de la commune ; ni façades lépreuses, ni maisons en ruines. Toutes les habitations se ressemblent, composées à quelques exceptions d'un rez-de-chaussée et de deux étages inégaux. Lorsque le village était encore agricole, les animaux étaient parqués au rez-de-chaussée. Le premier étage était partagé en deux parties : les hommes occupaient la partie sud constituée d'une seule pièce avec une cheminée, la partie nord servant de fenil ; le second étage était un grenier où l'on entassait encore le fourrage. Maintenant, tout l'espace est consacré au logement des occupants. Parfois, le rez-de-chaussée abrite le garage ou se partage entre celui-ci et la salle de séjour. La ressemblance des maisons est accentuée par la fraîcheur des crépis et la peinture des contrevents : le village étant classé, les Bâtiments de France ont lancé il y a deux ans, une opération "façades" et pour bénéficier de la subvention, il fallait choisir obligatoirement dans une gamme très limitée de couleurs. Quelques maisons seulement ont été dégarnies de leur crépi lors de leur restauration par des citadins venus s'y installer. Cette mise à nu ne correspond pas aux usages locaux et a été depuis interdite par les Bâtiments de France, les pierres nues "font trop tristes". Dans certains cas, il paraît vraisemblable que c'est la recherche de "l'authentique" qui a poussé au choix du propriétaire. Cette motivation a sans doute joué pour la grange restaurée par un écrivain spécialisé dans le catharisme, grange achetée pour une bouchée de pain et revendue dix fois son prix d'achat, dit-on dans le village. Dans d'autres cas, la pierre, matériau cher et exigeant une main d'oeuvre qualifiée, devait montrer l'aisance des habitants de la

---

22. Pour le maire, sur 150 constructions, il n'y aurait que 60 résidences secondaires.

maison. C'est particulièrement net pour une de celles de la rue principale dont la façade arrière tourne le dos à la voie ; deux portes fenêtres en forme de voûte ont été percées et leur forme soulignée par un appareillage en relief<sup>23</sup>.

Quels sont les autres moyens de signaler son appartenance à un groupe venu tard dans le village et avec des préoccupations différentes à celles des anciens habitants ? Comme partout à la campagne, le salon de jardin en métal ou en plastique dont la table peut être surmontée d'un parasol indique la vocation de la maison : espace de loisir, elle affiche une convivialité sans restriction, le goût de l'air pur et du soleil. L'ornementation végétale est plus parlante encore. Alors que les habitants permanents ponctuent leurs façades de quelques taches de couleur données par des pots de géranium et parfois d'une treille, les résidents secondaires donnent volontiers dans l'exubérant : bacs de très hauts thuyas qui servent également de clôtures inamovibles, gigantesques touffes d'hortensias blancs comme celles qui précèdent la boutique des produits régionaux, vignes vierges échevelées, bignones masquant même les fenêtres, cosmos multicolores, etc. Le climat s'y prête et l'effet esthétique recherché atteint. Plus la maison se cache derrière la verdure, plus elle semble témoigner de l'enracinement de son propriétaire. Est-ce à dire que les résidents permanents qui ont davantage de temps pour jardiner ne s'intéressent pas aux fleurs ? Il n'en est rien mais ils leur réservent une place réduite pour ne pas dégrader leurs façades et ils font pousser de légumes dans leurs minuscules jardins situés de part et d'autre du CD 9. Comme s'ils étaient encore très proches d'une conception utilitariste de la terre à l'opposé de celle des résidents secondaires pour qui elle doit, avant tout, donner à voir la richesse, le statut et les aspirations de leur nouveau propriétaire.

### Les clôtures

Cette recherche d'un environnement esthétique et "authentique" est troublée par la présence d'un certain nombre de clôtures qui ne sont installées qu'en fin de

---

23. Le crépi est toujours soupçonné, même si ce n'est pas le cas à Montségur, de voiler les parpaings en ciment. Cf. S. Paugam, "Les nouveaux modèles d'habitat rural dans le nord-Finistère : analyse d'un comportement statutaire", *Actes du colloque d'Amiens, L'habitat rural. Nouveaux modèles et nouveaux usages*, Editions de l'A.R.F., 1985, et D. Soulie, "L'habitat rural pavillonnaire en Dordogne", *ibid.*

semaine. Faites de chaînes de plastique rouge et blanc, elles délimitent des espaces devant ou en face de certaines maisons. Leur sont associés des panneaux de couleurs assorties, portant la mention "propriété privée" sur fond rouge, là où l'étranger ne voit qu'un chemin public. Hormis celles de la rue principale où du côté sud, les façades arrière donnent directement sur la chaussée et du côté nord, les entrées ouvrent sur un trottoir étroit, chaque habitation de Montségur dispose d'un petit espace devant sa porte, la cour, qui le sépare de la rangée immédiatement inférieure. Les maisons étant alignées par groupes de 4 à 7, les riverains jouissaient sans restrictions de servitudes les autorisant à emprunter les cours des maisons voisines pour aller vers les jardins <sup>24</sup>. "Tout le monde au village se considérait comme riverain". Il y a plus de 30 ans, le maire en exercice avait fait goudronner les rues et aussi les passages dont les propriétaires étaient absents, de sorte que seuls les Montséguriens peuvent distinguer ce qui est passage public et alignement de cours privées. L'arrivée des résidents secondaires vers les années 60 a bouleversé ces cheminements. Ayant acheté, ils ont voulu clore leur propriété en se basant sur le plan cadastral, ce qui a gêné les villageois habitués à traverser librement leur commune. Les uns reprochent aux autres de passer dans leurs cours, les autres leur retournent leurs façons de vivre citadines et individualistes qu'ils veulent transplanter dans un milieu qui n'est le leur que depuis peu de temps. "Ici, ce n'est pas la propriété pavillonnaire comme en ville". Et encore : "Si on les laisse faire, ça sera une paralysie complète des quartiers (sic)". Deux conceptions de l'habitat issues de représentations différentes du privé s'affrontent : l'une rurale et façonnée par l'activité qui prévalait encore il y a 50 ans et qui demeure comme un modèle reposant sur la mémoire -réinterprété comme tout modèle-, l'autre s'appuyant sur la loi écrite, la propriété individuelle et apportant avec elle les comportements, les mentalités de l'univers urbain où la famille se clôt sur elle-même tout en le regrettant. Les villageois de souche ne peuvent comprendre ni admettre l'attitude des nouveaux arrivants : "Ici, c'était un cul-de-sac. On vivait isolés tout l'hiver. On a vu des portes qu'on ne pouvait pas ouvrir à cause de la neige. Les Montséguriens, ils veulent parler, ils ont connu la solitude". Leurs

---

24. Ces passages suppléaient au manque de chemins publics est-ouest. Un autre exemple de servitude frappant les passages est donné par les "cantous" : au milieu d'une rangée de maisons, un espace donnant accès à la rangée immédiatement inférieure est aménagé dans le fenil du premier étage de la maison ; seulement quelques familles avaient le droit de l'emprunter.

opposants ne comprennent pas. Ils étaient venus chercher la tranquillité, ils ont cru l'acheter avec la maison et on la leur trouble.

## Les touristes

Les conflits à propos des cours "communalisées" se sont multipliés avec l'arrivée des touristes et l'opposition entre Montséguriens de souche et résidents secondaires a pris corps. Il y a trente ans, lors des premiers achats par les citadins de granges et de maisons inoccupées, l'histoire du château, réduit cathare tombé après un siège de neuf mois et rendue mémorable par le bûcher où plus de 200 "parfaits" refusant de renier leur foi avaient trouvé la mort, était relativement peu connue même en Languedoc. Au début de 1966, une émission de télévision qui la relatait eut un énorme succès. Le dimanche de Pâques suivant, 10 000 visiteurs se pressèrent au pied des remparts. "Avec l'émission de Lorenzi, tout le monde s'est découvert une âme de cathare". Après le pèlerinage au haut lieu, les visiteurs descendirent au village, garèrent leurs voitures où ils purent, dans les ruelles étroites et devant les maisons : les plaintes à la mairie affluèrent alors et n'ont pas cessé car le château a continué à attirer les touristes. Un résident secondaire raconte : "En 68, les marginaux sont arrivés... Il en est venu de partout. C'était devenu le Katmandou de l'Ariège. Le phénomène anti-touriste date de cette époque. Les voitures faisaient peur aux vaches. Ça les empêchait de passer sur la route. Il y a eu des champs piétinés". Avoir son adresse au village devint à la mode : tout ce qui pouvait s'acheter l'a été et est aménagé. Le prix d'une grange à Montségur est cinq fois plus élevé qu'à Bélesta, commune voisine située à une dizaine de kilomètres sur la route de Perpignan.

Vingt-cinq ans après, le village est coupé en deux, et dans les deux camps, bien que de composition hétérogène, domine une certaine catégorie d'habitant. D'un côté, les résidents principaux qui sont en majeure partie des villageois de vieille souche auxquels s'ajoutent quelques uns des nouveaux résidents installés là pour leur retraite depuis les années 70, sont favorables au tourisme dont les retombées financières permettent d'entretenir et d'embellir la commune : grâce aux entrées du château (30 % des recettes municipales), le budget de la commune reste équilibré tout en faisant face à des aménagements variés : en 1991, l'école a été rénovée, un terrain de boules et un parking ont été créés, la place de l'église redessinée et pavée.

De l'autre côté, les résidents secondaires, (dont une partie est originaire de Montségur même : mais elle a dû les quitter pour aller travailler à l'extérieur) qui ont acheté ensuite au village car ils n'avaient pas reçu la maison natale lors du partage de famille. L'autre partie est composée d'étrangers à la commune, venus en visite, amenés par des amis qui s'étaient réfugiés là pendant la guerre. Séduits par le site, le nom et la tranquillité, ils ont eu envie d'y acheter une résidence secondaire et leur décision a été emportée par le prix peu élevé des maisons à vendre. Tous habitent en dehors du département et viennent parfois chaque fin de semaine ou moins selon l'éloignement de leur résidence principale. Ce sont eux qui se plaignent le plus des visiteurs. Quelques Montséguriens d'origine, retournés au village très récemment après un long séjour en ville pour y vivre à temps plein, se joignent à leurs récriminations. On peut les considérer comme des néo-résidents en raison de la date de leur installation mais à la différence de ceux arrivés après 1970, qui sont globalement favorables au tourisme, ceux-là sont très sensibles au décalage existant entre le souvenir de la commune telle qu'elle était il y a 30 ans et ce qu'elle est devenue aujourd'hui, décalage aggravé par leur séjour en ville dont ils n'ont pas supporté les contraintes et les nuisances, alors même qu'ils rêvaient du retour à Montségur comme d'un recommencement.

Leur discours sur les touristes intègre les fantasmes de tout "enraciné" qui craint aussi bien les gitans, que les chemineaux ou les hippies. "Hier des scouts m'ont demandé l'aumône <sup>25</sup> ! On ne peut plus laisser le bois devant les maisons. On m'en a volé encore le mois dernier. On veut faire du tourisme vert. Il est vert le tourisme !" Tous tiennent le même discours : "On était venu chercher la tranquillité, le changement d'air". "Hier, on se croyait sur la nationale 20". Ce à quoi le maire répond : "Ils veulent garder Montségur comme ils l'ont connu avec un paysage entretenu par les agriculteurs". Comme ailleurs, dans des circonstances semblables, ces résidents secondaires voudraient préserver leur rente de situation. "Quand on a parlé d'agrandir (le village) par le sud-est, une habitante de Béziers m'a dit : Est-ce que vous savez qui vous allez faire venir ?", rapporte un ancien maire.

Ces villageois de fraîche date et à temps partiel sont effectivement les plus vigilants en ce qui concerne le maintien du village, population, bâti, environnement. Pour mieux surveiller une extension éventuelle du village, deux opposants au

---

25. En réalité, il s'agissait d'une opération-survie.

tourisme se sont fait désigner membres de la commission municipale chargée du POS (Plan d'Occupation des Sols). On passe au crible les permis de construire, on surveille les travaux. Une pétition demandant à ce que les chantiers forestiers soient desservis par des mulets ou un hélicoptère a été déposée à la mairie. "Tout ça, pour ne pas abîmer la montagne qu'ils voient de leurs fenêtres. Ils voulaient aussi qu'on la rachète" 26.

La déception des résidents secondaires est donc vive : en achetant une maison, ils croyaient avoir acheté un genre de vie disparu et s'aperçoivent qu'il n'en est rien : "C'était un village en mauvais état, bâti et rues. Mais les gens étaient plus pacifiques, tout-à-fait disposés à parler. Ils étaient heureux de nous rencontrer. Aujourd'hui, ils sont agressifs", dit un résident secondaire installé ici depuis le début des années 60. Les habitants ont une autre explication. "Quand les résidents secondaires sont venus au village, les activités agricoles étaient en déclin. C'était la tranquillité. Ils étaient les petits rois. Des petits rois car ils avaient des capacités financières plus importantes que les habitants".

### Etre montségurien

Les tensions se sont accrues lorsqu'un Tourangeau venu s'installer au village 12 ans auparavant, s'est proposé, il y a 3 ans, comme guide du château. Sa prestation relayée par la télévision régionale eut beaucoup de succès. Dans le même temps, il réunit un certain nombre de personnes et avec l'appui de la municipalité créé un syndicat d'initiative (SIM), vite transformé en office de tourisme classé une étoile, dont il est élu président. Fin 1991, une partie du bureau démissionnait quand la décision d'acquérir un ordinateur - subventionné entièrement par la région - fut prise contre l'avis de certains résidents secondaires. Selon eux, l'orientation initiale du SIM "accueillir les touristes et animer le village" n'était plus maintenue et l'achat de l'ordinateur montrait bien dans quelle direction on entendait travailler. Pour les autres, les raisons des démissions successives étaient différentes : la technicité de l'appareil favorisait certaines personnes et en excluait d'autres, surtout les moins jeunes, en particulier ceux qui voulaient utiliser le SIM comme un comité des fêtes et s'en servir pour gagner la mairie et de là, freiner l'afflux touristique. Six mois

---

26. La commune a seulement des droits d'usage sur la montagne.

plus tard - le bureau ayant été complété par l'équipe majoritaire - les démissionnaires relançaient l'offensive sur des bases nouvelles. Dans un texte daté de mai 92, ils écrivaient : "Le SIM doit rester une association montségurienne dirigée par les Montséguriens. Dans ce but le Conseil d'Administration présentera à la prochaine assemblée générale une modification de l'article 3 des statuts permettant d'aller dans ce sens" <sup>27</sup>. Être Montségurien signifiait ici l'aptitude à donner son avis sur la marche du SIM et de la commune en général. On y récusait l'inscription sur la liste électorale puisqu'il était facile de remplir une des trois conditions exigées <sup>28</sup>.

D'après les résidents permanents, le terme de Montségurien et celui d'étranger (au village) n'avaient jamais été utilisés comme argument mais comme une simple constatation pour dire que quelqu'un était ou n'était pas né dans la commune. "C'est depuis qu'on essaie de faire quelque chose à Montségur que la notion de Montségurien est évoquée. C'est seulement pour des raisons de zizanie". "Pour garder leur tranquillité, les résidents secondaires exacerbent le sentiment d'identité des Montséguriens pour les faire monter au créneau contre les touristes venus de l'extérieur" ajoute un néo-résident, membre du conseil municipal.

Les critères assurant la "citoyenneté" montségurienne varient bien évidemment selon qu'on est pour ou contre le tourisme et la politique du conseil. "Il n'y a pas de Montségurien à 100 % ici. Il faudrait être né ici, s'y être marié, y résider, parler patois et vivre de l'agriculture", affirme le maire. Devant l'impossibilité de répondre à ces obligations, les deux camps fournissent leur propre définition de l'interlocuteur valable.

Pour le camp opposé au tourisme, il faut avoir sa résidence dans la localité, des terres, y travailler si possible et militer pour un retour au village tel qu'il était avant 1965 <sup>29</sup>. On retrouve ici les caractéristiques de la sensibilité française de ces 20 dernières années marquée par le goût pour les identités enracinées dans le terroir et l'histoire <sup>30</sup>. Pour eux, être du village, c'est vouloir rester entre soi, plus

---

27. Pour s'inscrire sur une liste électorale, il faut remplir une des trois conditions suivantes : 1) avoir son domicile principal dans la circonscription électorale ; 2) y avoir sa résidence réelle et continue pendant au moins 6 mois par an ; 3) être consigné sur le rôle d'une des contributions directes communales depuis cinq ans.

28. Ce texte était suivi de 4 signatures dont celles de trois résidents secondaires.

29. Devant cette exigence au sujet des biens fonciers, le président du SIM s'était acheté une concession au cimetière du village.

30. M. Auge, *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Paris, Le Seuil, 1992, p. 69.

précisément entre ceux qui ont pu s'acheter une maison dans la commune, celle-ci étant perçue comme un ensemble de maisons individuelles sis dans un panorama magnifique et paisible qu'ils veulent préserver à tout prix. Pour cela, ils se servent des textes officiels : "Madame X., c'est Madame Pétition", "X., il n'a que le mot tribunal à la bouche".

Dans le groupe opposé qui soutient la politique du maire et l'orientation actuelle du SIM, ce n'est ni la naissance, ni la langue, ni la résidence permanente, ni le travail qui autorisent l'intervention dans la vie collective du village mais quelque chose de plus immatériel signant l'appartenance territoriale, un "état d'esprit". Etat d'esprit qui prend le parti de la coutume contre la loi (les clôtures), qui souhaite que le village prospère grâce à un tourisme bien exploité. Les arguments en faveur de cette position, sont que le développement du SIM a permis la création de deux emplois pendant l'été, l'aménagement piétonnier, la construction des aires de stationnement en dehors du village ainsi que les améliorations apportées aux bâtiments municipaux. Pour ce groupe, l'appartenance locale ne s'achète pas avec une maison ou des terres : si elle n'est pas donnée par la naissance et dans ce cas, elle doit être confirmée par la résidence et le genre de vie, la "naturalisation" montségurienne s'obtient par la reconnaissance et le respect du code villageois des conduites interpersonnelles -façonné il y a bien des générations mais qui peut s'apprendre- ainsi que par des actions plaçant la collectivité au dessus des intérêts personnels. L'appartenance est une notion plastique.

### Le haut-lieu

Le conflit sur la vocation de la commune serait-il exemplaire de ce qui arrive quand les résidents secondaires sont nombreux et tentent d'imposer leur logique résidentielle aux villageois d'origine ? On connaît d'autres cas où la construction d'un immeuble collectif ou d'un bâtiment agro-industriel a suscité les mêmes réactions d'hostilité et des essais parfois réussis pour conquérir la mairie <sup>31</sup>. Mais dans ces cas, il s'agissait de néo-résidents et non de résidents secondaires. En général, la cohabitation se passe bien. Reprenons l'exemple des Baronnie, les

---

31. M.C. Groshens, "Nouveaux modèles de formes et d'usages de l'habitat rural d'Alsace : le cas du Kochersberg", *Colloque d'Amiens, op.cit.*



villages n'y sont pas plus importants que Montségur, et on l'a vu, les résidents secondaires sont plus nombreux que les agriculteurs et les artisans résidents permanents : les mêmes différences sociales existent entre les deux groupes et pourtant l'entente règne. A quoi peut-on attribuer ce climat ? D'abord à la structure du bâti et à la forme de l'habitat : les maisons n'y sont jamais mitoyennes, elles sont réparties par quartier sauf au noyau central un peu plus important et elles sont séparées de la route par une série de seuils matériels, la grille, la cour, la porte de la maison. Au genre de vie ensuite : les résidents de la fin de semaine donnent aux agriculteurs l'occasion de communiquer et leur offrent une ouverture sur le monde extérieur par les services qu'ils peuvent rendre. Le réseau de relations de voisinage prend en charge le nouvel arrivant, pour peu qu'il s'y prête, et le tissu socio-spatial déchiré par les maisons inoccupées se reforme. Enfin, il n'y a pas de flot touristique comparable à celui occasionné par un grand site, flot qui inquiéterait les habitants par l'éventualité d'accidents, de dégradations, de vols, etc.

On peut se demander en quoi la transformation en haut lieu d'un endroit même remarquable par sa configuration et les événements qui s'y sont déroulés, peut modifier les rapports entre les habitants permanents et les résidents secondaires, et plus généralement, si choisir d'habiter un haut lieu modifie les façons de résider.

Rappelons la définition du haut lieu. Tout monument même daté, entretenu et respecté <sup>32</sup> ne remplit pas forcément les conditions nécessaires à sa transformation en haut lieu, en *topos* exemplaire. Il doit remémorer une aventure modèle, car il a été le site d'un événement singulier de portée universelle <sup>33</sup>. D'autres châteaux cathares ont été conquis au cours de la croisade des Albigeois et des expéditions militaires qui l'ont suivie mais aucun, qu'il s'agisse de Roquefixade, de Montferrier et même de Quéribus, dernier réduit cathare, tombé en 1255, n'a la renommée de Montségur et son exemplarité apportée par le gigantesque bûcher où les "parfaits", refusant de renier leur foi, montèrent. Au même titre que la bataille de Muret mais dans un ordre spirituel, le Midi était vaincu et privé de sa liberté. Le mouvement occitan des années 60 qui donna naissance à une littérature de contestation ainsi qu'à des actions de revendication s'emparera des ruines de Montségur pour en faire le symbole de la résistance languedocienne vis à vis des barons du Nord et de leur

---

32. M. Augé, *op.cit.*, p. 83.

33. R. Larrère, "Enquête sur la singularité des lieux", in A. Micoud éd., *Des hauts lieux, la construction sociale de l'exemplarité*, Paris-Lyon, CNRS, 1991, p. 33-52.

successeur, l'Etat jacobin. L'émission de S. Lorenzi est produite dans ce climat : elle va populariser le site et la doctrine cathare.

Avant 1966, la croisade des Albigeois n'avait droit qu'à une mention rapide dans les manuels scolaires. En dehors du pays d'Olmes où la toponymie conserve le souvenir du bûcher au "prat des cremats", seules les élites intellectuelles et les militants occitans connaissaient l'histoire du catharisme et savaient que la reddition de Montségur en avait signé la fin militante. S'installer au village alors - en dehors des avantages concrets qu'apporte un village bien entretenu avec un tout-à-l'égout installé depuis 1958, des réseaux enterrés -, c'était surtout bénéficier de l'attrait, de la singularité et de la renommée vague mais réelle que procure un château du 13<sup>e</sup> siècle, ajoutant ce qu'il faut d'authenticité au paysage, donnant à voir une histoire tout en mobilisant l'imaginaire. Après 66, comme s'en plaignent les résidents secondaires, "tout le monde s'est découvert une âme de cathare". Le terme est même devenu un argument utilisé par la publicité locale : il y a des bergers cathares, des circuits cathares, des agences immobilières cathares qui tous évoquent le mystère de cette religion d'origine asiatique implantée en terre d'oc, popularisée encore par le livre d'E. Le Roy Ladurie, *Montaillou, village occitan*. Montségur a alors attiré les amateurs du passé, avides de vestiges concrets des époques révolues et qui tournent ainsi le dos aux menaces et aux incertitudes du futur <sup>34</sup>.

La légende du trésor conservé peut-être à la citadelle ou dans les environs et mis en sûreté avant la reddition <sup>35</sup>, trésor dont aurait fait partie le Graal, attire d'autres visiteurs principalement anglais et allemands. Des adeptes de cultes ante-chrétiens viennent fêter le solstice d'été au château, y campant la nuit malgré les interdictions, pour attendre les rayons du soleil passant simultanément entre les deux meurtrières de l'ouest et de l'est.

Depuis, pour certains habitants, il semble que le château n'appartient plus au village et à ses résidents : il entre dans un patrimoine national et même européen auxquels tous peuvent prétendre. Pour ceux qui l'avaient découvert avant - et non simplement connu depuis toujours -, c'est être obligé à partager le trésor : l'adresse prestigieuse et la proximité valorisante d'un lieu où s'est déroulé un drame historique se paient désormais au prix de nuisances diverses ou ressenties comme

---

34. M. Guillaume, *La politique du patrimoine*, Paris, Galilée, 1980, p. 11.

35. Il y a d'autres exemples de trésors perdus dont le célèbre Rennes-le-Château non loin de Montségur.

telles : les bruyantes fêtes occitanes, les rues encombrées de randonneurs désargentés pique-niquant sur le parvis de l'église, sans parler de groupes plus inquiétants. "Il paraît qu'ils ont attendu le lever du soleil le 21 (juin) avec des drapeaux nazis" <sup>36</sup>. On comprend mieux l'hostilité que rencontre le guide tourangeau : non seulement il fait son fonds de commerce de l'histoire régionale, lui qui n'est pas originaire du pays, mais il attire davantage de visiteurs.

Cette hostilité aux touristes - qui renvoient une image de soi peu flatteuse - n'est pas partagée également au village comme on l'a vu plus haut. Les plus hostiles sont les résidents secondaires issus de classes bourgeoises au niveau culturel élevé pour qui nature et tranquillité riment avec isolement. Les classes moyennes qui doivent à l'école leur compétence ont une vision moins élitiste de l'accès à l'histoire et à la culture régionales. Quant aux villageois de souche, (et pour ces derniers les catégories socio-professionnelles s'effacent devant celles que crée le type de résidence antérieure ou principale), ils acceptent le tourisme avec ses désavantages car ils sont très fiers de la renommée du château qui s'étend à toute la commune.

Montségur n'est pas un cas isolé. Ici, des touristes de passage viennent troubler la coexistence pacifique qui existait entre villageois de souche et nouveaux habitants en privant ces derniers des attraits majeurs de leur commune d'adoption. Là, en vallée d'Aspe par exemple, bergers et agriculteurs favorables à un projet de route élargie qui, de leur point de vue, créerait les conditions d'un développement des activités et permettrait leur maintien sur place s'opposent à des écologistes non-originares du pays, militant pour le respect de l'environnement et la sauvegarde d'une espèce animale en voie de disparition. Dans les deux cas, les habitants permanents se voient contester leur pouvoir de décision et d'organisation au nom d'intérêts qui leur sont opposés ou étrangers. Ces dissensions sont caractéristiques des territoires agricoles marginalisés ou fragiles démographiquement. Or, la déprise en s'accroissant ne pourra que les multiplier.

---

36. On n'a pu vérifier le bien-fondé de cette information. Elle témoigne néanmoins de l'angoisse des nouveaux résidents devant les étrangers.

## Conclusion

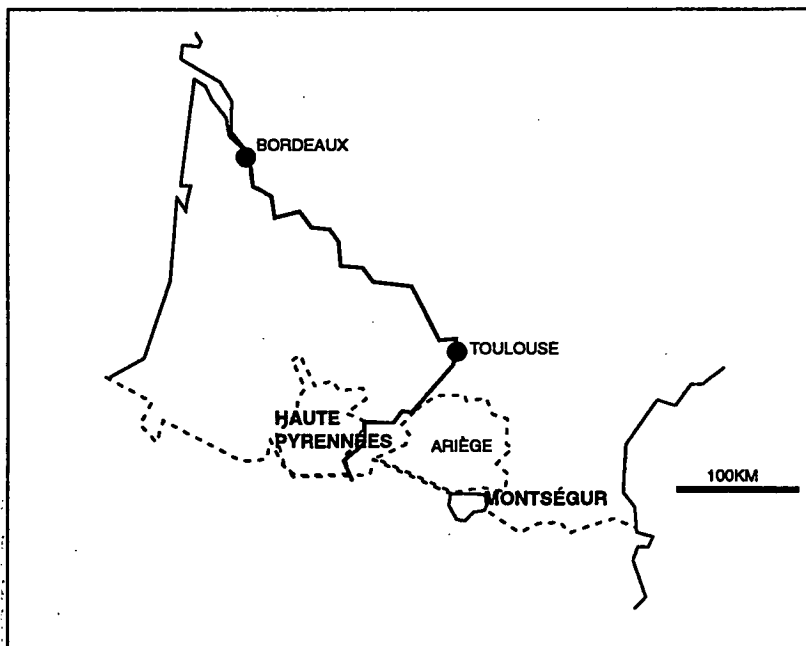
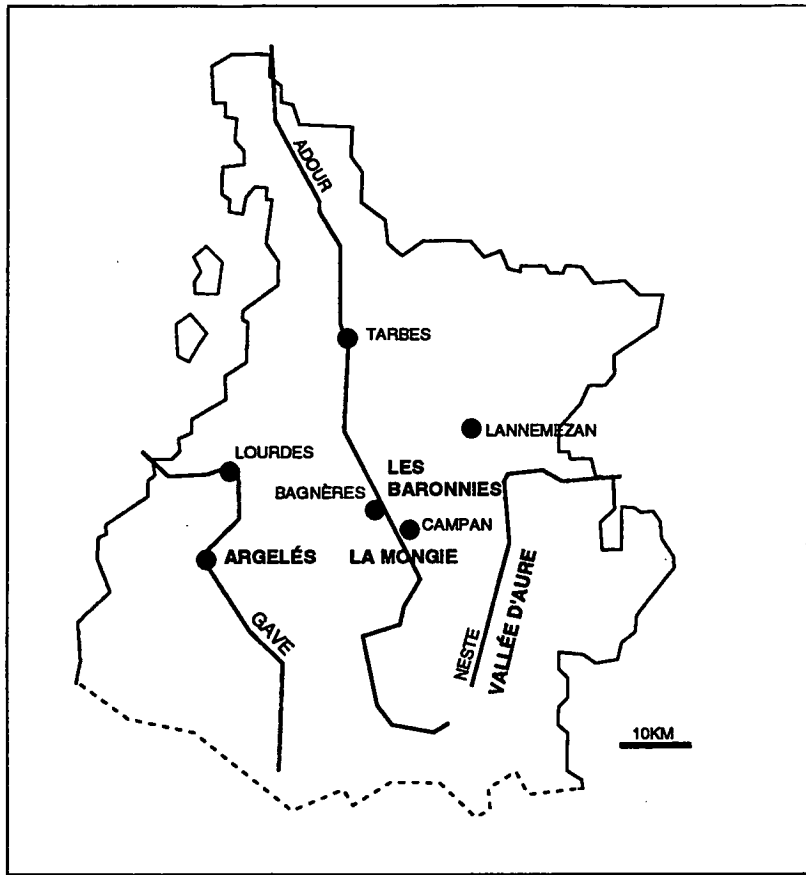
Les Pyrénées centrales, qui ont vu se développer massivement le phénomène de la résidence secondaire dans les années 60, m'ont permis de retrouver dans un espace restreint toutes les formes que celle-ci peut prendre: en moins de 40 km, on y rencontre les grands et moyens immeubles collectifs en copropriété et en multipropriété, les maisons anciennes, les granges éparses ou en hameaux, restaurées et transformées en habitation et enfin des pavillons neufs près des grands centres. Ces formes correspondent à la diversité des motifs d'acquisition. A La Mongie, les adeptes du ski (de glisse surtout), ont acheté des appartements au pied des pistes, sans problèmes d'approvisionnement et de services, accessibles par des routes bien entretenues. En très grande majorité, ce sont des studios et des petits appartements en copropriété. La formule de la multipropriété n'a pas eu de succès, l'idéal dans la région étant d'être maître chez soi. Relatif bon-marché, "prêt-à-habiter", fonctionnalité semblent avoir été ici des éléments décisifs du choix.

A la même époque, dans les années 60 toujours, en vallée de Campan et dans les Baronnies, le besoin de quitter les villes et leurs nuisances pour se régénérer dans la verte nature a poussé les citadins vers la campagne, où ils ont acheté des fermes et des granges, là où le déclin démographique et le recul des activités agricoles les avaient rendues disponibles. En 1968, 16,2% des habitations des Baronnies étaient déjà des résidences secondaires. Le phénomène s'amplifiera jusqu'à la fin des années 80, et sera freiné seulement par les premiers effets de la crise ; il concerne essentiellement l'habitat ancien, l'absence de communications aisées épargnant à ces petits pays attrayants mais isolés la prolifération de constructions neuves standardisées.

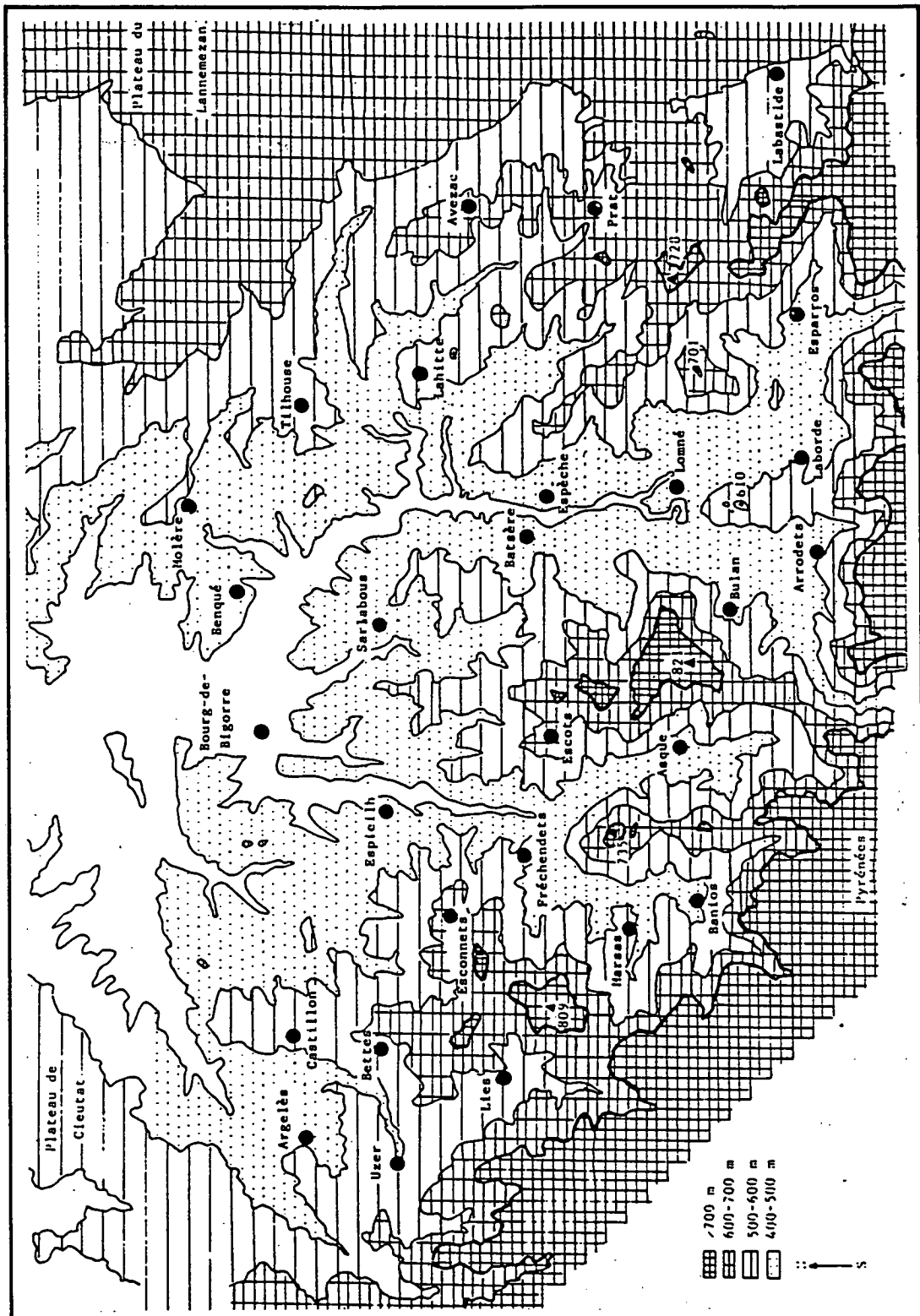
Les habitants des espaces montagnards en déprise, aux paysages harmonieux, n'ont pu trouver d'autre solution pour vivre au pays et maintenir leur niveau de vie que d'accueillir les gens de l'extérieur, "les étrangers". Paradoxalement, plus les habitations qui les abritent sont visibles et dénaturent leur cadre, comme c'est le cas à La Mongie, moins leurs occupants sont connus : ils viennent pour de courts séjours et n'interviennent pas dans la gestion de la commune. Ils la perturbent, cependant, car les budgets sont tributaires de la neige et sont lourdement grevés du coût de la création ou du renouvellement des équipements nécessaires à la pratique

sportive (remonte-pentes notamment). A l'inverse de ces bâtiments massifs et de leurs occupants indiscernables, toujours en transit hebdomadaire ou annuel, les fermes et les granges restaurées et utilisées en résidences secondaires dans les Baronnie, se fondent dans le paysage ainsi que leurs habitants, au point que les agents recenseurs extérieurs n'arrivent pas à les distinguer très nettement des résidents permanents, entachant ainsi d'erreurs involontaires les enquêtes statistiques. Tout invisibles qu'ils soient, ces résidents secondaires ont troublé parfois la vie sociale locale en intervenant par leur vote dans le gouvernement des communes : les désaccords opposaient surtout les "citadins" aux agriculteurs (choix des chemins à entretenir, des restaurations à effectuer, fiscalité du foncier). Aujourd'hui, la société locale, pour assurer sa permanence en tant que collectivité, filtre les candidats à la co-résidence selon leurs aptitudes à rejoindre ses rangs dans les combats qu'elle mène pour la survie. En revanche, Montségur ne ressemble en rien aux Baronnie où les maisons libérées ne passent pas sur le marché immobilier. Dans ce haut-lieu historique, où les agriculteurs sont désormais très minoritaires, les conflits se sont radicalisés et dépassent souvent le cadre du pays, au nom de l'intérêt collectif.

Autres leçons tirées de ces différents terrains dans les Pyrénées : le statut d'une maison n'est jamais définitif ; de résidence permanente, elle peut devenir habitation secondaire puis logement vacant, puis redevenir résidence permanente selon les besoins locaux, à la différence des appartements des résidences spécialisées. D'autre part, les résidences secondaires sous forme de maisons individuelles vont devenir inférieures en nombre en regard de la quantité d'appartements affectés au même usage car elles sont chères à l'achat et à l'entretien. Pourtant les unes comme les autres sont promues au même avenir, celui de simples biens de consommation, circulant sans cesse d'une génération l'autre. Mais cette circulation ne se fera plus à l'intérieur d'une même lignée, car les héritiers, quand ils ne sont pas originaires du pays, souhaitent déjà partir à la poursuite de loisirs nouveaux et d'horizons différents.



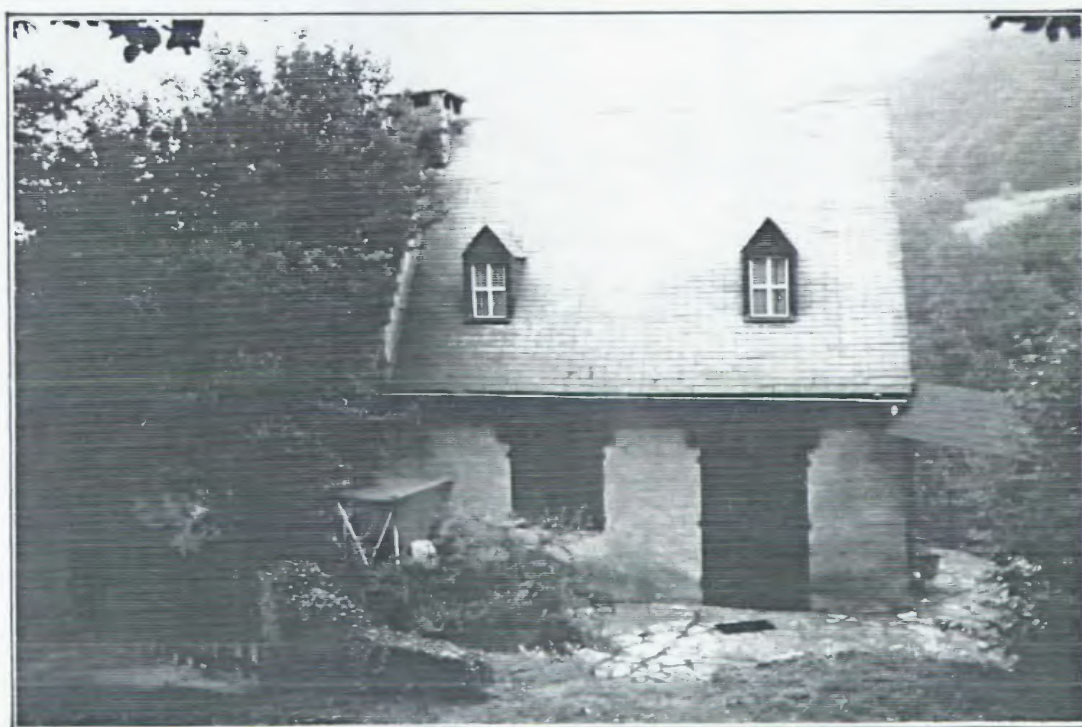
Croquis de situation des terrains dans les Hautes-Pyrénées et en Ariège.



*Les Baronnies*



1973 : une maison non encore restaurée



Lommé, restauration inspirée par le style du pays : "redents" conservés, petit portail couvert placé arbitrairement, dallage en travertin, combles aménagés et "capucines" remodelées.





Lommé, résidence secondaire aménagée : crépi supprimé, boiseries marron, mobilier de jardin style 1900, barbecue.



Même maison : garage ajouté avec une chambre construite au-dessus pour les enfants. Abreuvoir transformé en jardinière, pierre de cuveau à lessive aménagée en siège. Grange devenue salon.



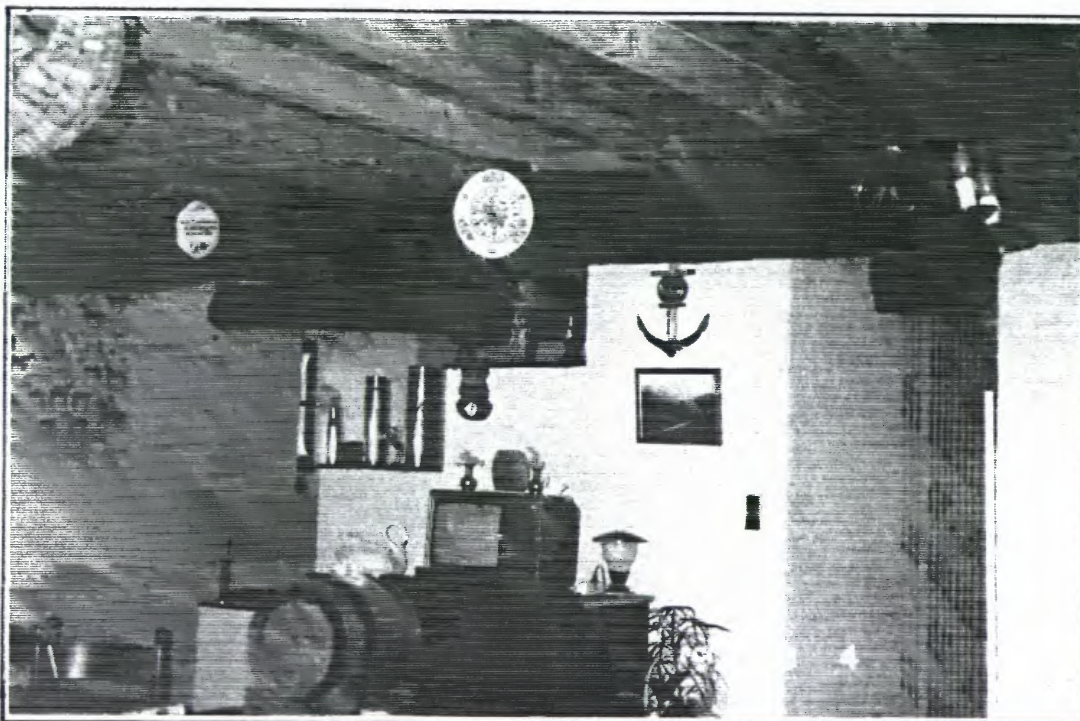
Marsous (Val d'Azun), une grange avec la toiture à coyau et le pignon en partie à clair-voie.



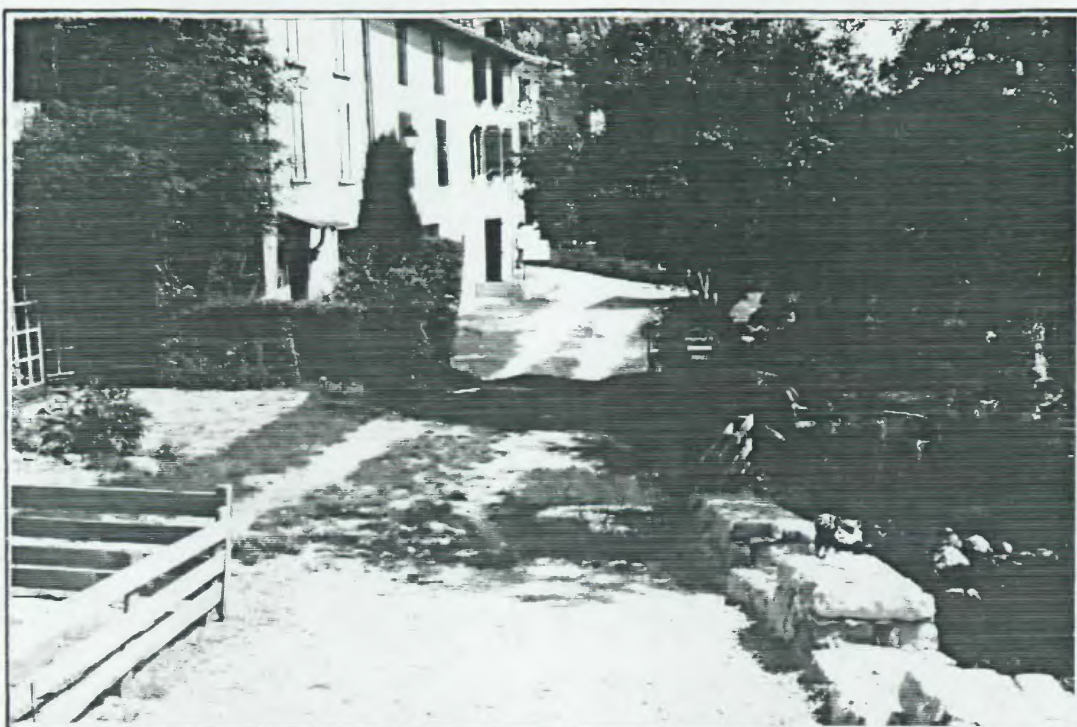
Marsous, une grange aménagée "lère génération" : les ouvertures sont agrandies, le jardin clos de fils barbelés et une clôture électrique, le toit est percé pour éclairer les combles.



Marsous, une grange aménagée "2<sup>e</sup> génération" : rebord en menuiserie, l'ouverture a été agrandie pour servir de fenêtre au grenier transformé en dortoir.



Marsous, intérieur de la grange aménagée "2<sup>e</sup> génération" : les murs sont crépis et les poutres anciennes mises en valeur ; le panier, le tonnelet, le lampadaire en fer forgé, les assiettes décorées confortent le style rustique. Le petit rideau perlé à droite cache l'accès au cabinet de toilette ainsi qu'à l'escalier qui conduit au grenier



Montségur. Des panneaux de signalisation affirment le droit de propriété des riverains contre l'usage coutumier des passages et les transgressions des touristes. La maison à l'abondante verdure est une résidence secondaire.



Montségur. Cinq maisons sont alignées le long d'un passage : au premier plan, une maison principale restaurée par une enseignante native du village revenue au pays après 20 ans d'absence. La maison avec la glycine est celle de sa mère, habitation rénovée il y a 20 ans. La maison suivante avec la marquise est celle de leur parente. Au fond une grange qui s'écroule.



Montségur. Vue de la rue principale, au bas du village : à gauche, une maison dont on voit la façade arrière avec son escalier pour pénétrer au 1er étage où se tenait la famille dans une pièce unique éclairée par la fenêtre. La maison suivante, beige avec des appliques en brique, est une résidence secondaire retapée avant l'opération "façade" de 1990-91.



Montségur. Deux types de restauration (façades sur l'arrière) avec balisage de l'espace privé-privé sur le passage privé-public.

## Le Retour aux sources

### Résidences secondaires en Aubrac

Martyne Perrot

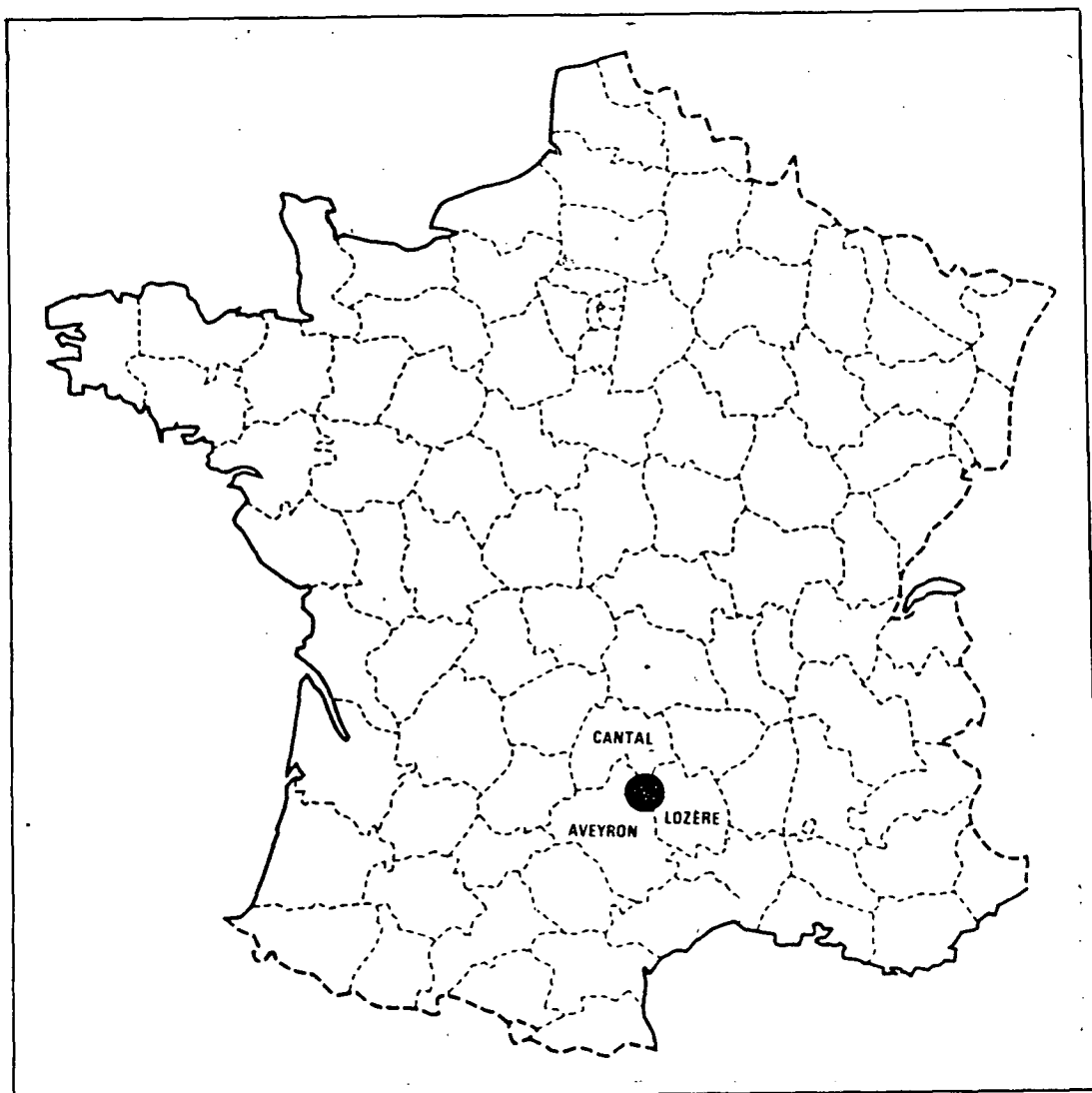


Dessin du futur lotissement de burons, "les Gentianes", par MBC Construction, Lodève.

*Je tiens à remercier tous ceux et celles qui m'ont aimablement reçue à l'occasion de cette enquête. J'ai choisi de transformer noms de lieux et patronymes afin de respecter leur anonymat.*



<b>Introduction</b> .....	<b>135</b>
<b>I. L'Aubrac, une région naturelle</b> .....	<b>137</b>
Du point de vue géographique .....	137
<b>II. Présentation du terrain. Description, données statistiques</b> .....	<b>140</b>
<b>III. La résidence secondaire, évolution d'un lien entre Paris et l'Aubrac</b> .....	<b>150</b>
De la maison de famille à la résidence secondaire .....	153
La résidence secondaire de la deuxième génération .....	157
Résidents secondaires et vie sociale locale .....	162
Le retour sans héritage .....	164
Retrouver une maison de famille .....	166
<b>IV. Trois versions du buron</b> .....	<b>169</b>
Du bâtiment pastoral à la résidence secondaire .....	171
De l'habitat solitaire au buron clef en main .....	173
Le buron en voie de patrimonialisation .....	176
<b>Conclusion</b> .....	<b>178</b>
<b>Cahier photos</b> .....	<b>182</b>



Situation de l'Aubrac par rapport aux trois départements, Aveyron, Cantal, Lozère

## Introduction

Le choix de l'Aubrac a obéi ici, à deux raisons principales. La première est ma fréquentation régulière de ce "terrain "depuis quatre ans, à l'occasion de recherches concernant les transformations du paysage rural. Les liens noués avec beaucoup d'habitants de cette région, ont ainsi facilité la prise de contact pour l'enquête sur les résidences secondaires. La seconde, tient au caractère particulier que ce phénomène revêt localement puisqu'il s'inscrit massivement dans celui de l'émigration parisienne de nombreux Aubraciens et par voie de conséquence dans celui, invariable, du retour au pays.

Ceci explique, d'une part, l'origine relativement ancienne du phénomène en Aubrac et plus particulièrement au nord de l'Aveyron, où il débute dans l'entre-deux-guerres, d'autre part qu'étant essentiellement le fait d'émigrés locaux, la répartition des résidences secondaires soit davantage liée à l'origine géographique des émigrés qu'à l'attraction du site. Ainsi le choix de la commune répond moins à l'existence de services, par exemple, qu'aux attaches locales des anciens émigrés et aux lieux des patrimoines. Il n'existe malheureusement pas de statistiques précises sur cette question, mais il est vraisemblable que les communes qui ont connu les forts taux d'émigration vers Paris sont aujourd'hui, celles qui comptabilisent le plus grand nombre de résidences secondaires. Ce sont ces dernières, également qui enregistrent une chute démographique importante de leur population permanente. Dans sa thèse, Lucette Laurens<sup>1</sup> faisait déjà ce constat. Il conduisait l'auteur à une première question: "Les résidences secondaires, conséquence directe de la désertification sont elles aujourd'hui une nouvelle cause de dévitalisation ou non ?" Question que je reprendrai pour ma part un peu différemment, car non seulement le thème de la désertification est à manier avec

---

<sup>1</sup>Lucette Laurens, *Le développement économique du nord-Aveyron*, Mémoire de maîtrise en géographie, Montpellier, Université Paul Valéry, 1984. Par exemple Lacalm en Aveyron avait perdu 150 habitants en 20 ans mais comportait 32% de résidences secondaires en 1982. En 1988, le RGP recensait seulement 274 h.

prudence, mais la résidence secondaire n'en est qu'une conséquence indirecte. Le "retour au pays" permet ainsi de saisir la résidence secondaire comme une séquence du cycle migratoire, la dernière.

D'une génération à l'autre, cependant les choses changent ; la résidence secondaire ne prend plus le même sens (ni le même aspect d'ailleurs) pour ceux des enfants qui sont nés à Paris. Si le maintien des liens familiaux, la transmission patrimoniale sont toujours au coeur des stratégies d'acquisition d'une résidence secondaire, ces facteurs n'ont plus tout à fait les mêmes effets, j'en décrirai l'évolution sur deux générations. Les relations tissées entre Paris et l'Aubrac se transforment également d'une génération à l'autre, la résidence secondaire en est un indice et une résultante.

Quel rôle spécifique ces résidents jouent ils dans la vie locale ? Quelles relations entretiennent ils avec les résidents permanents ? Le phénomène associatif a été ici un indicateur précieux pour éclairer ces questions.

Concernant l'inscription spatiale et paysagère de la résidence secondaire, j'ai consacré un chapitre au *buron*, élément architectural emblématique de l'Aubrac, lié à son système pastoral, qui est devenu depuis un peu plus d'une vingtaine d'années, un habitat secondaire très prisé. Aujourd'hui revendiqué comme élément patrimonial, il est encore davantage sollicité par les futurs acquéreurs de résidences secondaires, qui se heurtent là le plus souvent à des rivalités d'intérêts avec les éleveurs. De fait, rares sont les burons qui furent transformés de cette façon, ne serait ce que parce que la demande dépasse largement l'offre. Qu'en est il aujourd'hui avec le nouvel effet de mode que connaît la région ?

Ma contribution sera guidée par cette série de questions. Après une présentation géographique et statistique, c'est à l'enquête ethnographique et aux histoires de maisons, qui sont souvent celles d'une vie, que j'aurai recours.

## I. L'Aubrac, une région naturelle

L'Aubrac est situé aux confins de trois départements : l'Aveyron, la Lozère, le Cantal. Ce qui le fait correspondre administrativement, encore à trois régions différentes : Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon, Auvergne. Cette spécificité, remarquons-le, ne facilite en rien la collecte des statistiques, d'autant plus que le niveau régional ne reflète guère les caractéristiques de ce plateau peu peuplé et à vocation pastorale dominante. L' échelon du département, en revanche, présente l'intérêt d'une comparaison entre zone de montagne (le haut plateau) et vallée, celle de l'Aveyron notamment.

### Du point de vue géographique

Haut plateau basaltique, l'Aubrac constitue la plus méridionale des zones volcaniques du Massif central. Son socle de granit et de schistes est faiblement incliné vers l'est et le nord, mais descend en pente forte vers le sud-ouest. Le plissement alpin a fait naître des fissures (axe sud-est, nord-ouest), d'où se sont échappées des éruptions complexes. Entre les coulées de basalte s'intercalent des cendres et des tufs qui ont surélevé l'axe central d'où surgissent les points culminants, le *Signal de Mailhebiau*, (1469 m), le *Puy de Roussillon*, (1408 m) et le *Roc du Cayla*, (1298 m). Au quaternaire, une calotte glaciaire a empâté les formes du relief primitif. L'Aubrac présente aujourd'hui deux aspects : au sud de la rangée des sommets qui servait de limite aux anciennes provinces (Auvergne, Gévaudan, Rouergue), le plateau domine la vallée du Lot, d'une hauteur de 1000 mètres environ. Il est disséqué en lanières parallèles : *les Boraldes*.

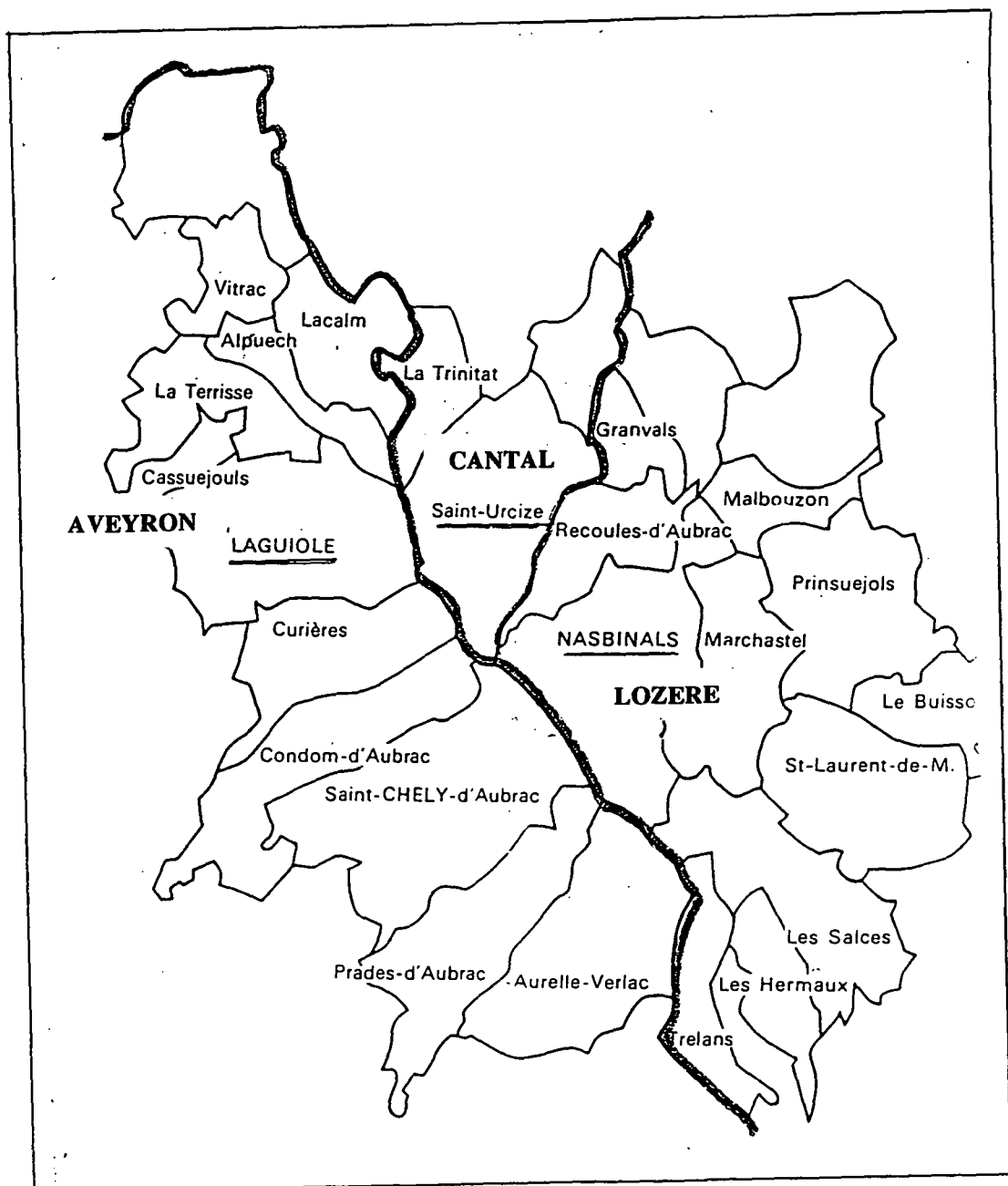
Le versant nord, en revanche, correspond à un plateau régulier, avec des croupes peu saillantes et de larges vallées. Il passe sans transition nette à la pénéplaine granitique qui s'étend jusqu'à la Truyère et à la Margeride. La partie haute du massif est dénudée, mais la forêt originelle subsiste sur les pentes du versant méridional et quand l'altitude diminue, ligne d'arbres et prairies de fauche font naître un paysage quasi bocager comme en *Viadène*.

Cette situation géographique exceptionnelle, d'une part et d'autre part le déboisement de la hêtraie originelle, qui débute au 12<sup>e</sup> siècle après la fondation de la Dômerie d'Aubrac<sup>2</sup> ont créé un paysage très typé, d'une dénudation exemplaire qui correspond bien à l'air du temps et attire toujours davantage une population de touristes à la recherche de lieux différents, d'espaces grandioses mais qui ne soient pas néanmoins affectés par une trop grande fréquentation vacancière.<sup>3</sup> Ce paysage rare en France est ainsi devenu un facteur décisif dans le projet d'acquiescer une résidence secondaire pour une population étrangère au pays. Mon enquête a porté essentiellement sur les communes et hameaux du haut plateau.

---

<sup>2</sup> En 1216, un document rédigé par le ministre Etienne II, raconte la création par Adalard, vicomte de Flandre, (alors en pèlerinage pour St Jacques de Compostelle), d'un hospice à Aubrac, alors appelé Altbrac, (du latin *Alto Bracum* : lieu élevé) pour héberger les pèlerins qui subissaient les attaques continuelles des voleurs. A la mort d'Adalard en 1135, deux corps de bâtiments étaient déjà construits : une hôtellerie pour les voyageurs et une maison pour les religieux. Les moines déboisèrent peu à peu ces terres qui consistaient pour l'essentiel en hêtraies entrecoupées de marécages.

<sup>3</sup> Cf. Martyne Perrot et Isabelle Magos, *Approche ethnologique du paysage de l'Aubrac*, rapport multigrappié, Mission du Patrimoine ethnologique, Paris, Novembre 1992.



### Communes de l'Aubrac

L'enquête a porté principalement sur les trois communes soulignées

## II. Présentation du terrain

### Description et données statistiques

Lié au phénomène du retour, comme je l'ai dit plus haut, et à la plus ou moins grande réussite de l'émigration parisienne, le phénomène secondaire est ici attesté avec une amplitude plus forte qu'ailleurs.

En Aubrac proprement dit, pour la période 1975 à 1982, la croissance des résidences secondaires est nettement plus importante que celle des trois départements de référence, (selon Lucette Laurens qui note que dans l'Aubrac aveyronnais, le nombre des résidences secondaires est passé de 887 à 1178 soit une augmentation de 33%, et dans l'Aubrac lozérien, de 234 à 355, soit 52%).

Concernant l'enquête de terrain, j'ai centré mes observations sur trois communes du haut plateau, situées dans les trois départements qui divisent l'Aubrac. Il s'agit de Nasbinals en Lozère située à 1180 m, de Laguiole en Aveyron, à 1004 m, et St-Urcize dans le Cantal à 1050m. Outre le fait d'appartenir, chacune à l'un des trois départements qui se partagent l'Aubrac, leur développement social économique récent a connu un destin différent.

"Le prix du foncier est très élevé dans les trois zones. Cette hausse est dû principalement aux Parisiens qui détiennent 81% des propriétés de l'Aubrac aveyronnais et 76% en l'Aubrac cantalien. En Lozère cependant, la situation est plus diversifiée, puisqu'elle ne représente que 64%.

Sur l'ensemble de l'Aubrac, le poids foncier des "Parisiens" reste supérieur à celui des autres groupes. Cela ne fait que confirmer les liens privilégiés qui se sont tissés un siècle durant entre Paris et l'Aubrac. Les propriétaires extérieurs que l'on rencontre dans les communes les plus méridionales habitent dans une forte majorité en Languedoc- Roussillon, et en Midi-Pyrénées. Ainsi la conservation d'un bien familial ou l'achat de terres sur l'Aubrac est fréquente parmi les émigrés natifs de ces régions. Ces propriétés peuvent autoriser un certain nombre d'émigrés à revenir à l'activité agricole, cela se vérifie surtout pour les grosses propriétés.<sup>4</sup>"

**Nasbinals** est un chef lieu de canton en Lozère, regroupant 6 communes. Au recensement communal de 1988, la population atteignait 606 habitants pour un total (Nasbinals incluse) de 1485 dans le canton. En 1990, le Recensement Général de la Population fait apparaître 473 habitants pour la population des résidences principales.

---

<sup>4</sup>Laurens Lucette : *Le développement du nord Aveyron*, Thèse pour le doctorat de 3<sup>e</sup> cycle en géographie, aménagement, Option Espace rural, Université Paul Valéry, Montpellier, 1987.



Le nombre de celles ci en 1990, était de 214 (contre 242 en 1988). Les 65 résidences secondaires (contre 63 en 1988), auxquelles s'ajoutent 4 logements occasionnels, (logements occupés une partie de l'année pour des raisons professionnelles), représentent par conséquent 19, 6% de la totalité des résidences

Par rapport à la moyenne départementale qui est de 31, 2%, (un des plus forts taux de résidences secondaires en France avec la Corse et les Alpes de Hautes Provence), ce chiffre est nettement inférieur. Il faut tenir compte ici de la faible densité de la population lozérienne : 14 h. par km<sup>2</sup> et donc de la faible densité de l'habitat. Il faut aussi relever l'importance du nombre des logements vacants qui, à cette même date est pour Nasbinals de 67, représentant quasiment le même chiffre que les résidences secondaires par rapport à l'ensemble des logements.

Si l'on additionne le nombre de résidences secondaires avec celui des résidences occasionnelles et des logements vacants, on obtient le chiffre révélateur de 136 logements pour 214 résidences principales. Ce qui signifie qu'en certaines saisons, plus d'une maison sur deux est fermée !

#### Nasbinals

(RGP 1990)

résidences principales	logements occasionnels	résidences secondaires	logements vacants
214	4	65	67

Par rapport à la région Languedoc-Roussillon, où le taux de résidences secondaires est de 9,68 %, ce département est sur-représenté (plus du double) mais là encore, la Lozère et surtout le plateau de l'Aubrac offre une spécificité difficilement comparable avec la région.

Lieu de foire aux bestiaux très connu autrefois, Nasbinals, après avoir longtemps végété, joue aujourd'hui un rôle touristique certain. Cette nouvelle vitalité est due à la proximité des lacs, de la cascade du Déroc, d'une station de ski, à son patrimoine architectural, mais aussi à l'énergie développée par certains hôteliers, et restaurateurs qui ont préféré rester au pays plutôt que d'émigrer à Paris.

Le prix des terres a "flambé" ici comme ailleurs. "Des terrains communaux sans viabilité, des petites parcelles de 600m<sup>2</sup> ont atteint à Nasbinals des prix

exorbitants (100F le m<sup>2</sup> !) alors qu'au début du siècle, les gens les plus démunis vivaient là dans des cabanes." (le maire)

Le maire déplore la "fantaisie" esthétique de certains résidents secondaires qui construisent parfois des "pavillons de banlieue" (faute de moyens financiers) à proximité des belles maisons de granit et de lauzes : "C'est que la demande vient de gens peu fortunés, alors qu'une "belle" maison, en matériaux du pays coûte environ 2 à 3 millions de francs ! "

En dehors des "maisons de pays" ou des constructions récentes, un lotissement pavillonnaire (maisons crépies et toit d'ardoise, à la sortie du village en face de l'hôpital rural destiné il y a vingt ans aux ouvriers d'une petite entreprise de 20 personnes, laquelle n'a pas réussi à s'implanter plus de six mois), est aujourd'hui en partie occupé par des résidents secondaires, souvent originaires du pays. Parmi eux, on trouve ceux qui n'ont pu hériter, acheter une maison ancienne ou en faire construire une neuve.

Un autre projet de lotissement a démarré dans la commune en 1993. Ce dernier programme est particulièrement intéressant puisqu'il s'agit de proposer des burons "clefs en mains" reprenant le modèle architectural et les matériaux traditionnels. Un premier buron "témoin" de 50 m<sup>2</sup> vient d'être vendu. J'y reviendrai.

**Laguiole** est un chef lieu de canton en Aveyron, département dont la densité de population est de 32 h/km<sup>2</sup>. Laguiole compte 1264 habitants, 466 résidences principales, 250 résidences secondaires, 26 logements occasionnels, 100 logements vacants. Parmi les résidences secondaires, on distingue 105 maisons individuelles et 145 appartements.

En pourcentage : 32,7 % de résidences secondaires en 1990, (par rapport à la totalité des logements), pour une proportion cantonale de 28,6%, et départementale de 18,1% et régionale (Midi -Pyrénées), de 5,07 % (cf. tableau).

**Evolution de la répartition des logements**

Commune LAGUIOLE	1968		1975		1982		1990	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%
résidences principales	385	81,57	416	70,70	415	56,93	466	55,34
résidences secondaires y compris logts occas.	54	11,44	86	14,65	151	20,71	276	32,78
logements vacants	33	6,99	86	14,65	163	22,36	100	11,88
Total logements	472	100	587	100	729	100	842	100

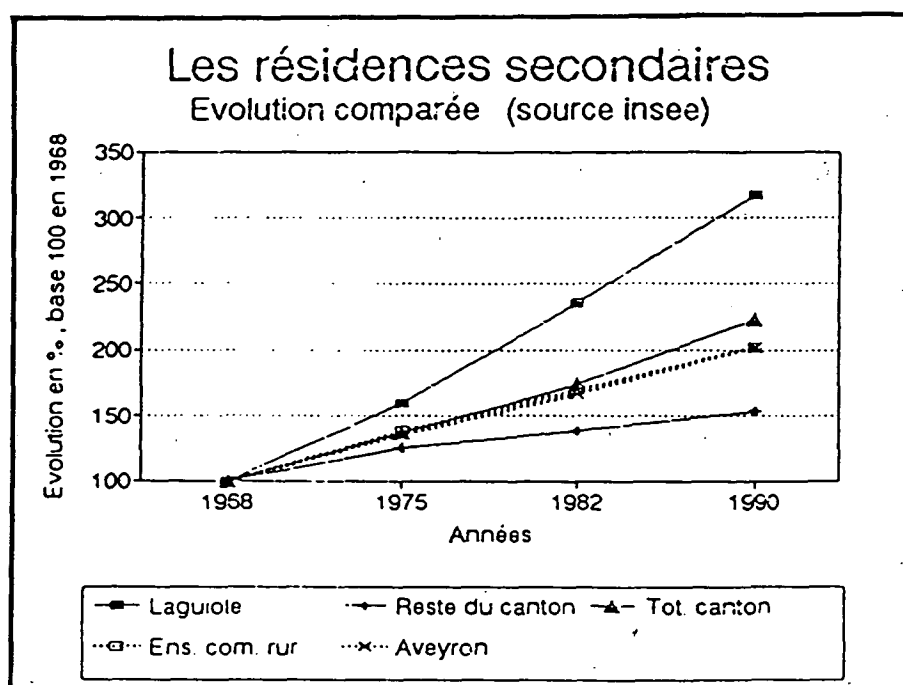
  

TOTAL CANTON	1968		1975		1982		1990	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%
résidences principales	868	76,48	880	68,38	868	59,05	847	60,05
résidences secondaires y compris logts occas.	162	14,27	221	17,17	303	20,61	452	28,66
logements vacants	105	9,25	186	14,45	299	20,34	178	11,29
Total logements	1135	100	1287	100	1470	100	1477	100

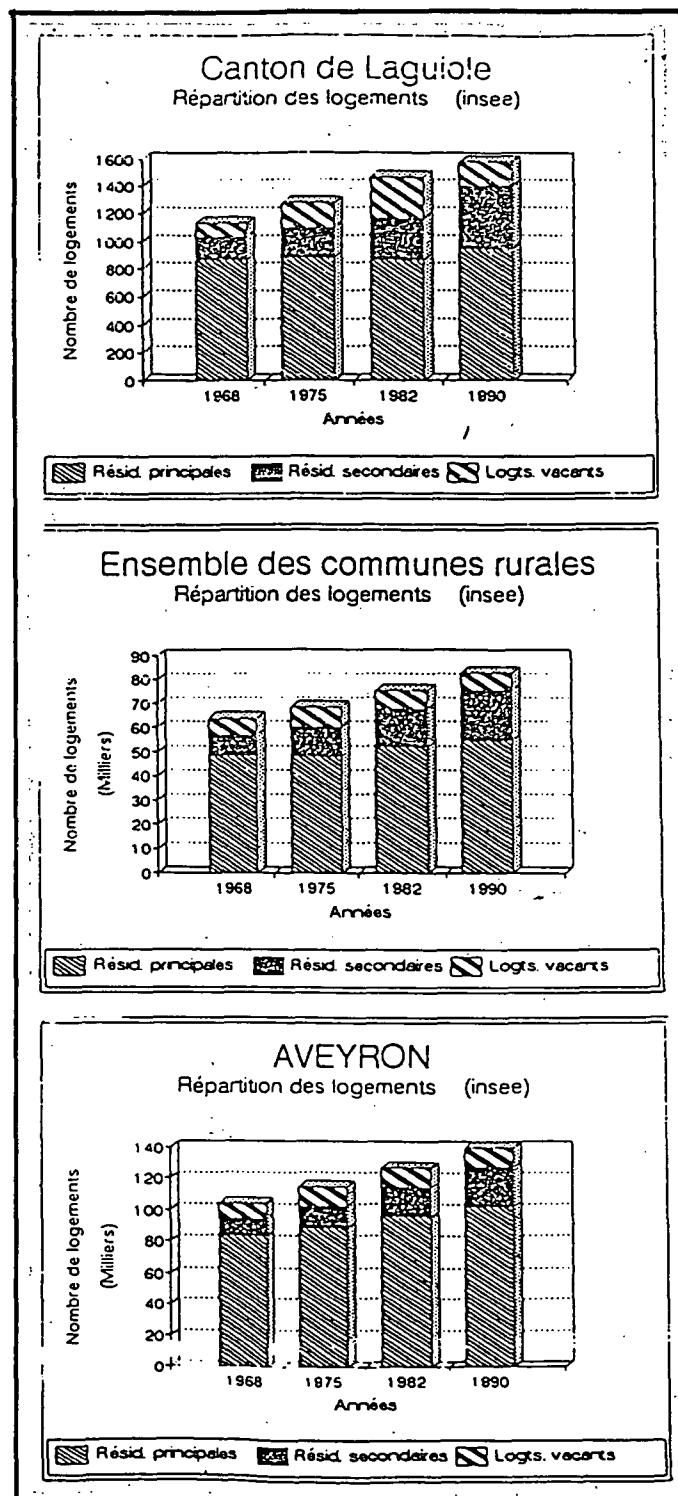
  

Départ. AVEYRON	1968		1975		1982		1990	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%	v.a	%
résidences principales	83349	79,85	88348	76,49	95836	75,36	101854	72,66
résidences secondaires y compris logts occas.	10586	10,14	14328	12,41	18694	14,70	25417	18,18
logements vacants	10452	10,01	12825	11,10	12633	9,93	12529	8,96
Total logements	104387	100	115501	100	126713	100	139800	100

Source INSEE, RGP



Etude de la Maison de l'Habitat de l'Aveyron  
avril-juin 1993



**Etude de la Maison de l'Habitat de l'Aveyron**  
avril-juin 1993

Contrairement au cas précédent, Laguiole par rapport à son département d'appartenance offre un taux de résidences secondaires nettement plus élevé. L'attraction de ce chef lieu de canton en plein développement économique est ici un facteur d'explication.

Ce petit bourg connaît, en effet, depuis une dizaine d'années un essor sans précédent, dû à la fois à la relance du couteau (le "Laguiole") à la réputation de son chef cuisinier, Michel Bras et à la coopérative laitière : *Jeune Montagne* dont la *tome* (fromage laguiole) a obtenu une "Appellation d' Origine Contrôlée" (AOC). Symptomatique de ce nouvel élan, le solde naturel de la population est positif, pour la première fois depuis très longtemps, alors qu'il demeure négatif dans le reste du canton.

Les résidences principales augmentent de ce fait au bourg et diminuent dans le canton, alors qu'elles restent stables dans l'ensemble des communes rurales (importante perte de population mais compensée par la décohabitation). "Les résidences secondaires augmentent, elles, pour tous les référents", notamment à Laguiole dont "l'effet touristique est certain" comme le relève *l'Etude de la Maison de l'Habitat de l'Aveyron* ".<sup>5</sup>

A titre d'exemple, si les résidences secondaires représentaient 11, 4% en 1969, on constate depuis cette date une augmentation permanente, en 1975 : 14, 65 %, en 1982 : 20, 7 % et en 1990, presque 30. Alors que le parc de logements de Laguiole progressait de 78% entre 1968 et 1990, celui du canton n'augmentait que de 11%.

Fait remarquable : le rapport des résidences principales à la totalité des logements décroît (alors qu'en chiffres absolus, le nombre des résidences principales reste stable et augmente même légèrement). Ceci s'explique par l'augmentation des résidences secondaires et celle des logements vacants qui est très importante dans ce cas précis. L'augmentation des résidences secondaires est également en nette progression pour le canton alors que les résidences principales diminuent (chute démographique).

A l'échelle départementale, on constate également une diminution des résidences principales en pourcentage (et non en chiffres réels) et une augmentation des résidences secondaires (en pourcentage et en chiffres réels, cette fois). L'évolution comparée des logements (cf. tableau), indique ainsi, de

---

<sup>5</sup> Canton de Laguiole, *Etude de la Maison de l'habitat de l'Aveyron*, Plan, Préconisations, Habitat du canton de Laguiole, Rodez, avril juin 1993.

1968 à 75 et de 1982 à 1990, une augmentation pour Laguiole qui passe de 7, 8 % à 12, 3% pour les résidences principales et de 59, 2% à 82%! pour les résidences secondaires aux mêmes périodes.

Le cas de Laguiole met bien en évidence la relation entre le développement d'une économie basée sur des produits locaux (le couteau, le fromage, et la réputation culinaire de Bras né à Laguiole), un investissement important des Aveyronnais de Paris dans leur canton d'origine et la croissance des résidences secondaires.

Actuellement le bourg connaît un grave problème de logement dû au pourcentage important de logements vacants. D'après un notaire de Laguiole "la demande dépasse l'offre", il existerait d'autre part "une certaine réticence à vendre aux étrangers au pays". Version qui sera reprise, un peu différemment par un agent immobilier qui considère surtout que les prix proposés sont trop élevés au départ. Une maison ancienne en moyenne est vendue entre 300 000 F et 400 000 F, mais il faut compter ensuite 200 000 F minimum pour les travaux d'aménagement : "Les gens d'ici ne veulent pas baisser leur prix, ils auraient l'impression de rater une affaire, vendre pour certains est aussi synonyme d'échec."

Ces maisons sont recherchées par une population de cadres et d'ingénieurs qui viennent de Paris, Clermont Ferrand, Rodez. Les gens du sud, comme ceux qui habitent Montpellier, Marseille restent davantage dans la vallée du Lot ou en Viadène où le climat est plus doux.

Un programme immobilier est en cours d'achèvement à la sortie de Laguiole (cf. photo), sur la route d'Aubrac au prix de 9300F le m<sup>2</sup>. La première tranche est déjà livrée. Ces immeubles hauts de quatre étages, au toit de lauzes posées sur une solide charpente sont de grande qualité. Parmi les premiers acheteurs, on compte une grande proportion de jeunes Parisiens qui investissent localement parce que les prix sont plus bas qu'à Paris, pour y loger des parents âgés ; on y trouve aussi une proportion importante de résidents secondaires, préférant cette solution à celle d'une maison isolée. La proximité des commerces et de différents équipements est en effet décisive. Les deux stations de ski de Laguiole, *le Bouyssou* et *la Source*, possèdent des chalets (à 5000F le m<sup>2</sup>) (cf. photo) entourés d'un demi hectare de terrain, qui ont été achetés pour la plupart par des gens d'origine plus populaire. Il s'agit par exemple d'ouvriers du Tarn, de Carmaux ou des gens de Rodez, Clermont-Ferrand qui sont commerçants ou salariés modestes. Les chalets de la

station de ski *la Source* servent aussi d'habitation occasionnelle aux salariés de l'hôtel restaurant de Michel Bras, de mai à la Toussaint. Un prochain pôle de construction est envisagé pour rejoindre les pistes qui vont du *Bouyssou* à *la Source*.

D'après le notaire de Laguiole, la demande concernant les maisons a changé depuis quinze ans. A cette époque, c'est la recherche d'isolement et celle d'une jolie vue qui était prioritaire: "Aujourd'hui, les gens veulent une maison de caractère, mais moins isolée qu'autrefois. "Les conditions climatiques du plateau, l'hiver, les découragent. Si la femme n'est pas d'ici, il faut qu'elle aie le caractère bien trempé!", concluera ce notaire. L'agent immobilier, quant à lui, lie ce changement à l'âge : "Après cinquante ans, on se rapproche du centre et des services."

**Saint Urcize** est un chef lieu de commune, du Cantal, département où la densité de population est de 28 h/km<sup>2</sup>.

La population communale est de 545 habitants en 1990, pour 510 en 1988. Cette légère hausse est étonnante par rapport au département, explicable peut être par un certain nombre de retour des retraités au pays.

Saint-Urcize compte 177 résidences principales pour 147 secondaires (chiffres 1993, à partir du relevé des taxes d'habitations). Ce qui porte le taux des résidences secondaires à 45,3% (contre 44, 4% en 1988) pour une proportion départementale de 19, 3%, plus du double !

Si l'on comptabilise les logements vacants, moins d'une maison sur deux est une résidence principale. D'où l'aspect de village fermé que prend Saint-Urcize hors des périodes de vacances <sup>6</sup> (cf.photo).

Une autre source d'information intéressante est celle fournie par la Direction Départementale de l' Equipement de Chaudes-Aigues (subdivision), qui a établi pour l'année 1993, 17 demandes de permis de construire sur la commune (tout confondu), pour 28 en 1992. En 1993, on relève une demande de permis de construire pour une résidence secondaire, en 1994, une également pour une maison destinée à la location en résidence secondaire. En moyenne on constate une rénovation, tous les trois ans. Village mort l'hiver, Saint-Urcize voit sa population tripler l'été. La majorité de ces résidents secondaires sont originaires



de la commune (90% et habitent la région parisienne à l'exception de quelques cas isolés (sud de la France, Normandie et Espagne, un cas).

Saint-Urcize	résidences principales	résidences secondaires	% de RS
1988 inventaire communal	195	156	44,4
1993 à partir des taxes d'habitations	177	147	51

En cinq ans le nombre total de résidences (secondaires et principales) à augmenté de dix unités (351 en 1988 pour 361 en 1993).

Le cas de St Urcize m'a également paru original, car la plupart des résidences secondaires sont situées dans le centre bourg, où les maisons sont anciennes datant pour la plupart du XIXe, du XVIIIe, parfois du XVIe siècle), et ont donné lieu à des restaurations nombreuses. L'attraction de ce bourg s'exerce à la fois sur ceux qui ont quitté le pays pour tenir un commerce de "café charbon" à Paris avant guerre et sur la génération de leurs enfants, nés à Paris et âgés aujourd'hui de 30 à 40 ans. La visibilité de ces résidents secondaires est très grande dans le chef lieu, d'autant plus qu'une association a été créé pour embellir ce village. (Je décrirai ce phénomène dans un chapitre ultérieur).

A ces trois principaux lieux d'enquête se sont ajoutées, au gré des réseaux d'informations, des observations isolées faites dans des communes et hameaux où se trouvaient des résidents secondaires. Ainsi en est il des environs de Laguiole, de la commune de Curières, d'Albaret-le-Comtal en Lozère, et de la Roche-Canilhac dans le Cantal.

### III - La résidence secondaire, évolution d'un lien entre Paris et l'Aubrac

Pour comprendre quand et comment la résidence secondaire s'inscrit dans le phénomène de l'émigration aubracienne à Paris, et devient le symbole du retour, j' ai pris le parti de rappeler brièvement les principaux caractères de celle ci. Je me référerai pour cette partie à l'excellent travail de Jean-Luc Chodkiewick, publié dans la Recherche Coopérative sur Programme menée par le CNRS sur l'Aubrac.<sup>7</sup>

Il faut savoir que près de 4000 Aubraciens ont émigré depuis le XIXe siècle à Paris, ce qui représentait en 1962, environ la moitié de la population de l'Aubrac. L'un des aspects les plus remarquables, commente Jean-Luc Chodkiewick, qui distingue cette émigration des autres, "c'est qu'elle reste temporaire".

A chaque génération se reproduit à peu de choses près, le même scénario. Des enfants nés à Paris partent vers l'Aubrac dès leurs premiers jours, puis remontent à Paris vers leur vingtième année. Un grand nombre d'entre eux reviendront au pays sur leur vieux jours.

Cet "aller et retour" entre l'Aubrac et Paris a commencé il y a un peu plus d'un siècle. Auparavant, le phénomène migratoire existait mais était dirigé presque exclusivement vers le sud de la France et l'Espagne. Il était alors essentiellement saisonnier et exclusivement masculin.

"A Saint-Urcize par exemple, les hommes partaient vers l'Hérault, le Gard, les Pyrénées, la Haute Garonne, comme scieurs de long, maçons.  
En moyenne 393 hommes partent à l'automne mais reviennent au printemps. (Rapport du préfet Lachadenède transmis au Ministre de l'Intérieur en 1812 "(Chodkiewick p 208).

A cette époque, la migration ne remet pas en cause le métier d'agriculteur dont elle assure, un complément indispensable. En revanche, au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, J.L. Chodkiewick note trois changements importants : "les Aubraciens, ne descendent plus vers le sud mais montent en "pionniers" vers la capitale, ils changent d'activités pendant la migration, la migration est temporaire et non plus

---

<sup>7</sup>Jean-Luc Chodkiewick, "Ecologie culturelle d'une migration paysanne", Recherche Coopérative sur Programme, *L'Aubrac*, tome IV, *Ethnologie contemporaine II*, "l'Aubrac à Paris", CNRS, Paris, 1973.

saisonnière" (op. cit. p.209).

A Paris, les conditions de vie étaient extrêmement difficiles et le nombre de métiers exercés successivement, très restreint : porteurs d'eau, nourrisseurs (qui ont seulement disparu avant guerre), charbonniers, marchands de vin (cf. photos).

"En 1874, Paris ne possédait guère que de l'eau de Seine non filtrée malgré les forages de Grenelle (1841), Passy (1855), le réservoir de Ménilmontant (1870), et les captations de rivières (Loing, Lunain, Dhuis), Paris aura encore besoin de porteurs d'eau jusqu'au début du XX siècle. Il existait trois catégories de porteurs, ceux qui avaient une charrette attelée d'un cheval, (contenance 800 à 1200 litres), ceux qui possédaient un tonneau monté sur un chariot à brancards tiré par l'homme (contenance 300 à 400 litres), enfin les plus pauvres qui n'avaient pour tout matériel que deux seaux et un bâton sur l'épaule pour équilibrer le fardeau (10 à 15 litres par seau). Un autre raffinement du métier consistait à aller chauffer l'eau dans de grands chaudrons pour aller vite ensuite la verser dans les baignoires des habitants du boulevard St Germain, ou ceux de l'Opéra. Aux fontaines publiques les porteurs d'eau devaient laisser la priorité aux particuliers "(Chodkiewick, p.212).

Après 1870, beaucoup s'associèrent avec les charbonniers (en raison du peu de profit que ce métier leur laissait). Ces derniers portaient l'eau aux heures creuses de la livraison du charbon et l'été, le charbon se vendant moins, il y avait plus de consommation d'eau. D'autres étaient laitiers-nourrisseurs (aussi appelés nourriciers, ils élevaient des vaches dont ils vendaient le lait). Ils ont disparu totalement après la deuxième guerre mondiale. Un des derniers nourrisseurs fonctionnait encore en 1947, rue des Tanneries. Il se procurait le foin dans les parcs et les jardins publics.

"Le déclin de ce métier est dû au développement d'une industrie laitière moderne en Normandie et en Bretagne, mais il semble moins avoir attiré les Aubraciens. En 1913, parmi les originaires de Prades d'Aubrac, on trouve 5 nourrisseurs pour 44 marchands de vin et 10 marchands de vins et charbons". (Chodkiewick, p.212).

J. L. Chodkiewick fait encore remarquer que :

"La dureté de la vie à Paris est souvent masquée par l'ostentation de ceux qui revenaient, après des années de labeur aux termes desquels une modeste fortune avait été amassée. Les liens qui les attachent au pays ne se sont jamais rompus mais ils changent de nature". (p 213).

Au début du siècle, en effet, "les émigrés" revendaient leur fonds et reprenaient la ferme de leurs parents. Ils redevenaient paysans, et retrouvaient rapidement les usages anciens. Dans les années vingt, "on quittait Paris en coupant les ponts". Jusqu'aux lendemains de la deuxième guerre mondiale, les enfants étaient envoyés très tôt en Aubrac, y passaient toute leur enfance et

gardaient de ce fait des liens très forts avec le pays natal de leurs parents et grands parents.

Aujourd' hui, la retraite ne marque plus une rupture aussi radicale. La plupart des Aubraciens conservent un logement à Paris, en banlieue ou près de l'un de ses fils que l'on a aidé à s'établir.

"Ceux là n'investissent plus dans la ferme de leurs parents mais dans la construction d'une villa cossue pourvue du confort dont ils ont été privés à Paris. C'est la résidence en Aubrac qui est alors considérée comme secondaire. Ils n'y passent d'ailleurs que quelques mois de l'année. Le reste à Paris avec leurs amis et surveillent le café dont ils ont confié la gérance à un fils, un gendre, un tiers recommandé par leur fournisseur"<sup>8</sup>.

"...Les liens qui unissaient l'Aubrac et Paris se distendent. Ceux qui retournent maintenant en Aubrac sont pour la plupart des "Parisiens" en vacances qui viennent se distraire lorsque tout le monde travaille au village. Ils sont d'ailleurs de plus en plus rares., presque aussi rares sont les enfants, qui envoyés au village étaient l'occasion de renforcer les liens familiaux par des échanges de cadeaux, de nouvelles et qui de retour à Paris y apportaient la tradition vivante de ce qui était devenu, effectivement leur pays d'origine. Au contraire, les jeunes générations de "Parisiens" se détachent de cette petite patrie dont les parents leur parlent rarement et qu'ils n'ont jamais vue "<sup>9</sup>.

Si j'ai longuement fait référence au travail de J. L. Chodkiewick, c'est d'une part, parce qu'il introduit indirectement le phénomène des résidences secondaires. D'autre part, parce qu'il me permet de faire la liaison avec la génération suivante, celle née dans la décennie 50-60 (le terrain de J. L. Chodkiewick ayant pris fin très exactement en juin 1966), les enfants dont ils parlent sont les adultes que j'ai rencontrés.

Or, si la dernière description de la nature du lien qui unit Paris et l'Aubrac se vérifie bien pour les années 60, elle n'est plus aussi évidente pour la période actuelle. Pourquoi ? Et surtout comment la résidence secondaire ne s'inscrit-elle plus, de ce fait même, tout à fait dans la même logique que pour la génération précédente ?

L'analyse qui suit s'appuie principalement sur des histoires de maisons, qui recourent, je l'ai dit plus haut les histoires de vie. En cela je ne serai pas en discordance avec l'étude citée plus haut, dont l'auteur revendiquait déjà ce type d'approche.

---

<sup>8</sup>Beaucoup de garçons de café laissent leurs économies chez un "fournisseur", lequel au moment de l'installation leur paye un intérêt" : RCP, CNRS, tome IV, p. 223.

<sup>9</sup>Ibidem, p. 229.

## De la maison de famille à la résidence secondaire

La maison de famille est entendue ici, comme la maison d'origine, sans connotation bourgeoise. Il peut s'agir d'une ferme très modeste ou d'une demeure ancienne, voire historique, comme certaines annexes de la dômerie d'Aubrac. Leur transformation en résidence secondaire est liée très directement à l'itinéraire parisien, à la réussite relative de celui-ci, mais surtout au maintien à Paris d'une résidence principale. Ces trois conditions pour que la résidence secondaire advienne sont situées historiquement. Avant la seconde guerre, en effet, peu d'Aubraciens gardent un appartement à Paris avant de reprendre la ferme familiale une fois revenus en Aubrac.

"Autrefois, avant-guerre, ils travaillaient, tous les jours, dix heures minimum par jour sans jamais un jour de vacance et revenaient au pays à cinquante ans pour exploiter la ferme familiale. Ma génération (née en 1924), on a pris quelques vacances, on a travaillé dix heures par jour et on est revenu à soixante cinq ans à la retraite. Nos enfants eux, travaillent moins d'heures, prennent plus de vacances dont ils passent la moitié ici." (M. Prades, 71 ans, ancien cafetier parisien).

A ces deux générations correspond un usage différent de la maison d'origine. Dans le premier cas, lorsque la maison de famille a pu être conservée, qu'elle a échappé à la fois aux divisions entre héritiers et à l'usure du temps, c'est le plus souvent à une "maison mémoire", à une "maison souvenir" que l'on a affaire aujourd'hui.

Ainsi Monsieur Prades, retraité depuis six ans a pu conserver la maison où il passa son enfance. Elevé par sa grand-mère, il voue toujours à celle-ci une infinie reconnaissance dont les manifestations sont le maintien et l'embellissement de la maison.

"Mon grand père est né en 1856, il est né dans cette maison, son père aussi et j'aimerais bien remonter à la souche. On sortirait de la Lozère, ensuite l'arbre généalogique a fait son travail. Je sais que dans la maison qui date de 1660 au centre du village, vivaient des arrières grands-parents de mes cousins. Cette maison est celle où j'ai été élevé par ma grand-mère qui est née en 1870 et avait épousé mon grand père en 1885. Elle, c'était une jeune fille de Laguiole. Mes parents, comme tous ceux d'ici étaient allés "faire le café" à Paris. Malheureusement ils sont décédés lorsque j'étais très jeune. Ma mère lorsque j'avais quatre ans, en 1928, mon père lorsque j'ai eu sept ans, en 1931. Alors avec des moyens très limités, plus que limités même, ma grand mère m'a élevé. A l'époque on ne se rendait pas compte ! je suis né à Paris et tout de suite, j'ai été très malade, je ne suis venu ici qu'à un an mais sinon il y avait

des femmes qui montaient chercher le gosse 8 jours après, pof ! on les emmaillotait et puis le train.

De toutes façons, même si mes parents avaient vécu, je serais venu ici, mais les choses auraient été plus faciles. Mon grand père est mort lui aussi, la même année que mon père. Mes tantes paternelles étaient aussi installées à Paris, en l'occurrence "café-restaurant", elles envoyaient des petits colis, mais ma grand-mère ne s'est jamais plainte. Elle avait deux vaches, on vendait les deux veaux chaque année et elle touchait son petit fermage tous les 6 mois" (Le fermier exploitait une ferme datée du XVII<sup>e</sup> siècle à deux pas, qui faisait partie de l'héritage de la grand mère).

La maison n'a pas été transformée jusqu'en 1960, seuls quelques menus travaux avaient été effectués en 1938 : les cloisons menuisées de la salle commune avaient été mises à la place des lits clos et un parquet avait été posé. A cette époque, la grange n'avait pas encore été touchée, l'écurie attenante non plus. En 1945, juste à la fin de la guerre, M. Prades "monte" à Paris à son tour, à l'âge de 21 ans, et c'est en 1960 qu'il peut enfin commencer les rénovations. Il est alors âgé de 36 ans et père de trois enfants, tous nés à Paris où il tient un café avec son épouse (d'origine aveyronnaise), dans le 3<sup>e</sup> arrondissement. Sa grand-mère est décédée en 1953. A chaque meuble, à chaque objet, conservé pieusement dans la maison d'aujourd'hui correspond des souvenirs d'enfance de M. Prades :

"La maison, en fait a été peu transformée, l'emplacement de la souillarde est toujours visible : l'eau, oui on l'économisait, il fallait monter là haut, sur la place, la chercher à la fontaine. La grand-mère me disait ; "Tiens va chercher un voyage d'eau". Moi j'ai pas honte de le dire, on avait les mains terreuses et on se lavait dans le seau. Et alors, l'hiver quand il y avait de la neige, on arrivait ici avec les seaux à moitié vides, on portait des galoches, on avait les pieds constamment mouillés. On partait, on se faisait la trace. On arrivait à l'école, on avait les pieds tous mouillés et les genoux tous bleus. Ici je me vois au coin du feu, assis sur un petit banc que j'ai là haut car je ne veux pas que mes petits enfants l'abîment. Mon grand père chantait le soir "Minuit Chrétien" et quand on se trompait avec ma soeur il nous donnait un coup avec le pique-feu.

La table, que je vous ferai voir tout à l'heure, je m'y revois, toujours à la même place, la grand mère tirant la rallonge, chaque soir ! Il n'y a pas un petit détail : laver le plancher, astiquer les chandeliers, je revois ma grand-mère: "tiens tu me fais ça", me disait elle, vous comprenez ? Lorsqu'on remontait la pendule, car ma grand-mère la remontait quand on était tous petits, ma soeur et moi, or ça produisait un breu... breu ! Avec un de mes cousins qui était là, à l'époque, on dansait en rythme, vous voyez ? "

Les transformations vont concerner, comme souvent, l'écurie qui deviendra la cuisine, la grange où plusieurs chambres seront aménagées avec une salle de

bains. L'ancienne salle commune, est aujourd'hui un salon où la cheminée d'origine avait déjà été transformée par un oncle avant-guerre.

Si l'intérieur "est plus important" pour M. Prades, il aimerait cependant bien faire décrépiter l'extérieur pour que la pierre "apparaisse" :

" Regardez la Margeride, le pays du granit, c'est magnifique, d'ailleurs moi je veux qu'on voit la pierre. J'ai un ami qui a fait jointoyé les pierres et il n'a pas de problème d'humidité. Car ici les murs sont très épais. L'intérieur c'est du "bart", une espèce d'argile avec des petites pierres qu'on trouvait dans la région, mais ce n'est ni plus ni moins de l'argile très malléable et très dure quand ça sèche. D'ailleurs quand le four se désagrègeait, ils refaisaient de la "terre à four" pour un an ou deux avec ce "bart". Alors quand ça prend l'eau, ça ramollit, c'est pour l'oeil, que j'aimerais voir la pierre, pour lui donner une apparence plus ancienne, sentimentalement c'est l'intérieur qui m'importe. Sinon l'extérieur, je n'en tire pas trop de fierté, vous savez, l'extérieur, c'est la galerie."

A partir des années soixante, cette maison de famille va devenir la résidence de vacances de M. Prades et des siens. C'est à cette époque qu'elle change vraiment d'affectation :

"On venait tous les étés, oui dès qu'on pouvait venir ! Ici on a aussi passé des hivers avec les enfants, avant qu'on fasse les dernières transformations. Voyez dans ce petit recoin, on avait une petite cuisinière. Quand on descendait à Pâques, les filles nous demandaient si elles pouvaient amener des copains. Des fois on était quinze à la maison ! tout le monde couchait à la bonne franquette. C'était la maison du Bon Dieu, car du temps de mon grand père aussi, c'était l'habitude. Y'avait bien des gens qui passaient à l'époque, des mendiants, ils ne partaient jamais sans un bol de soupe et ils couchaient dans la grange. Ces vieux du village qui me l'ont raconté disaient que c'était une maison qui devait être prédestinée à ça. Aujourd'hui on s'est mis chez nous, mais à l'époque on avait pas mal de soucis et tout le monde passait quand même."

"Se mettre chez soi", l'expression est belle et correspond bien à cette période de la vie où l'on peut enfin se le permettre, où l'aménagement de la maison souhaité est enfin réalisé, à savoir la création d'un confort dont elle n'avait jamais joui.

Pourtant il existe également un "chez soi" parisien, vaste et confortable lui aussi, dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement, dont M. Prade, dit "qu'on y est comme à la campagne avec la cheminée".

En 1986, année de la retraite, la maison change une troisième fois

d'affectation. Cette fois, elle est devenue une résidence alternante avec celle de Paris (6 mois / 6 mois) comme pour la plupart des Aubraciens de cette génération. Il est intéressant de noter que ce changement résidentiel suit une régularité quasi pendulaire, du printemps à l'automne (en Aubrac) et de l'hiver au printemps (à Paris). Ces choix saisonniers sont bien évidemment dictés par la rigueur du climat de l'Aubrac. L'hiver est plus doux à Paris, certes, mais il faut aussi tenir compte du rôle de grands parents que sont amenés à jouer aujourd'hui la plupart de ces retraités qui prennent volontiers en charge les petits enfants pendant les vacances scolaires. C'est aussi l'occasion de retrouver la famille élargie l'été et les amis de sa génération. On sait que la population de certains villages triple à partir de juillet.

L'histoire de la maison Prades est exemplaire, elle illustre bien les positions successives qu'occupe la résidence secondaire dans le cycle biographique des émigrés. Tous les entretiens effectués avec les retraités de cette génération confirment ce phénomène. Pour M. Prades, le cycle s'achève avec la redécouverte d'une activité d'enfance, qui fait le lien avec celle (la grand-mère) qui a inspiré l'entretien et l'aménagement de la maison et aujourd'hui sa transmission à la génération suivante : "Depuis le printemps 87, je me suis mis à exploiter le jardin avec beaucoup de cœur, parce qu'avec la grand mère on jardinait."

M. Prades a trois enfants, qui appartiennent à cette deuxième génération. J'ai eu l'occasion de rencontrer une des filles (aujourd'hui mariée avec un ami d'adolescence non originaire de la région mais venu très tôt passer des vacances dans la maison des Prades). Le couple restaurait la ferme de la grand- mère dont ils avaient hérité, il y a trois ans. Cette seconde ferme, "vieille de trois siècles", à laquelle ils ne songeaient pas auparavant, est un bien que M. Prades tenait à garder dans la famille pour des raisons sentimentales :

"J'ai loué les terres autour mais le bâtiment, je ne voulais pas le louer pour que les fermiers mettent les bêtes dedans. Il y a environ une quinzaine d'années, j'ai fait refaire la toiture, alors j'ai dit de mon vivant je ne veux pas avoir de problèmes parce que ma grand mère malgré les difficultés financières, n'a jamais vendu cette ferme alors qu'à ce moment là elle aurait très bien pu la vendre, elle aurait pu, ça ne l'a même pas effleuré, alors je me suis dit quand même tant que je serais là, je ne veux pas l'abandonner, alors on a refait la toiture, on a changé les planchers."

Bien que visible de la maison des parents Prades, cette ancienne ferme n'appartient déjà plus à la même commune ni au même département. Dans le



travail de restauration qu'effectue pour une grande part le couple lui même, on note un souci de retourner à des matériaux authentiques.

"Nous voulons remettre les lauzes sur le toit actuellement en fibro -ciment. L'ancienne habitation du fermier, -si on pouvait appeler cela une habitation ! - a été agrandie mais les murs de pierres "noires" ont été ressortis." (M. et Mme Guebwiller, directeur d'entreprise et responsable commerciale, deux enfants).

Le grenier transformé en un vaste salon de 180 m2 doit comporter, à terme, une cheminée centrale dont ni l'un, ni l'autre n'a encore décidé du style : moderne ou traditionnelle ? Beaucoup de travaux sont effectués par le couple lui même pendant les vacances : "on est courageux". Les artisans locaux ont été sollicités pour "faire vivre l'artisanat du pays et parce qu'ils travaillent bien aussi."

### La résidence secondaire de la deuxième génération

On se souvient du constat de Jean-Luc Chodkiewick à propos de la jeune génération (au moment de son enquête de 1966), de "cette ignorance du pays" qu'il relève et parfois "d'un désintérêt réel" de la plupart de ceux qui sont nés à Paris et qui ne viennent plus guère qu'en vacances.

Mes propres observations diffèrent sensiblement pour une partie de la génération dont l'âge, aujourd'hui, se situe entre 30 et 40 ans. Il est vrai que la plupart d'entre eux sinon tous ne sont pas nés en Aubrac, mais à Paris :

" On était tout un clan à être né en 1960 et on se retrouvait ici à Pâques et en février, tout le mois d'août aussi car en juillet, en principe, on travaillait pour se payer les vacances ici et puis à la Toussaint." (Mme Roche-Walter, 35 ans, mariée, sans profession et mère de deux jeunes enfants, vit aujourd'hui à l'étranger où son mari installe des golfs).

Mais si beaucoup ont repris le café des parents, une fraction nouvelle a eu la possibilité de faire des études plus longues et sont aujourd'hui employés, enseignants, cadres supérieurs ou exercent des professions libérales.

"Beaucoup ont repris la succession des parents dans le café. Tous ceux là se voient beaucoup à Paris. Nous on est un peu à part. Moi ça n'a pas été mon truc, ni mes frères et soeurs." (Mme Prades-Guebwiller, 40 ans, mariée, deux enfants, fille de M. Prades).

Ces deux groupes se retrouvent l'été avec plaisir, mais ne "se fréquentent pas nécessairement à Paris", selon l'expression de l'une d'entre eux. La relation qu'ils nouent avec l'Aubrac est également différente.

Schématiquement, le premier groupe est décrit par l'autre comme ne souhaitant guère que le pays "s'ouvre au tourisme". " Ils voudraient garder le pays tel qu'il est." La majorité d'entre eux, a repris "l'affaire" des parents et vient passer ses vacances chez ces derniers après s'être offert une ou deux semaines au bord de la mer.

Le second groupe a pris ses distances (volontairement ou non) vis à vis du "métier" des parents et est en train d'acquérir ou d'aménager des résidences personnelles dont la plupart sont des biens hérités. Ce dernier groupe se dit lui même plus soucieux de la population permanente et de l'avenir du pays. Plusieurs entretiens vont dans ce sens :

"Il y a ceux qui voudraient que l'Aubrac meure, enfin pas que ça meure mais que ça ne bouge pas, parce qu'ils ont peur que le touriste arrive. Ce sont des gens de Paris hein ! des gens de mon âge oui!..Le premier jour où nous avons habité notre maison, quelqu'un du village est venu nous voir parce qu'il avait remarqué que la maison était à nouveau allumée. Il était très content que cette habitation revive, il nous a raconté plein d'histoires sur la maison. Moi je serais plus pour ces gens que pour les Parisiens qui viennent ici un mois par an et qui voudraient que ça ne bouge pas." (Mme Prades-Guebwiller).

Les Parisiens dont parlent Mme Prades-Guebwiller sont évidemment les enfants des Aubraciens comme elle, mais cette expression semble réservée à ceux dont le comportement s'affirme en rupture (ou indifférent à) avec celui des habitants permanents. L'entretien que j'ai eu avec Mme Roche-Walter, confirme aussi l'existence, dans cette même classe d'âge (la génération des 30-40 ans), d'un comportement spécifique : "De ma génération, je fais partie des plus jeunes, je suis la seule à faire ce projet en résidence secondaire " (elle signifie par là qu'elle a acquis sa maison hors héritage et que cette maison lui demande un réel investissement personnel) :

"Tous les autres passent leurs vacances chez les parents. C'est à dire que les parents sont à la retraite ou alors ils vont remplacer leurs enfants au café. Moi je n'ai pas eu cette occasion, mes parents ont repris assez tôt une ferme après avoir quitté Paris (fait assez rare, pour cette génération des 60 - 65 ans). De toutes mes amies, je suis celle qui n'a pas fait de "trou". Elles ont toutes

épousé des gens d'ici" (Mme Roche-Walter).

L'endogamie, il est vrai, est également moins forte dans le second groupe. L'un des conjoints n'est pas de la région, ni même parfois Français. Ces conjoints "extérieurs" ont été "séduits" par l'Aubrac. Il faut bien évidemment tenir compte des stratégies familiales quant à l'héritage dans cette observation.

"Je sais que mon mari est souvent tenté de dire : il faudrait qu'on s'installe ici, ça moi je veux pas. L'été c'est habitable mais l'hiver non pas encore. Lui a beaucoup bougé enfant, aujourd'hui il est très casanier et aimerait que nos enfants aient un port d'attache. Lorsque mes parents nous ont proposé cette maison, moi j'hésitais car j'aime bien voyager. Lui a dit tout de suite, banco ! les enfants sont très heureux maintenant ils sont toute une bande du même âge et ont aussi des cousins" (Mme Prades-Guebwiller).

Le choix du pays natal des parents pour acheter, faire construire ou restaurer un bien hérité est lié aussi à l'attraction qu'exerce une société d'inter-connaissance où se reconstituent des classes d'âge, à la sécurité que procure le fait d'être connu et comme l'exprime bien Mme Walter, à ce confort qui consiste à "n'être pas obligée de se raconter" :

"Moi j'aime beaucoup l'île d'Yeu par exemple, j'ai pensé acheter une maison là bas. Et puis je me suis dit, je vais pas avoir mes parents, mes racines. Vous savez moi je veux être enterrée ici même si je n'y suis pas née, mon mari aussi d'ailleurs qui n'est pas Français mais a adopté la France et l'Aubrac. Moi je suis contente quand je vais dans le village, que je rencontre les gens que j'ai toujours vus. C'est pas pour ça que je veux être vue et connue, non, c'est parce qu'on sait à qui parler, on a pas besoin d'expliquer d'où on vient, les gens nous connaissent ici. Parfois, certains veulent transformer leur histoire, on leur dit tais toi, raconte pas tes balivernes, on sait d'où tu viens! (rires). Là ça fait quatre semaines que je suis seule avec les enfants car mon mari est reparti travailler. Il n'y a qu'ici que je peux rester seule comme ça, pas ailleurs" (Mme Walter).

Mais ce choix n'est sans doute pas étranger, non plus, à l'attraction que l'Aubrac et ses paysages exercent aujourd'hui sur cette deuxième génération, également nourrie par le discours ambiant sur la nature, l'environnement, la préservation ou la redécouverte de racines pour leurs enfants.

"Moi je crois à l'Aubrac du point de vue de cet espace, je voyage beaucoup en France mais je ne ressens pas les mêmes choses qu'ici, j'aime bien venir en inter-saison, me balader, j'aime pas quand il y'a trop de monde. Vous savez maintenant j'habite l'étranger, à 8000 km d'ici et bien j'ai demandé à

mon mari qu'il négocie des retours réguliers pour que je puisse venir quatre fois par an, j'ai besoin de ça. Lorsque j'arrive des États Unis, je fais escale à Paris et puis je viens ici, c'est mon pied à terre. De toutes façons j' ai toujours cru à l'Aubrac, puisque jeune fille je suis venue ici travailler pendant deux ans, je voulais m'y installer" (Mme Roche-Walter).

Mme Rouergue se trouve dans la situation conjugale inverse, c'est elle qui "n'est pas d'ici". Elle manifeste pourtant le même désir de "retour aux sources" et l'envie que ses enfants puissent avoir des "racines", celles en l'occurrence de sa belle famille :

"Moi j'ai découvert l'Aubrac en 1985 avec mon mari qui est d'ici, lui a voulu retrouver un rêve d'enfant. Cette maison qui date du XVIIIe siècle le faisait rêver lorsqu'il jouait dans le village, son aspect un peu mystérieux, elle est à moitié cachée, ce qui lui donne ce côté très secret. Dès qu'il a pu l'acheter, il l'a achetée. C'était en 1984, avant qu'on soit mariés. Je suis contente que mes enfants aient des racines. Ils ont leurs grands-parents ici. Le grand-père connaît un tas de choses sur l'histoire du village. Aujourd'hui c'est une valeur refuge, la seule peut-être, moi je regrette qu'il n'y ait plus de veillées, de transmission." (Mme Rouergue, 40 ans, mariée deux enfants, ingénieur, mari originaire du pays, courtier en bourse, vit à Paris).

La résidence secondaire de cette deuxième génération n'est plus le symbole du retour au pays, ni celui de la réussite de l'émigration. Elle s'inscrit néanmoins dans sa suite logique pour toute une partie des enfants qui "profitent" de fait de la maison des parents comme d'une maison de vacances, dans un premier temps à titre personnel, dans un deuxième temps, pour y faire garder leurs enfants par les grand-parents. Pour l'autre groupe, que je viens de présenter, la maison actualise un lien différent, tissé, au cours de l'enfance, pendant les vacances scolaires, mais qui s'enrichit aujourd'hui du discours sur la nature et de la nécessité de retrouver des "racines" pour ceux qui sont nés à Paris.

Les intérêts sportifs (randonnée, ski de fond) et botaniques de certains d'entre eux le confirment, le souci aussi, rencontré chez plusieurs de retrouver l'histoire du pays ou du village à travers des ouvrages d'érudits locaux par exemple.

D'une génération à l'autre, l'intégration parisienne s'est renforcée, et la transmission, la mémoire d'un mode de vie ont été progressivement rompus. Cette curiosité nouvelle constatée chez certains des "enfants" veut compenser cette perte, renouer le fil, confortée en cela comme le discours sur la nature par la mode "patrimoniale".

Un autre indice de la façon dont cette logique générationnelle s'inscrit dans la résidence secondaire est celui de l'aménagement extérieur ou intérieur.

A la première génération rencontrée lors de cette enquête (les 60-70 ans), c'est la ferme de famille, qui sera progressivement équipée de tous les éléments de confort. Pour ceux qui ont fait construire une villa (souvent cossue) dans les années 60, la pierre apparente, parfois une tourelle, la piscine ou la terrasse sont des signes distinctifs qui se retrouvent assez régulièrement. La résidence était alors une des manifestations les plus visibles de la distance économique, culturelle et sociale parcourue depuis le départ du pays (combien de rumeurs sur les robinets en or, les meubles anciens etc...).

La deuxième génération fait rupture. Que la résidence soit neuve ou ancienne, le souci de retrouver des matériaux traditionnels est assez permanent : les lauzes pour les toitures, la pierre jointoyée ou le crépi du XIXe siècle dans sa couleur locale (gris). Cette deuxième génération de maison est à la fois plus modeste du point de vue de l'apparence extérieure mais plus exigeante quant à la tradition architecturale.

L'aménagement intérieur est, lui aussi, plus sobre, style "loft" pour certains grands séjours, la cheminée réapparaît mais dans sa version contemporaine dans les maisons anciennes (tôle ou plâtre, et dans sa version ancienne dans les maisons neuves).

Le style rustique semble l'objet d'une désaffection générale, qu'il soit authentique ou "néo". Fait remarquable, les intentions décoratives sont toujours d'une extrême précision. Là, il ne s'agit plus de prouver sa réussite et de symboliser un retour au pays, mais bien de reconstruire un lien avec l'histoire locale et celle d'une famille tout en marquant la rupture avec un mode de vie, celui des parents :

"Pour l'intérieur, j'ai des idées précises. J'ai d'ailleurs fait une école de décoration à Paris. Je fais tout moi même, j'achète pas de meuble, j'en récupère, je les peints, je les patine, je mets du grillage de poulets. Là je suis en train de refaire une très vieille armoire. Je voulais pas que ça fasse rustique à l'intérieur, j'ai horreur du style rustique. Je voulais que ça soit très dépouillé, je veux pas de baies vitrées non plus. Je suis contre le PVC. j'ai gardé les mêmes ouvertures. Ce sont des ouvertures petites, la maison est de 1831. J'ai fait un mur tout blanc, un doublage placo et par dessus de la toile de verre et un mur tout en pierres de taille rejointées. Le sol enfin je voulais de la vraie terre cuite comme dans les monastères ou les châteaux. Le problème c'est que comme j'habite pas là toute l'année, c'est trop d'entretien donc j'ai choisi des grands carreaux blancs tous simples et puis je fais

ressortir la pierre de taille sur la cheminée comme il y avait une cheminée. On me dit quel courage tu as, tu as acheté une carte postale. Je l'ai pas payée cher, c'est vrai mais avec les travaux, j'aurais pu m'acheter un appartement à Paris. Mais, voilà on met notre capital là-dedans, on peut peu mais on le met là-dedans. Elle est petite, mais elle nous convient très bien. Par contre, tout ce que je fais à l'intérieur c'est de bonne qualité." (Mme Roche-Walter).

"Port d'attache, racine, pied à terre", sont les métaphores les plus fréquentes pour illustrer la résidence secondaire de la deuxième génération, un vocabulaire aux antipodes du nomadisme. Pourtant cette génération n'a pas connu l'émigration tout en bénéficiant (au plan économique) très directement de celle des générations précédentes. A la différence de la première génération qui a passé toute son enfance en Aubrac, la seconde n'y venait qu'aux vacances scolaires. Il existe par conséquent, une sorte de sentiment de déracinement décalé, dû sans nul doute, aussi, à ces manques dans la transmission ou à son caractère lacunaire. (Les parents n'avaient guère le temps de parler aux enfants, lorsqu'ils tenaient un café, ou un restaurant). L'acquisition d'une maison ou son héritage vient compenser cet affaiblissement du lien avec l'Aubrac.

Pour toute une fraction de la nouvelle génération, la maison secondaire est par conséquent, moins le lieu où s'expose la distance prise, comme cela a été le cas à partir des années 50, que celui où se lit le lien retrouvé.

### Résidents secondaires et vie sociale locale

Une des questions importantes posée par le phénomène des résidences secondaires est celle de la dévitalisation ou de la revitalisation de la vie locale. Les saisons sont révélatrices de l'importance de leur impact. On a vu plus haut qu'au cours de l'hiver, dans certains villages, comme Nasbinals ou St-Urcize, presque une maison sur deux était fermée. Cet état de fait contribue à mettre en présence les deux populations, secondaire et permanente. Le déneigement de certains chemins, par exemple, est différemment envisagé selon qu'il s'agit de résidents secondaires ou d'agriculteurs, selon aussi la proportion d'agriculteurs qui siège au conseil municipal.

Le phénomène associatif met bien en évidence ces conflits d'intérêts. L'une de ces associations-loi de 1901, créée à l'initiative de personnes originaires du pays, et y possédant une résidence secondaire, compte actuellement 70 membres,

dont 20 habitants permanents et 50 vivant à Paris, Bruxelles, Marseille ou ailleurs. Le projet est l'embellissement du village, sa dénomination, *Association pour la protection et la conservation des sites de la commune*, révèle un souci patrimonial et esthétique qui ne fait pas toujours l'unanimité au sein des deux populations.

"Il y a une certaine incompréhension, même pour les gens du pays, dès lors qu'on change leurs habitudes. Ils pensent qu'eux étant là en permanence, ils sont plus conscients des priorités, alors que nous, nous y passons seulement nos vacances. Même au sein des résidents secondaires, c'est pas l'esprit non plus. Nous ne sommes qu'une poignée à faire marcher cette association. Nous avons planté des fleurs, restauré certains endroits qui sont dans le périmètre protégé par les Bâtiments de France. Mais quand il s'agit de faire un tennis par exemple, alors là on se heurte à d'énormes résistances de la part des agriculteurs qui composent le conseil municipal.

Pourtant il y a beaucoup de choses à faire, on a mis des bancs sur un terre-plein, des poubelles, il y a un four à pain à restaurer non loin d'ici. Beaucoup de choses sont faites par nous mêmes" (M. Cassagnes, trésorier de l'association, résident secondaire, originaire du sud de la France).

Un autre impact de l'importance des résidences secondaires est révélé par le maintien ou l'installation d'artisans du bâtiment. Une nette volonté s'affirme pour employer les artisans locaux, dans un rayon qui va jusqu'à Espalion, Rodez, Chaudes-Aigues, certains s'en font "une ligne de conduite" selon leur expression.

En revanche, en ce qui concerne les petits commerces, aucune ouverture n'a eu lieu à Nasbinals et St-Urcize ces dernières années et pour St-Urcize, on relève même un cas de fermeture (l'épicerie). On constate en revanche une stabilité du nombre des cafés, et même un développement des hôtels- restaurants, lesquels, dans certains cas ne suffisent plus à répondre à la demande comme à Laguiole.

Quant à l'artisanat, spécialement les petites entreprises de maçonnerie, charpenterie, menuiserie, elles sont assez répandues, davantage dans les vallées que sur le plateau et davantage également autour des villes comme Espalion, Rodez, Chaudes-Aigues. D'après Lucette Laurens<sup>10</sup>, "les résidences secondaires ont atténué le ralentissement de la construction dans des cantons comme celui de Laguiole dans les années 80."

---

<sup>10</sup> Lucette Laurens, *Le développement économique du nord Aveyron*, op. cit.

## Le retour sans héritage

Monsieur Vayssère est né en 1919, dans un village de l'Aubrac lozérien, où il possède depuis 1974, sa résidence secondaire. Issu d'une famille pauvre d'ouvriers agricoles, c'est dès l'âge de douze ans qu' il sera placé comme *roul* (le plus jeune de l'équipe des buronniers, le garçon à tout faire) sur les montagnes d'Aubrac de mai à octobre.

"C'était dur, je me souviens qu'un soir où l'orage menaçait, le *cantalès*, (chef de l'équipe) m'a envoyé rassembler les veaux, j'avais peur de la foudre et j'hésitais. Il m'a simplement dit que si je n'étais pas capable de le faire, je n'avais qu'à retourner chez ma mère !"

En 1937, il a alors dix-huit ans, il part pour Paris, où des parents sont installés. A la différence de la plupart des émigrés aubraciens il ne sera pas cafetier, mais travaillera à la RATP : "j'étais responsable de quatre lignes de métro...". Puis une seconde carrière le conduira à occuper un poste de coursier à *Sélection Reader Digest*, cette fois jusqu'à la retraite.

Mme Vayssère, âgée de soixante-huit ans, est née en Aveyron, pas très loin du village natal de son mari. La famille ne peut l'entretenir bien longtemps, et c'est à l'âge de seize ans qu'elle "monte" à Paris, en 1942, juste au début de la guerre, où elle sera femme de ménage chez un oncle et une tante. Après son mariage, elle trouvera un poste de gardienne d'école.

A force d'économie, le couple, qui a eu deux enfants, a réussi à acheter un appartement à Paris et songe à revenir au pays à l'âge de la retraite.

Sans héritage, ni l'un ni l'autre, et voulant garder à tout prix des racines en Aubrac mais également leur appartement parisien, ils ont l'occasion en 1974, d'acheter à bas prix, la première maison d'un lotissement, destiné aux ouvriers d'une entreprise qui n'a pas réussi à s'implanter dans le bourg (cf. photo). "En 1974, on l'a achetée pour 10F le m2, vous imaginez !"

Aujourd'hui, comme beaucoup de retraités, ils y passent 6 mois par an, de Pâques à la Toussaint :

"C'est terrible mais maintenant je ne peux plus me passer de Paris. Quand j'étais jeune, je venais passer ici 8 jours par mois, parce que le pays me manquait" (M. Vayssère).



Ne conduisant ni l'un ni l'autre, la descente se fait en train jusqu'à Aumont-Aubrac. Toute une journée passée sur la ligne Paris-Béziers dite "de l'Aubrac", pour regagner sa résidence où M. Vayssère va cultiver son jardin : "Ca me revient plus cher de cultiver une salade ici que de l'acheter, mais c'est un plaisir..."

Tous les jours, indifférent à la météorologie, le couple sort se promener une grande partie de l'après midi. Se "promener" est un terme trop urbain, peut-être, pour décrire ces parcours toujours guidés par une activité précise : cueillette des champignons, des myrtilles, des narcisses, selon la saison. On ne revient jamais les mains vides de ces sorties.

Le matin, Mme Vayssère fait reluire avec une attention soutenue un intérieur qu'elle a conçu, du point de vue du mobilier, identique à celui de son appartement parisien. Mais ici, des souvenirs de famille tranchent sur les meubles vernis des années 70, une lampe 1900 de famille, (un des rares objets récupérés) et la sculpture "au couteau" réalisée par un oncle (dont M. Vayssère me signalera qu'elle fut exposée au musée des Arts et Traditions Populaires par les responsables de la grande enquête sur l'Aubrac), sont en place d'honneur (cf. photo).

Un soin infini a présidé à l'aménagement intérieur : les murs sont tendus de tissus. Canevas et tapisseries exécutés par la maîtresse de maison sont accrochés en bonne place. Dans chacune des quatre chambres une poupée se tient assise sur le lit, semblant veiller sur le décor et signaler que la maison est vraiment habitée, que nul détail n'a été laissé au hasard. D'ailleurs, c'est avec une fierté légitime que M. Vayssère me fait admirer le plafond en marqueterie de pin et la tapisserie des murs. La cheminée décorative n'abrite plus dans l'âtre qu'un bouquet de fleurs sèches. Fait classique (chez ceux qui ont connu les caprices calorifères de ces grandes cheminées "qui brûlaient devant et vous gelaient derrière", elle n'a jamais fonctionné : "Ca salirait trop et puis on a le chauffage central..."(M. et Mme V.).

Les vacances scolaires inaugurent toujours l'arrivée des petits enfants, dont M. Vayssère dit "qu'ils ne sont plus courageux comme ceux de sa génération". Mais les liens entre Paris et ce village de l'Aubrac lozérien sont aussi faits de ces multiples "va-et-vient" nourriciers ; charcuterie confectionnée par la famille, champignons mis en conserve par Mme Vayssère, myrtilles et mûres en confiture. Un échange continu relie les deux habitations urbaine et rurale. Les canevas brodés et le mobilier acheté à Paris, la confiture mise en pots, l'été sur l'Aubrac. Avec l'âge, la mobilité sera peut être moins forte. M. Vayssère ne dit-il pas en

riant, qu'il n'aura qu'à traverser pour trouver sa dernière demeure puisque l'hôpital rural se trouve juste en face.

### Recréer une maison de famille

Monsieur Heinemann, parisien par son père et d'origine paysanne belge et berrichonne par sa mère, n'a pas le souvenir de grandes réunions de famille. Fils unique, il a toujours vécu à Paris et partait en vacances, d'abord dans les Alpes, puis sur la côte normande ou bretonne. Il est âgé aujourd'hui de 69 ans, et ingénieur des Ponts et Chaussées à la retraite. Son épouse (63 ans) rit en me confiant qu'en l'épousant, M. Heinemann a aussi épousé la belle-famille et quelle famille! une véritable tribu, d'origine toulousaine depuis le XVI<sup>e</sup> siècle :

"La famille avait fui au moment des Guerres de religion, la région de Toulouse pour s'installer dans le Lauragais. Les premières générations étaient teinturiers et au bout de trois générations, ils étaient médecins ! "

Cette grande famille possédait un lieu à sa mesure, pour ses vacances ou ses cérémonies : l'hôtel de la Valette, en Lozère, une belle bâtisse de soixante pièces dont le propriétaire (médecin) était le grand-père de Mme Heinemann.

"Nos enfants y ont passé la plupart de leurs vacances et les enfants de ma belle soeur et ceux de mes cousins. L'été, ils se retrouvaient une bande de 19! le compte est clair. Pour eux ça représente quelque chose d'extraordinaire. Quand nous avons pris la décision de vendre La Valette. Il y a eu une tristesse et même parfois une révolte de la part de certains, alors le fait de se réattacher à quelque chose dans la même région, ça a un peu cicatrisé, si vous voulez. On avait pris la décision de vendre la Valette parce qu'on savait que ça ne pouvait se terminer autrement." (M. Heinemann).

Après la vente du Grand Hôtel et le partage entre héritiers, M. et Mme Heinemann ont tout de suite acquis en 1969 cette résidence secondaire pour y recomposer une maison de famille, dont tous avaient la nostalgie.

"Il a fallu chercher longtemps. Ici les gens ne veulent pas vendre. Entre les problèmes d'indivis et la réticence à vendre à des Parisiens même si ma femme est originaire de la région, c'est difficile. Le propriétaire voulait bien vendre la maison mais pas le terrain. Il m'a dit : le terrain, il va pas se fiche par terre ! je ne vous le vends pas. On a discuté longtemps. Je ne voulais pas qu'il vienne construire n'importe quoi à côté. Et puis finalement ça a été très dur pour obtenir 1000m<sup>2</sup>. Après la vente il est venu mettre une clôture et

nous a volé 50 m<sup>2</sup>. Enfin aujourd' hui, c'est fini. C'était un agriculteur qui vivait avec sa mère. Il n'avait pas d'héritier. Dans ce hameau, il ne reste qu'une seule exploitation agricole et comme résidence secondaire, il n'y a que nous. Il y a encore quelques années, nous avions comme paysage un toit de lauzes, voyez aujourd'hui! (fibro ciment). A gauche, c'était aussi une petite ferme ancienne. Un maçon l'a rachetée. Il l'a restaurée et fait un toit de lauzes. Il en a fait deux gîtes de 100 m<sup>2</sup>, qu'il loue à la semaine. C'est tout ce qu'il y a d'habitable par ici. Il existait une autre maison, la plus récente, d'avant-guerre mais qui n'est plus habitée. A l'intérieur tout est pourri ! mais personne ne veut la vendre" (M. H).

La maison, enfin acquise, est en très mauvais état. Les murs de gneiss qui lui donnent sa jolie couleur doivent être rejointoyés, le toit de lauzes restauré. A cette époque en 1969, les artisans locaux ne sont pas très enclins à travailler les matériaux traditionnels, les choses ont changé depuis.

"On a trouvé des artisans, mais ce n'était pas très facile. A cette époque ils considéraient qu'avoir abandonné les techniques traditionnelles, c'était un avantage et un gros bénéfice. Alors pour refaire une toiture en lauzes avec une faîtière, vous pensez. Ici y a pas un poil de zinc, ni de tôle. On a récupéré toute la lauze qui était par terre, mais il faut compter énormément de déchets avec la retaille." (M. H.).

"On a trouvé la maison dans un état tellement pitoyable, on a pas été guidé du tout du tout. Les artisans n'avaient à l'époque aucune idée. Ils voulaient mettre un radiateur devant une cloison de chataignier, alors là, j'ai poussé un hurlement" (Mme H.).

Monsieur Heinemann s'est donc mis à la tâche. Encore aujourd'hui, c'est à dire quinze ans après, il continue à bricoler pendant les séjours qu'il passe ici :

"On a eu pendant un certain temps des projets divers et finalement c'est un vrai folklore. J'ai construit mon atelier mais à chaque fois que j'ai construit quelque chose pour y mettre mon atelier, les enfants lui ont trouvé une autre utilisation, alors il est encore ici (dans le salon, qui est aussi salle de ping pong et qui correspond à l'ancienne écurie). Dans la salle commune on a pas touché les placards en pin et les lits clos sont maintenant transformés en salle de bains. Le deuxième lit clos, aujourd'hui c'est la cuisine et maintenant la souillarde que j'ai gardée, là au nord comme toujours dans les fermes". (M. H.).

Le mobilier est entièrement récupéré. Pour meubler les 200 m<sup>2</sup> de cette maison, les surplus des déménagements successifs de toute une vie passée en Algérie puis en France, plus le mobilier hérité du Grand hôtel de La Valette n'ont pas été de trop. La maison garde ainsi les traces des anciens appartements et de

l'hôtel de famille de Mme Heinemann.

"Elle est meublée n'importe comment. Rien n'a été acheté. Le lustre de la salle commune (cf. photo) vient de mes grand-mères maternelles. La bibliothèque, c'était les armoires de pichepin à la Valette. Tout était en pichepin avec des lits d'1,30 m. Le canapé vient aussi de la Valette, très inconfortable, les enfants (ils sont quatre) voudraient qu'on s'en sépare. Et ça (un cosy) c'est le mobilier que nous avons acheté en revenant d'Algérie. Beaucoup de tableaux viennent aussi de la Valette." (Mme H.).

Dans le jardin qui entoure la maison, des lilas ont poussé de façon sauvage, des vinaigriers ont été plantés et deux peupliers donnés par le beau père de M. Heinemann qui viennent aussi de La Valette.

M. et Mme Heinemann accueillent leurs petits-enfants pendant les vacances. De nombreuses chambres (5 au total) ont été créées, dans l'ancien grenier à foin, dans ce qui devait être les lieux successifs de l'atelier. Ici tout est fait pour faciliter la vie des parents. Des coffres à jouets restent sur place, mais aussi des vêtements de campagne, des rangées de petites bottes en caoutchouc. "On a neuf petits enfants, on tient le coup mais parfois c'est assez dur ! Il y a des berceaux partout."

Le projet de recréer une maison de famille est donc pleinement réussi. Lorsque les enfants ou petits enfants sont absents, M. et Mme Heinemann ne sont jamais oisifs. Lui, continue de construire, bricoler, aménager, elle joue aux échecs, au ping-pong, tricote. Ils lisent beaucoup tous les deux :

"Vous savez, bricoler ça s'apprend, c'est naturel pour celui qui a envie d'apprendre, regardez dans cet ancien appenti, je voulais encore y mettre mon atelier mais les enfants en ont fait une chambre (rires)!"

Fait remarquable, cette maison où les Heinemann passent quatre mois par an a été déclarée comme leur résidence principale. En outre le couple vote dans cette commune, marque de leur attachement sentimental au pays. Ce cas de déclaration en résidence principale d'une maison habitée moins de six mois de l'année n'est pas rare. Cela montre à quel point le recensement statistique des résidences secondaires est à manier avec prudence.

#### IV. Trois versions du buron

Le buron est devenu aujourd'hui l'emblème de l'Aubrac. Rares sont les cartes postales qui ne le prennent pas pour motif<sup>11</sup>; cela n'est pas une nouveauté puisque les premières cartes le faisaient déjà figurer. Mais à cette époque, c'est à dire au début du siècle le souci était essentiellement documentaire et le travail du buronnier en était le prétexte, il fallait en témoigner. Puis dans les années soixante, le programme de recherche du CNRS concernant l'Aubrac consacra plusieurs chapitres et de nombreuses photographies au *buron* et à ses hommes, le faisant émerger cette fois comme objet ethnographique privilégié.

Aujourd'hui les hommes (à l'exception de trois *burons* encore en activité) ont disparu des *burons*, mais aussi des cartes postales, et si le *buron* fait toujours partie du paysage c'est sur un tout autre mode, celui de faire-valoir de la solitude et de l'authenticité. Le commentaire du Guide Bleu *Languedoc-Roussillon* publié en 1988, est à cet égard révélateur de ce qui est désormais valorisé et recherché dans le paysage.

"Ces hautes terres de l'Aubrac forment un bout du monde à l'originalité profonde. Ce pays sans ville, désert d'herbe ou de neige au gré des saisons offre à ses visiteurs des horizons d'une beauté surprenante et l'attrait d'une nature encore authentique."

Ainsi, peu à peu, ce paysage d'une dénudation étonnante, vécu autrefois comme menaçant et hostile, est aujourd'hui, en voie de devenir un "non lieu touristique", comme l'écrivait en 1987 la revue *Expression*, revue spécialisée dans le tourisme, qui vantait précisément de cette façon, l'originalité de l'Aubrac

"L'Aubrac ne ressemble qu'à lui même. A chaque pas le promeneur est en état de basculer sur l'autre versant de lui même et s'il ne risque plus la dague ou le pistolet d'un brigand, il est sous la menace d'un absolu dépaysement. Touristes ordinaires, partez au bout du monde. Adeptes des émois subtils et des ivresses vaporeuses, repérez l'Aubrac sur votre carte et montez là haut, au royaume de jadis et de nulle part."

En 1990, des écrivains furent "lâchés" sur ce haut plateau pour en décrire toute la beauté sévère. Ce qui fut fait par Marianne Auricoste, Mickaël Gluck et

---

<sup>11</sup>Cf. Martyne Perrot, Isabelle Magos, "La mise en image de l'Aubrac à travers les cartes postales", in *Approche ethnologique du paysage d'Aubrac*, op. cit, 4<sup>o</sup> chapitre, novembre 1992.

beaucoup d'autres, et donna naissance à un ouvrage collectif intitulé : *Aubrac : Itinéraires littéraires* <sup>12</sup>, où la dimension désertique et minérale l'emporte là aussi largement sur la dimension humaine et ethnologique.

En 1991, un autre évènement allait contribuer à projeter définitivement l'Aubrac au rang des pays hors du commun : la série télévisée *Ushuaïa*, animée par Nicolas Hulot, consacra une émission aux cerfs de la forêt domaniale.

Une nouvelle esthétique naît alors à son propos, des cartes postales récentes et panoramiques l'illustrent sur le mode minimaliste : "Photographier l'Aubrac, dira l'auteur, c'est photographier le rien".

Toutes ces manifestations, y compris la multitude des articles qui furent consacrés à la région ces dix dernières années (se faisant l'écho de la relance du couteau *laguiole* et du succès du chef cuisinier Michel Bras), participent à la projection de l'Aubrac dans la sphère des lieux rares, authentiques, préservés, enfin "intégralement exotiques" comme l'avait dit bien plus tôt l'écrivain Julien Gracq<sup>13</sup>.

C'est dans ce contexte qu'il faut comprendre l'engouement récent pour le *buron*.. Vestige d'une époque où son rôle économique était essentiel, il devient aujourd'hui, alors même qu'il est en voie de désaffectation totale, un emblème de ces nouveaux espaces que recherchent beaucoup d'entre nous. Loin des villes donc, mais aussi paradoxalement loin des champs, car loin des hommes et de leur savoir-faire pastoral passé. Du bâtiment agricole à la résidence secondaire en passant par le lotissement, le *buron* est aujourd'hui conjugué à plusieurs modes dont le plus récent est celui du patrimoine, ce qui en somme ne fait qu'obéir à l'évolution des représentations du paysage et de la nature. Depuis les lendemains de la guerre, on est passé en effet de la terre "outil de travail" à la nature entretenue mais sauvage tout de même, autrement dit, vierge mais sans friche. Ce double paradoxe, est on le sait une performance impossible que l'Aubrac peut donner l'illusion de réaliser. Le *buron* vidé de ses hommes devient alors une "première loge" pour le contempler.

Avant de décrire ce qu'il en est aujourd'hui de ces différents usages secondaires du *buron*, il m'a semblé nécessaire de rappeler, dans un premier temps, l'histoire de ce bâtiment et de décrire sa fonction.

---

<sup>12</sup>*Aubrac, Itinéraires littéraires*, éd. Jacques Bremond, 1990.

<sup>13</sup> Julien Gracq et Jacques Dubois, *Aubrac*, Nathan, Image, Lausanne, 1987.

## Du bâtiment pastoral à la résidence secondaire

C'est dès le XVI<sup>e</sup> siècle que des documents permettent d'entrevoir un système d'estive<sup>14</sup> en Aubrac, mais il faut attendre 1775 pour que soit mentionné dans un *état des charges et réserves*, payées par les fermiers de la Dômerie d'Aubrac, cinq burons dans le nord de l'Aubrac, associés à autant de *montagnes*. La carte de Cassini en signale aussi quelques uns dans cette partie du plateau.

"Depuis leur création, les montagnes d'Aubrac assurent ainsi l'alimentation estivale (du 25 mai, date de la transhumance, au 13 octobre) de la plupart des bovins. Traditionnellement, le troupeau était confié à une équipe de 2 à 6 buronniers chargés du gardiennage et de la traite effectuée 2 fois par jour et de la fabrication en buron du fromage de Laguiole ( la fourme). Depuis la dernière guerre il est devenu chaque année plus difficile, de recruter des équipes de buronniers malgré l'augmentation des salaires. Cela conduit progressivement les exploitations à abandonner la traite. Celles ci sont devenues des montagnes de *manades* appelées ainsi parce que chargées de troupeaux de vaches allaitant leur veau. L'abandon de la traite s'est poursuivie puisque sur un total de 303 montagnes, (entre 60 et 100 ha au début du siècle) on passe à 61 en 1964, 12 en 1971, 3 aujourd'hui bien que le nombre de montagnes n'ait pas changé). Le nombre des burons en activité a diminué d'autant puisque chaque montagne avait son buron, répondant en cela à la nécessité d'avoir la fromagerie à proximité du lieu de traite.

En 1904, 294 burons étaient en activité dans les trois départements. De 1900 à 1940, 82 burons sont fermés. De 1954 à 1968, 84 nouveaux burons ont cessé toute activité. En 1972, sur 12 burons, 4 avaient une activité de type auberge et 5 ou 6 vendaient directement la quasi totalité de leurs produits aux touristes de passage à des prix intéressants. Aujourd'hui une trentaine seulement sont encore debout <sup>15</sup>."

Ces burons sont de proportions diverses, en rapport avec la superficie de la *montagne*. L'aménagement intérieur est toujours le même. Il m'a semblé intéressant de le décrire car, à la différence des fermes ordinaires, le logement des hommes y était élémentaire.

Le buron comprend un rez-de-chaussée, la fromagerie, servant également de salle commune au personnel. Cette salle est prolongée par la cave généralement voûtée et obscure, partiellement ou totalement enterrée. Il faut savoir qu'un buron est avant tout une fromagerie. La fabrication du fromage liée au mûrissement de celui-ci doit se faire dans un local humide dont la température ne dépasse pas 10°centigrade. Pour cette raison, la cave est la partie essentielle du buron. Pour que cette dernière ne chauffe pas l'été, on plantait des arbres devant. Au dessus de la fromagerie est situé le *trabe*, dortoir des buronniers. Un jardin jouxte très

<sup>14</sup> L'estive est le nom donné à la pratique qui consiste à emmener les troupeaux sur les montagnes de l'Aubrac du 25 mai, date de la transhumance, au 13 octobre.

<sup>15</sup> Les ovins ont complètement disparu depuis 1966, cf., *l'Aubrac, 10 ans d'évolution, 1963-1973*, Paris, CNRS, 1974, p 57-60.

souvent un des murs ou entoure le buron. A proximité de celui-ci, ou dans son prolongement, est située la porcherie. Une *montagne* de grande surface était dotée d'une fromagerie où pouvait se traiter une importante quantité de lait. Au contraire, les petites *montagnes* n'avaient que de petits burons<sup>16</sup>.

La transformation d'un buron en habitation demande par conséquent autant de travaux que celle d'une grange. Ce qui signifie aussi que l'acquéreur d'un buron achète davantage un paysage qu'un lieu d'habitation.

Les "émigrés" parisiens ont souvent gardé un buron qui appartenait aux *montagnes* dont ils étaient ou sont encore propriétaires. Ces burons n'ont en général plus de vocation pastorale mais servent de "retraite" le temps d'un week-end. C'est le cas, par exemple, de M. Barrans, qui après avoir passé plus de vingt ans à Paris "dans le café", exploite aujourd'hui un golf qu'il a installé sur les terres de son grand-père :

"Dès que je peux, je monte là haut, là, c'est impossible à exprimer, je suis heureux, je fais griller une saucisse, il n'y a plus aucun bruit, je me sens libre."

Cet usage "second" du buron est à la fois une manière de se réapproprier un patrimoine, un paysage, la beauté de celui-ci, mais aussi une revanche sur les contraintes liées au travail des buronniers, lesquels restent le symbole d'une vie austère et sans plaisir, puisque les hommes y restaient six mois de l'année sans redescendre chez eux, séparés de leur famille (au moins jusque dans les années 60). L'isolement, la solitude sont, on l'a dit plus haut, des ambiances recherchées et valorisées, par les touristes, futurs acquéreurs mais aussi par les locaux.

A la rudesse du temps passé, s'est substituée la découverte de "l'authentique", et les burons, comme les granges foraines des Hautes Pyrénées dont parle Rolande Bonnain, donnent aux futurs résidences secondaires ce supplément d'âme agreste que recherchent beaucoup d'acquéreurs<sup>17</sup>. Cependant, à la différence des Hautes-Pyrénées, peu d'acheteurs trouveront satisfaction. L'achat d'un buron est aujourd'hui de l'ordre du rêve improbable.

<sup>16</sup> Ces informations sont extraites du tome 4, de la RCP Aubrac, (op. cit.), page 50.

<sup>17</sup> Il serait intéressant de faire un jour l'inventaire de ces bâtiments agro-pastoraux, et des conditions de leur apparition sur le marché des résidences secondaires. Le moulin à vent par exemple, qui fut très à la mode dans les années 60 et 70, semble beaucoup moins attrayant aujourd'hui comme son homonyme à eau d'ailleurs.



## De l'habitat solitaire au buron clefs en main

L'attraction exercée par ce type de bâtiment sur les futurs résidents dépasse en effet, aujourd'hui la demande locale comme me l'ont confirmé notaires et agents immobiliers. Certains acquéreurs "célèbres " ont quelque fois la chance de trouver un *buron*, comme ce chanteur de variétés qui eut le coup de coeur, cet été, en traversant le plateau. L'offre reste néanmoins très faible. Le premier vendu en 1968, à un médecin de la région et aujourd'hui entièrement restauré, demeure une exception. Situé sur la route Saint-Urcize-Laguiole, il est entouré d'une petite haie de thuya, qui, avec les murs aux parfaits jointoiements entre les pierres et le toit sans aucune irrégularité de faitage, avouent sa vocation secondaire. Ce buron était toujours pris en exemple par les gens que je rencontrais, signe de la rareté et de l'ancienneté de son cas.

Cette rareté de l'offre est due à la fois au fait que beaucoup de résidents d'origine aubracienne possèdent un buron qu'ils gardent jalousement pour leur propre usage, en fin de semaine ou pendant les vacances, et aussi à la réticence des éleveurs à vendre un bâtiment qui se trouve sur une montagne qui reçoit les troupeaux de mai à octobre.

Cette nouvelle mode du buron directement liée à celle récente, pour le paysage d'Aubrac, est sans doute en partie ce qui suscita en 1993 le projet d'un agriculteur retraité : M. Déroc. Celui-ci eut en effet l'idée de faire construire sur une partie de ses terres un lotissement de burons, "clefs en mains".

"Mon intention est de ramener des gens à la retraite ici, dont les petits enfants viendraient. Il faudra arrêter les flux ruraux vers les villes, dans les vallées, ce n'est plus possible. Pour cela, il faut donner aux gens les moyens de s'installer, c'est à dire faire du bon marché."

L'intention de M. Déroc est, en fait, de proposer ce qui est devenu l'emblème de l'Aubrac pastoral, "à la mesure de chacun et sans isolement", puisque le terrain dont il est propriétaire se trouve à 500 m du centre du bourg. "Le futur acquéreur peut choisir un des burons encore "debout" et en demander la copie sur le lotissement : celui qui achète est son propre architecte. Vous choisissez un modèle et on vous le fait."

A terme, le projet est de construire 17 burons sur 20 000 m<sup>2</sup>. Une grande attention est accordée à la qualité des matériaux : toits de lauzes, murs de granit, charpentes à l'ancienne. Les artisans qui ont participé au chantier sont tous installés dans la région : le maçon est de Marvejols, le menuisier d'Aumont, le couvreur de St Côme. M. Déroc aimerait que les acheteurs s'installent ici progressivement et y fassent souche : "Je voudrais que ça devienne une maison de famille, c'est dans ce but que j'ai fait ce projet." Aussi, le terme "lotissement" ne lui plaît guère.

"Ce n'est ni un lotissement, ni un ensemble résidentiel, je préfère parler de quartier résidentiel, avec des voies privées, un four banal au centre, d'ailleurs nous sommes dans le périmètre protégé à 400 mètres de l'église. Chaque terrain sera planté d'arbres, des feuillus bien sûr".

La clôture d'arbres prévue ou celle qui existe actuellement (en "alignement de pierres de l'Aubrac entre 0,5m et 0,80m de haut, scellées en leur milieu avec un peu de béton" et appelée la clôture "murailles" (cf. photo)) délimite un terrain qui sera la propriété privée des futurs habitants.

Le dépliant publicitaire intitulé : "Le retour aux sources, les "Gentianes" (nom du lotissement) précise, en effet que :

"Les terrains clos (de blocs de granit ou de basalte et d'une surface qui va de 500 à 1800 m<sup>2</sup> pour le plus grand) sont la propriété privée des acheteurs ; les voies de circulations, les espaces verts et les espaces parking sont la propriété exclusive des habitants de : "les Gentianes". Les modèles de burons sont inspirés de ceux classés monuments historiques."

On notera la référence aux "monuments historiques" (signe de distinction sociale, référence classante comme le sont les monuments eux-mêmes), réappropriées sur le mode de la résidence collective. En réalité, aucun buron n'est classé à ce jour, on sait les difficultés actuelles pour faire reconnaître le patrimoine rural. Le futur quartier résidentiel se situe, en revanche, dans le périmètre protégé autour de l'église. Les contraintes architecturales sont par conséquent dues à cette proximité.

Après avoir mentionné l'orientation et la proximité du centre du village, c'est bien sur l'appropriation concrète et symbolique qu'insiste la publicité, puisqu'on indique même un droit à la toponymie personnalisée, garantissant une

appartenance au pays et une identité nouvelle que la ville ne peut plus nous offrir :

"Votre habitation aura le nom que vous lui choisirez, vous sortirez de l'anonymat des villes et deviendrez un habitant de l'Aubrac."

La démarche de M. Déroc est animée par le souci de conserver le patrimoine architectural, ou tout au moins de le réinventer, mais, en proposant un modèle fort, il aimerait que l'intérieur soit en cohérence. Ainsi, un autre de ses projets devrait consister à présenter un buron témoin avec un mobilier (réalisé par un menuisier d'Espalion connu pour sa compétence), copié sur des meubles "traditionnels".

La "tradition" est souvent invoquée, qu'elle concerne les matériaux, les savoir-faire, ou un certain mode de vie que ce "quartier résidentiel" voudrait transmettre. M. Déroc souhaiterait, en fait, que ses burons deviennent, dans l'avenir, des maisons de famille.

Indifféremment, on l'aura noté, le terme de "buron" ou de "résidence" est employé. Le nom donné à ce quartier résidentiel et le plan lui-même font pourtant étrangement penser à un lotissement classique (cf. photo).

Le chantier a été confié à une entreprise de Lodève. Les prix TTC vont de 695 000 F pour un buron de 70 m<sup>2</sup> (terrain de 442m<sup>2</sup>), à 999 000 F pour un buron de 105 m<sup>2</sup> (terrain de 1269 m<sup>2</sup>).

Ce projet joue donc sur plusieurs registres : reprenant une tradition architecturale, il apporte simultanément la sécurité des services de proximité, un centre bourg à 400 m. Il sécurise aussi en proposant le terrain clos en propriété personnelle et les espaces collectifs en propriété exclusive des résidents.

Un premier buron de 50m<sup>2</sup> est actuellement réalisé et vendu. Ce buron témoin a été acheté par un jeune couple (deux enfants) de commerçants vivant dans la région de Béziers. Venant depuis quelques années en vacances à l'hôtel, ils ont eu envie d'une maison de vacances.

Un second buron a retenu l'attention d'un originaire de la région, qui vit actuellement en Bretagne. La publicité a été faite dans *La Lozère nouvelle*, *le Midi Libre*, et en panneau à l'entrée de certains villages (cf. photo). Malgré cela, peu de ventes ont été réalisées depuis deux ans, et le *buron témoin* reste encore l'unique construction, profitant d'une vue dégagée sur les montagnes qui entourent le

village et tournant le dos à sa discothèque !

Signe des temps, le buron n'est plus seulement aujourd'hui un rêve de résidents secondaires, ou un motif de lotissement : il devient aussi un objet patrimonial et à ce titre, a été récemment le prétexte d'une intéressante opération de restauration que j'ai choisi de décrire maintenant, car curieusement, cette opération va renouer avec les origines, c'est à dire avec les moines auxquels l'on doit, dès le XIIème siècle, la transformation de ce plateau autrefois boisé en vastes pâturages.

D'un point de vue généalogique, tout se passe donc comme si l'origine monastique de l'Aubrac était réactualisée en des lieux qui sont nés au XVIIIème siècle de la vocation fromagère du pays, vocation que les moines d'Aubrac ont néanmoins préfigurée en déboisant ces terres.

### Le buron en voie de patrimonialisation

En 1993, alors que le projet de M. Déroc prenait tournure, un autre projet (celui ci de restauration) allait une fois de plus concerner les burons.

Conduit par des élus locaux et par les moines et moniales de St Gervais (Paris) et leurs proches, il s'est déjà traduit par la restauration de quelques burons en 1993, restauration qui va être poursuivie en 1994 et au delà, puisque nombreux sont les propriétaires à proposer ces habitations à l'association *Notre-Dame-d'Aubrac*, qui prend en charge cette action. Ce projet, qui a reçu l'appui du Ministre de la Culture, Jacques Toubon, a été soumis aux Conseils généraux et régionaux concernés qui ont déjà, ou vont apporter leur appui financier.

Le projet souligne d'emblée la dimension historique des burons

"liée à celle de la Dômerie et de ses moines (XII<sup>e</sup> siècle), qui ont fait l'Aubrac tel que nous le découvrons aujourd'hui, unique, à la fois séduisant et austère, si dépouillé qu'il en est authentique, si merveilleusement doté par la nature qu'il en est séduisant, si pur qu'il en est décapant. Ce travail de création a été parachevé par les hommes qui, à la suite des moines ont su exploiter avec intelligence ce plateau. Ils l'ont fait dans le respect de ce qu'il est vraiment une terre et une histoire."

Déplorant la désaffectation des burons "qui n'offraient qu'une vie austère dont presque personne ne veut aujourd'hui", l'association conclue que "c'est une partie de l'histoire et des paysages qui est condamnée avec leur disparition (90% de ce patrimoine est perdu aujourd'hui). A travers les *Fraternités monastiques de*

*Jérusalem*, le "retour des moines" est donc envisagé comme "un retour aux sources".

"Pour un temps de ressourcement dans la beauté simple et rude de l'Aubrac, des hommes et des femmes proches de leur communauté veulent réhabiliter, restaurer et même reconstruire dans le respect de l'architecture locale, les burons que les propriétaires mettent à leur disposition...Au cœur de l'été, les moines et moniales des fraternités de Jérusalem, chanteront dans l'église d'Aubrac, près de la Tour des Anglais, ce *Salve Regina* qu'entonnaient sous la même voûte de basalte et de granit les moines d'Aubrac." (*extrait du document de l'association*).

Les buts poursuivis par l'association sont :

- 1) la sauvegarde du patrimoine en oeuvrant à la conservation et à la mise en valeur de ce qui reste une des réalités les plus originales de l'Aubrac.
- 2) sauver de la ruine des burons menacés de complète disparition en leur donnant solidité matérielle et animation de vie au temps de l'estive, comme jadis.
- 3) participer au mouvement de sauvegarde des conseils généraux, des mairies, des paroisses et des associations diverses, visant à donner dynamisme, espérance et vitalité à l'ensemble du pays d'*Albraque*.
- 4) rendre aux montagnes de l'Aubrac, jadis défrichées et habitées par des moines, une dimension spirituelle essentielle à leur vie, en réanimant les liturgies de la Dômerie d'Aubrac (XII<sup>e</sup> siècle), en lien avec les trois évêchés de Rodez, Mende et Saint Flour.
- 5) s'inscrire par là même, dans le sens du courant de renouveau économique, social et culturel souhaité et entrepris par l'ensemble des instances attachées à la mise en valeur de ce haut lieu, l'Aubrac, situé au carrefour des trois départements de l'Aveyron, du Cantal et de la Lozère, et des trois régions du Midi-Pyrénées, d'Auvergne et du Languedoc- Roussillon. En ce qui concerne la restauration, il sera fait appel aux artisans locaux, et aux entreprises de la région. Pour toute une part les travaux seront effectués par une main d'oeuvre interne aux Fraternités monastiques. Ils effectueront pour tout ce qui sera nécessaire, en lien avec les architectes des Bâtiments de France dans le respect de l'architecture traditionnelle et celui de l'environnement propre au plateau."

Le projet de financement atteint actuellement environ 1 500 000 F. A ce projet participent les Fraternités monastiques, des donateurs divers, un mécène anonyme. Des demandes de subventions ont été adressées aux Conseils généraux, régionaux et à des instances nationales et européennes.

Bien que ne répondant pas à la définition la plus courante de la résidence secondaire, l'usage prévu ici pour ces burons entre néanmoins dans la catégorie secondaire, puisqu'ils sont prévus pour une occupation de deux mois par an, l'été.

Il faut aussi noter que la réticence de certains agriculteurs à vendre leur burons à des résidents secondaires éventuels, n'existe plus dans ce cas de figure, puisqu'ils restent propriétaires et ont le bénéfice de la restauration. Le "retour aux sources" dont il est fait mention à travers le retour des moines est également remarquable. Le projet va dans le sens de l'invention de l'Aubrac comme "haut

lieu" que nous soulignons dans l'étude sur le paysage<sup>18</sup>. Ce terme de haut lieu a d'ailleurs été repris dans le document réalisé par l'association.

Le projet concerne actuellement 4 burons en Aveyron, (*Trap haut, Pale del Trap, Rigemba, Enguillem*) 2 en Lozère, (*Mailhebiau, Salles hautes*) et 2 dans le Cantal, (*Jas de Patras, Champ de Soubeyrous*).

Après le retour au pays (des émigrés à Paris), on assiste donc à l'émergence de ce thème du retour mais aux origines cette fois, à travers un usage monastique du buron qui évoque l'arrivée des moines sur l'Aubrac en plein Moyen Age.

## CONCLUSION

L'observation très localisée et l'approche ethnographique du phénomène des résidences secondaires ont permis d'en révéler des dimensions inattendues. Dans le cas de l'Aubrac, l'analyse de ce phénomène est inséparable de celle du retour au pays des anciens émigrés parisiens.

Ce retour se traduit massivement par une résidence de type alternante (6 mois/6 mois), ce qui est un atout pour les villages concernés.

Ainsi, si dans certaines communes le nombre de résidences secondaires est en corrélation directe avec la chute de la population permanente, celles-ci permettent, en revanche, la conservation d'un habitat et sa restauration. Il est clair que les résidents secondaires, originaires du pays ont eu à coeur de valoriser et d'entretenir leur maison, pour des raisons différentes d'ailleurs, qui vont de la volonté de donner l'image de la réussite parisienne à la préservation de l'héritage, mais également au sentiment de dette par rapport aux "anciens" qui ont permis

---

<sup>18</sup> Martyne Perrot, Isabelle Magos, op. cit., 1<sup>o</sup> chapitre, "La production symbolique d'un haut lieu répond à plusieurs critères parmi lesquels deux semblent nécessaire : une singularité et une mise en scène de celle ci qui lui donne un caractère d'universalité" (cf. *Des Hauts-lieux. La construction sociale de l'exemplarité*, André Micoud ed., Paris, ed. du C.N.R.S., 1991. Dans le cas de l'Aubrac, ce haut lieu peut prendre la forme du non lieu touristique, c'est à dire au delà des critères généralement admis pour intégrer cette catégorie.

l'ascension sociale.

Ayant, de fait, une réelle incidence sur le patrimoine architectural de nombreuses communes, les résidences secondaires ont aussi justifié le maintien d'un certain nombre d'artisans et l'installation de nouveaux dans des petites communes. Fait notable, ceux qui possédaient un savoir faire "traditionnel", ont été davantage sollicités au cours de la période récente. Si les années 70, furent marquées par un goût prononcé pour le fibro-ciment et la tôle ondulée, on constate aujourd'hui un net retour aux toits en lauzes, aux murs de pierres apparentes, aux belles charpentes "à l'ancienne".

Que le phénomène "secondaire" soit en Aubrac à ce point lié au retour des émigrés a aussi mis en évidence la dimension générationnelle, du point de vue de la transmission du patrimoine mais aussi d'un attachement au pays qui ne prend pas les mêmes formes.

La deuxième génération, je l'ai souligné plus haut, n'investit pas de la même façon "au" pays ni "le" pays. L'Aubrac n'est pas, en effet, pour les enfants des émigrés un pays natal, ni même celui où ils ont passé leur enfance. Seules, les vacances donnent l'occasion d'un contact ludique avec le village d'origine des parents. Pour toute une fraction de ces descendants, la résidence secondaire est l'occasion aujourd'hui de redécouvrir un autre type de lien avec le pays. Tissé à la fois par le souci de donner des racines aux enfants (qu'ils ont eus à leur tour) et par une nouvelle curiosité pour l'histoire locale, ce lien se crée aussi sur fond de discours écologique et de valorisation du patrimoine.

Leurs résidences sont ainsi, plus respectueuses du "style "régional", y compris les constructions récentes et le recours aux matériaux traditionnels très fréquent.

D'une génération à l'autre, le thème de la maison comme "racine" est également redondant, mais dans le cas des parents émigrés, il s'agit de clore un cycle dans celui de leurs enfants, de compenser une transmission culturelle défailante.

Les relations entre résidents secondaires et agriculteurs n'en sont pas pour autant simplifiées. Le phénomène associatif montre bien à quel point les objectifs des uns et des autres ne coïncident pas toujours. Bien qu'étant pour la plupart issus de ce milieu agricole, certains résidents secondaires marquent en effet la distance prise avec ce milieu. Aujourd'hui la nouvelle attirance pour la campagne, le tourisme vert change sensiblement le regard sur ceux qui sont restés au pays,

mais le désir de "retourner aux sources" (pour la deuxième génération surtout), évacue souvent du paysage sa dimension agricole et laborieuse. C'est à la nature que sont attribuées les plus grandes qualités et la connaissance du monde agricole se perd<sup>19</sup>.

Si la visite à la ferme ou au buron est encore un détour obligé, (d'autant plus que cela coïncide avec la visite rendue à la famille restée au pays) le ski, la randonnée, le golf, sont les activités qui animent les séjours des plus jeunes.

En revanche, un certain attrait pour le patrimoine architectural et l'histoire locale se fait jour. La "secondarité" prend donc un sens différent d'une génération à l'autre : saisonnière (été/hiver), prise dans la logique migratoire pour la première, elle permet, entre autres, d'afficher la distance économique sociale et culturelle, parcourue entre le départ du pays et le retour ; ludique et vacancière pour la seconde, animée par le besoin de renouer avec une histoire de famille restée souvent lacunaire. La "secondarité" est néanmoins tramée dans les deux cas par les solidarités familiales. La permanence des réseaux d'entraide au sein de la famille se traduit d'ailleurs concrètement dans l'aménagement de la maison.

En général conçue pour tous les enfants (au "maximum de sa capacité," dira l'un d'eux), elle possède presque toujours au rez-de-chaussée une chambre pour les parents âgés.

Variante naturalisante du retour au pays, le "retour aux sources", est le slogan publicitaire du projet des "burons clefs en mains" et sert de fil rouge pour comprendre l'attraction qu'exerce actuellement sur une population non permanente surtout, cet habitat qui a toujours été saisonnier et lié à la production fromagère. Vie pastorale et vie monastique sont aussi évoquées comme deux références majeures du pays d'Aubrac dans le projet mené par les Fraternités de Jerusalem à travers l'association *Notre-Dame-d'Aubrac*. Histoire, économie, religion convergent donc dans ce qui reste un emblème pastoral du pays et devient aujourd'hui aussi un élément patrimonial. Le buron est de ce point de vue un analyseur intéressant de l'évolution des relations (des urbains comme des ruraux) non seulement au paysage, mais aussi à la ruralité et à l'histoire locale. A travers lui peut se lire une partie des nouveaux usages sociaux de la campagne et

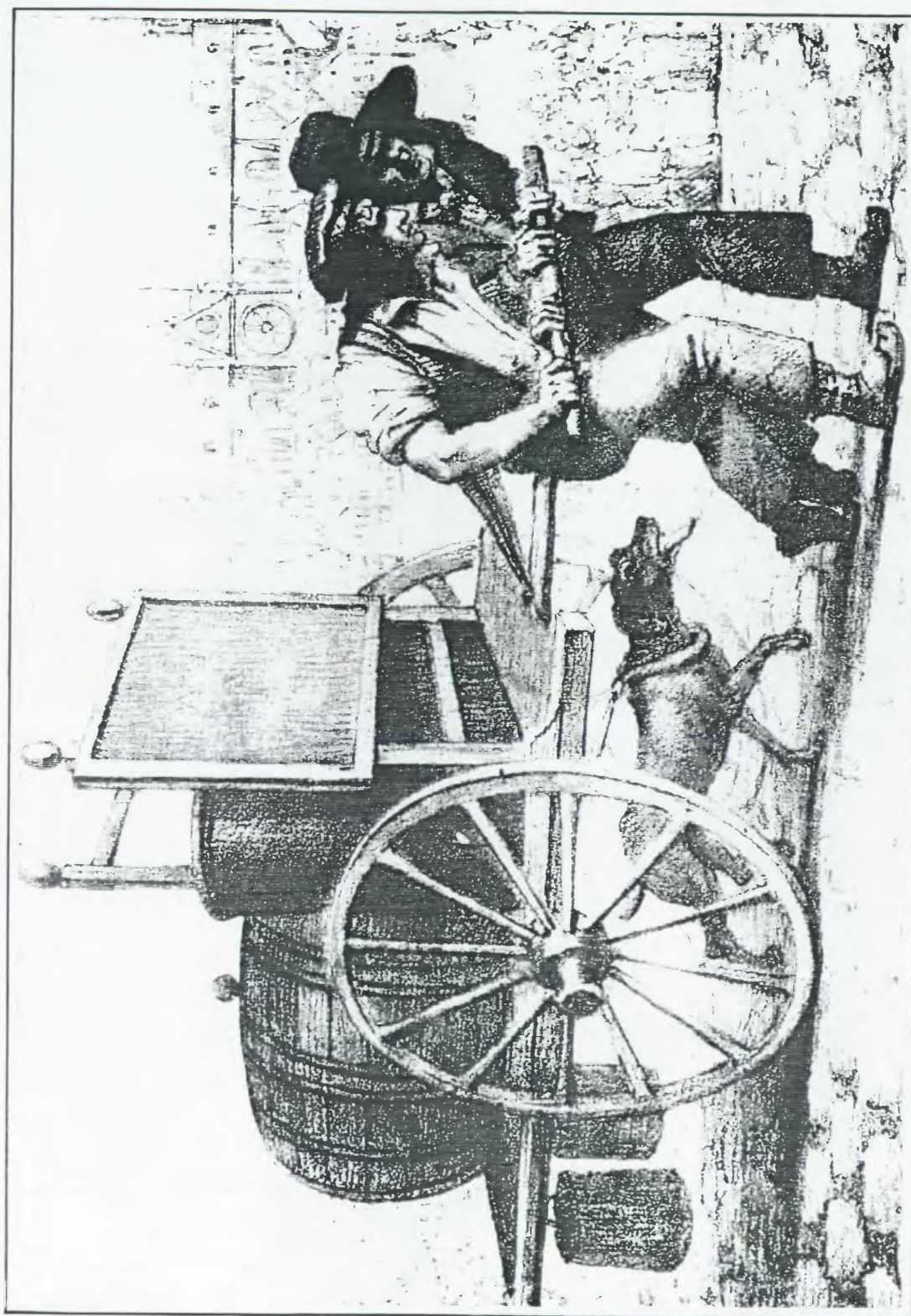
---

<sup>19</sup>A ce propos, le récent sondage CSA/DATAR sur "*l'espace rural*" confirme cette tendance chez les ruraux comme chez les urbains. La campagne évoque d'abord des paysages pour 72% des urbains et 61% des ruraux, et une activité agricole pour seulement 25% des urbains et 35% des ruraux (juin juillet 1994).

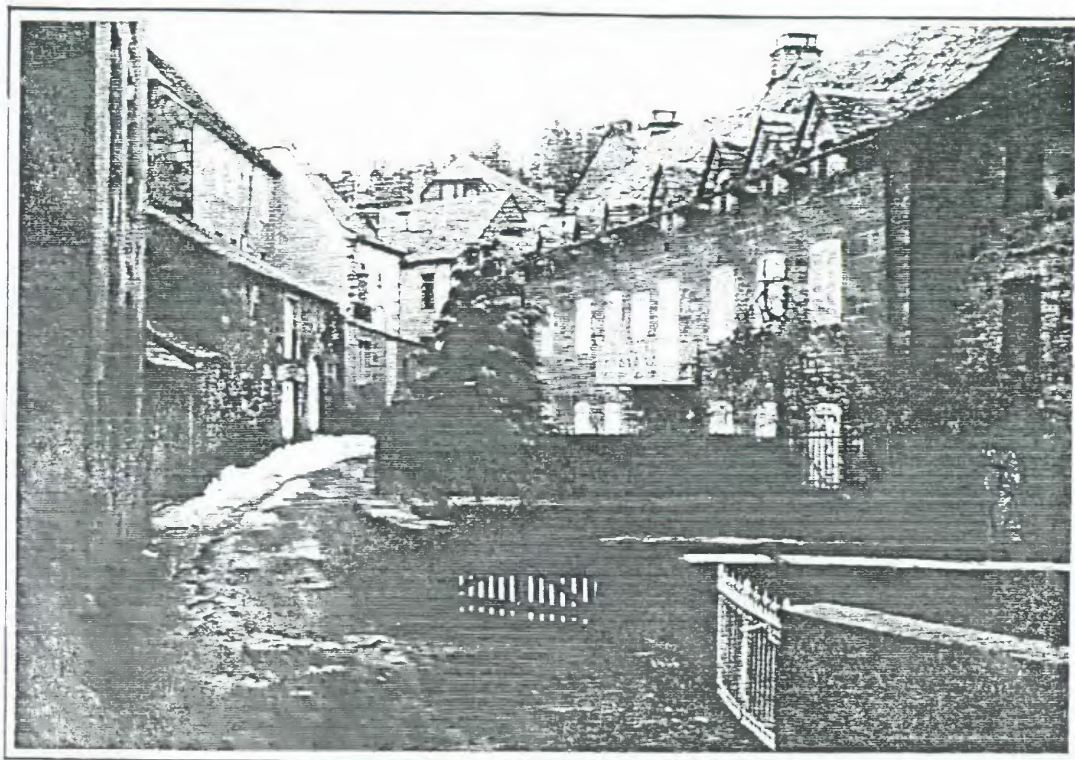


plus particulièrement cet usage secondaire dont il est ici question.

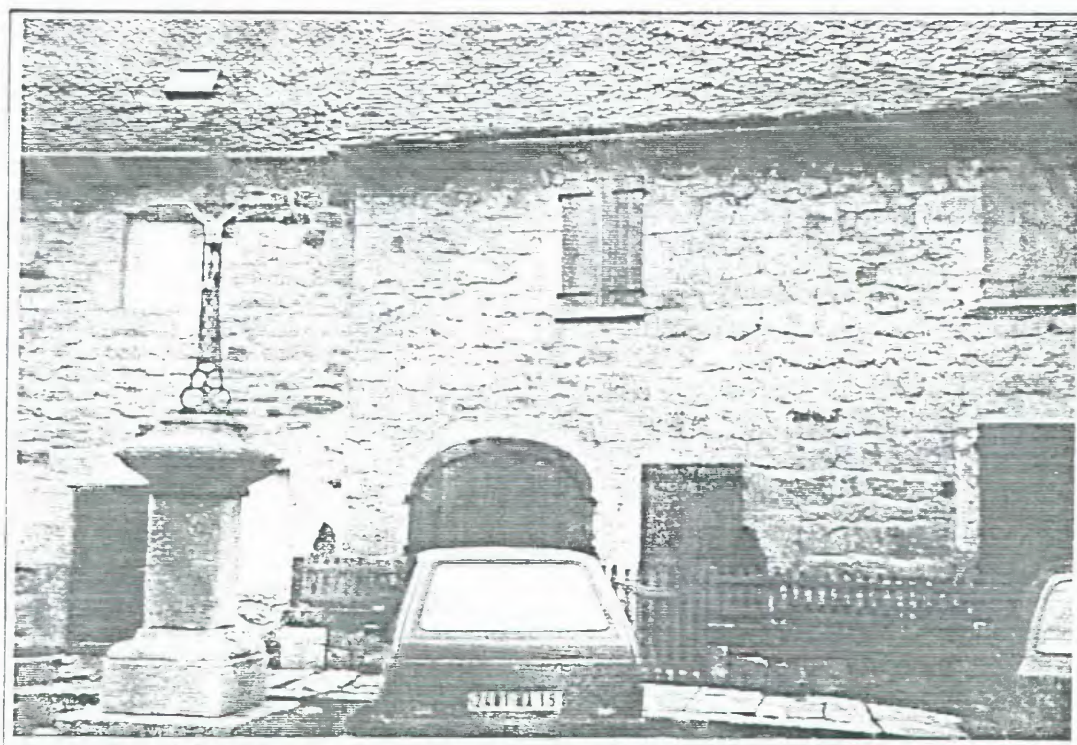
Au terme de cette enquête de terrain, un fait s'impose donc, celui du retour, thème récurrent, insistant, qu'il s'agisse des biographies recueillies (onze au total) ou bien des discours de légitimation pour présenter les divers projets (du lotissement des burons "clefs en main" à la restauration par les Fraternités de Jerusalem). Cette thématique n'est pas surprenante : elle participe de la revendication d'une identité régionale qui puise dans l'histoire, en même temps qu'elle intègre une partie des modèles diffusés par l'ensemble de la société à la recherche de patrimoine perdu. Ce thème du retour se déploie aussi en opposition à la crise, à l'urbain, à la disparition des paysages. Dans cette perspective, le buron est aussi un emblème.



Porteurs d'eau au XIXè siècle à Paris, lithographie Marlet (vers 1820).



Hors saison, certains villages où le taux des résidences secondaires atteint parfois 45% et plus deviennent des villages fermés. Ici, Saint-Urcize dans l'Aubrac cantalien, avril 1994.

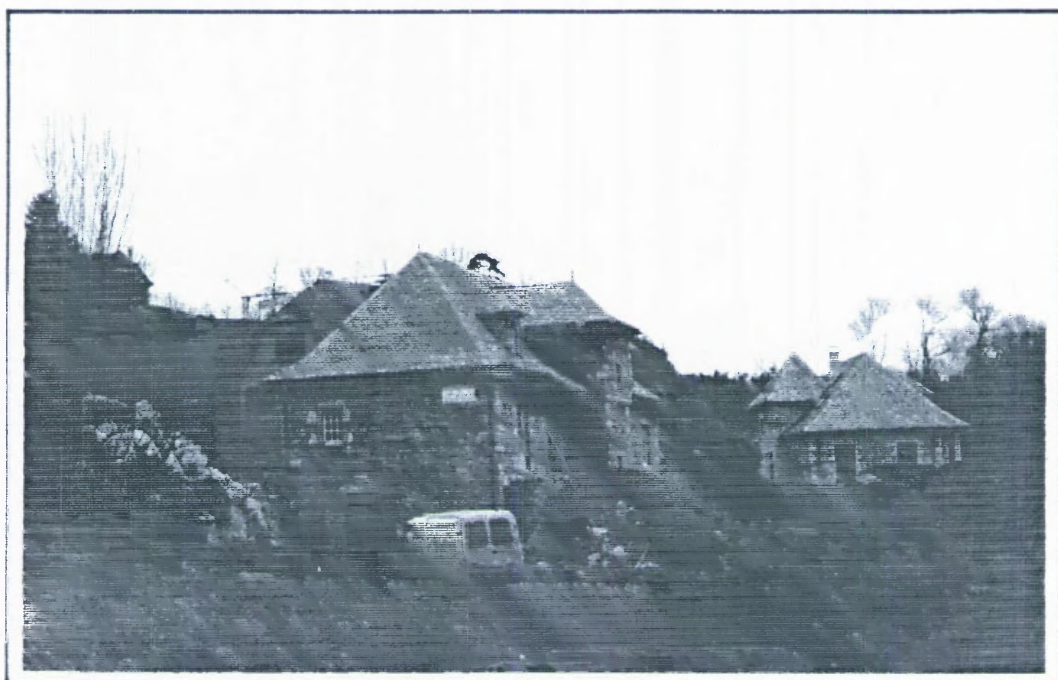




Station de ski de Laguiole, "La Source," appartements de vacances achetés, pour la plupart, par des originaires de Rodez, Clermont-Ferrand, Carmaux, Aubrac aveyronnais, avril 1994.



Appartement de "standing" en construction à Laguiole. Seront aussi des résidences secondaires pour les parents âgés. Prix : 9300F le m<sup>2</sup>, Aubrac aveyronnais, avril 1994.



Résidences secondaires en pierres et lauzes à Laguiolle,  
Aubrac aveyronnais, avril 1994.

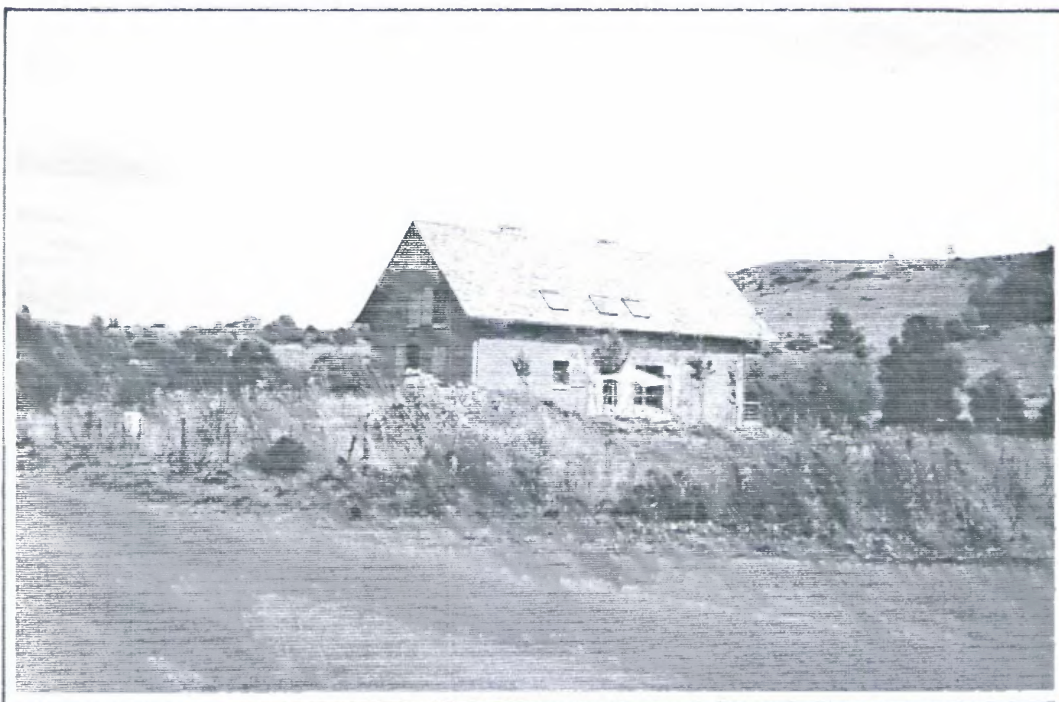


Résidences secondaires des années 60 : le symbole de la "réussite parisienne".  
Aubrac cantalien, août et avril 1994.

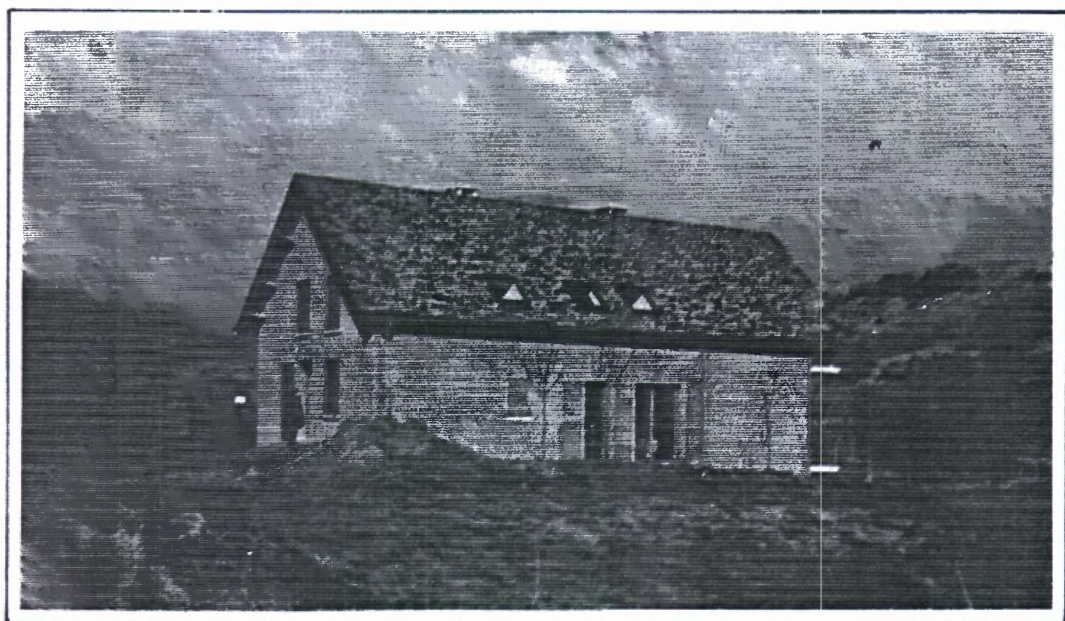




La résidence "alternante" de cafetiers parisiens, à la retraite, construite dans les années 60.  
 Sur la droite on aperçoit une piscine.  
 Aubrac cantalien, avril 1994.



La maison neuve de la "deuxième génération",  
 réalisée par une parente architecte, et située à 500 m de la maison des parents  
 photographiée ci-dessus. Août 1994.

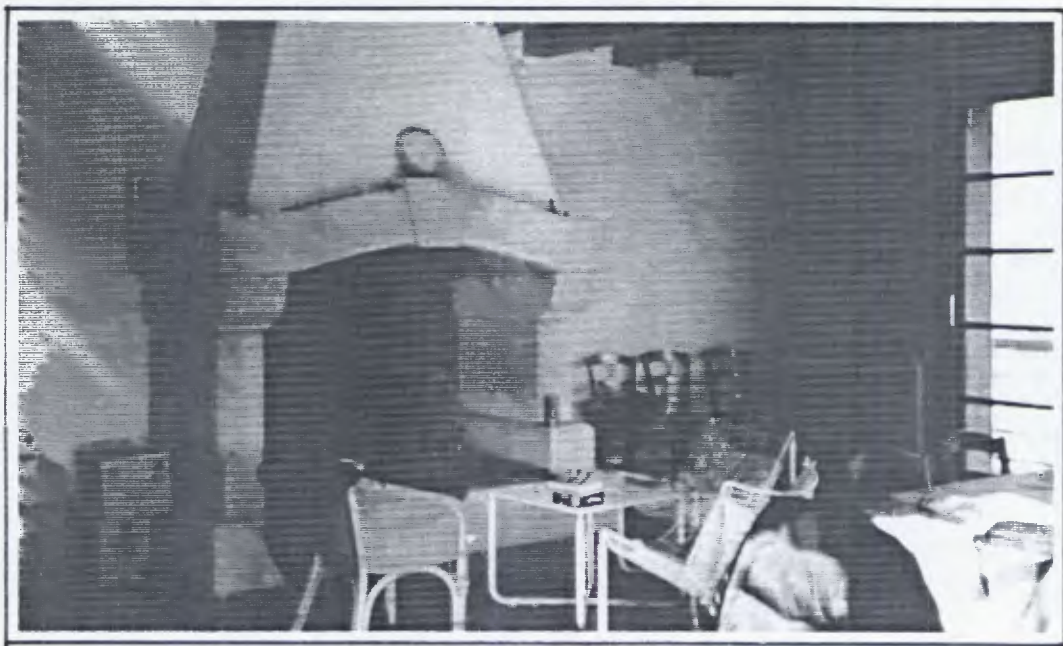


La maison de la deuxième génération, réinterprétation de la tradition architecturale (crépi gris et toiture en lauzes) et rupture de style dans l'aménagement.  
Aubrac cantalien, avril 1994.



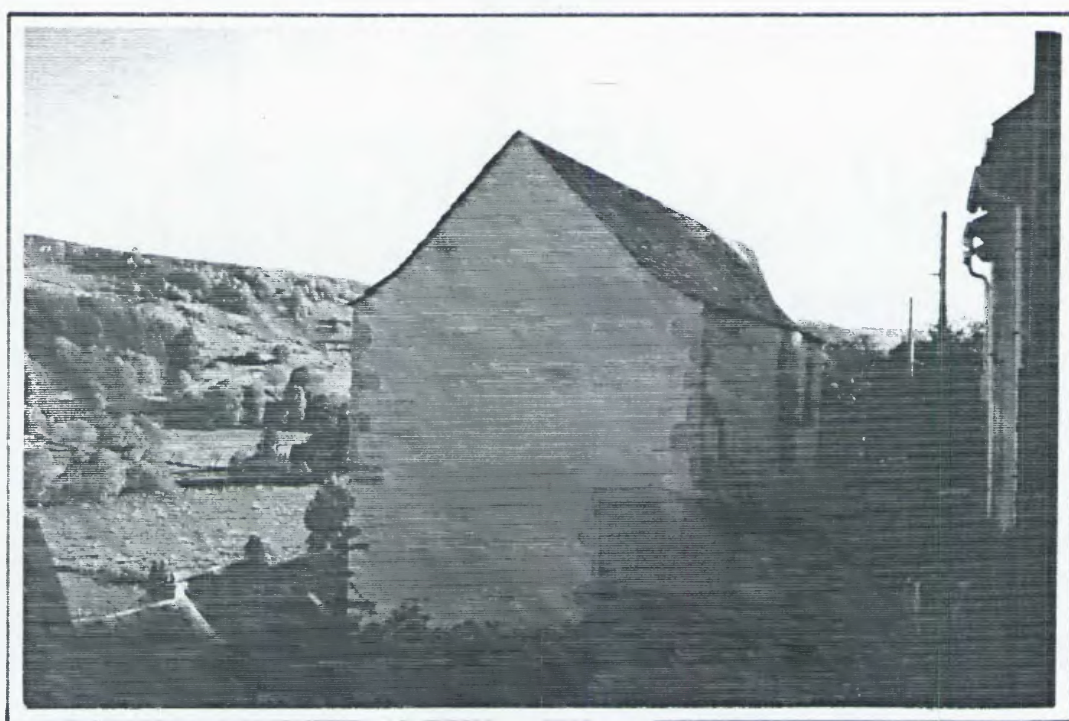


Intérieur de la maison ci-contre : style "loft" mais cheminée monumentale en granit.





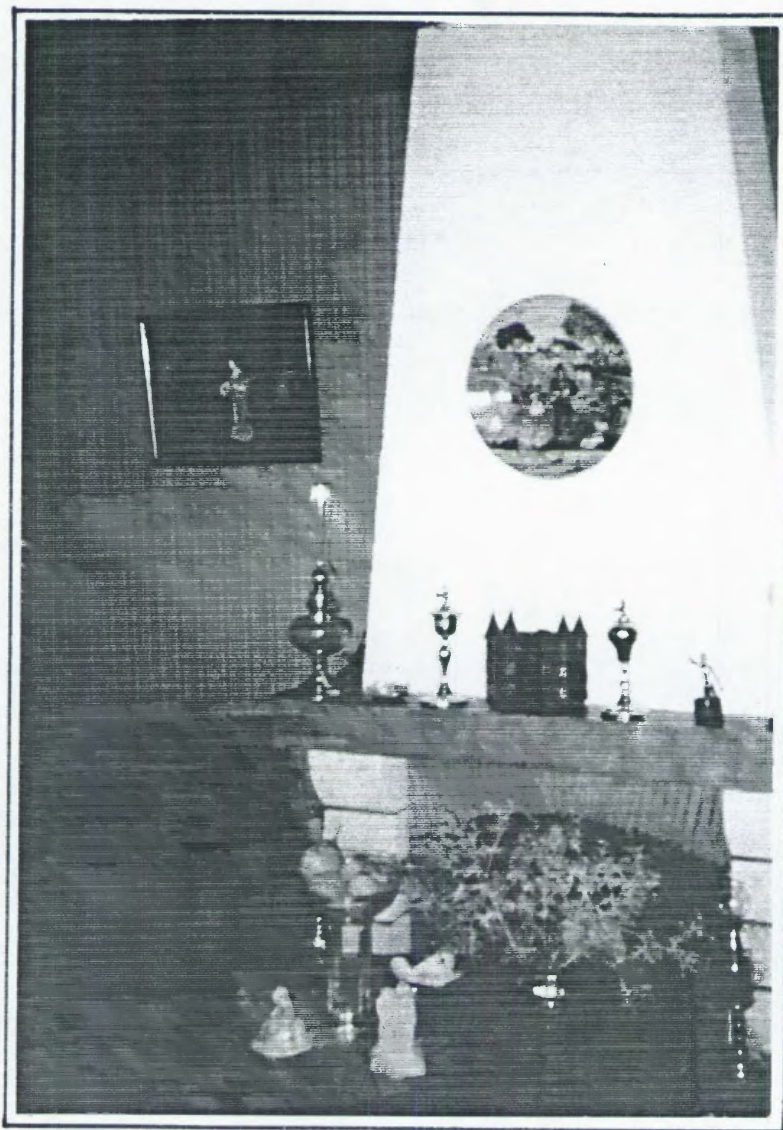
La maison de Mme Walter (ancienne ferme du grand-père paternel), achetée en 1990. Vue sur l'entrée principale. Début des travaux, en août 1994. Aubrac cantalien.



Octobre 1994, crépi et aménagement intérieur. Dos de la maison, avec un petit jardin qui, à terme, sera en "terrasse".  
(photo Nicole Phelouzat-Perriquet)



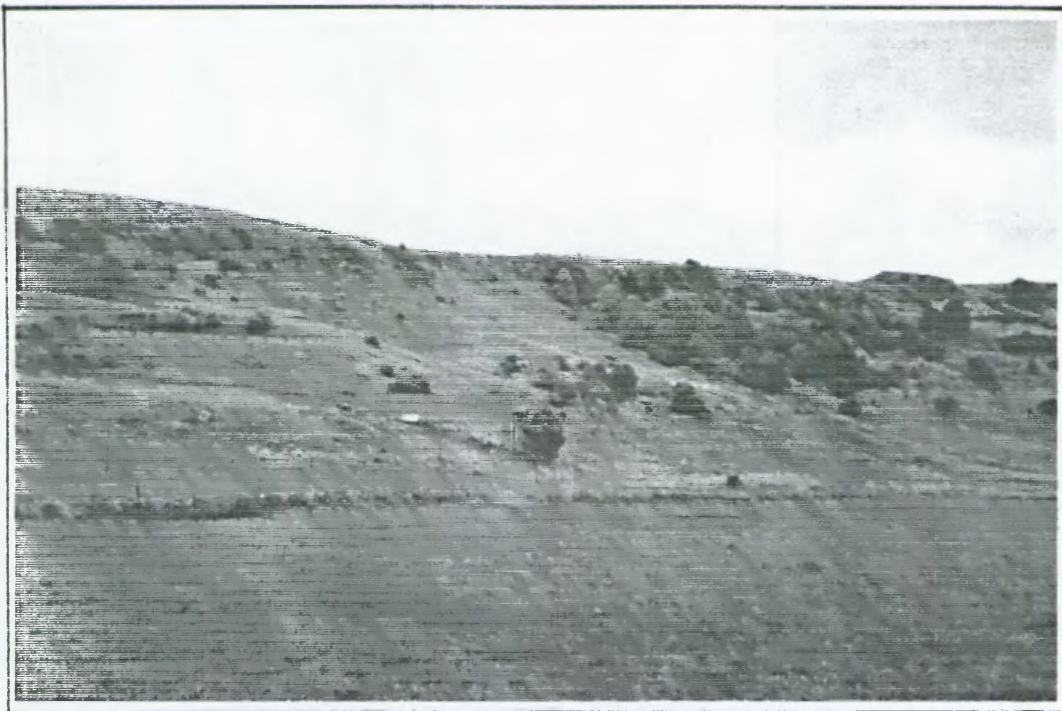
Le "retour au pays" sans héritage.  
Maison de lotissement, achetée en 1974 par M. et Mme Vayssère qui y vivent depuis leur  
retraite, en alternance avec Paris.  
Aubrac lozérien, avril 1994.



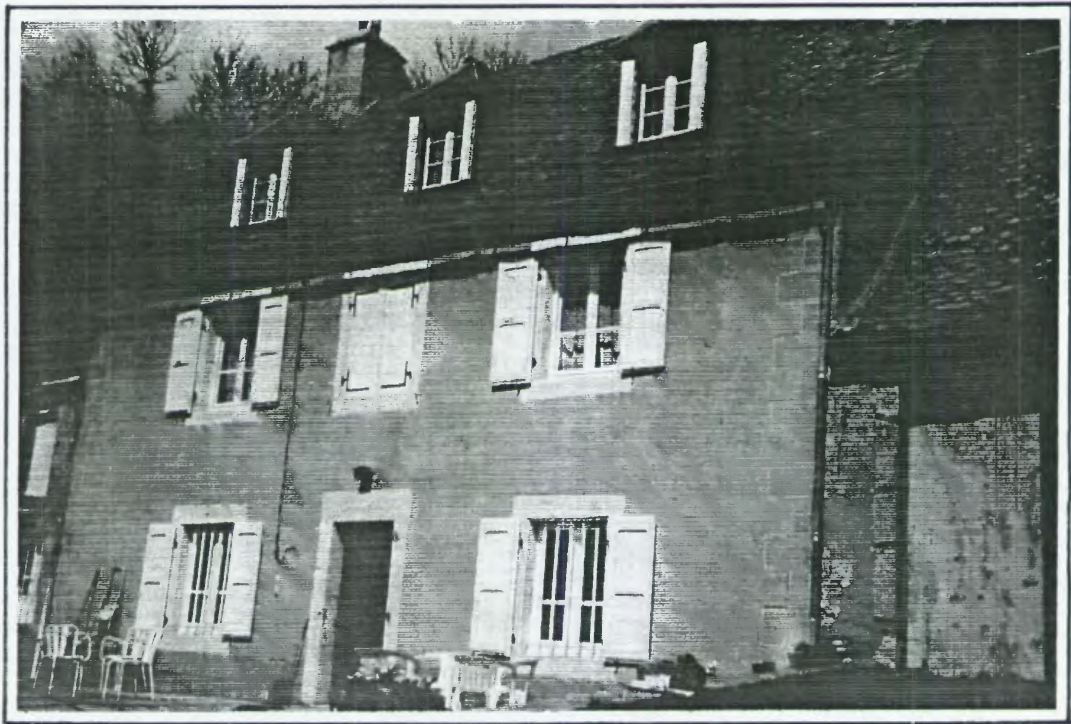
Intérieur de la maison précédente. Sur la cheminée, on remarquera une sculpture (réalisée par un oncle), qui fut exposée au Musée des Arts et Traditions Populaires à Paris, dans les années 70. Aubrac lozérien, avril 1994.



La maison d'enfance de Monsieur Prades, ancienne ferme de la grand-mère paternelle (milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle). Aujourd'hui restaurée, elle est devenue une résidence alternante entre Paris et l'Aubrac depuis la retraite du couple en 1986. Aubrac cantalien, août 1994.



Située à 800 m à vol d'oiseau de la maison de M. Prades, la ferme du XVII<sup>e</sup> siècle, héritée par la fille cadette, est aussi une ancienne propriété de la grand-mère paternelle, où vivait encore récemment un fermier. Août 1994.



Ferme datée de 1870, appartenant à la grand-mère paternelle d'un ancien émigré parisien.  
 Elevé dans cette ferme, par sa grand-mère, il "monte" à Paris en 1946 avec son épouse.  
 Depuis 1989, année de la retraite, le couple réside là en permanence.  
 Aubrac cantalien, avril 1994.



Le salon : la poutre de la cheminée et le lustre au premier plan ont été sculptés par M.D.  
 dans l'appartement parisien.



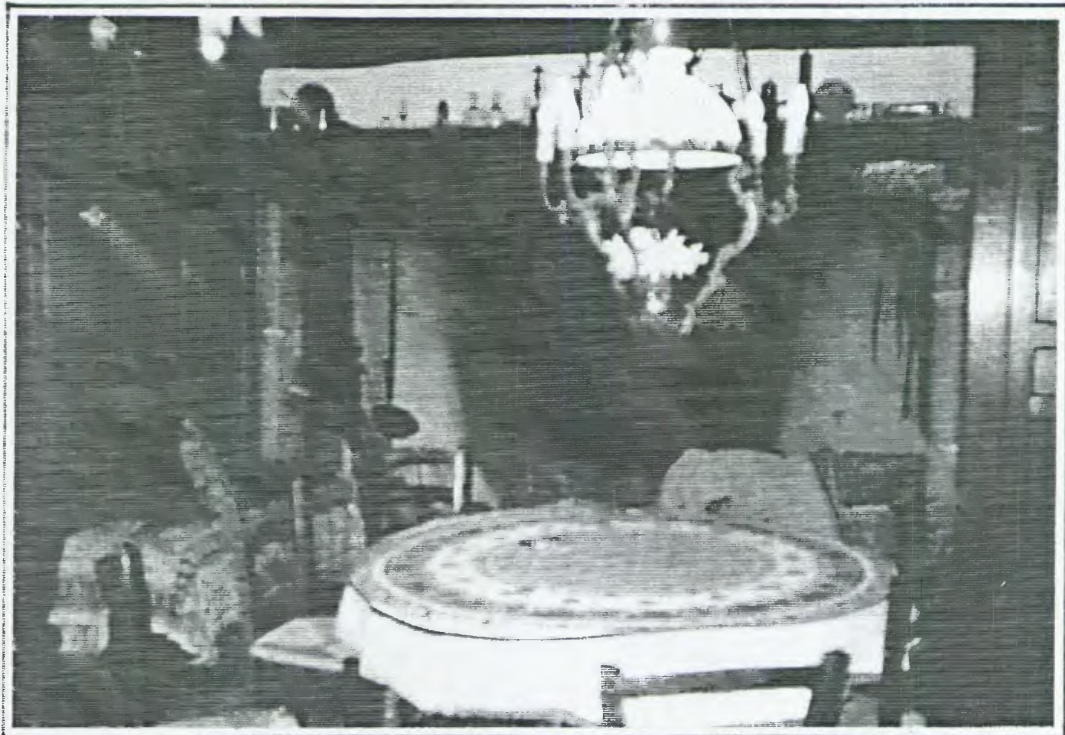
Résidence secondaire avec sa tour datée du 13<sup>e</sup> siècle,  
entièrement restaurée par un couple vivant à Marseille.  
Aubrac cantalien, août 1994.



L'ancien café de la place, racheté en 1993 par un jeune couple non originaire du pays, pour  
le transformer en résidence secondaire. Aubrac cantalien, août 1994.

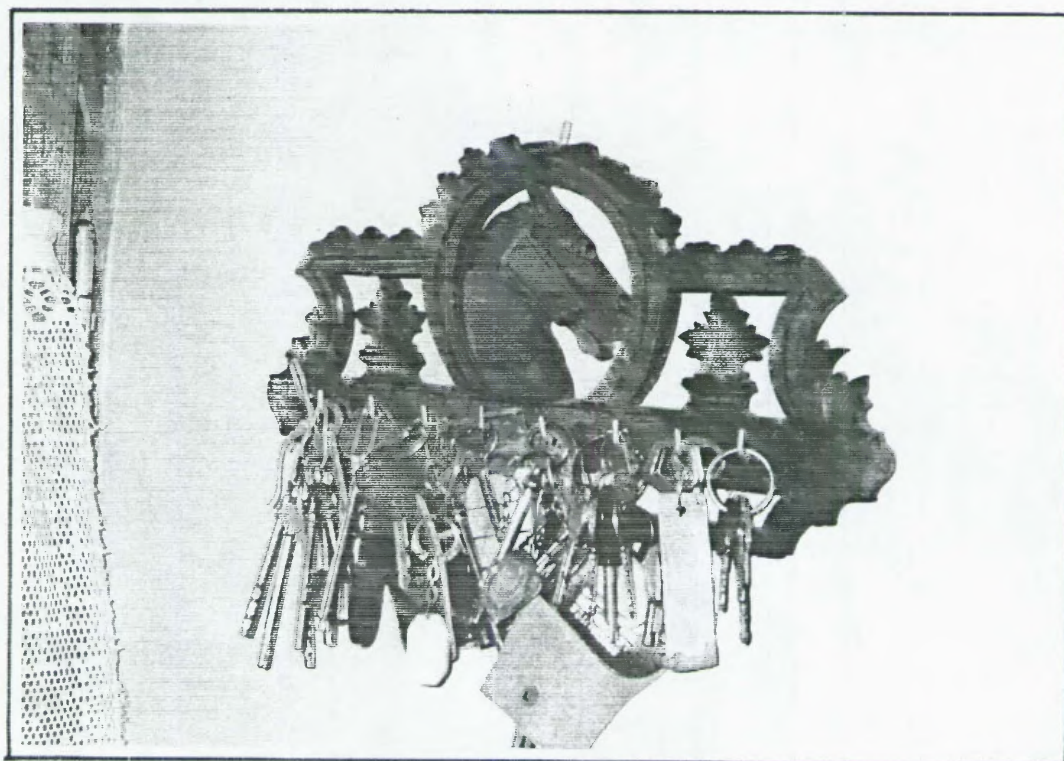


Résidence de M. et Mme Heineman achetée en 1969, pour recréer une maison de famille.  
Aubrac lozérien, avril 1994.



L'ancienne salle commune de la ferme a été conservée en l'état avec l'immense âtre souvent allumé. Derrière les cloisons en pin, se trouvaient autrefois les lits clos qui furent transformés par les actuels propriétaires en cuisine et salle de bains. Avril 1994.

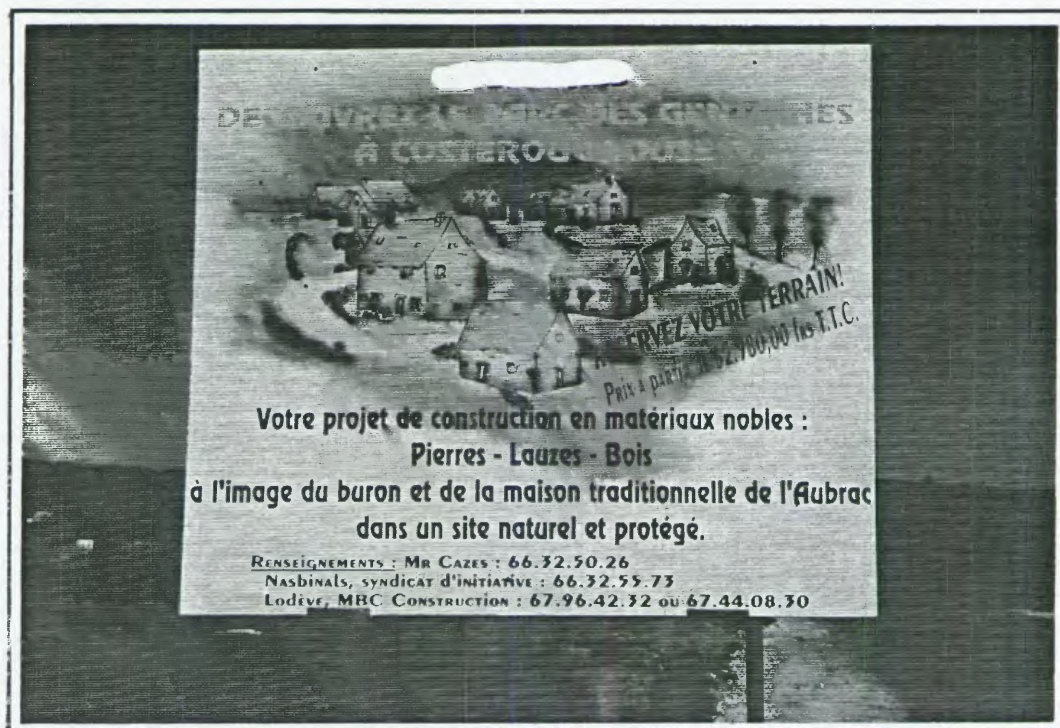




Trousseaux de clefs de résidents secondaires originaires du pays, confiés à un agriculteur du village, en leur absence.  
Aubrac cantalien, avril 1994.



Travaux d'embellissement du village réalisés par une association animée en majorité par des résidents secondaires. Ici des orgues de basalte ont été enterrées et des rosiers plantés, le long du "poustel", escalier classé qui relie deux niveaux du village. Aubrac cantalien, août 1994.



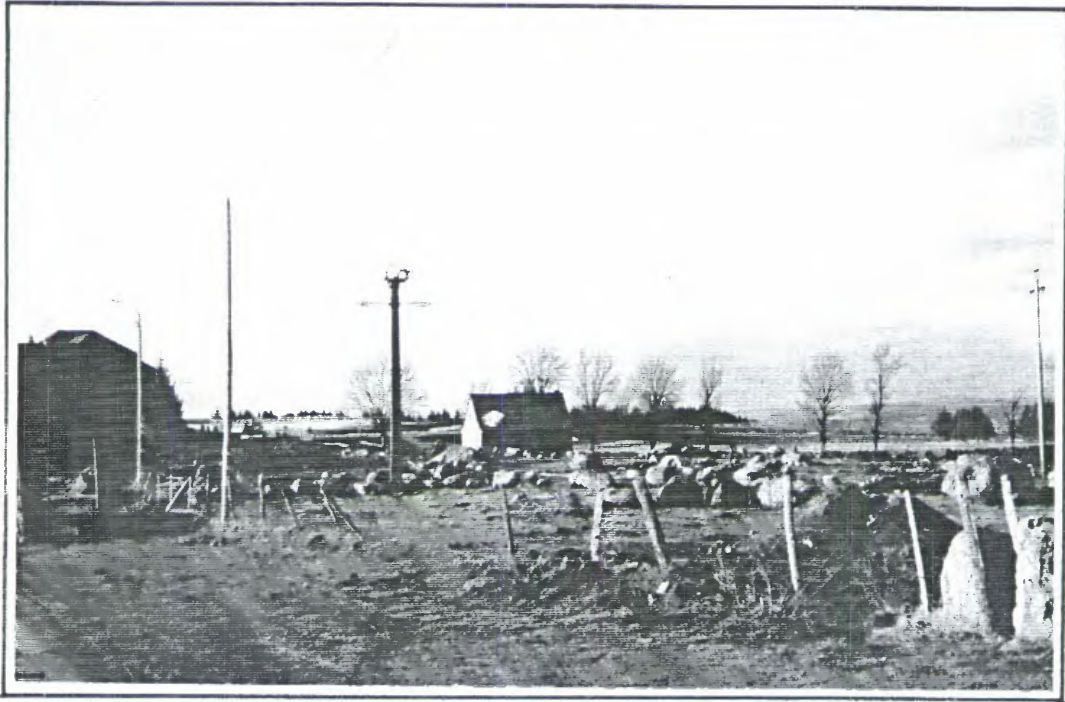
Panneau publicitaire pour les burons "clef en mains"  
Aubrac lozérien, octobre 1994.  
(photo Nicole Phelouzat-Perriquet)



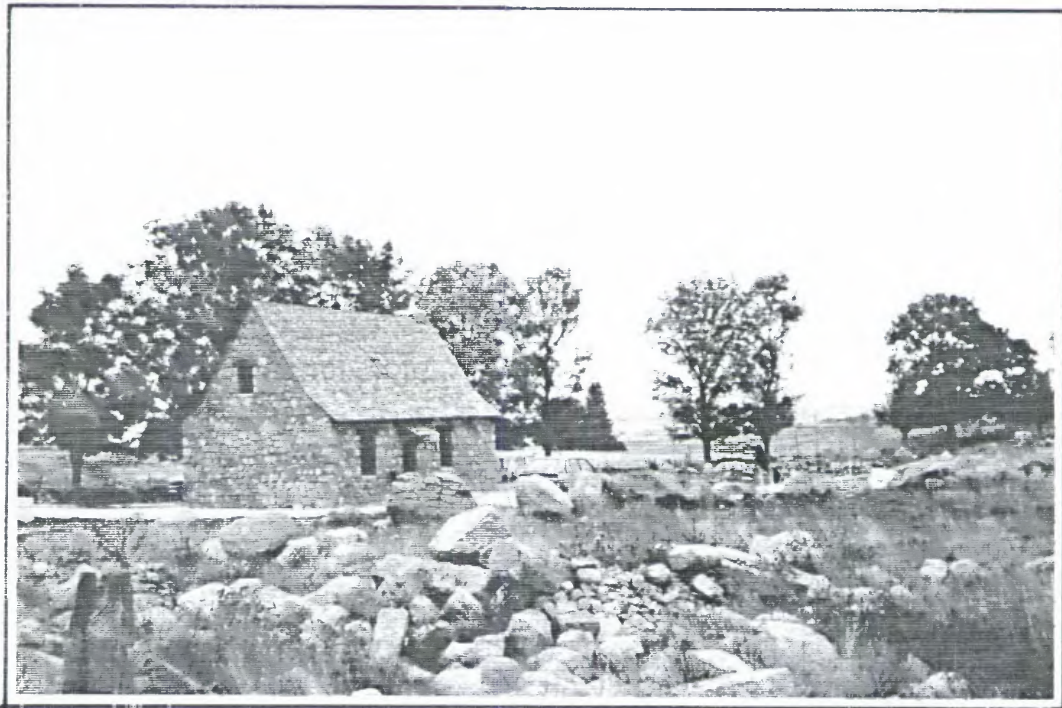
Le nom donné à la résidence secondaire : une appropriation parfois humoristique. Ici  
"Aubrac City". Aubrac lozérien, octobre 1994.  
(Photo Nicole Phelouzat-Perriquet)



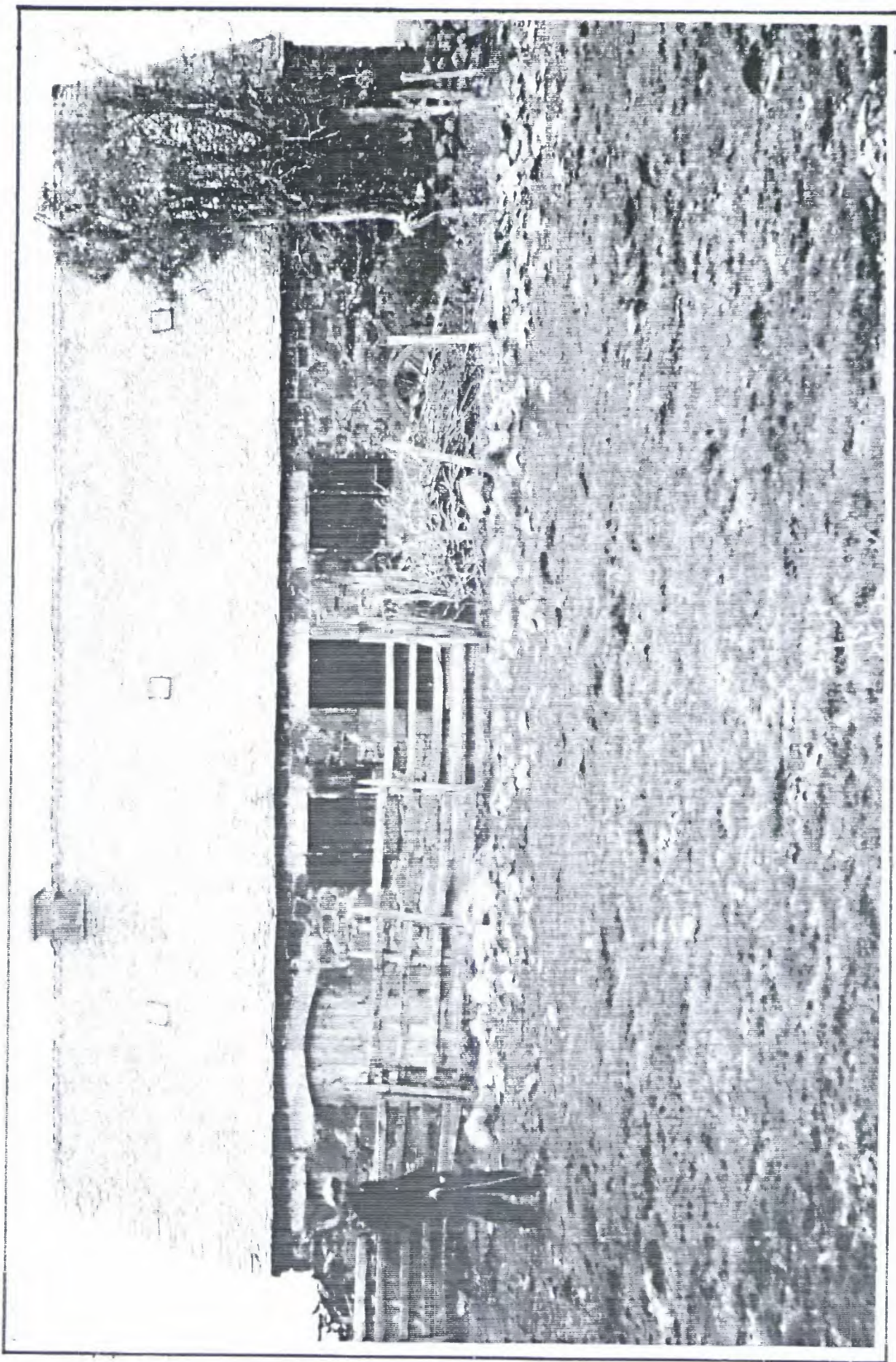
Le buron "témoin" à 500 m du bourg, avec son terrain clos de rochers. Avril 1994.



Le buron "témoin" et le chantier. A gauche, hôtel et discothèque.  
Avril 1994.



Le buron "témoin" en août 1994. On notera l'installation du portique pour les enfants  
et les finitions du porche.



Buron photographié dans les années 60, il fait partie aujourd'hui des burons promis à la restauration et mis à la disposition des Fraternités de Jerusalem.  
(photo Atp, Claude Royer, CNRS-RCP, Aubrac 1973)

# NOTRE PREMIERE REALISATION

*Halshs*

Village d'Aubrac

LOZERE  
SOURCE DE VIE



Le Village d'Aubrac est un village de pierres sèches, construit par les Aubracais, dans un paysage de montagnes et de vallées. C'est un village de caractère, de tradition, de savoir-faire. C'est un village de charme, de douceur, de bien-être. C'est un village de qualité, de santé, de plaisir. C'est un village de rêve, de poésie, de magie.



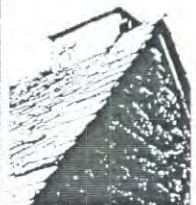
LE RETOUR AUX SOURCES

## LE RETOUR AUX SOURCES

Tout est fait pour vous offrir un cadre de vie idéal, un cadre de vie sain, un cadre de vie agréable, un cadre de vie harmonieux. Construit par les Aubracais, dans un paysage de montagnes et de vallées. C'est un village de caractère, de tradition, de savoir-faire. C'est un village de charme, de douceur, de bien-être. C'est un village de qualité, de santé, de plaisir. C'est un village de rêve, de poésie, de magie.

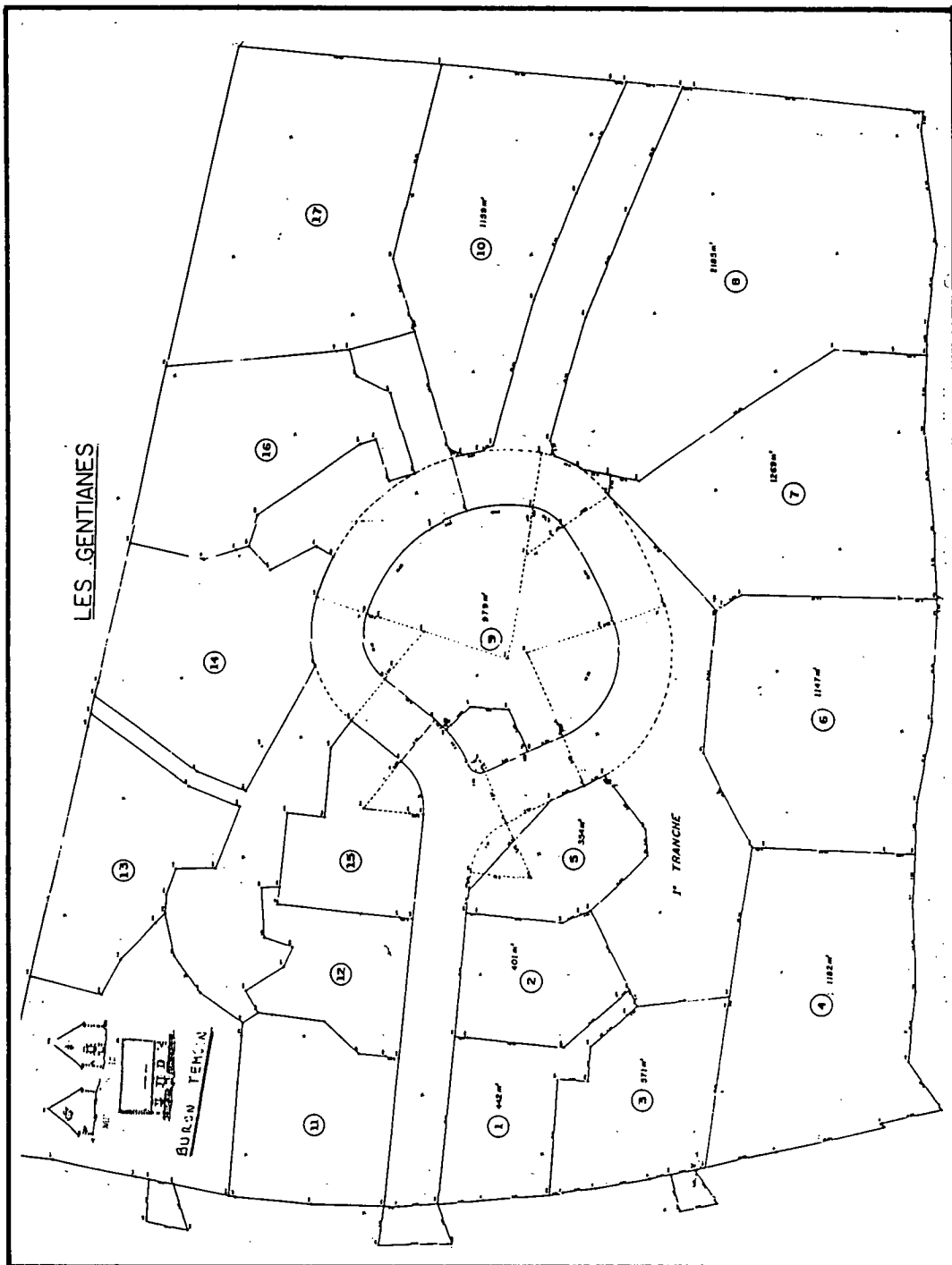


RESERVEZ VOTRE TERRAIN  
Prix à partir de 62.980 € (t.p.s.)







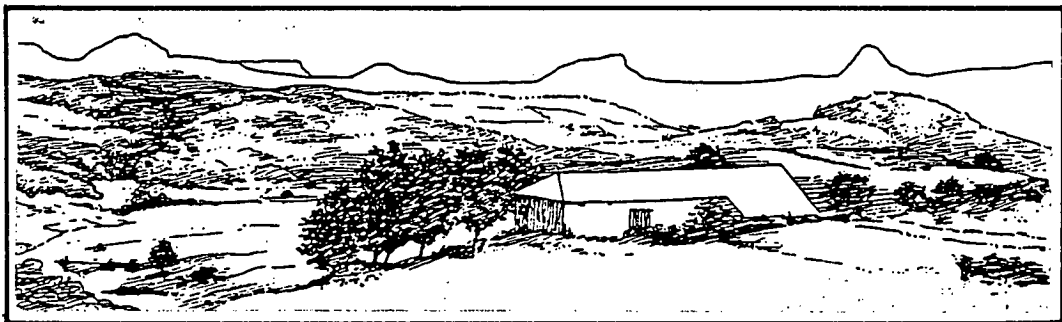


Plan du lotissement de burons "clefs en main"

**“Que la montagne est belle !...”**

**Résidences et résidents secondaires  
sur le Plateau ardéchois**

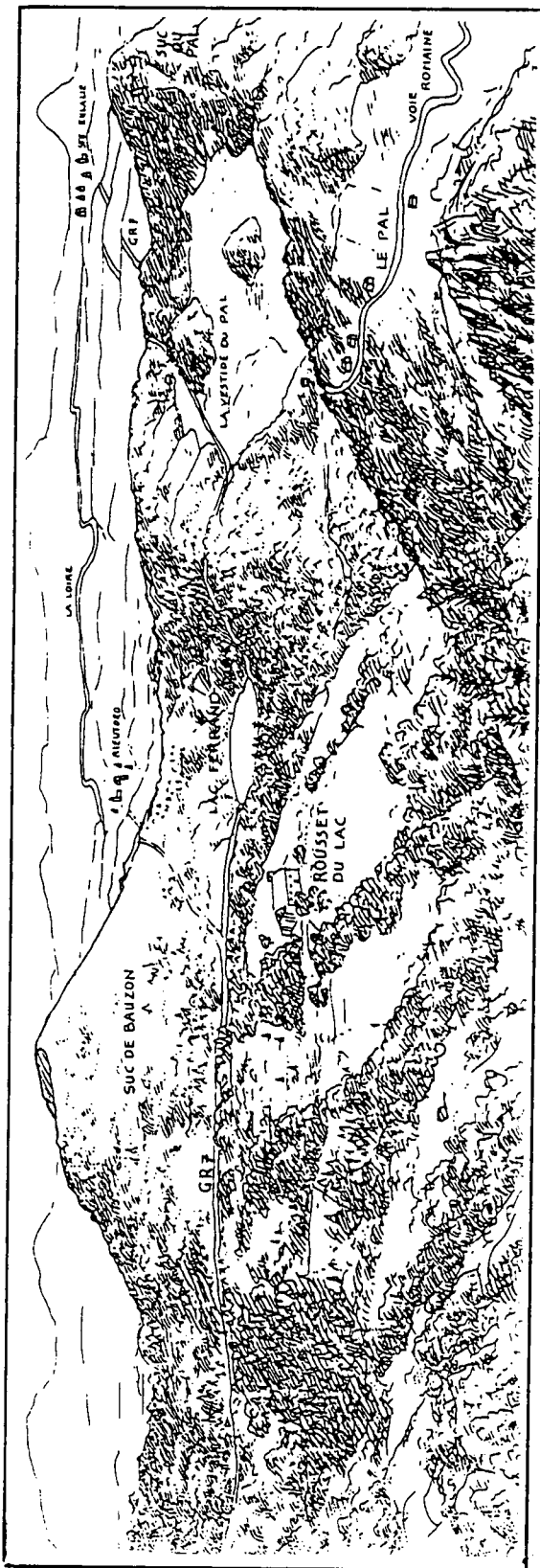
**Martin de la Soudière**



Dessin de Hubert de Brée

<b>Introduction</b> .....	<b>209</b>
<b>I. Vendée, Pyrénées, Aubrac... et l'Ardèche ?</b> .....	<b>210</b>
Mes questions à ce terrain.....	210
Le travail de terrain : observation, entretiens.....	213
<b>II. De maison en maison, à la recherche des résidents secondaires</b> .....	<b>217</b>
Maison d'enfance : .....	218
Le couple Estivère ; Les Issartel	
Village de l'enfance : .....	219
Les trente Clapas ; Les beaux-frères sur le toit ;	
Blagueurs, pêcheurs : des "méridionaux" sur le Plateau	
Monter du Midi : .....	224
Acheter une bergerie ; "Ma Coucouronnette" ;	
"On va au mobil-home"	
Découvrir le midi de la France, l'Ardèche : .....	229
"Fa-Bé-Fré" ; A la conquête du Plateau	
Maison de coeur / Maison de raison .....	232
Bilan de dix entretiens .....	234
<b>III. Une commune du plateau et ses résidents saisonniers</b> .....	<b>236</b>
Etat des lieux, comptage des feux .....	236
La mobilité comme trait culturel ardéchois ? .....	239
Brève histoire du tourisme à Lachapelle-Graillose .....	241
Lachapelle en été 245	
Le point de vue d'un maire .....	248
Vers une mobilité généralisée ? .....	251
<b>IV. Paroles de notaires : Ardèche, Haute-Loire, Creuse</b> .....	<b>253</b>
Evolution du marché. ....	254
Evolution de la clientèle. ....	254
Les étrangers. ....	256
Vendre la Creuse, la Haute-Loire, l'Ardèche. ....	257
Le hasard, l'occasion, le coup de foudre. ....	258
La belle "affaire", le bon "produit". ....	259
Evolution du modèle de la résidence secondaire rurale.....	265
Annexe 1 : Un Anglais sur le Plateau .....	267
Annexe 2 : Un "village de résidences secondaires" en Haute-Loire .....	270
Annexe 3 : Données extraites de l'étude de M. Allefresde sur l'Ardèche, 1993.....	273
<b>Conclusion</b> .....	<b>280</b>
<b>Indications bibliographiques</b> .....	<b>282</b>
<b>Cahier photos</b> .....	<b>283</b>

*Le titre de l'article reprend le refrain de la chanson de Jean Ferrat (qui habite Antraigues, en Ardèche)*



Le Plateau ardéchois (région des "sucs")  
Dessin de Hubert De Brée

*“Sois pluriel, comme l’univers”*

Fernando Pessoa

Chacune des quatre études de terrain réalisées n’est pas, et ne pouvait pas être une simple mise à l’épreuve, interchangeable, d’un groupe d’hypothèses ni d’une grille d’analyse rigoureusement identique. Bien sûr, sous-tendu par la même problématique large, chaque terrain — dans les deux sens du terme : unité d’observation, et démarche d’enquête — est cependant singulier. C’est d’ailleurs le jeu de leurs spécificités et de leurs convergences qui fonde l’intérêt d’en avoir choisi autant. D’abord en effet, les réalités socio-économiques et culturelles locales induisent et appellent des questionnements et des problématiques en partie spécifiques. Mieux que les autres, chacun de nos quatre terrains répondent à tels aspects plutôt qu’à tels autres de notre questionnement commun. Ensuite, chacun d’entre nous avait a priori décidé d’orienter son enquête en fonction des centres d’intérêt qu’il avait par ailleurs, prenant ainsi prétexte de cette recherche collective pour nourrir et prolonger ses propres réflexions sur l’espace rural. Enfin — et quoique cette discussion du rapport à l’objet soit beaucoup plus souterraine et implicite que les deux premières — on ne peut nier que nous\* sommes personnellement concernés, à un titre ou à un autre, par ce phénomène de la résidence secondaire : que nous soyons, ou non, ou pas encore, propriétaires d’une maison de campagne ; que nous en ayons hérité ou l’ayons au contraire achetée ; qu’elle nous ait déçus ou qu’elle tienne toutes ses promesses. Cette connivence avec l’objet représente une clef d’interprétation supplémentaire en même temps qu’elle biaise notre regard. Vis-à-vis du phénomène résidence secondaire, elle a l’avantage de placer d’emblée l’enquêteur en pays de connaissance. A même de se reconnaître dans certains des comportements qu’il observe, et par là de mieux les comprendre, il peut cependant en même temps, malgré lui, avoir tendance à trop se projeter dans les résidents secondaires qu’il rencontre, ou encore, a contrario, céder à des jugements de valeur<sup>1</sup>. Mais, comme on le sait, dans l’enquête

---

\*Nous : co-signataires de la présente étude collective, du fait de notre catégorie socio-professionnelle d’appartenance, et beaucoup d’autres de nos concitoyens...

<sup>1</sup> En particulier (comme le montrent d’ailleurs certains des travaux examinés dans la bibliographie

ethnographique, il ne peut jamais exister de “bonne distance” idéale : la nôtre, ici, en vaut une autre ! Comme il a été fait à propos d’autres thèmes comme celui du paysage<sup>2</sup>, il paraissait important de ne pas passer sous silence cette donnée méthodologique implicite qui a contribué, à sa manière, à nourrir notre démarche, notre curiosité, notre envie, et que (en ce qui me concerne en tout cas) j’ai été amené à contrôler et à rendre explicite, afin que mon propre statut de résident secondaire me serve d’atout tout au long de ma recherche.

## I. Vendée, Pyrénées, Aubrac... et l’Ardèche ?

### Mes questions à ce terrain

L’héritage, l’achat ou la construction d’une résidence secondaire s’intègre dans un processus complexe où un cheminement (une stratégie ?) individuel (lui-même pris dans le mode de vie et dans les valeurs d’une époque donnée), rencontre une occurrence, un contexte local favorable (lui-même en synergie avec les fluctuations du marché national). Naïvement, et en termes économiques, on pourrait dire que le phénomène résidence secondaire suppose un ajustement réciproque d’une demande et d’une offre ! Pour en rendre compte, il n’y a donc pas à opposer démarche (disons-le ainsi pour faire court) ethnographique et démarche statistique, celles-ci interférant, en effet, profondément.

Néanmoins, outre le temps imparti à l’enquête de terrain, quatre raisons m’ont conduit à établir des priorités et à privilégier l’une par rapport à l’autre : l’analyse statistique nationale effectuée par une partie de notre équipe ; la réalisation récente d’une étude très fouillée sur l’Ardèche<sup>3</sup> ; mon inclination vers l’ethnographie ;

---

générale de la présente recherche collective) à propos de certains comportements de propriétaire (sa clôture, par exemple), de l’idéalisations de la vie rurale, ou encore de l’illusion de la recherche de racines.

<sup>2</sup> Cf. M. de La Soudière, “Paysage et altérité. En quête de “cultures paysagères” : réflexion méthodologique”, *Etudes rurales*, 121-124, 1991.

<sup>3</sup> Maurice Allefresde, *Situation et évolution de l’habitat et du logement en milieu rural : le cas du département de l’Ardèche*, Privas, Direction départementale de l’Équipement de l’Ardèche (Service “Habitat et construction”), 1993.

enfin, l'occasion qui m'était offerte, avec ce thème des résidences secondaires ardéchoises, de poursuivre la sociologie et l'ethnologie des rapports des vacanciers du milieu rural, à l'environnement et à la "nature", et de leurs cultures paysagères, entreprises lors d'une précédente recherche menée avec Jacques Cloarec<sup>4</sup>.

a) La recherche, la rencontre des résidents secondaires, puis les entretiens semi-directifs menés avec eux m'ont donc mobilisé la plus grande partie du temps passé sur le terrain. Mes questions insistaient sur les attentes en matière de localisation de la maison pour tenter d'évaluer la place respective de l'attrait d'un lieu et de celui de l'habitation dans le choix et l'usage de la résidence secondaire. Je terminais d'ailleurs toujours l'entretien par des questions d'ordre psychologique sur la complémentarité de ces deux lieux de vie (résidence secondaire/principale). Je propose ici les principales questions de la grille d'enquête que j'utilisais, qui, mieux qu'un commentaire, donnera à voir ce que je privilégiais et ce sur quoi j'insisterai dans la rédaction de cette étude.

“- D'où venez-vous ? Là où vous habitez, êtes-vous propriétaire ou locataire ? (etc)

- Depuis combien de temps venez-vous ?

- Qu'est-ce qui vous a poussé à acheter ici ? Pourquoi ici et pas ailleurs ? Par qui avez-vous entendu parler de cette région ?

- Durant l'année, que dites-vous quand vous évoquez votre résidence secondaire : nommez-vous la maison, le village, la maison, le département ? Avez-vous donné un nom à votre résidence secondaire ?

- Ici, qu'appréciez-vous le plus ? (et suivait une liste : la vie rurale, votre propre maison, la nature, etc).

- Les voisins, le village : auriez-vous souhaité être plus, ou moins isolé ?

- Vous clôturez-vous ? Oui, non, pourquoi ?

- Vos relations avec les voisins, les paysans, le maire ?

- Participez-vous aux fêtes locales ?

- Qui surveille, entretient votre maison, qui fauche votre jardin ?

- Votre rythme, vos activités ici ? (etc)

---

<sup>4</sup> *Plateau ardéchois, Vivarais cévenol : étude ethno-sociologique de la mise en paysage de l'Ardèche*, Paris, Ministère de la Culture ("Mission du patrimoine ethnologique"), 1992, 2 vol.

- Rêvez-vous, prenez-vous des vacances dans d'autres régions ?
- Combien de fois venez-vous par an ?
- Avez-vous des rites d'arrivée, des habitudes durant votre séjour ici ?
- Faites-vous venir des amis, collègues, parents ?
- Comment parlez-vous à d'autres de vos séjours ici ?
- N'est-ce pas trop dur de repartir ?
- Avez-vous des photos de votre résidence secondaire dans votre résidence habituelle ?
- Vous sentez-vous d'ici ; jusqu'à quel point ?
- Où vous sentez-vous le mieux : ici, ou là où vous habitez durant l'année ?
- Etre résident secondaire, c'est quoi pour vous ? Ce terme de résident secondaire est-il adapté ?
- Quelle serait votre résidence secondaire idéale ?" (suivait alors la présentation d'une série de maisons rurales reproduites en cartes postales ou données par des notaires, que je leur demandais de commenter).
- Etc, etc. (liste non exhaustive bien sûr).

b) Autre unité d'observation : *le cadre communal*. La prise en compte de cette échelle d'analyse était nécessaire pour pouvoir étudier l'histoire du développement des résidences secondaires dans la commune, prendre la mesure de la dynamique de la mobilité (hebdomadaire ou annuelle) de la population, ainsi que tenter de comprendre la logique et du regard du maire sur le phénomène résidences secondaires, je n'ai pas pu m'intéresser suffisamment au statut des différentes catégories de logement ("vacants", "occasionnels", etc).

c) J'ai dit que c'est l'ethnographie et la sociologie des résidents secondaires que je voulais privilégier. C'est auprès des *notaires* que j'ai trouvé à prolonger l'enquête en ce domaine. Qui est en effet mieux placé qu'un notaire installé en milieu rural pour connaître la psychologie, les attentes, les exigences du candidat à l'achat d'une résidence secondaire ? Par mes questions, j'ai tenté de mieux cerner, à travers la multiplicité des cas dont ils ont connaissance et la diversité de leur clientèle, les motivations des résidents secondaires : l'image qu'ils se font de la région projetée, les médiations qui orientent leurs choix, leurs exigences en ce qui concerne tant le bâti lui-même que son environnement, etc.



Les entretiens avec ces professionnels de la résidence secondaire m'ont par ailleurs ouvert plusieurs autres pistes et permis notamment d'approfondir les questions suivantes :

- sur quels registres fonctionne l'*attractivité des régions de moyenne montagne* (qui croisent, dans la définition des grands secteurs géographiques d'implantation des résidences secondaires, les deux critères "campagne" et "montagne") ?

- qu'en est-il dans ces régions de l'évolution récente de l'acquisition des résidences secondaires constatée au plan national : tassement et ralentissement depuis la fin des années 80 ; légère reprise depuis 1993 ?

- comment évolue la clientèle de ces notaires, et que nous dit cette évolution de la réalité de l'installation des *étrangers* à la campagne ?

- Enfin — question anthropologique qui me tient à coeur, et que la très large expérience de ces professionnels permet d'esquisser — : peut-on parler d'une "*culture*" propre aux résidents secondaires ? Jusqu'à quel point ? Comment les éléments de changement perceptibles au sein même du mode d'habiter et des aspirations de chaque résident secondaire coexistent-ils avec ces invariants dont je fais l'hypothèse ? Question de fond, massive ; question commune à notre équipe, à laquelle l'enquête Ardèche voudrait apporter une proposition de réponse avec la spécificité de son terrain, et la démarche qui lui a été associée.

### Le travail de terrain : observation, entretiens

Je l'ai dit : je bénéficiais ici d'une bonne connaissance tant géographique, socio-économique, que culturelle de cette région du département de l'Ardèche retenue : le *Plateau ardéchois*. Mon expérience de ce terrain, acquise antérieurement<sup>5</sup>, y fut pour beaucoup dans la compréhension fine des attitudes, des références locales (géographiques, historiques et culturelles), etc., et s'est avérée essentielle pour décrypter pratiques et discours. A l'évidence, ce type d'usage de l'espace rural (en quoi consiste le phénomène de la résidence secondaire) prend place dans le processus actuel de valorisation d'un certain type de valeurs accordées à l'espace rural, qui s'exprime dans la "patrimonialisation" du

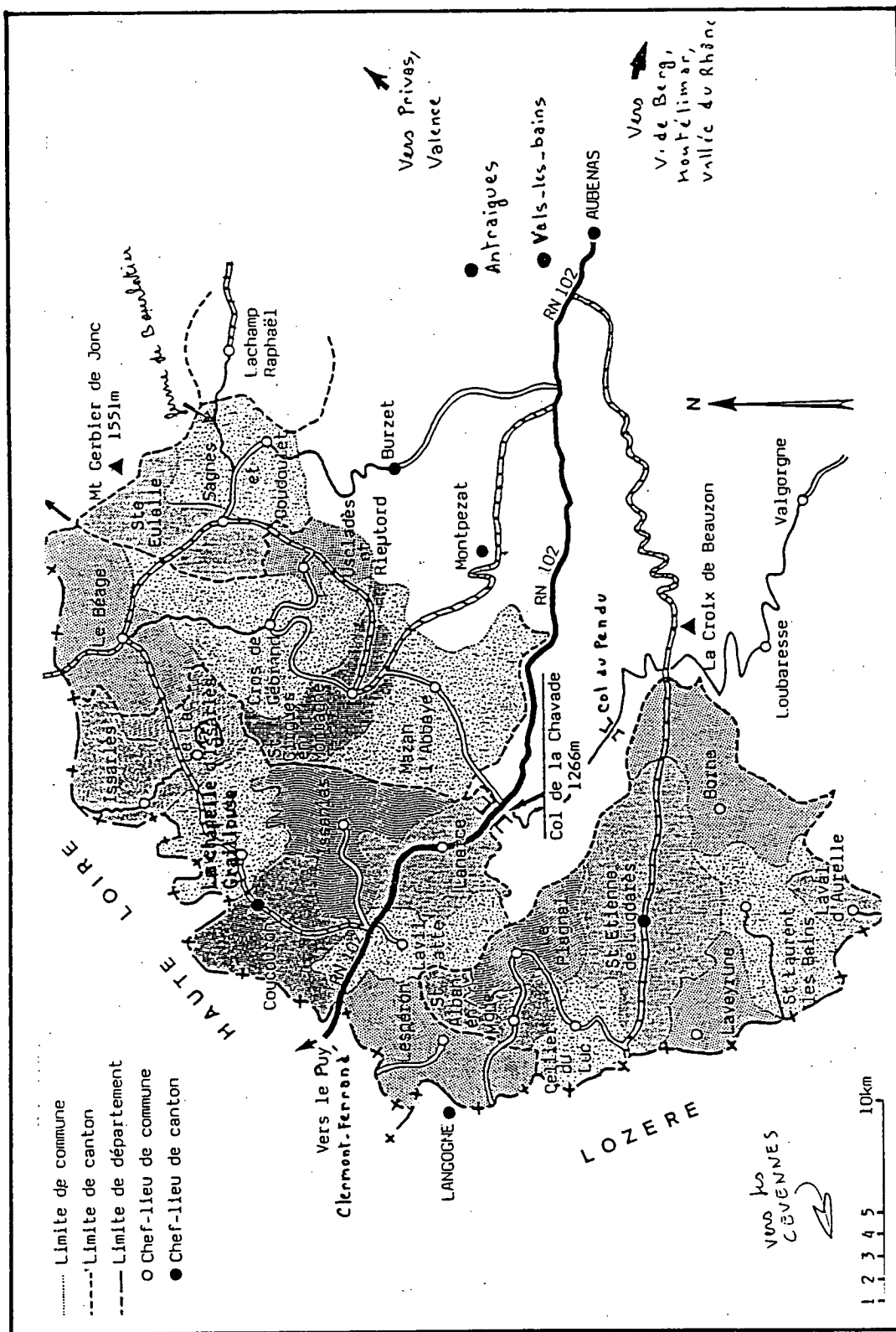
---

<sup>5</sup> Outre la recherche sur les paysages déjà mentionnée, je fais référence à ma collaboration ponctuelle, depuis 1992, au travail de l'ethnologue chargé de mission auprès du Conseil général de l'Ardèche (Jean-Pierre Destand) ; à mes recherches sur les pratiques de cueillette ; à mes travaux sur l'aspect saisonnier des modes de vie locaux (l'hiver en particulier).

bâti, des territoires, des produits régionaux, etc.

Aire large d'étude, le *Plateau* (il sera désormais sous-entendu qu'il s'agira du Plateau ardéchois) constitue, dans l'est du département, la zone géographiquement la plus élevée (de 950 à plus de 1600 mètres d'altitude) de la partie dite "montagneuse" de l'Ardèche (celle-ci comprenant par ailleurs la "Haute Ardèche" dans le nord du département, les Boutières, et une partie du "Vivarais cévenol"). D'un mot, indiquons que le Plateau regroupe 24 communes, sur 530 km<sup>2</sup>, et représente une population permanente de 6 à 7000 personnes. Les agriculteurs (encore assez nombreux) y vivent principalement de l'élevage : production de lait, troupeaux de Montbéliardes ; développement d'une petite unité de production de fromages (le "Coucouron", et le "Goudoulet") ; mais aussi production de viande bovine (troupeaux de Charolais), et élevage de chevaux (Comtois). Partagé entre l'influence de l'attraction de deux villes (Aubenas, au sud-est ; Le Puy, en Haute-Loire, au nord-ouest), le Plateau s'appuie largement sur une petite ville lozérienne limitrophe (Langogne, où passe la ligne SNCF Paris-Nîmes), et compte ce que les géographes appellent un "bourg-centre" : Coucouron, chef-lieu de canton maintenant considéré comme la "capitale" du Plateau, depuis le ralentissement de l'activité de la commune de Saint Cirgues-en-montagne, et le déclin, plus ancien, du Béage.

J'ai effectué là deux séjours d'enquête (quatre jours en mai 94, dix jours en juillet 94), ainsi qu'un passage de deux jours (en octobre 94, en compagnie cette fois-là de deux membres de l'équipe : Nicole Phelouzat-Perriquet et Martyne Perrot). C'est surtout dans le canton de Coucouron que j'ai enquêté.



Le Plateau ardéchois

Carte réalisée par Patrick Metzger (société Lignéal, Antony)

L'enquête a consisté à mettre en oeuvre cinq types de techniques principaux :

1. *Une ethnographie diffuse*, à la fois de la vie locale, et de tous les acteurs, événements, réalisations touchant au phénomène résidence secondaire : observations directes (par exemple, repérage des résidences secondaires en construction) ; rencontres fortuites d'agriculteurs ; contacts privilégiés avec la famille d'agriculteurs qui me louait un gîte ; échanges avec des commerçants, le responsable du journal local ("Regain"), les gendarmes du Béage, etc.

2. Longues interviews semi-directives auprès de onze résidents secondaires (dont une famille belge), localisés en grande partie sur la commune de Lachapelle-Graillose, mais aussi dans des communes tout proches (Coucouron, Issanlas, la commune "Le Lac d'Issarlès", Astet).

Entretiens moins approfondis avec *deux anglais*, l'un, courtier en immobilier pour une agence anglaise, l'autre promoteur d'un lotissement de vacances.

3. Entretiens répétés avec le *maire* de la commune que je voulais étudier de façon intensive : Lachapelle-Graillose. J'ai bénéficié là d'une écoute et d'un réel intérêt pour mon enquête, cet élu local collaborant activement, ainsi que la secrétaire de mairie, à ma recherche.

4. Enquête auprès d'*organismes départementaux* comme la DDE, le Conseil général, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

5. Interviews semi-directives auprès de *cinq notaires* (deux notaires d'*Ardèche*, dont j'avais déjà rencontré l'un à l'occasion de ma recherche "paysage" ; un notaire de *Haute-Loire* ; un notaire et un directeur d'agence immobilière dans la *Creuse*).

*Que toutes ces personnes soient ici chaleureusement remerciées, et tout particulièrement M. Roger Vesseyre, maire de Lachapelle, Mme et M. Michel Roche, d'Issanlas, mais aussi Claude Foucault-Monmaneix à Paris.*

Un mot enfin sur le plan adopté pour la rédaction. A travers la série de portraits des résidents secondaires rencontrés (II), sera d'abord montrée la diversité de leurs profils sociologiques et des types et styles de leur maison. En III, cette diversité trouvera à s'éclairer par la présentation de l'évolution du phénomène résidence secondaire à l'échelle d'une commune, et son incidence sur la vie locale. La quatrième partie donnera la parole aux notaires, qui ont permis d'élargir la réflexion à d'autres régions du Massif central. Elle ébauchera la mise en perspective de leur diagnostic et des propos des résidents secondaires recueillis par moi-même pour des comparaisons et extrapolations.

*N.B. : pour préserver l'anonymat des résidents secondaires rencontrés, leurs noms seront fictifs ; parfois, celui de leur lieu d'implantation sera emprunté à d'autres lieux que le leur.*

## **II. De maison en maison, à la rencontre des résidents secondaires**

Les onze portraits qui vont suivre sont ceux des onze résidents secondaires interviewés. Quoique n'étant pas rigoureusement représentatifs des cas de figure existant dans le canton de Coucouron, ils respectent néanmoins en gros les grandes tendances de leur répartition en catégories <sup>6</sup>. J'aurais pu m'en tenir à un seul exemple de résident secondaire par catégorie ; j'ai préféré évoquer l'ensemble des familles ou des individus rencontrés, afin de donner à voir le mieux possible les particularités et les spécificités constitutives de la diversité des stratégies individuelles.

---

<sup>6</sup> Maisons héritées, achetées, etc. Ces éléments de typologie seront présentés plus loin.

## Maison d'enfance

### *Le couple Estivère*

Tous deux sont d'origine paysanne modeste. Leurs parents exploitaient de petites fermes dans deux hameaux de la même commune (huit enfants dans l'une des deux familles, trois dans l'autre). Sont-ils bien intégrés dans le hameau où je les rencontre ? La question ne se pose même pas, puisque c'est une partie de la ferme familiale de Monsieur Estivère qu'ils ont aménagée en 1972. Belle histoire que celle de cette habitation toute en longueur, dont Monsieur E. avait fréquenté en tant qu'écolier la partie qui servait avant-guerre de salle d'école pour le hameau ! Singulière histoire aussi, celle de Monsieur E., et des migrations saisonnières qu'il a connues (subies), adolescent, quand, plusieurs années durant, dans les années trente, il allait chaque été se louer "dans un mas" pour travailler la vigne chez un "patron". C'est dans ce village du Gard qu'il a connu sa femme, et y a vécu, avant qu'ils ne partent prendre leur retraite à Nîmes dans les années soixante.

C'est depuis cette époque qu'ils reviennent ici le plus souvent possible (on dit : "on va à la montagne"), moins pour resserrer des liens avec les parents et voisins qu'ils n'ont jamais tout à fait quittés, que par habitude, par réflexe, à la manière d'une évidence qui s'imposait à eux. Paysans (et non pas "agriculteurs" ; d'ailleurs ils ne l'ont jamais vraiment été), malgré leurs soixante et quatre-vingts ans respectifs, ils le sont quasiment restés, de coeur, mais concrètement aussi, puisqu'ils tiennent toujours à continuer de monter tout exprès quinze jours au mois de mai pour démarrer leur jardin (c'est une des premières choses qu'ils me montrent). Après ce séjour, ce sont les trois mois d'été qui les voient à nouveau ici dans leur maison du Plateau, où ils se font un devoir de monter une fois encore de Nîmes pour la Toussaint, avant l'hiver.

Ils ont une fille, mais c'est surtout leur gendre qui, dans le couple, serait le plus attaché à la région : "Il est tellement passionné ici, les boules, la pêche, les parlottes avec les gens du village ! Pourtant, il n'est pas ardéchois. Pour leur retraite, tous les deux [leur fille et leur gendre] aimeraient acheter (une maison) à Aubenas, et faire le plus possible la navette entre ici et Aubenas".

Je les quitte, après leur avoir proposé de les prendre en photo, confortablement assis sous leur parasol, dans le haut de leur jardin d'où la vue porte sur un vallon bucolique à souhait, mais où pourtant gagnent genêts et pins sylvestres. Je comptais les revoir fin septembre (on est en juillet), mais un problème médical leur a fait abrégé leur séjour. Meilleure santé !

### *Les Issartel*

Trois générations m'accueillent dans le petit jardin de cette maison du bout d'un village. Chacun y trouve son compte dans ces étés passés dans la "maison-mère" (comme dit la grand-mère des plus jeunes) : le plus jeune petit-fils pratique ici le VTT, mais n'a guère fait d'émules parmi les jeunes ruraux ; la fille (la quarantaine) se promène, bouquine ; la grand-mère (70 ans environ) retrouve le village de son enfance, quitté en 48 pour un bourg du Plateau, dont elle est ensuite partie pour la basse Ardèche, à Aubenas, en 55. Quelques années durant, louée avec la propriété à des fermiers, la ferme a cessé son activité agricole en 1978, pour devenir alors une maison de vacances pour les actuels grands-parents Issartel.

Durant l'entretien, les Issartel insistent beaucoup sur ces départs des habitants du village depuis plusieurs dizaines d'années pour Saint-Etienne, Bessèges (près d'Alès), Aubenas, Paris aussi, et sur leur propre diaspora : Aubenas, donc, Montélimar, Grenoble. Les deux plus jeunes générations ont été différemment marquées par leurs origines, celle des enfants évoquant les moqueries dont ils étaient l'objet de la part de leurs camarades dans la Drôme, mais celle des petits-enfants se disant presque totalement affranchis de ces racines, venant ici plus en simples vacanciers qu'en descendants de paysans ardéchois. Mais, excepté les grands-parents, tous se sentent à la fois d'ici, et pas d'ici, me montrant, par maints exemples, tour à tour leur appartenance au village et leur extériorité. "On est un peu perçu comme des gens de la ville, maintenant ; et de plus en plus, me dit par exemple l'une des filles des Issartel. On est même un peu jalouxés. C'est vrai, on se regroupe ici, plus entre vacanciers qu'avec les jeunes du village : ça fait un peu deux clans."

Toutes générations confondues, les Issartel semblent venir ici comme en gîte rural, pour profiter, tranquillement, simplement, de cette campagne que seuls ont bien connue les grands-parents. Ils ont néanmoins pris l'habitude de s'y retrouver au grand complet pour la Toussaint (ils sont alors dix-sept), et une journée entière durant l'été, quand c'est possible.

## Village de l'enfance

### *Les trente Clapas*

Ce portrait est le premier de la série de trois, où une maison de remplacement tient symboliquement lieu de "maison de famille", simple substitution d'une

résidence perdue par une autre, toute proche, qu'on s'est donnée, mais qui se trouve pourtant tout autant investie.

Comme Madame Couleyre (portrait suivant), le jeune Bertrand Clapas qui se prête à l'interview est enseignant ; il a trente-cinq ans environ. Datons succinctement les étapes de leurs inscriptions résidentielles successives.

- Années 30 : l'arrière-grand-père maternel de Bertrand cesse son activité de petit paysan (à quelques kilomètres du centre du village) et s'installe à Marseille.

- Le grand-père de Bertrand devient fonctionnaire. Ses frères et soeurs travaillent et vivent alors à Marseille, Nîmes ou Alès, mais, tous, remontent l'été pour les vacances dans l'ancienne ferme familiale aménagée alors en trois appartements (1940-1960)<sup>7</sup>.

- Mariages et naissances se multipliant, ce sont des oncles et tantes de Bertrand qui occupent les trois appartements, et non pas sa mère. Celle-ci, dans les années 60, loue d'abord une ancienne ferme pour les vacances (elle est enseignante, comme, plus tard, son fils Bertrand), avant de se décider à acheter un terrain.

- 1969 : construction d'une maison, conjointement par les parents de Bertrand et la soeur de sa mère (sa tante) ; belle maison, avec un air de parenté avec les maisons basques ou les villas de bord de mer, escalier extérieur et vaste jardin, à l'entrée du village. La propre famille de Bertrand et celle de sa tante étant indépendantes, sous le même toit, la maison en comprend, en fait, deux : "C'est la même maison, en miroir : les deux appartements si l'on veut donnent sur un même couloir et partagent la même façade" (Bertrand).

- 1994 : le processus se poursuit. Bertrand et sa femme vont tout prochainement, à leur tour, faire construire. Ils ont déjà acheté le terrain dans un lotissement de vacances, à un jet de pierre de l'actuelle maison. "Avec Thomas (leur très jeune enfant), celle-ci devient trop petite... Mais on ne sera pas perdu ! Et puis, dans le lotissement, j'y avais déjà des amis".

On tient là l'exemple d'une continuité résidentielle remarquable, témoignant d'une fidélité, de génération en génération, au "berceau" familial (comme disent les généalogistes). Peut-être cet entêtement doit-il cependant aussi à la situation de ce village, qui attire depuis longtemps les touristes autour d'un grand lac aménagé pour la baignade et les sports nautiques ? (Bertrand se montre d'ailleurs un brin condescendant pour les simples touristes de passage : "Certains jours d'août, c'est

---

<sup>7</sup> Processus assez courant, déjà rencontré au cours de la recherche "paysage" (cf. "Claire Molines", pp. 100-107, de "Plateau ardéchois...", op. cit).



la Côte d'Azur, ici !"). Pour la plupart enseignants, et n'habitant qu'à un peu plus de trois heures de route de là (dans les Bouches-du-Rhône principalement), ce sont — cumulés — pas loin de cent jours qu'ils passent ici par an, deux mois l'été, toutes les petites vacances, et quelques simples week-end. La grand-mère de Bertrand, déjà, montait ici avant-guerre, elle aussi de Marseille : "Elle venait en train à Langogne, puis prenait un vieux car — les cars Eyraud. Elle raconte que c'était un peu l'épopée, les cars d'avant !".

L'installation dans une nouvelle maison semble n'avoir en fait rien changé de leur rapport au lieu : "Ça n'a rien changé aux vacances", dit Bertrand. L'important était — et reste pour eux — ailleurs : dans le fait de retrouver des parents éloignés ("ici, on a beaucoup de cousinage"), mais aussi des amis de longue date, résidents permanents ou non ; et surtout dans l'occasion, qu'ils se donnent ainsi, de se réunir le plus nombreux possible, le plus souvent possible, en particulier, rituellement, le 15 août, où ils forment alors un groupe de plus de trente personnes.

Au village, pour désigner leur maison, on parle de "la maison des Marseillais", manière de les distinguer — quand même — des habitants réellement permanents. Mais c'est d'une autre façon, plus subtile et tout aussi décisive, que les Clapas sont de facto intégrés au village : par leur nombre et surtout par la notoriété, l'honorabilité de leur famille, qui vaut label et signe d'appartenance à part entière à la collectivité villageoise.

#### *Les beaux-frères sur le toit*

Le mari de Madame Couleyre n'est pas là. C'est donc elle qui me reçoit dans leur maison (d'un style un peu passé de mode, années 50, "marquise", lilas mangeant la façade, petit perron, barrière en ciment). Il est à l'autre bout du village (Mazan), à aider le frère de Madame Couleyre (donc son beau-frère) qui travaille sur le toit de la résidence secondaire qu'il est en train de construire sur une parcelle de quatre lots achetée à la commune. C'est lui le pivot de l'histoire qui nous intéresse ici, la tête de pont d'un petit réseau familial.

De par ses origines paysannes, son cheminement s'apparente à celui du cas de figure précédent, à la différence que ses racines rurales sont encore tièdes, plus proches dans le temps que celles des Clapas. Ses parents (son père ne possédait que quatre vaches et faisait fonction de garde-champêtre à mi-temps) sont partis à Lyon, chez l'une de leurs filles, avant que lui-même ne se fixe à Aubenas, où il se marie. Les deux beaux-frères sympathisent ; durant l'année, ils voisinent d'ailleurs

en périphérie de cette ville : M. Couleyre habite la maison de famille de sa femme (dont elle a hérité), et, le frère de cette dernière, son beau-frère, une maison bâtie sur un terrain limitrophe (“Il n’y a qu’une haie qui nous sépare”, dit Madame Couleyre). De là à se retrouver à Mazan à poser des chevrons sur un toit... Après quelques étés passés en caravane “à la mer”, puis d’autres encore, toujours en caravane, sur l’un des deux campings de Lac d’Issarlès, tout proche de Mazan, saisissant une occasion, les Couleyre achètent à la veuve d’un gendarme la maison que celui-ci (après une carrière qui s’était déroulée à Clermont-Ferrand) avait fait construire, dans les années 50, pour sa retraite, à Mazan (dont sa femme était “sortie”).

Et voici — enfin — que le frère de Madame Couleyre décide de construire à Mazan, en prévision de sa retraite (il va sur ses soixante ans). A vrai dire, il ne devrait pas se sentir plus dépaysé que sa soeur ne l’a été quand elle s’est installée dans sa maison de gendarme, leurs parents étant originaires d’une autre commune du Plateau.

M. et Mme Couleyre ont la cinquantaine. Elle, est enseignante. Sauf au coeur de l’hiver, ils viennent ici tous les week-ends, parfois dès le vendredi soir (une petite heure de route leur suffit), et une bonne partie de leurs congés. Ce n’est pas, m’a-t-il semblé, un esprit de famille qui guide leurs pas, le plus souvent qu’ils le peuvent, vers Mazan, mais, la proximité géographique aidant, l’aubaine, la possibilité de disposer, moins d’une résidence dite secondaire, que d’une seconde maison (ces qualificatifs seront discutés en conclusion de l’étude). Qu’y font-ils ? Elle lit beaucoup, va au marché hebdomadaire, se rend à la messe, fait assidûment ses petites promenades (à l’étonnement de certains villageois). Quant à lui, il est ravi d’habiter au coeur du village : cela va bien avec ses emplois du temps préférés, pétanque provençale, bricolage, relations de voisinage. Une vie qu’ils se sont inventée (rurale ? citadine ?) ; pas un autre, mais un second volet de leur mode de vie ; en tout cas, “plus que de simples vacances”.

#### *Blagueurs, pêcheurs : des “Méridionaux” sur le Plateau*

La soixantaine, Madame, autant que Monsieur Jourdan, sont des mordus de la pêche ; intarissables sur ce sujet. Le soir, il va jouer aux boules sur la place du village, tandis qu’elle ira faire la *couvige*<sup>8</sup> avec les dames, sur un banc, à l’ombre

<sup>8</sup> “Faire la *couvige*”, ou encore “Aller à la *couvige*” : belle expression très locale (Plateau et Haute-Loire) qui signifie la réunion de quelques femmes pour faire, dehors, du travail de dentelle.

de l'église. Des promenades en auto, ils en font rarement, connaissant maintenant tout le Plateau. Autant que leur propre maison, c'est le voisinage qui leur plaît le plus ici, avec la sociabilité diffuse et sécurisante, et ses rythmes (diurnes, nocturnes, vespéraux), qui caractérise (un peu schématiquement, c'est vrai), la Provence et le Midi. Pour eux, ici, ce doit être le Midi, sans les platanes. Pour les avoir écoutés tous deux plus de deux heures, et pour les avoir ensuite rencontrés à plusieurs reprises dans le village, l'image semble avérée. Comme beaucoup d'autres résidents secondaires vivant dans le Midi (les Jourdan sont d'Orange), ils sont heureux de trouver ici, à plus de 1000 mètres d'altitude, un peu de fraîcheur l'été : "On craint beaucoup la chaleur en bas ; la grosse chaleur. J'ai téléphoné hier soir, c'était infernal, il faisait 50°, on m'a dit" (7 juillet 94).

La maison qu'ils ont achetée en 1976 est en plein village, sans vue ni dégagement ; mais ça ne les dérange pas, au contraire. Elle : "J'aime bien cette petite vie, et puis ici, quand tu as envie de blaguer, tu vas faire un tour, c'est la gazette". Lui : "...Si j'aurais préféré une belle maison, tout à fait à mon goût, mais isolée ? Ah non, on ne pourrait plus dire : "Marius, t'as fait une truite" ou "Hervé, le Hervé qui viendrait me dire bonjour...", et tant de choses, les chèvres qui passent deux fois par jour" (outre quelques éleveurs de bovins, le village compte un chevrier originaire de Lyon). Ils l'adorent de toutes façons, cette vieille "maison de village" (comme disent notaires et agents immobiliers) qu'ils ont fait retaper. "J'aurais jamais fait bâtir une maison en briques comme certains font", m'affirme M. Jourdan. "J'ai voulu acheter une maison comme ça, une vieille maison", renchérit sa femme. Ils ont eu à cœur de retrouver les pierres sous le crépi, gardé le plus grand nombre de fenêtres "authentiques" (M. et Mme J.). Le seul regret de Madame, c'est l'absence de jardin ; mais comme lui dit son mari la taquinant : "Si tu avais un jardin, tu serais plus à la pêche !".

M. Jourdan garde de ses retours au pays du temps de son enfance un souvenir idyllique (idéalisé ?). Né à Orange, où sa mère était descendue, la ferme une fois vendue (scénario courant dans la région, comme on l'a vu), il montait en effet chez une tante, parfois à pied depuis Langogne : "On était gamin, on avait six ans, on était désireux de monter, parce qu'on faisait presque ce qu'on voulait... et en plus, il y avait des animaux, des jeunes, du monde : trois cents personnes" (aujourd'hui le chef-lieu de la commune ne compte qu'un peu plus de cinquante personnes).

---

Par extension, aujourd'hui : se retrouver entre femmes (renseignements de M. et Mme Vesseyre et M. et Mme Roche).

Mais, à mon sens, ce n'est pas une dose de nostalgie, ni un parfum de culture paysanne qu'il vient humer ici. La visite des étables, les circuits patrimoniaux, et pas davantage les paysages, ce n'est pas sa tasse de thé. Se promener, oui ; mais se promener utile : donc la pêche ! Lui comme elle, sont d'abord réalistes. A la retraite depuis un peu plus d'un an (ils étaient commerçants), ils ne songent pas un instant s'installer définitivement ici. "C'est long, c'est très long, l'hiver, ici, quand on n'a plus rien à faire... En bas (dans le Midi), c'est pas pareil, tu trafiques, tu vas d'un côté et de l'autre ; il a beau geler, il n'y a pas de neige, il n'y a aucun ennui pour circuler" (elle). "Ça fait cinquante ans que je monte ici" (lui). De fait, ils ouvrent leur maison moins fréquemment que les Clapas ou les Couleyre. Leur investissement dans ce lieu est un peu d'un autre ordre, plus volontariste peut-être, mais pas moins fort. Quand ils projetaient d'acheter, c'était "nulle part ailleurs", dans le village même. Et quand ils se disent "jobards de notre Ardèche", c'est en fait du Plateau, de leur choix de s'y être installés, captifs de leur inclination : "C'est le Plateau : on vient, on a notre maison, on a nos habitudes, on a nos quelques relations ici, là, voilà" (Madame J.).

"Ça fait cinquante ans que je monte" : dans cette affirmation de M. Jourdan, deux fois répétée au cours de l'entretien, on sent une manière de fierté, une façon peut-être d'affirmer une promotion sociale (une belle maison, bien retapée, une respectabilité...), à moins que ce constat auto-proclamé ne relève d'un registre plus souterrain, existentiel, comme pourrait peut-être le donner à penser cet autre discours en forme de projet, insolite, troublant (surtout pour moi, qui engageais alors avec eux le premier entretien de mon enquête) : Lui : "On va se faire incinérer, en principe. Ma femme veut que les cendres, on les balance au bord de la rivière", "du moulin" (elle), "Et moi, dans un bois à champignons" (lui). Elle : "Vous voyez comme quoi ça va loin : on veut qu'on nous monte nos cendres... En plus, ça évitera aux enfants de porter des fleurs. M. de la S. : "C'est pour montrer que vous êtes vraiment d'ici ?" Lui : "Non, non... Je sais pas comment vous dire : on aime bien ces coins. On aime bien la montagne, on va à la pêche, on connaît toutes les mottes, les yeux fermés".

## Monter du Midi

Nous quittons maintenant héritages, transmission, et ré-installations, pour la

nouveauté, la découverte, l'apprentissage du lieu ; les cheminements résidentiels implicites — induits par le passé d'une famille —, pour des stratégies explicites, construites, pour des passages à l'acte de gens montés du sud de la France. Les trois portraits qui suivent (plus hétérogènes que les précédents) donneront à voir, même dans une aire socio-géographique aussi restreinte et hétérogène qu'une partie du Plateau ardéchois, que les résidents secondaires ne peuvent se réduire à un modèle unique.

### *Acheter une bergerie*

La maison des Chabert est de celles qu'on aimerait pour soi, de celles qui répondent exactement à l'une des images d'Epinal les plus répandues de la résidence secondaire : une chaumière et deux coeurs, en l'occurrence une bergerie et des coeurs. Située dans un hameau encore en partie agricole, entourée d'un vaste jardin très aéré, elle donne de plain-pied sur un vallon bucolique à souhait qui descend jusqu'à elle. La vue, ou mieux l'ambiance paysagère, est idéale, quasi parfaite, à échelle humaine, coupée au premier plan par une discrète barrière de bois brut installée par leurs soins qui court le long d'un chemin. (Par accord amiable avec la mairie, passant jusqu'alors au ras de la maison, celui-ci a été détourné). Robuste bâtisse rectangulaire de taille moyenne, achetée tout récemment, en 1989, cette ancienne bergerie a été parfaitement restaurée — si tant est que cette expression ait un sens —, pas trop léchée, d'un rustique contenu, fonctionnelle à l'intérieur : tommettes, meubles en pin, canapé style Habitat ou Ikea...

En s'installant ici, ils n'étaient pas en terrain totalement inconnu, puisque c'est à Privas, où son père tenait une étude de notaire, que Madame Chabert a passé son enfance, et qu' "avec les enfants, on campait, en Espagne ou ailleurs, mais on réservait toujours une semaine pour venir près d'ici justement, au lac d'Issarlès" (Mme Chabert). Lui est Nîmois d'origine. Il est à la veille de sa retraite de cadre dans une entreprise de la Drôme, et c'est dans cette perspective qu'ils ont cherché "une maison en pierres, la maison typiquement ardéchoise".

Lui, se verrait et envisagerait de s'installer définitivement ici. Grand pêcheur, bricoleur (il a retapé la bergerie avec son fils et son gendre), il s'est découvert une passion pour le jardinage. C'est en effet un véritable travail de jardinier-paysagiste qu'il a effectué autour de la maison, aménageant de petites terrasses retenues par des murets de pierres sèches, distribuant astucieusement quelques bouquets de noisetiers et de sorbiers sur ce qu'on pourrait presque appeler un parc, réservant

aussi sur le côté de la maison un espace pour un jardin potager. Je le sens dans son élément ici, en ingénieur reconverti au travail rural. Depuis toujours trop exclusivement citadine, Madame Chabert ne partage pas le même point de vue et n'a nulle envie de séjourner ici à l'année : les trois mois d'été et quelques week-ends lui suffisent. Elle est pourtant ardéchoise d'origine, mais c'est en bourgeois que ses grands-parents, puis ses parents l'emmenaient jadis, à partir de Privas, dans la montagne ardéchoise, pique-nique, baignades dans l'Eyrieux, Gerbier-de-Jonc, visites à des lieux de pèlerinage, etc.

L'entretien s'achève. Je finis le porto qu'ils m'ont offert, avant de les laisser à la décision qu'ils devront bien prendre un jour. A neuf heures du matin le lendemain, je les retrouve entourés de leurs enfants et petits-enfants, assis pour le petit déjeuner à une grande table installée dehors. Monsieur Chabert arrive, revenant du marché de Coucouron (on est mercredi) avec une miche de pain de campagne et du saucisson qu'il me propose de partager — collation paysanne —, encore excité et fier de son petit tour matinal, comme je peux l'être moi-même aussi dans les Pyrénées ou le Perche, au retour de ces petites foires qui semblent si bien résumer toute la région et donner sens et saveur à notre séjour ici, et pas ailleurs.

*“Ma Coucouronnette”*

Monsieur et Madame Pons disent aussi “ma cabane” pour désigner la petite maison qu'ils sont en train de faire construire à mi-chemin entre Coucouron et l'auberge de Peyrebeille (localisation une fois encore fictive, rappelons-le).

Originaire de Nîmes, ce couple (elle, assistante médicale ; lui, comptable) “montait” régulièrement en Lozère pour leurs vacances dans la maison de la soeur de leur beau-frère (sic). Très semblable au Plateau, me disent-ils, la Margeride se révéla rapidement trop austère à leur goût. C'est alors qu'ils découvrent Coucouron par des amis. Coup de foudre ? Non, mais l'occasion... qui fait le résident secondaire : “En 90, on nous a parlé d'un terrain à vendre. On en blaguait tous les deux. En trois heures c'était fait, pourtant !”.

L'agriculteur qui leur a vendu la parcelle réside à moins de cinq cents mètres de là, et leur donnera des coups de main ; il vient déjà les aider à faucher autour de chez eux le grand espace qui, bien dégagé (déjà planté de quelques pins à crochets et de sorbiers), leur procure une belle vue qu'ils tiennent absolument à préserver : ni clôture, ni grillage, “ça casserait l'espace”. Mais c'est surtout la proximité du bourg, de ses commerces, et de son marché hebdomadaire qui les a décidés.

Durant l'entretien, les parents de Madame Pons arrivent, directement de Nîmes, où c'était étouffant, disent-ils. Les congés des Pons sont brefs, cette année : l'achèvement de la maison aura pris du retard, de la même manière que celle de leurs premiers voisins (comme on dirait dans les Pyrénées), à une petite centaine de mètres, qui, eux, vivent à Alès.

Calmes, gentils, les Pons semblent heureux de leur installation, simplement satisfaits : nul lyrisme dans leurs propos, nulle fierté ostentatoire de leur maison (comme souvent les résidents secondaires, dans un discours d'auto-justification d'un choix — d'un investissement, d'un savoir-faire, de choix esthétiques, d'un labeur, aussi — qu'on cherche à faire partager, reconnaître ou approuver par le visiteur). Nul romantisme non plus dans leur perception de l'Ardèche. Leur "Coucouronnette" ? Une petite maison, modeste, pour leurs congés, à trois heures de route de leur domicile. Des petites promenades en perspective, le bon air, le calme. Moments paisibles, peu bavards. Se retrouver là, périodiquement, tous les deux — ils n'ont pas d'enfant —, un peu mieux qu'en Lozère.

*"On va au mobil-home"*

Dernier portrait de cette galerie de trois exemples de résidents non ardéchois d'origine, d'un type tout différent des précédents, que l'on rencontre ici et là (caravanes installées à l'année, plantées au beau milieu d'un pré ou adossées à un petit bois), mais qui en dessine la figure la plus achevée : les Plantin et leur *mobil-home*.

Ce bricolage résidentiel, avec son côté exubérant, naïf, enfantin, nous parle bien d'appropriation et non d'improvisation<sup>9</sup>. Comme un jeu de construction où l'on aurait disposé maison, arbres, puits, etc., comme une cabane qu'au fil des ans frères et soeurs améliorent, socialisent, investissent de plus en plus au point de la prendre au sérieux comme une vraie maison — leur maison à eux, enfants —, le terrain des Plantin apparaît de la route comme une terrasse aménagée à flanc de colline, protégée des regards par des arbustes, des plants de lavande, des fleurs formant presque un rideau, une guirlande. L'enclos ainsi délimité, pour qui prend la peine de monter, entoure un long *mobil-home* (dix mètres de long, près de 150.000 F) qui se prolonge par un petit velum qui abrite table et chaises de jardin. Tout est en pierres de granit du pays, margelle du puits (ils ont trouvé de l'eau),

<sup>9</sup> Sur ce phénomène, dit parfois de "cabanisation", voir : "Retour à la cabane, les refuges de l'éphémère", *Libération*, 17 juillet 1993.

toilettes (petit édicule rond au toit pointu), barbecue, ponctuant l'espace et apportant ainsi toutes les commodités de la vie en préfabriqué (ce n'est qu'une image), à la manière de dépendances ou d'annexes de la maison mobile. Assis sous le tivoi, le dos au mobil-home, comme j'ai pu le faire en leur compagnie, on a tout le Plateau devant soi, à ses pieds, la vue partant en effet des terroirs les plus proches jusqu'à la ligne de crête des "sucs" (Gerbier-de-Jonc, Mézenc, etc.).

C'est en 84, après plus de vingt étés passés en camping dans la région, que les Plantin se sont décidés à devenir propriétaires. L'obtention du permis de construire a tellement tardé qu'ils ont acheté un mobil-home et commencé d'aménager leur terrain. L'ayant obtenu une fois leurs terrassements achevés, il était trop tard, et les voilà maintenant définitivement installés dans leur provisoire, prêts à se déplacer de quelques dizaines de centimètres au cas où les autorités l'exigeraient. Mais c'est peu probable, le maire et les voisins les ayant définitivement admis. Ils ont bien, au début de leur installation, subi quelques tracasseries, mais tout est vite rentré dans l'ordre.

Ce chez-soi, ils l'aiment beaucoup, les Plantin, qui montent (deux frères et leurs femmes) chaque été depuis les Bouches-du-Rhône, s'y reposer, dormir, faire des grillades, vadrouiller en auto, soigner le jardin. Frustrés de ne pas posséder une vraie maison ? Complexés vis-à-vis d'autres résidents secondaires ? Ils ne semblent pas l'être, compensant, comme sur un camping<sup>10</sup>, la modestie de leur installation par un surinvestissement du moindre recoin de l'espace extérieur, et de l'intérieur du mobil-home (33m<sup>2</sup> "habitables", qu'ils briquent et dont ils changent périodiquement la décoration et le mobilier).

"On va au mobil-home", disent-ils à la veille de partir pour le Plateau, mais le statut de maison de cette grande caravane immobilisée sur des parpaings en ciment semble aller de soi pour eux. Avec le cas de figure qu'ils représentent, ce n'est pas la famille, ni la situation géographique qui fait la résidence secondaire, mais le travail fourni, la peine, la ténacité : la création ex-nihilo, pionnière, de tous ces niveaux qui se succèdent et s'emboîtent, terrasses, murets, bâtis au prix d'un travail de titan<sup>11</sup> (récupération, transport et assemblage des pierres, qui ont coûté à Madame Plantin de sérieux ennuis de santé). Ils se reposent maintenant, ils

---

<sup>10</sup> Je me permets de renvoyer à ce propos à mon article : "Une ville pour l'été : le camping", *Autrement*, n° 10, 1977, relatant une enquête menée avec Philippe Bonnin.

<sup>11</sup> Ce point me fut confirmé par des voisins des Plantin.



soufflent, ayant remis à plus tard leur projet de reculer le mobil-home dans leur terrain, plus haut dans les genêts. En tout cas ils sont là pour longtemps. Chez eux.

## Découvrir le Midi de la France, l'Ardèche

Avec les deux portraits suivants, la découverte et la nouveauté sont totales, puisque le cheminement part de très loin — les DOM-TOM et la Belgique —, et ne se trouve en rien induit par une appartenance régionale au Midi de la France.

### *Fa-Bé-Fré*<sup>12</sup>

Cette maison avait attiré mon regard, dès la première fois que j'étais passé devant : sa situation ; son style aussi. Elle avait quelque chose de très singulier, que n'avait par exemple pour moi ni celle des Chabert (rappelons-nous son côté image d'Epinal), ni celle des Jourdan (banalisée et mal différenciée des autres maisons qui l'entourait). Singulière aussi son histoire : les chemins qui mènent au Plateau sont parfois compliqués.

- Madame Durand naît à Nîmes dans les années 40.

- Elle vit à la Guadeloupe avec son mari, maçon.

- Un des clients de celui-ci, ingénieur à la Guadeloupe, vite devenu un grand ami du couple, achète une vieille ferme à Lachapelle-Graillose (c'est par un ami qu'il a connu l'Ardèche). Trois étés de suite, les Durand habitent cette ferme avec cet ingénieur pour la restaurer. C'est à cette occasion qu'ils s'entichent de la région.

- 1968 : la vieille ferme isolée est maintenant en état. Les Durand reviennent quelques années de suite sur un camping à dix kilomètres de là.

- Achat, puis revente d'une maison de village, toujours dans le secteur.

- 1976 : achat d'un terrain, sur lequel M. Durand construit sa maison. Cela dure plusieurs étés ; travail harassant car, parallèlement, M. Durand fait un autre chantier non loin.

- 1979 : inauguration de la maison, qu'ils baptisent Fa-Bé-Fré (diminutif de leurs trois enfants, Fabrice, Béatrice, Frédéric, "Fa-Bé-Fré" signifiant en occitan : "il fait bien froid").

---

<sup>12</sup> Comme dans certains cas pour les traductions, à cause du jeu de mots qu'il recèle, j'ai dû ici, exceptionnellement, conserver le vrai nom du lieu-dit dont il est question. Je m'en excuse auprès de Madame Durand.

- Depuis cette date, deux mois par an, séjournent ici, outre Madame Durand, son mari (une année sur deux), sa mère (qui monte de Nîmes), et les uns ou les autres de leurs enfants et petits-enfants. “Vends Nîmes tant que tu voudras, lui disent ses enfants, mais pas Fa-Bé-Fré”. Elle aussi est maintenant beaucoup plus attachée à cette maison-ci qu’à celle de Nîmes, dont la Guadeloupe l’a en quelque sorte détachée, comme elle le dit.

La Guadeloupe, la décoration de plusieurs pièces la rappelle ; symétriquement, là-bas, ils projettent à leurs amis leur film vidéo tourné sur le Plateau, sans oublier, à leur retour, quinze kilos de saucisson... et du Roquefort.

Leur installation en Ardèche, ce fut la succession d’une amitié, d’un coup de coeur, puis d’un coup de foudre. Coup de foudre, dont il n’a pas encore été parlé, pour la singularité d’un lieu précis, d’une parcelle (la particularité d’une exposition au soleil et d’une vue, d’une pente, d’un sol...), et non pour une commune ou une région, comme la plupart des résidents secondaires. “On avait donc d’abord acheté une maison. Mais, en fait, ça a été une chance d’avoir dû la revendre, car j’aimais beaucoup la maison, c’est vrai, mais pas le coin : on n’avait pas de vue, et puis, en sortant de chez nous, on n’était pas libre, il y avait des voisins, le village... A cette époque, je passais presque tous les jours devant ce terrain (où ils ont construit Fa-Bé-Fré). C’était un pâturage. Il m’avait frappée. C’est marrant. Ce coin m’a tout de suite plu. C’était ce coin ou rien, mon mari aussi. Et maintenant, c’est ce coin que j’aime toujours, c’est où est notre maison, c’est notre bois...”.

Seule, juste un peu en retrait de la départementale, Fa-Bé-Fré occupe le centre d’une petite clairière ménagée dans un espace qu’on pourrait croire abandonné, petite hêtraie et morceau de lande à genêts. J’avais remarqué la façade ornée des lettres composant son nom, sculptées dans du fer forgé ; je m’étais demandé si certaines résidences secondaires n’avaient pas de petit nom familial (comme “Belabri”, “Son rêve”, “Villa du repos”, “Villa Marguerite”, “L’Oustalou”, “Les fauvettes”, exemples réels glanés dans les Hautes-Pyrénées, le Cantal, la Lozère).

#### *A la conquête du Plateau*

Sans cet artisan rencontré dans le village où je louais mon gîte, je n’aurais jamais rencontré M. et Madame Ruybecke, pour lesquels il travaillait. Ils habitent en effet sur un sommet boisé, à plusieurs kilomètres de la première habitation, au bout d’un chemin qui n’en finit pas de tourner et de monter en forêt. Ce ne sont pas des néo-ruraux que j’allais y découvrir, mais un couple de Belges (60-65 ans), leur

fil, et deux petites filles.

Il était cadre supérieur dans une entreprise de Bruxelles ; maintenant à la retraite. Par des amis belges qui leur avait vanté les charmes de l'Ardèche, ils découvrent le Plateau au début des années soixante.

“Nous nous sommes d'abord installés à Vals (les Bains), en caravane, sur un camping. Nous avons tout de suite trouvé le pays merveilleux, c'était un paysage merveilleux comme nous en avions rarement rencontré. Et en plus il faisait beau, comme en ce moment... On s'est dit : “Il faut qu'on trouve quelque chose”. On ne comptait pas acheter une maison, mais du terrain pour mettre la caravane pour quand on serait de passage, et puis aussi du terrain pour planter... Ça n'a pas été vraiment un choix, mais pas non plus vraiment un hasard. On n'avait jamais entendu parler de l'Ardèche. Les Cévennes, oui, on y avait voyagé il y a très longtemps, mais l'Ardèche, on n'y avait jamais mis les pieds... On a tout visité de ce qui était à vendre dans la région, et puis, par un notaire, nous sommes arrivés ici : on n'a pas hésité ; ce genre de choses, ça se décide tout de suite, c'est le coup de foudre. On a eu beaucoup de chance, car à l'époque, on ne vendait pas. Comme étrangers, on est, je crois, restés longtemps les seuls dans la commune. Quelques maisons se vendaient bien mais à des gens qui avaient tout de même des affinités, des origines ardéchoises.”

Ce furent donc pour eux une occasion, un moment, un bel été, qui firent naître leur projet, puis déclenchèrent leur décision. Les voilà maintenant, depuis août 1964, à venir, trois fois par an (quelques jours à Pâques et à la Toussaint, trois semaines en été) dans la grange-étable qu'ils ont achetée puis restaurée en plein coeur de leur propriété de cinquante hectares. Pour leur plus grande satisfaction, leur hobby de propriétaire forestier leur prend toujours le plus clair de leur temps : plantation de résineux les premières années et déboisement des fayards (ils en ont gardé quelques bouquets autour du pâturage, maintenant devenu clairière, qui entourait la maison), débroussaillage, surveillance, coupe, etc. Ils semblent réellement s'être découvert une fibre de gentleman-farmer !

L'intégration au pays s'est bien faite par le biais de l'église (où ils allaient à la messe), du maire, des agents de l'Office National des Forêts, etc., mais, comme le dit leur fils, “au prix d'un travail acharné. Et puis, mes parents ne se sont pas

comportés comme des touristes, ils ne se sont pas enfermés dans ce qu'ils avaient". Encore aujourd'hui, la partie n'est pas totalement gagnée, non pas du fait de leur qualité d'étrangers au pays qu'ils ne sont plus du tout, mais de celle de propriétaires d'une importante surface forestière : ramasseurs de champignons ou randonneurs n'adoptent pas tous le code de bonne conduite qui semblerait aux Ruybecke aller de soi. "C'est la marée parfois ici... c'est la catastrophe... Ils font du feu, laissent leurs débris... Une fois que je réagissais, j'ai reçu des menaces : "Vous aurez un jour le feu chez vous" (Madame R.).

Ils connaissent de mieux en mieux la région, les mentalités, les coutumes, les touristes (!). Plusieurs amis bruxellois se sont installés plus bas dans la vallée, entre Thueyts et Aubenas. D'autres viennent passer de brefs séjours dans le petit appartement indépendant aménagé dans la maison.

Les Ruybecke ne montrent pas d'esprit pionnier. Ils ne s'agit pas non plus d'un retour doré à la nature. Non. Ils ont réalisé là une aspiration qu'ils avaient peut-être depuis toujours, de seigneur d'un domaine en pleine montagne. Aspiration qu'ils assouissent de mieux en mieux : depuis deux ans, M. Ruybecke a pris une retraite anticipée, ce qui leur permet désormais de passer presque neuf mois de l'année à 920 km de Bruxelles (M. R. a calculé). "Vous sentez-vous comme des résidents secondaires ?". "Non. C'est la maison d'été, ici. C'est une deuxième maison ; c'est pas secondaire. On retourne en Belgique parce que nos enfants y habitent, sinon, je ne sais pas, peut-être qu'on habiterait ici toute l'année, c'est possible" (Madame R.). Cela n'est pas sans évoquer la villégiature campagnarde des grands bourgeois de Paris ou de Lyon, au dix-neuvième siècle<sup>13</sup>.

Maison de coeur / maison de raison : ... où la résidence secondaire n'est pas celle qu'on croit

Un jeune du Plateau me dit un jour qu'à Aubenas, où il travaille et vit cinq jours par semaine, il n'était *que* "résident". Autre expression également entendue ici : "Lui, il a le portefeuille à Aubenas, mais le coeur sur le Plateau". Symétriquement, ils ne sont pas si rares — fonctionnaires, enseignants, etc —, ceux qui, originaires comme M. et Mme Marcon de la basse Ardèche (Burzet,

<sup>13</sup> Sur ce phénomène, voir M. Boyer, *Le tourisme*, Paris, Le Seuil, 1982 ("La résidence secondaire ou résidence oisive", pp. 107-130).

Montpezat, Antraigues, Aubenas, Vals-les-Bains...), n'habitent sur le Plateau que pour raisons professionnelles, et s'empressent de redescendre tous les vendredis soir.

C'est la maison que les Marcon n'occupent que le week-end, au Cheylard, qui est officiellement et qu'ils vivent comme résidence principale. Les raisons de ce paradoxe sont simples.

- La cinquantaine, ils sont nés chacun dans un chef-lieu de canton de la basse Ardèche.

- Nommé en 1974 à la brigade de gendarmerie du Cheylard (gros bourg situé au nord de Vals), il s'y installe avec sa femme, qui y trouve un emploi.

- Achat d'un terrain dans un joli coin en périphérie du Cheylard. Auto-construction partielle (menuiserie, électricité, ...) de deux belles maisons sur la même parcelle (pour eux, et pour la mère de M. Marcon).

- Ils vivent là de 1977 à 1979. Très heureux.

- Mutation de M. Marcon au Béage, en plein coeur du Plateau. Mme Marcon abandonne son emploi. Installation au Béage dans un logement de fonction.

- 1984 : promotion et mutation à Lanarce, dans un autre bourg du Plateau, bien situé sur la nationale 102 (Le Puy-Aubenas).

- Depuis 1979, sauf quand il est "d'astreinte", M. Marcon, sa femme et leur fille font tous les week-ends la navette Lanarce - Le Cheylard (30 km) ; systématiquement ; sans avoir seulement à le décider.

De style méridional, leur maison se prolonge par une vaste terrasse couverte qui donne sur le grand jardin qu'ils ont aménagé avec autant de soin que de compétence. Tout le Midi semble y pousser, figuiers, cerisiers, amandiers, pruniers, oliviers, fleurs de toutes espèces, bref : une oasis de verdure, de chaleur et de douceur, contrastant avec l'austérité de la cour de gendarmerie de Lanarce (à plus de 1200 mètres d'altitude !).

Là-haut, ils ne sont pourtant pas si mal logés, dans leur appartement de fonction qu'ils ont meublé à leur goût et équipé de tout le confort. Mais c'est en bas seulement qu'ils vivent pleinement, à s'occuper des fleurs, du jardin, à retrouver leurs familles respectives, à faire de la menuiserie (M. Marcon travaille presque aussi bien qu'un professionnel ; il assemble, cheville, rabote, ponce, sculpte, vernit ; ce n'est pas à la gendarmerie qu'il pourrait disposer d'un si vaste atelier que celui-ci !). Vivre davantage là-haut ? M. Marcon, encore... : "Je suis pas si mal quand même à Lanarce, et puis il y a mon boulot qui me plaît bien". Mais sa

femme s'ennuie certains après-midi, languit (comme on dit en Ardèche et en Lozère).

“On est inscrit sur les listes électorales au Cheylard. La voiture est assurée ici. On est du Cheylard”, tient à affirmer Mme M. Ils habitent en fait simultanément deux résidences principales. “Quelle est la plus principale des deux ?” - “Pour nous, c’est ici, au Cheylard. Là-haut à Lanarce, c’est une résidence pour le travail, c’est seulement la semaine, c’est la résidence-travail”. Un peu comme ces lycéens ou ces étudiants quittant en bandes joyeuses leur bahut pour leur week-end en famille, les Marcon ont un peu une vie de pensionnaires, et comme eux, des agents de subdivision de la DDE, des agents du Trésor public, d’autres gendarmes.

Cela m’a paru intéressant et important de prendre en compte ce cas de figure paradoxal où la même région — le Plateau — joue, dans l’alternance, le rôle de pôle négatif et non plus positif ; et vers laquelle on ne monte pas, mais d’où l’on descend. Ce phénomène s’inscrit par ailleurs plus largement dans le phénomène de migration hebdomadaire qui touche, comme on va le voir en III, de plus en plus de villageois, les jeunes tout particulièrement. Il est enfin à mettre en perspective, d’une part avec le choix, plus répandu qu’on pourrait le penser, de ceux qui ne vivent leur résidence principale que comme un pied-à-terre, et d’autre part avec la résidence alternante des retraités (6 mois / 6 mois).

## Bilan de dix entretiens

On peut regrouper les dix histoires de maisons et de familles qu’on vient de lire (exceptons la dernière) autour des quelques critères principaux suivants, sous forme de tableau :

origine géographique			
statut des maisons	retour au pays (5)*	monter du Midi (3)	découvrir le Midi, l'Ardèche (2)
héritage (2)	(maison d'enfance) ESTIVERE <sup>1**</sup> ISSARTEL <sup>2</sup>		
achat (4)	(village de l'enfance) COULEYRE <sup>4</sup> JOURDAN <sup>5</sup>	CHABERT <sup>6</sup>	RUYBECKE <sup>10</sup>
construction (4)	CLAPAS <sup>3</sup>	PONS <sup>7</sup> PLANTIN <sup>8</sup>	DURAND <sup>9</sup>
Total : 10			

\* Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de cas sur le total de 10.

\*\* Les chiffres sans parenthèses renvoient aux études de cas : 1. Le couple Estivère - 2. Les Issartel - 3. Les trente Clapas - 4. Les beaux-frères sur le toit - 5. Blagueurs, pêcheurs : des méridionaux sur le Plateau - 6. Acheter une bergerie - 7. "Ma Coucouronnette" - 8. "On va au mobil-home" - 9. Fa-Bé-Fré - 10. A la conquête du Plateau.

Ce tableau fait ressortir que les "retours au pays" constituent la moitié des cas présentés, et que parmi les non ardéchois, les régionaux sont majoritaires (mais où sont les Parisiens ?). Par ailleurs, les constructions neuves représentent 4 des 10 cas, ce qui fait pâlir l'image d'Epinal de la "fermette de caractère" (comme l'écrivait Jacques Maho) qui colle à ce type de campagne très paysanne.

La diversité qui ressort du regroupement de ces cas autour des critères retenus (origines géographiques, statuts des maisons), se confirme si l'on se souvient qu'au bilan, au fil de ces portraits, l'enquête est allée de la belle maison restaurée (la bergerie des Chabert), au mobil-home des Plantin ; des grands bourgeois, propriétaires de 50 hectares, que sont les Ruybecke, aux employés de Nîmes et leur "Coucouronnette" ; de l'intégration à la vie locale ("Les beaux-frères sur le toit", le retour de M. Estivère dans l'école de son enfance), à la revendication de l'isolement (la clairière de Fa-Bé-Fré).

Dernier point, concernant les parcours de vie : les retraités sont nombreux (5/10), et parmi eux : deux âgés ; deux de 60-65 ans ; et un autre qui envisage de

poursuivre sa retraite en permanence dans sa résidence secondaire. L'âge des autres résidents secondaires s'échelonne de 35 à 50 ans. Enfin, dans toutes ces maisons, j'ai pu rencontrer de très nombreux enfants et adolescents : un couple sur dix seulement est sans enfant.

### **III. Une commune du plateau et ses résidents saisonniers**

Ni trop près de la ville la plus proche du Plateau (Langogne), ni trop isolée en altitude, située entre Coucouron et le lac d'Issarlès, d'une altitude moyenne de 1100 mètres, la commune de Lachapelle-Graillose se prêtait bien à un traitement monographique. Outre le chef-lieu de commune, on y dénombre 15 écarts (hameaux plus ou moins importants, d'à peine quelques maisons à une quarantaine). La population totale se monte à 260 durant l'année, mais double en été avec le phénomène résidence secondaire. L'analyse doit beaucoup au maire de la commune, qui s'est montré accueillant à l'enquête et très coopérant. Du fait de sa réflexion sur l'évolution de Lachapelle et de son regard attentif à la diversité des habitants, son témoignage et son point de vue seront largement sollicités ici.

#### Etat des lieux, comptage des feux

- Population résidente permanente : 260 (293 en 1990)<sup>14</sup>
- Population active : 113, comptant :
  - . 24 agriculteurs<sup>13</sup> (dont une dizaine de jeunes éleveurs conduisant des troupeaux d'une trentaine de vaches laitières) ;
  - . 10 artisans (plombier, menuisier, employés d'une scierie, etc.) ;
  - . 1 commerçant (vente de boissons).

---

<sup>14</sup> Les données chiffrées proviennent soit de l'étude de la DDE déjà citée, soit des informations recueillies auprès du maire et de la secrétaire de mairie.



- A noter (cela sera repris en conclusion de cette IIIème partie) : l'importance des migrations quotidiennes ou hebdomadaires liées au travail (mobilité touchant 35 % de la population active).

- Le "supplément saisonnier de population" est multiplié par deux : la population de Lachapelle double en été (davantage selon le maire).

- Le comptage des résidences secondaires est délicat à effectuer : 79 (selon l'étude de la DDE, de 1992), 83 (dénombrement effectué par la mairie en décembre 1989), et entre 95 et 105 (évaluation de juillet 1994). Retenons la parité tendancielle entre résidences secondaires et principales (100/100) : il y a ici — comme dans beaucoup d'autres communes du Plateau — presque autant de maisons (toutes catégories confondues) que d'habitants permanents.

- A partir des données recueillies auprès du maire, pour les 96 résidences secondaires de Lachapelle, on obtient les tableaux suivants (en regard, à droite, est rappelée la répartition, par catégories, des études de cas présentées en II) :

#### Statut des maisons

	Lachapelle	Les dix études de cas (rappel)
<u>Héritage</u>	38	2
<u>Achat et rénovation</u>	31	4
<u>Construction</u>	27	4

#### Origine géographique des résidents secondaires

	Lachapelle	Les dix études de cas (rappel)
<u>Midi</u> (dont Ardèche 22, et autres départements 53) <sup>15</sup>	75	8
<u>Autres régions</u> (dont région parisienne 5, et reste de la France 16) <sup>16</sup>	21	2

<sup>15</sup> Ces deux notes seront utiles pour les lectures "locales" de l'étude. Pour l'Ardèche, il s'agit de : Aubenas (7 cas) ; Privas (2) ; La Bégude (2) ; sur le Plateau : de Coucouron, Lanarce ; ailleurs en Ardèche : Burzet, La Levade, Vallon-Pont d'Arc, Viviers, Alba, Saint-Just, Bourg Saint-Andéol, Antraigues, et Annonay (tous, 1 cas).

Pour le Midi, il s'agit : des *Bouches-du-Rhône* (22 cas : Marseille, surtout, et Arles, Martigues, Aix, Tarascon, Beaucaire, Vitrolles) ; du *Gard* (13 cas : Nîmes, Alès, La Grand Combe, Salindres, Bagnoles-sur-Cèze) ; du *Vaucluse* (13 cas), et de la *Drôme* (3 cas).

<sup>16</sup> Il s'agit de *Lyon* et son département (5 cas) ; de la *Haute-Loire* (4) ; de la *Gironde* (2) ; et de Saint-Etienne, l'Ain, le Lot, la Haute-Savoie (tous 1 cas).

*Remarques et interprétation de ces tableaux*

- Bien que menés sur la commune de Lachapelle, mais aussi sur les communes voisines ou limitrophes, les entretiens et l'observation ethnographique restitués dans la deuxième partie de cette étude corroborent, dans les grandes lignes, le décompte effectué pour la seule commune de Lachapelle en ce qui concerne les répartitions par catégories des résidents secondaires. Les *maisons anciennes* représentent la grande majorité des résidences secondaires, plus des deux tiers (72 % exactement).

- C'est massivement *dans le Midi* que résident les résidents secondaires, la moitié de ceux-ci résidant en Ardèche.

- Si l'on se permet d'appliquer à Lachapelle le pourcentage de résidents secondaires de nos études de cas qui effectuent, avec leur résidence secondaire, un *retour au pays*, ce serait donc *la moitié* des résidents secondaires de cette commune qui effectuent une *ré-installation* (ils occupent, dans le premier tableau, toute la catégorie "héritage", et une petite fraction des catégories "achat" et "construction").

Ajoutons néanmoins quelques (trop) brèves indications sur le reste du Plateau, où le phénomène résidence secondaire est important, quoique, bien sûr inégalement réparti. Ainsi la commune du Lac d'Issarlès (en grande partie grâce à ses deux campings) connaît un supplément saisonnier de population bien plus fort que celui de Lachapelle (500 %, au lieu de 208 %).

Ont été récemment construits plusieurs *lotissements de vacances* : à Coucouron<sup>17</sup>, à Issarlès en particulier. Dans la commune du Cros-de-Géorand, existe un projet de création de VVF. Par ailleurs, j'ai pu m'entretenir avec le responsable d'un futur lotissement très original de vacances. Cet *Anglais* a acheté à quelques kilomètres *du Béage* un terrain au bord d'un torrent encaissé. Il y a déjà fait construire quelques chalets en bois, et compte poursuivre ce type de construction pour sa clientèle, en grande majorité britannique. Chaque chalet a un agencement intérieur et un style extérieur différents.

Ce processus de construction de lotissements de vacances ira en s'intensifiant,

---

<sup>17</sup> Après la création d'un centre d'activités touristiques recevant des habitants de la ville du Pontet (près d'Avignon), c'est maintenant un lotissement de maisons individuelles qui va voir le jour (avec des lots de 300 à 600 m<sup>2</sup>, à 50 Fle m<sup>2</sup>). Cf. journal *Regain*, n° 48, 1994.

selon plusieurs personnes rencontrées. Une demande assez forte existe en tout cas, notamment autour de et à Coucouron. En effet, les campings sont relativement rares (Lac d'Issarlès, le Moulin Durayol, etc.), les hôtels concentrés seulement dans les plus gros villages. Quant aux "meublés" et aux "Gîtes de France", ils ne suffisent pas à répondre à la demande (j'ai failli en faire moi-même les frais en juillet 94).

### "Monter à la montagne", revenir sur le Plateau : la mobilité comme trait culturel ardéchois ?

La sur-représentation massive de la basse Ardèche et des départements méridionaux limitrophes dans la population des résidents secondaires invite à risquer ici une hypothèse plus large. Ce fait ne pourrait-il pas être mis en relation et en perspective avec ce qu'on appellerait un trait culturel régional, un processus hérité, singulier et relativement spécifique à ce département ? (Les cas de l'Aubrac et des Pyrénées nous aideront à nous faire une opinion.)

Nous le donne à penser toute une série de phénomènes qui, chacun différemment jusqu'à une époque plus ou moins récente, caractérisaient la vie économique et sociale régionale (phénomènes attestés par les travaux historiques et géographiques consultés avec Jacques Cloarec lors de notre recherche sur le paysage : ouvrages d'Elie Reynier, Pierre Bozon, Jean-Marc Gardès, du Dr Francus, etc.) :

- La situation du Plateau ardéchois comme zone de passage entre Auvergne et basse vallée du Rhône, entre Marseille, Avignon, Nîmes, Montélimar, et le Puy, Clermont-Ferrand, Saint-Etienne, via Aubenas ou Les Vans. Cette particularité géo-historique explique en particulier le développement des échanges commerciaux sur les fameux "chemins des muletiers" à la fin du 19<sup>e</sup> siècle<sup>18</sup>.

- Les migrations saisonnières de travail des jeunes paysans issus des petites exploitations vers les mines de charbon de la région d'Alès, vers les domaines viticoles du Gard, etc. Plusieurs entretiens l'ont montré : ces villageois du Plateau partaient aussi faire les fraises près de Carpentras, se louaient pour la cueillette des cerises, etc. La mémoire n'en est pas encore perdue (phénomène très massif

---

<sup>18</sup> Cf. aussi les drames de l'Auberge "rouge" de Peyrebeille, où passaient, nombreux, en toutes saisons, les voyageurs... Cf. aussi la création et l'extraordinaire développement de l'entreprise de transport routier Mazet, à Aubenas, dont on peut penser qu'elle est un avatar moderne du trafic muletier (suggestion d'un ami et enseignant spécialisé, Noël Karsenty).

jusqu'en 40, il est allé en déclinant jusque vers les années 50-60).

- Les patronymes repérés dans les basses vallées descendant du Plateau (“Tesseyre”, “Testud”, “Ollier”, etc.), sur les enseignes de charcutiers, menuisiers, etc., ou dans le Bottin, attestent eux aussi cette mobilité.

- En termes culturels : la vigueur — et la persistance maintenant amodiée, de plus en plus affaiblie — de la désignation et de la stigmatisation (de l'ironie à la familiarité) des gens du Plateau par ceux des vallées limitrophes de basse Ardèche, et réciproquement : *Pagel(s)*, versus *Raiñol(s)*. Très classique dans la France rurale traditionnelle, cette petite guerre identitaire trahit bien le besoin, qu'en fait, les uns avaient des autres, leur complémentarité économique et sociale. Complémentarité qui se lit, à mon sens, encore, par exemple dans les liens qui tentent de se resserrer entre montagne et basses vallées autour de certaines associations<sup>19</sup>.

Jusque vers les années 50-60, il y avait donc une population qui descendait du Plateau, y remontait périodiquement, et soit se fixait définitivement à Aubenas, Alès, Nîmes, Marseille, soit se ré-installait au village de leur enfance pour y finir leur vie.

Mais, symétriquement, bourgeois des petites villes ardéchoises ou des régions voisines, ainsi que touristes de l'entre-deux guerres en résidence à la station thermale (très chic) de Vals-les-Bains, montaient à la découverte du Plateau, sommets, source de la Loire, cascades, lac d'Issarlès, Auberge rouge et Abbaye de Mazan... en car, pour la journée, ou pour de longs séjours (en “cure d'air” pour trois semaines, etc.). Ainsi se sont établis de nouveaux types de relations, touristiques, ludiques, bourgeoises, à partir du début du XXe siècle.

Tous ces processus se sont, semble-t-il, renforcés les uns les autres au point de transformer ces échanges en mobilité généralisée, du moins de créer une habitude de déplacement entre un haut et un bas, et d'engendrer dans les représentations et les projets l'envie et l'idée même de la possibilité de bouger, d'aller voir ailleurs, à côté, là-haut ou là-bas. (Des échanges existaient et existent toujours au nord du Plateau avec la Haute-Loire — Le Puy, Le Monastier — limitrophe, mais de bien moindre ampleur.) Ce contexte, ce climat de mobilité a très certainement favorisé les ré-installations de Marseillais, Gardois, etc., d'origine

---

<sup>19</sup> Telle l'association “Lous espélis d'amoundaou”, littéralement : “ceux qui sont nés (éclos, comme des poussins) de là-haut”, créée au début des années 90, dans la vallée du Rhône, par et pour ceux qui sont originaires du Plateau. Très active, cette association se réunit souvent sur le Plateau même : célébration de l'occitan, discours identitaires, messe en occitan, rencontres..., sont au menu de ces réunions très suivies.

ardéchoise comme résidents secondaires sur le Plateau.

Nombreux les témoignages, anecdotes, détails ethnographiques que nous avons pu recueillir en entretien ou par observation, qui vont dans le sens de l'hypothèse de ce continuum entre les anciennes modalités d'échanges entre les deux régions et celles d'aujourd'hui. Juste ici trois types d'indices, trois illustrations. La première sera fournie par l'insistance avec laquelle les résidents secondaires interviewés évoquent, et parfois justifient leur choix du Plateau par sa fraîcheur, qui les soulage de la chaleur d'en bas : "La basse-Ardèche, c'est très très chaud, c'est sec. Nous, c'est surtout pour la chaleur qu'on est ici, parce qu'on craint énormément la chaleur" (Madame Chabert)<sup>20</sup>. Seconde illustration : les expressions utilisées pour dire qu'on part pour sa résidence secondaire. "Je vais à la montagne", "Je monte à ma montagne", "Je monte au lac", "Je monte" : dans plus de la moitié des cas, revient l'évocation de la montagne (1551 mètres maximum d'altitude, mais... on a les montagnes qu'on peut !<sup>21</sup>), ainsi que l'idée d'une montée, indices d'une représentation collective du Plateau ardéchois comme d'un espace complémentaire qui, à la manière d'un double (j'emprunte le terme au livre *L'espace et son double*), prolonge l'espace quotidien assigné, vallée, plaine, Midi, et vient en compenser et en corriger certains désagréments.

La troisième illustration de cette "tradition" (?) de mobilité intra-régionale anticipe sur le point 3. C'est le cas, attesté par le maire de Lachapelle, d'instituteurs originaires de basse Ardèche<sup>22</sup>. Après leur passage à l'École normale de Privas, deux d'entre eux, devenus depuis ses amis, furent nommés sur le Plateau. Leur carrière arrivant à son terme, l'un monte maintenant chaque été avec sa caravane sur un pré qu'on lui prête sur le Plateau, tandis que l'autre vient de faire construire une maison pour sa retraite dans le hameau de Chante-perdrix. Preuve que les *raïos* peuvent devenir *pagels* de coeur et d'adoption !

## Brève histoire du tourisme à Lachapelle

Parfois émouvants, ces vieux hôtels qui portent encore quelques traces et

---

<sup>20</sup> De même, juillet 94, il fait très chaud à Villeneuve-de-Berg : Claire Karsenty (une amie) monte au lac d'Issarlès avec son mari et ses trois enfants, juste passer une nuit, enfin supportable !

<sup>21</sup> L'expression est de Jean-Yves Durand, ethnologue, originaire de la Drôme.

<sup>22</sup> Tout au long de l'étude, par commodité, par "basse-Ardèche", il faudra entendre la basse Ardèche proprement dite et le Vivarais cévenol (Aubenas, Joyeuse, Largentière).

comme le fumet des vacances bourgeoises de jadis en Ardèche, la généalogie du tourisme d'aujourd'hui (les bâtiments des colonies de vacances pour enfants du Nord ou de Marseille, aussi). On peut encore les suivre, les retrouver, ces hôtels sévères, en particulier le long des premiers kilomètres du cours de la Loire, entre Sainte-Eulalie, Rieutort, Saint-Cirgues, le lac d'Issarlès, grandes bâtisses abandonnées dont seul le nom, très bientôt effacé, subsiste au fronton de la porte d'entrée : "Hôtel de la Loire", "Hôtel Martin" ("1040 m. alt. villégiature renommée, Touring-Club, pension de famille")<sup>23</sup>, "Hôtel Guyot" ("chambres, Touring-Club, cure d'air, 1250 m. d'altitude")<sup>21</sup>. Ils accueillèrent des familles de notaires ou de médecins, mais aussi des familles plus modestes, montées d'Alès, pour quelques jours, à la saison des champignons.

Lachapelle, comme me le dit son maire, c'était un peu cela, au début. Il y avait "le" Gerbier (lieu consacré depuis longtemps), il y avait Lac d'Issarlès (commune créée en 1929 après l'aménagement du cours de la Loire, et son "Grand hôtel Teyssier"). Plus modestement, à quelques kilomètres de là, il y avait l'hôtel Arnaud, à Lachapelle. Véritable institution locale, mais dont la petite notoriété s'étendait jusqu'au Puy, Aubenas, Saint-Etienne, il fonctionna de 1930 à 1970, mais à plein surtout de 35 à 65. On y venait manger une bonne cuisine familiale, l'ambiance était chaleureuse, c'était "chez la mère Arnaud", comme se le rappelle le maire (originaire d'un hameau de la commune, il y a fait toute sa carrière d'instituteur ; s'y est entre temps marié avec une femme du chef-lieu de commune ; y réside toujours, et en est le premier élu depuis bientôt trente ans). "Mais, poursuit-il, bien que convivial, seul le bar était fréquenté par les gens de la commune. La salle de restaurant, ce n'était pas vraiment pour les gens d'ici : c'était le sous-préfet ou le préfet qui s'y arrêtaient, c'étaient des estivants qui y prenaient pension".

Hormis cet établissement, nul "meublé" ou presque, dans ces années-là ; guère plus de résidences secondaires, juste quelques fermes d'exploitants sans succession transmises par héritage aux enfants partis dans le Midi.

L'hôtel Arnaud était toujours ouvert après guerre ; le pli était pris, une vocation d'accueil saisonnier était née. Grâce au bouche à oreille, des amis des clients de l'hôtel se mirent alors à monter pas loin de là, au lac d'Issarlès (toujours lui !), d'où ils venaient fréquemment faire leur petit tour à Lachapelle. La décade

---

<sup>23</sup> Légende de vieille carte postale reproduite dans la brochure de J.M. Gardès (cf. Indications bibliographiques).

1950-60 voit un peu partout sur le Plateau, comme dans les autres zones de montagne françaises, l'essor du tourisme rural, le mouvement gagnant d'abord Saint-Cirgues-en-montagne (grâce à sa plus grande proximité de la basse Ardèche, dont il n'est séparé que par l'ancien tunnel ferroviaire du Roux), avant de s'étendre à Lachapelle. Là, montent chercher calme et fraîcheur et pêcher la truite, des vacanciers du Midi, de Marseille... Venant en nombre, parfois en véritables groupes, par réseaux familiaux ou amicaux, ils trouvent à louer à des villageois, ainsi qu'au nouveau propriétaire de l'hôtel Arnaud (qui n'ouvre alors plus que de manière intermittente, mais possède des maisons au village), ce qu'on appelait alors des *garnis*. Un peu plus tard, s'opère la transformation de maisons ou d'appartements inoccupés en *meublés*.

Les mentalités changeant, les propriétaires (agriculteurs en majorité) rechignent moins à vendre, tandis que malgré la faiblesse peu attractive du prix du mètre carré constructible, se vendent alors les premiers terrains pour des logements permanents et des résidences secondaires. C'est le début du phénomène résidence secondaire à Lachapelle, daté du 16 août 1966, avec la construction, par un Marseillais, de la première résidence secondaire. Grâce aux données recueillies, on peut dater de la manière suivante la progression de ce processus. (Ces dates correspondent aux résidences secondaires neuves, ou aux transformations importantes des résidences secondaires achetées ou héritées.)

Avant 1960 :	5 cas
1960-1982 :	25 cas (avec une forte augmentation autour de 1970 : 13 cas)
1982-1994 :	26 cas (dont un pic en 1975 : 10 cas, et 2 cas, encore, en 1994).

Avec l'augmentation du nombre des touristes, les modes d'installation se diversifient à partir des années 80. Le nombre de maisons offertes à la location saisonnière diminue (les propriétaires y installent leurs enfants, etc.) mais, outre la majorité de maisons répondant au modèle traditionnel de la vieille ferme restaurée, on voit alors apparaître des maisons de vacances en bois, des chalets, mais aussi des caravanes installées le temps d'un été, signes d'une attractivité de la région et de la commune, ainsi que de l'inventivité des estivants (comme on l'a vu avec le cas du mobil-home, "Fa-Bé-Fré", ou "Ma Coucouronnette"). Certaines résidences

secondaires sont aussi, alors, construites au beau milieu d'un pré isolé, le code d'urbanisme n'ayant pas encore en ce domaine la rigueur qu'il aura à partir de la fin des années 70. Contrairement à d'autres communes du Plateau (les situations varient de l'une à l'autre, fonction d'un état d'esprit, de l'état du parc immobilier, du rôle du maire, etc.), peu de "gîtes ruraux" à Lachapelle, quelques meublés<sup>24</sup> encore, pas de camping. Mais par ailleurs le maire, très actif, a tout récemment fait construire un court de tennis, une salle polyvalente (pièce maîtresse d'une vie de village), et créé un lotissement communal de trois lots (dont bénéficie le frère de Madame Couleyre que le mari de celle-ci aide à son toit !).

... Où l'on en arrive à la centaine de résidences secondaires actuelles. Cette brève histoire méritait, je crois, d'être contée. Petite Ardèche à l'ombre de l'Auvergne, le Plateau n'a pas bénéficié de la notoriété de cette province. Mais, la proximité de lieux fameux comme le Mont Gerbier-de-Jonc et le Lac d'Issarlès aidant (il y a aussi le lac de La Palisse, et celui, tout récent, de Coucouron), des communes comme celle de Lachapelle ont pu profiter du développement national du tourisme dit "vert". Fait cependant défaut à cette région une image forte<sup>25</sup>, univoque, porteuse, comme, sur l'Aubrac, celle du buron et des vaches Aubrac. Quoique construites en belles pierres (granite et basalte), les maisons n'ont pas non plus l'apparence de celles de haute Lozère, aux toits de lauze. Il y a bien encore en place de vieilles fermes superbes (ici couvertes de lauzes, là de genêts), mais plus haut sur le Plateau, dans la région des *sucs*, autour de Sainte-Eulalie, Sagnes et Goudoulet, Lachamp-Raphaël, et en voie de "patrimonialisation"<sup>26</sup> !

Ce qu'on peut enfin retenir de ces décennies de tourisme rural, c'est le rôle joué (comme dans d'autres domaines de toute vie sociale locale) par les initiatives individuelles, privées (ou aussi communales, ou encore cantonales). Ainsi s'est par exemple développé, près de Lanarce, le camping du moulin Durayol. Une scierie d'abord. L'un des fils menuisier ensuite, qui aménage un petit camping en bordure

---

<sup>24</sup> "Meublés" : terme aujourd'hui presque passé de mode, qui désignait les petits appartements que des propriétaires louaient directement ou par l'intermédiaire d'un syndicat d'initiative, dans les communes rurales. Le terme "gîte rural", créé dans les années 70, est réservé aux locations gérées et agréées par une structure associative nationale (la Fédération des "Gîtes de France").

<sup>25</sup> Malgré l'impact national de la chanson de Jean Ferrat, habitant permanent d'Antraigues-sur-Volane, dans une vallée à l'est du Plateau ! Cette question de la production sociale de la réputation sera reprise dans la quatrième partie.

<sup>26</sup> Un "circuit des lauzes et des genêts" est en projet, qui inciterait à la découverte de cet habitat ancien. Sur ce sujet, voir en bibliographie les travaux de Michel Carlat.



de rivière sur un terrain appartenant à sa famille, dans les années 60. Camping où beaucoup de clients laissent leur caravane à l'année, et qui prend de l'extension : on y monte du Gard, pour la pêche, les myrtilles, etc. Camping qui s'agrandit chaque année, grâce à l'arrivée d'amis et de parents de la clientèle d'habités. Le moulin Durayol : une référence locale, une initiative réussie dans une vallée isolée, comme peut-être bientôt celle de notre Anglais près du Béage.

### Lachapelle-Graillose en été

Il est vingt heures, un soir d'août. L'orage que l'on redoutait a éclaté plus tôt que prévu. La veille, il faisait chaud, on est allé au lac manger une glace. Ce soir, on sort s'entraîner sur la place, entre mairie et église, pour le concours de boules du lendemain après-midi, dimanche, en attendant le "grand concours" du dimanche qui suit le quinze août. Lachapelle est le siège de "La Boule du Plateau", association qui, sur une soixantaine d'adhérents, en compte une quarantaine de Lachapelle même. Cette distraction mériterait bien une petite monographie, tant elle mobilise les habitants, toutes origines confondues. "Ici, en fait, c'est la pétanque. Ça se joue partout, dans les chemins, sur la place, dans les hameaux. Vous vous croyez à Marseille, pour l'accent" (Le maire). Il y a le "grand concours", point d'orgue des compétitions, suivi d'un méchoui et d'un bal (c'est le jour de la fête votive), les "petits" concours du dimanche, qui se jouent "à la mêlée", "par doublette", etc. : toute une terminologie, des rites, des mises en scène qui soudent entre eux villageois et estivants.

Avec ces boules, quand le maire m'en a parlé avec chaleur, je pensais tenir mon sujet : cette fameuse intégration des touristes à la vie villageoise ! Ces jeux de boules ont souvent été mentionnés dans les entretiens ; j'ai pu aussi les observer se dérouler sous le regard distrait des femmes assises pas loin, faussement présentes, toute à leurs affaires à elles.

Certains hameaux ont leur propre concours de boules, et au-delà une sociabilité micro-locale où le petit nombre des habitants de l'été les conduit tout naturellement à se fréquenter davantage. Tel "écart", quinze personnes l'hiver, vingt résidents secondaires, peut compter jusqu'à 150 personnes en plein mois d'août et connaît un brassage très prononcé des permanents et des saisonniers. Tel autre, cinq personnes en hiver, quinze résidents secondaires, se transforme en véritable

résidence d'été, en hameau de vacances.

Il est difficile d'évaluer l'intensité de la participation à la vie locale. Quels indices choisir ? Quels critères privilégier<sup>27</sup> ? On peut seulement évoquer quelques exemples, quelques événements, qui dessinent un processus que l'ethnographe ne peut que deviner<sup>28</sup>. Ainsi en fut-il de la relance de la fête votive en 92, qui s'est faite sous l'impulsion d'un résident secondaire domicilié à Aubenas. Ainsi aussi de l'inauguration de la salle polyvalente, en 93, où "les résidents secondaires se mélangeaient bien aux habitants de la commune. Ça s'est très bien passé, ça leur a permis de mieux faire connaissance entre eux" (le maire). Dans d'autres communes, une "fête des touristes" est parfois organisée, ou encore "un méchoui avec le concours des estivants". C'est parfois très spontanément, que certains viennent en mairie proposer leurs services pour la fête locale... Quant aux échanges informels, petits services mutuels rendus, causerie, invitations, ils sont la règle. De certains résidents secondaires qu'il connaît mieux que d'autres, et avec qui il a particulièrement sympathisé, le maire dit qu'"ils font partie du village. Ils sont chez eux ici". La bonne humeur et la convivialité de celui-ci y est certainement pour quelque chose...

Bien d'autres éléments seraient à verser à ce dossier, pratiques, attitudes, réactions réciproques, frictions parfois aussi. On a pu les deviner au sein des portraits présentés en II ; certains vont maintenant être évoqués ; d'autres seront exposés dans la réflexion plus générale sur la "culture" des résidents secondaires, en IV.

---

<sup>27</sup> Quel sens donner, par exemple, aux deux cas de "fréquentation" d'une jeune fille du Plateau et d'un fils de résident secondaire, et des mariages qui ainsi se dessinent, dont on m'a parlé en entretien ?

<sup>28</sup> Seraient aussi à interroger dans ce sens, des cas comme celui d'un résident secondaire originaire de la vallée du Rhône, très attaché à l'Ardèche, au point d'être devenu rédacteur régulier dans un journal local ; ou encore celui d'un Hollandais qui créa il y a quelques années une revue d'histoire locale à Montpezat (Vivarais cévenol).



## Le point de vue d'un maire

Beaucoup de maires partagent sans doute les points de vue de M. Vesseyre. Celui-ci se félicite de toute installation de nouveaux résidents secondaires. Ils paient la même "taxe d'habitation", et comptent de la même façon que les permanents dans le calcul de la "Dotation globale de fonctionnement" que reçoivent, de l'Etat, les municipalités. Cet afflux important de population, qui, rappelons-le, fait plus que doubler la population de Lachapelle, induit de nombreux avantages, sociabilité, entretien du patrimoine bâti, etc.

Du fait de la taille de Lachapelle, son maire connaît tout le monde (de surcroît, il réside en plein coeur du chef-lieu de commune). Il est aussi à même d'avoir en mémoire, à quelques rares exceptions près, la localisation exacte et le profil de "ses" cent saisonniers. "Ce ne sont pas des gens fortunés, mais des gens à l'aise sans plus. Les gens riches, ils vont ailleurs : ils ne trouvent pas ici ce qu'il leur faut en distractions...". Rien ne les oblige à "se faire connaître" (du maire), mais, politesse et habitude locale, le font pour la plupart, quand ils achètent et s'installent. Son ouverture et sa curiosité permettent à M. Vesseyre d'aller plus loin, et, un peu comme un oncle vis-à-vis de ses neveux (qui les identifie bien sans pour autant connaître leur intimité), se rappelant le calendrier de bon nombre d'entre eux, et le bouche à oreille aidant, sait en été qui est déjà là, qui va monter, etc. L'estimation qu'il a faite pour moi donne les valeurs suivantes :

- 21 % des résidents secondaires font de fréquents et longs séjours dans leur maison (un ou deux mois l'été, petites vacances, plusieurs week-ends) ;
- 32 % montent relativement peu (un mois en été, et un ou deux très courts séjours dans l'année) ;
- 47 % ne viennent qu'épisodiquement (juste quelques semaines en été).

M. Vesseyre est capable de saisir la diversité — j'allais dire de ses pensionnaires ! — de ces saisonniers, de l'équipier de "doublette" qu'est devenu tel résident secondaire, à deux ou trois mauvais coucheurs ("les emmerdeurs"), du gendarme en retraite, qui vient régulièrement sur un camping tout proche, et projette de faire construire à Lachapelle, aux habitants du château de Villeneuve, des chalets en bois construits par deux beaux-frères, à la minuscule maison bâtie en 1990, des cousins de Nice à l'avocat de Monaco... D'où le rôle du maire ; car, en cas d'incident par exemple (tempête, "burle" de neige...), il est prêt à bondir sur son téléphone si une maison est endommagée.

Mais — on s'en doute — son rôle ne s'arrête pas là. Ses soucis non plus. Il a en effet la charge de la délivrance des "permis de construire". Et à ce propos, M. Vesseyre émet des réserves sur l'actuel "Règlement national d'urbanisme" (R.N.U.), selon lui trop contraignant<sup>29</sup>, et qui limite sérieusement le développement des constructions dans la commune et interdit, théoriquement, toute construction isolée. Se développe aussi le phénomène de l'installation durable des caravanes<sup>30</sup>, qui, néanmoins ne pose pas encore ici de problème paysager ni technique (hygiène...). Tout cela entraîne parfois des litiges avec la "Direction Départementale de l'Équipement" (le préfet est alors amené à trancher, et épouse le plus souvent le point de vue de la DDE !), le maire, lui, cherchant à faciliter les installations, mais d'abord celles des nouveaux habitants permanents (jeunes couples en particulier). C'est là sa priorité, stratégie qu'il ne développe pas au détriment des résidents secondaires, mais qui lui paraît cependant s'imposer.

Le phénomène résidence secondaire s'inscrit donc dans l'ensemble plus vaste de la dynamique démographique et économique locale, dans la dynamique sociale aussi ; et, comme beaucoup d'autres maires ruraux, celui de Lachapelle ne tient pas à voir les résidents secondaires devenir majoritaires au Conseil municipal (comme c'est par exemple le cas à Dompnac, près de Joyeuse). Cette hypothèse n'est pas d'actualité ici, pas plus que dans la plupart des communes du Plateau : sur les 24 communes qui le composent, 8 maires sont des agriculteurs, 16 non-agriculteurs (dont seulement 4 ne résident pas en permanence sur le Plateau).

S'il fallait conclure sur la philosophie du maire de Lachapelle en la matière, outre l'attention évidente qu'il porte à ce phénomène, le mieux serait de citer un passage du long et cordial entretien auquel il s'est prêté, secondé par sa femme : "Des résidents secondaires, on en aurait plus si... Mais seulement, il y a quand même une limite : il en faut, mais pas trop... Il ne faudrait pas que ça se désertifie tout à fait, il faudrait qu'il y ait quand même quelques vaches, des cultivateurs. Là où il n'y a personne, les gens ne viennent pas" (3 mai 1994).

---

<sup>29</sup> Rappelons-en l'un des principes : n'est constructible qu'une parcelle d'une taille minimum (variable d'une commune à l'autre : sur le Plateau, 1000 m<sup>2</sup> en moyenne), et limitrophe, sur trois de ses côtés, d'une parcelle déjà bâtie.

<sup>30</sup> ... dans un pré le plus souvent, prêté, loué ou acheté (cf. plus haut : "On va au mobil-home"). Au-delà de trois mois de stationnement, la réglementation stipule que le propriétaire de la caravane doit faire une demande écrite d'autorisation. Comme me le disait un agent DDE, "s'ils restent très longtemps, on leur fait *habiller* leur caravane, quatre poteaux, un toit, pour que ce soit moins moche, que ça ne dépareille pas trop l'environnement".



MINISTÈRE DE L'URBANISME  
ET DU LOGEMENT

Cadre réservé à l'administration

Commune	Année	N° du dossier
---------	-------	---------------

## DEMANDE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT ISOLÉ D'UNE OU DE PLUSIEURS CARAVANES PENDANT PLUS DE TROIS MOIS

Cette demande et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en DEUX exemplaires adressés au maire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale ou déposés contre décharge en mairie. Cette demande est exigée au titre des articles R.443.4 et R.443.5 du code de l'urbanisme pour le stationnement d'UNE à CINQ caravanes au plus.  
REmplir ET COCHER S'IL Y A LIEU LES DIFFÉRENTES RUBRIQUES CI-DESSOUS

### 1. DEMANDEUR (bénéficiaire de la future autorisation)

<b>11.</b> PARTICULIER	NOM ET PRENOMS		
	PROFESSION		
	ADRESSE (NUMÉRO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)		TELEPHONE
<b>12.</b> PERSONNE MORALE	DENOMINATION		NOM DU REPRESENTANT LEGAL OU STATUTAIRE
	ADRESSE (NUMÉRO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)		N° D'IDENTIFICATION S.I.R.E.N.
	TELEPHONE		

### 2. TERRAIN

<b>21.</b> DESIGNATION DU TERRAIN	ADRESSE DU TERRAIN (NUMÉRO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE)		
	NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN (S'IL EST AUTRE QUE LE DEMANDEUR)		
<b>22.</b> CADASTRE	SUPERFICIE TOTALE DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIETE <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>		
	INDIQUER LA OU LES SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, LE(S) NUMERO(S) DE LA (OU DES) PARCELLES		
<b>23.</b> SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN	Le terrain est-il situé dans un lotissement? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
	NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR		AUTORISATION PIEFFECTORALE DU

### 3. UTILISATION PROJETÉE

<b>31.</b> NATURE DU STATIONNEMENT	<input type="checkbox"/> Utilisation temporaire		<input type="checkbox"/> Utilisation permanente	
	<input type="checkbox"/> Tourisme saisonnier	<input type="checkbox"/> Résidence de fin de semaine	<input type="checkbox"/> Commerce ambulants	
	<input type="checkbox"/> Travailleurs de chantiers	<input type="checkbox"/> Voyageurs de commerce	<input type="checkbox"/> Gens du voyage	
	<input type="checkbox"/> Autres	NATURE		
	<b>32.</b>	NOMBRE DE CARAVANES	NOMBRE D'EMPLACEMENTS	SURFACE DES EMBLACEMENTS <span style="float: right;">= m<sup>2</sup></span>
CARACTÉRISTIQUES DE LA OU DES CARAVANES				
<b>33.</b> DURÉE DU STATIONNEMENT	Il est rappelé que l'autorisation de stationnement isolé d'une à cinq caravanes, soumise au-delà de TROIS mois, ne peut être accordée que pour une durée maximum de TROIS ans et que la demande d'autorisation doit être renouvelée à l'expiration de ce délai.			

## Vers une mobilité généralisée ?

Affirmation provocatrice : mais il faut conclure ce tour d'horizon communal, et l'idée survient de le faire par cette question.

Lachapelle-Graillose : 260 habitants permanents ; plus de 600 au mois d'août ; 350 à 400 à la Toussaint, à Pâques, et lors des beaux week-ends de printemps. 28 % du total des résidences secondaires sont neuves ou ont été récemment construites. Mais aussi : 15 adultes travaillant dans les bourgs ou petites villes voisines (et revenant chaque fin de semaine à Lachapelle), et des dizaines de lycéens en pension au Puy, Langogne ou Aubenas, d'autres jeunes, enfin, étudiants à Lyon, Nîmes ou Montpellier. Qu'est-ce qu'un village en 1994 ? Ce n'est pas le lieu d'y répondre, après tant d'autres chercheurs ; je n'ai pas non plus la prétention d'extrapoler à partir de cette seule commune. Seulement, à partir d'une observation micro-locale mais très précise, à fleur de statistiques, avant leur source même, indiquer sobrement (pour un type de commune rurale réputée enclavée, située dans le "rural profond", et éloignée de plus de cinquante kilomètres de toute vraie ville (Le Puy, Aubenas), et à plus forte raison de villes universitaires (Lyon, Saint-Etienne, Valence, Clermont-Ferrand, Nîmes, Marseille), comment se reconstruit et éclate, se dissout mais perdure, une identité villageoise.

Choisissons un "écart", Villeneuve. En 1990 (date où un jeune du village travaillant à Paris me fait cette description), chaque week-end, les habitants sédentaires (20 vivent de la terre, 2 sont sans emploi et 8 retraités) récupèrent 6 habitants (tous, jeunes) partis les cinq autres jours de la semaine à Coucouron, à 3,5 km (3 personnes), au Puy ou à Lyon (3 lycéens ou étudiants), et dès fin avril 1 personne âgée vivant maintenant à Coucouron, puis 2 autres vivant le reste de l'année dans le Midi.

Écoutons le maire de Lachapelle : 15 habitants travaillent à l'extérieur. D'Aubenas, Coucouron ou Le Puy certains reviennent chaque soir à Lachapelle ; les autres, toutes les fins de semaine. Ils ont de 18 à 30 ans ; la plupart ne sont pas mariés. Ils sont : chauffeur, comptable, institutrice, maçon, cuisinier, agent de l'Équipement, monteur en ligne... Sur les 113 personnes qui forment la population active, ils sont donc 15 à quitter chaque lundi matin la commune ; mais ils sont à nouveau 15 qui y reviennent le vendredi soir, s'y récupèrent ! "Il y a cinquante ans, non, ce n'était pas pensable : les gens partaient, et puis basta !" (le maire).

Observons aussi (il faudrait le faire) ce jeune fils de tout jeunes retraités

agricoles d'Issanlas près de Lachapelle, qui, à partir de la maison familiale, fait les 3 x 8 dans une entreprise de La Levade d'Ardèche, à 49,5 km de son village, près de Vals-les-Bains. Souvenons-nous aussi du dernier des onze portraits, de ce couple qui ne vit sa semaine que dans la pensée du retour dans leur véritable résidence principale où pourtant ils ne peuvent guère séjourner... Quel est le lieu principal, quel est le "secondaire" ? Ne faut-il pas mieux, avec d'autres sociologues et économistes, parler de "scènes sociales" plurielles<sup>31</sup>, de "multi-appartenances territoriales", comme le dit Jean-Claude Bontron<sup>32</sup> qui rappelle utilement qu'en termes statistiques, il n'y a pas que des "flux d'emploi", mais aussi des flux scolaires, commerciaux, etc.

L'apport de cette population, massivement âgée de moins de 30-35 ans, est indéniable et bien connu, ne serait-ce que dans le domaine des loisirs. Telle petite équipe de football, m'a par exemple affirmé un jeune agriculteur, ne peut fonctionner que grâce à ces migrants hebdomadaires ! Etc., etc.

L'attachement, le fameux sentiment d'appartenance au village, perdure, mais sous des formes toute nouvelles : esprit de clocher plus qu'esprit de terroir, et surtout valeurs sportives, ludiques, familiales ou amicales, bien plutôt que paysannes, laborieuses, terriennes, communautaires<sup>33</sup>.

Et, dans ce brouillage des repères familiers à l'ethnologue, les résidents secondaires y jouent leur rôle, partie prenante, davantage encore, vecteurs et facteurs de recompositions identitaires, qui ne sont plus, semble-t-il, du registre de la nostalgie d'une tradition paysanne et d'un environnement perdu. Avec d'autres rythmes qu'hebdomadaires, sur d'autres registres que seul peut développer le fait d'y travailler une terre ou celui d'avoir à y subir les temps et les humeurs climatiques des 365 jours de l'année, c'est bien de mobilité que nous parlent les résidents secondaires, d'une mobilité qui dit autant du village où ils s'installent — ou se réinstallent — que d'eux-mêmes.

---

<sup>31</sup> Jean-Claude Chamboredon, cité par Jean-Pierre Sylvestre, "Pays, paysage et environnement...", communication au Colloque de l'Association des ruralistes français, Paris, 24-25.11.1994.

<sup>32</sup> Socio-économiste, SEGESA, Paris.

<sup>33</sup> Plutôt qu'à un chauvinisme étroit et "bien paysan", les susceptibilités inter-communales ne renverraient-elles pas en fait à des conflits très concrets d'intérêts, à de petites guerres de subventions ?



#### IV. Paroles de notaires Ardèche, Haute-Loire, Creuse

Entre la relative singularité du phénomène résidences secondaires sur le Plateau ardéchois et ce qu'on peut en dire à l'échelle nationale, il y a place pour une problématique régionale. Rencontrer des professionnels de l'immobilier revient à envisager aussi les résidents secondaires comme une clientèle s'inscrivant dans l'évolution d'un marché. L'approche ainsi proposée dans cette dernière partie de l'étude "Ardèche" vient en fait compléter celles qui ont jusqu'ici été adoptées. Sur de nombreux points, d'ailleurs, les informations ainsi recueillies se trouvent confirmées par les discours des résidents secondaires du Plateau sur leurs propres pratiques. J'aurais aimé avoir le temps de mettre en perspective les propos des notaires et ceux des résidents secondaires, ré-utilisant ainsi les interviews réalisées auprès de ces derniers : qu'on me fasse crédit de ce qui ne sera ici que suggéré des multiples correspondances et confirmations.

Ce sont deux notaires qui m'ont ouvert la porte de leur étude en Ardèche (l'un sur le Plateau, l'autre près d'Aubenas) ; un autre en Haute-Loire<sup>34</sup> ; un autre enfin en Creuse<sup>35</sup>. Ont aussi été rencontrés deux agents immobiliers, en Creuse<sup>36</sup> et sur le Plateau ardéchois. Ce sont donc trois départements du Massif central qui seront représentés, région géographique de moyenne montagne qui forme tendancielle une entité socio-culturelle.

Un mot sur l'enquête. Je dois l'avouer, j'ai été surpris par la facilité du contact et la cordialité de l'accueil : nulle méfiance, nulle retenue, m'a-t-il semblé. Soumis à ma batterie de questions, c'est avec tout le poids de leur expérience, et exemples à l'appui, qu'ont répondu ces professionnels de l'immobilier. (L'une des études fonctionne depuis plus de cent ans, de père en fils). Que chacun soit ici remercié pour la confiance qu'ils m'ont témoignée.

---

<sup>34</sup> A Pradelles, gros bourg situé dans le prolongement géographique direct du Plateau ardéchois.

<sup>35</sup> A Crocq, 710 m. d'alt., chef-lieu de canton de la partie montagneuse et méridionale de la Creuse, proche du Plateau de Millevaches et du département du Puy-de-Dôme.

<sup>36</sup> A Aubusson, 5097 habitants, sous-préfecture du département, situé entre Limoges et Clermont-Ferrand.

*Rappel* : Creuse : 131 349 habitants ; département très rural (65,7 % de la population résident dans le "rural profond", à très faible taux de natalité. *Résidences secondaires du département* : 20 pour 100 logements (Ardèche : 18,8 % ; Limousin : 14 % ; France : 9,2 %).

Afin de rendre plus vive la lecture, le texte qui va suivre progressera par questions, les réponses représentant la synthèse de ce que l'un, l'autre, ou l'ensemble de ces informateurs m'ont dit.

### Quelle est l'évolution récente du marché de la résidence secondaire ?

Tous disent que ce marché était quasiment inexistant jusque vers les années 50<sup>37</sup>.

L'âge d'or de la résidence secondaire se situe dans les années 1975-1980.

Ils ont tous constaté un fléchissement sensible de 1990 à 1993, s'expliquant de plusieurs façons : reventes de résidences secondaires achetées dans les années 75, du fait de la désaffection des enfants alors parvenus à l'adolescence ; attirance pour les voyages ; moindre attachement à la propriété ("Le goût des racines, ça s'estompe peut-être", Creuse).

Depuis 1993 : légère reprise du marché. Beaucoup de gens viennent s'informer, visiter ("Le premier juillet, on se dit : "tiens, les Parisiens sont arrivés, ils commencent à chercher", Creuse). Les clients mettent plus de temps qu'auparavant à se décider. La demande évolue : augmentation des exigences en termes de confort ; recherche de la qualité du bâti ; on a moins envie de bricoler, de restaurer soi-même sa maison. ("La petite baraque presque en ruines à 150.000 F, c'est fini. On cherche la maison à 250-400.000 F ; la ferme, avec son terrain autour, pas haut de gamme, mais de meilleur standing", Ardèche).

### Et la clientèle : comment évolue-t-elle, au plan sociologique, et géographique ?

a) Corollaire de ce qui précède (et aussi de la persistance de la crise) : la clientèle tend à devenir de plus en plus aisée (de plus en plus d'ingénieurs en

---

<sup>37</sup> Comme tout au long de ces questions-réponses, il est à chaque fois sous-entendu : "... dans ces trois départements du Massif central". La mention "Creuse", "Haute-Loire" ou "Ardèche" indiquera une spécificité départementale, ou servira à localiser les citations d'interviews.

Ardèche, par exemple). Augmentation des catégories “hauts-fonctionnaires” et “artistes” (Creuse). Mais, pour la Haute-Loire : “50 % de ma clientèle achète des maisons de moins de 200.000 F ; 30 % de 200 à 400.000 F ; 20 % plus de 400.000 F”.

Remarque<sup>38</sup> : comme on le voit, cette élévation du niveau économique de la clientèle n’est pas partout avérée (“J’ai beaucoup d’ouvriers et de fonctionnaires”, Haute-Loire). Pour la plupart, ces notaires ont d’ailleurs eu du mal à répondre avec précision à la question. Les cas rencontrés au cours de l’enquête ethnographique incitent en tout cas à la prudence sur ce sujet.

b) La provenance de la clientèle maintenant.

*Creuse* : “On a encore les Parisiens. On aura toujours les Parisiens”. Quoiqu’encore minoritaires, les Parisiens sont en augmentation, et, du fait de la réalisation récente de l’autoroute Paris - Montluçon - Clermont-Ferrand, certains viennent même ici pour le week-end.

Les autres origines géographiques sont diversifiées : Bordeaux, le Midi, le nord de la France. Très faible représentation de l’est de la France. (Remarque : à mon étonnement, très peu de Clermontois, les habitants de Clermont-Ferrand ayant déjà l’Auvergne à portée d’auto ; de même, relativement peu de gens de Limoges, qui, eux, vont plutôt en Limousin<sup>39</sup> : Corrèze, Haute-Vienne).

*Ardèche* : Sur-représentation du Midi, tout particulièrement basse vallée du Rhône : Avignon, Orange, Carpentras, Bollène, Pierrelatte, mais aussi Nice, Toulon, la Côte d’Azur (remarque : Côte d’Azur, région où l’un de nos interlocuteurs s’est récemment mis à faire de la publicité). Du fait du climat d’altitude qui y règne, le Plateau, et non pas la basse Ardèche, trop chaude, voit arriver les citadins du Midi pour les week-ends (il leur faut, selon les cas, de deux à trois heures de route).

---

<sup>38</sup> Sous cette rubrique “Remarque”, c’est mon propre commentaire qui sera proposé, mon interprétation, une nuance, etc.

<sup>39</sup> Quoiqu’aujourd’hui rattachée à la région économique “Limousin”, la Creuse constitue en fait l’ancienne province de la Marche.

## Quelle est la part de la clientèle étrangère dans les résidents secondaires ?

Remarque 1. Cette question avait pour but d'évaluer l'importance réelle du développement actuel d'un phénomène dont on connaît par ailleurs l'incidence culturelle et économique sur la vie locale<sup>40</sup>.

Remarque 2. L'attraction qu'exerce la partie méridionale de l'Ardèche (Vivarais cévenol et gorges de l'Ardèche) sur les Hollandais et les Allemands est bien connue et a été évoquée dans notre recherche "paysage" menée avec Jacques Cloarec : achat et rénovation de hameaux entiers dans des vallées cévenoles au nord de Joyeuse, construction d'une imposante résidence de vacances au Rouret près de Ruoms, etc. Certaines agences immobilières hollandaises se sont d'ailleurs spécialisées sur le marché ardéchois (je n'ai pas pu hélas mettre la main sur leurs catalogues !). Ce processus d'installation a-t-il gagné, est-il monté jusque sur le Plateau ? Et la Creuse ? Et la Haute-Loire ?

Une demande étrangère a été enregistrée au début des années 80, et s'est maintenue jusqu'en 1992 : Anglais en Creuse et en Haute-Loire, Hollandais en Ardèche (Plateau).

Depuis quelques années, net ralentissement, voire, localement, quasi-disparition de cette clientèle. De toute façon, celle-ci n'a jamais eu de réelle importance numérique (5 % environ de la clientèle totale d'un agent immobilier d'Aubusson, par exemple, qui, sur six ans, n'a fait que dix ou quinze transactions avec des étrangers).

Deux exceptions : à *Crocq* (sud Creuse), où un notaire vend bien à des Allemands et des Anglais (souvent des artistes, des musiciens), qui représentent près d'un tiers de sa clientèle. (Remarque : chiffre à vérifier, il paraît surestimé.) En *Haute-Loire*, avec l'installation d'un courtier travaillant pour des agences anglaises, qui a entraîné quelques transactions et suscité beaucoup d'espoir (ce cas de figure sera présenté en annexe, car, quoique très isolé, il a quelque chose d'exemplaire).

Remarque générale : l'installation des étrangers comme résidents secondaires

---

<sup>40</sup> Cf. "L'étranger à la campagne", Colloque de l'Association des ruralistes français", Nantes, juin 1993 ; se reporter aussi à l'étude bibliographique du tome 2 de la présente recherche collective.

n'a, semble-t-il, dans le Massif Central, pas l'ampleur qu'elle a connue en Dordogne, puis, depuis 1988, en Normandie, Bretagne, Vendée ou Nord Pas-de-Calais. A l'exception de la basse Ardèche (et d'autres zones très localisées sans doute), elle reste quasiment invisible, s'effectue au cas par cas (cf. par exemple, l'un des portraits ci-avant, "A la conquête du Plateau", mettant en scène une famille belge aisée). Très liée à la conjoncture politique européenne, l'hypothèse d'une reprise n'est donc cependant pas à exclure.

### Vendre la Creuse, la Haute-Loire, l'Ardèche

Par les images qu'ils cherchent à en donner, en véritables ambassadeurs de leur région, les professionnels de l'immobilier incitent leurs clients potentiels à acheter ici plutôt qu'ailleurs.

La localisation précise et le rattachement de la région qu'ils vantent à une entité géographique plus vaste ne sont pas des arguments de vente majeurs : ce sont plutôt les qualités de la région qu'ils mettent en avant. "Aux gens du Midi, je parle d'un pays vert. Avec les Parisiens, j'insiste sur la tranquillité. Avec les Anglais, sur la nature" (Creuse). Tel autre notaire parlera de "montagne", tel autre de la proximité d'un lac connu et fréquenté.

La géographie est néanmoins sollicitée. La Creuse est au "centre de la France" (formule réservée aux étrangers), ou en Limousin (et non dans la Marche, province trop peu connue). La Haute-Loire est sur le Plateau ardéchois, ou encore sur le "balcon du Midi".

Il est des toponymes porteurs, attractifs, et d'autres non. Ainsi, si l'évocation de l'Ardèche fait vendre, celle de la Creuse et de la Haute-Loire est dissuasive, voire stigmatisante. "Creuse" à cause de l'image d'obscurité<sup>41</sup> qui lui est associée ; "Haute-Loire", du fait de sa situation mal définie à l'ombre de ses prestigieux voisins — Auvergne, Lozère —, à cause aussi de l'impression que peut laisser un premier contact : sévérité et noirceur des maisons en basalte, modestie de l'allure des villages. "La Haute-Loire, ça effarouche le client. Pour eux, c'est un coin perdu. Alors que l'Ardèche, les gens prennent leur carte : ça commence à Bourg Saint-Andéol, à une heure et quart de Marseille. Même si c'est la haute Ardèche,

---

<sup>41</sup> Un projet est d'ailleurs à l'ordre du jour au Conseil général, de re-baptiser le département, de transformer la "Creuse" en "Marche" !

pour eux c'est l'Ardèche" (Haute-Loire) (affirmation confirmée par un autre notaire... ardéchois, lui).

Mais c'est aussi à l'échelle nationale que se construit la notoriété. Ainsi, les deux années où le Tour de France est passé au lac de Vassivière (à cheval sur la Creuse et la Haute-Vienne) pour une étape contre la montre, ont vu les transactions progresser notablement. De même aussi, le succès de la chanson de Jean Ferrat, "La montagne" en 1965 (celui-ci habite à Antraigues, au nord d'Aubenas), a contribué à "lancer" l'Ardèche. Comme le dit joliment notre notaire du Plateau, "Des Ferrat, il faudrait qu'on en ait quatre ou cinq ! Ce serait le rêve d'installer quelques artistes, ça attire du monde. J'ai vendu à Coluche, à Romain Bouteille à côté d'Issarlès : il y en a qui montaient à Issarlès rien que pour voir Coluche".

### Le hasard, l'occasion, le coup de foudre - Le beau-frère, l'ami d'ami, le collègue

Si la notoriété et l'annonce lue dans "La Montagne", "L'immobilier de France" (ou, comme c'était courant il y a une dizaine d'années, dans "Le chasseur français") font la région, elles ne suffisent pas pour autant à faire l'acheteur.

(Exceptons la majorité des acheteurs originaires du département où ils cherchent, "au plus près de ce qu'ils ont connu, de ce qu'ils ont laissé", Creuse. Quoique représentant encore environ les deux tiers de la clientèle totale en Creuse, par exemple, ce type d'acquéreur semble néanmoins se faire plus rare.)

En ce qui concerne les autres, le hasard préside bien souvent à la décision. C'est par le bouche à oreille, au bureau, ou parce que des amis ou parents ont déjà acheté en Creuse ou en Ardèche, que naît son propre projet d'acheter soi aussi. Comme on en a eu plusieurs exemples dans les portraits proposés plus haut, c'est souvent aussi parce qu'on est une première fois passé dans la région, ou après y avoir séjourné plusieurs étés de suite en camping..., que naît le désir, que l'on devient résident secondaire.

Par ailleurs, les notaires constatent assez fréquemment que les acheteurs ne sont pas toujours sûrs de savoir ce qu'ils veulent. "Ils viennent souvent sur une publicité qu'on a faite, qui ne leur dit pas grand chose. Une fois sur place, ça ne leur convient pas du tout, et on leur vend quelque chose de pas totalement différent, mais presque. En général, on peut les balader, sauf s'ils vous disent qu'ils viennent

pour telle commune, ou tel lac : là, vous pouvez arriver à les tirer jusqu'à dix kilomètres, mais c'est tout" (Ardèche).

### La belle "affaire", le bon "produit"\*

Une petite maison,  
en pierres,  
avec un jardin,  
dans un hameau proche d'un bourg,  
avec de l'eau à proximité ("si possible"),  
et de la vue ("c'est encore mieux").

Tel est le portrait-robot de la résidence secondaire dans le Massif central telle que, selon les notaires unanimes, leur clientèle la voudrait.

Avant de passer point par point en revue ces qualités, ces critères de choix, on peut les regrouper et les comparer schématiquement de la manière suivante :

	<i>Valeur à la baisse</i>	<i>Stable</i>	<i>En hausse</i>
<i>Maison</i>	grande	en pierres	petite
<i>Terrain</i>			terrain
<i>Situation</i>	isolement		proximité d'un bourg
<i>Environnement de la maison</i>		la vue	l'eau
<i>Région</i>	vie paysanne	paysages	sports, pêche et cueillettes

#### *Le terrain, le jardin*

Je commence par lui car c'est presque un critère discriminant de choix. "A la différence de la Provence, ici, sans terrain, une maison n'est pas vendable" (Creuse). Le terrain ? "C'est pour manger dehors, tondre, planter, éventuellement

\* Expressions de métier, tirées des interviews de notaires.

pouvoir mettre des chevaux”, Haute-Loire. Sa surface idéale se situe entre 2000 et 3000 m<sup>2</sup>.

Remarque : morceau de l’espace rural qu’ainsi on s’approprie, le terrain fait corps avec la maison<sup>42</sup>, il en est davantage qu’une simple extension ou qu’un prolongement. Comme on l’a lu plus haut (“On va au mobil-home”), il peut même se substituer à elle, valoir maison.

### *Se clôturer*

La thématique de la clôture est omniprésente dans les discours des notaires. Ils y insistent, y voyant presque un réflexe, un habitus de tout nouveau propriétaire.

*Notaire du plateau* : “Ils veulent leur terrain, et ils veulent être clôturés, chez eux. Savoir qu’ils sont chez eux. J’ai eu le cas d’une maison construite en limite de terrain communal (3 ha), où tout le monde peut aller, dont ils pouvaient profiter. Non, ils voulaient un coin où ils mettraient leur voiture, où les gamins auraient pu s’amuser chez eux. Ils m’ont posé la question : “Ce terrain, on pourrait pas en clôturer un morceau devant la porte ?”. Toutes catégories confondues, le sens de la propriété demeure (...). Aujourd’hui, ils se clôturent peut-être un peu moins, ça change un peu. Mais avant, quand ils avaient acheté, la première chose qu’ils faisaient, c’étaient des piquets, du grillage ou du barbelé. La clôture, c’est pas pour être masqué, ni pour les voleurs, ni rien ; mais savoir qu’ils sont chez eux, délimiter leur territoire. Maintenant, je vous dirais qu’ils deviennent quand même un peu plus civilisés, mais il faut quand même qu’ils matérialisent leur terrain.”

*Notaire creusois* : “Contrairement à ce qu’on pourrait penser, ils préfèrent un terrain clos ici. Pour pouvoir dire, dans leur esprit, que c’est à eux, c’est leur maison, c’est le tour, ils en font ce qu’ils veulent (...). Dernièrement, il y a une personne qui a failli ne pas acheter parce que le terrain n’était pas fermé. Elle était très contrariée. Pourtant, c’était isolé (...).

---

<sup>42</sup> Un peu comme la “cazalère” pour les fermes pyrénéennes, évoquée par Rolande Bonnain.



La clôture, c'est aussi pour être à l'abri du regard des autres, même si c'est une fois par jour un paysan qui passe avec son troupeau. Ils veulent être seuls."

Hasard des cas rencontrés, ou nuance à apporter au constat des notaires : j'ai rencontré peu de clôtures ! Ce point mériterait d'être ré-examiné à la lumière de nouvelles observations<sup>43</sup>.

#### *La maison : un rêve de pierres*

Elle doit être petite, du moins pas trop grande, pour des raisons à la fois financières et psychologiques (la vogue de l'auto-construction est passée, on l'a vu plus haut).

Les murs en pierres apparentes, l'absence de tout crépi sur les façades extérieures, la présence d'une cheminée, un plan conforme au style du pays (grange dans le prolongement de la maison d'habitation, en Creuse, etc.) demeurent des éléments toujours autant prisés et recherchés. "On voulait la maison en pierres, la maison vraiment ardéchoise", Madame Chabert\*.

#### *Situation dans la commune*

Seuls les étrangers (Anglais en particulier), ou encore les jeunes couples sans enfant cherchent encore l'isolement. Cette tendance est générale, ce retournement s'étant opéré à partir de la fin des années 70. "C'est toujours plus ou moins le rêve des gens, mais de là à passer à l'acte !" (Creuse). "Les moulins perdus près de leur petit ruisseau, c'est fini" (Haute-Loire).

M. Jourdan à sa femme, commentant une photo de grande ferme isolée : "Tu te rends compte, Nicole, si on avait trouvé une maison comme ça, les dépendances qu'on aurait eues, le bois et les voitures qu'on pourrait rentrer... Mais on ne pourrait plus dire : "Eh, Hervé, la belle truite que t'as prise là !" ; il n'y aurait plus le Antoine qui viendrait te dire bonjour". "Je ne voulais pas que ce soit trop isolé, parce que je trouve que c'est tellement pratique d'avoir à 4 km, à Coucouron, les

---

<sup>43</sup> On pourra utilement comparer ce qui est dit de la clôture dans les Pyrénées, l'Aubrac... Sur ce phénomène, plus largement, on pourra se reporter à Françoise Dubost et Jeanine Christiany, *La clôture et le seuil. La délimitation du territoire en banlieue*, Paris, Mission de la Recherche Urbaine (Ministère de l'Équipement), 1987.

\* A partir de maintenant, les propos de notaires seront souvent exemplarisés par des citations de résidents secondaires du Plateau.

commerces, le médecin... Mais on ne voulait pas quand même que ce soit dans un village, on voulait que ce soit un petit peu en retrait, comme ici, dans un petit hameau : il y a toujours du monde, j'aime bien", Madame Chabert.

Remarque : on pourrait conclure en disant que le résident secondaire, de plus en plus, veut être *seul*, mais *pas isolé* ; tranquille, à l'abri des regards, mais rester relié à des voisins, proche du bourg.

#### *L'environnement immédiat : l'eau, la vue*

En ce domaine : une exigence ; et pour le reste, un simple souhait.

Une exigence : la proximité la plus grande possible, voire la présence sur son terrain, de l'eau. "C'est pour le plaisir des yeux et des oreilles, c'est l'idée de rivière, même si on ne se baigne pas, c'est joli, le chant de l'eau, un bassin qui coule en permanence, l'eau à volonté. C'est la sécurité aussi, on se dit qu'on va pas crever de soif... Mais ça peut être n'importe quoi, une simple mare, un puits, un petit pipi de rien du tout, le "bachat" pour faire boire les bêtes, ça fait l'affaire. Au point de vue attrait, entre la forêt par exemple et l'eau, c'est de un à dix". L'insistance et le ton affirmatif de ce notaire ardéchois étaient tellement forts que j'ai systématiquement posé à ses confrères la question de cette thématique de l'eau : leur constat est unanime (jointe à celle de l'attraction pour les lacs de ces moyennes montagnes, l'étude de l'appropriation de l'eau par les résidents secondaires mériterait une petite monographie...).

Et la vue, et la qualité paysagère du lieu ? Un souhait, un "plus". Toujours notre notaire ardéchois : "Le point d'eau, le ruisseau en premier, et le coup d'oeil en second. Après, qu'il y ait des prés ou des bois à côté, c'est secondaire". "Ça vient après", "Ça donne un plus", me dit-on en Creuse. Pourtant, les publicités des agences immobilières ne manquent pas, quand elles ont argument pour le faire, de préciser : "vue dominante", "panorama sur le lac", etc.

Remarque : ce constat m'a étonné, de même que les témoignages des résidents secondaires qui n'évoquaient ce thème de la vue qu'évasivement. J'en reparlerai plus loin.

#### *La région*

"Ce que les gens viennent chercher ici, ce n'est pas une région, c'est ce qu'on peut y trouver" (Creuse).

Cette formule dit beaucoup de choses sur les nouveaux rapports des résidents

secondaires au rural. Sommets, curiosités naturelles, monuments ne rentrent guère en ligne de compte dans le choix de la localisation de la maison : savoir ces attraits touristiques proches, à portée de voiture, leur suffit. Même à proximité du Mont Gerbier-de-Jonc, nulle pression, nulle demande particulière...

De même — et on peut considérer cet élément comme un critère à la baisse —, la vie paysanne stricto sensu, troupeaux, tracteurs, travaux des champs, etc., n'est que rarement évoquée spontanément<sup>44</sup>.

En revanche, mais nous ne pouvons ici le dire que d'un mot, la possibilité de pratiquer des sports (VTT, natation, équitation, en particulier), constitue un facteur très déterminant dans la localisation précise de la résidence secondaire. De même la proximité de ruisseaux pour la pêche, et de sous-bois pour la cueillette (cèpes, myrtilles, etc.). Ces deux dernières activités ont une connotation régionale très prononcée. Leur importance sociale est avérée, soulignée sur tous les dépliants touristiques, et longuement évoquée par certains résidents secondaires (les Jourdan par exemple, qui ont consacré une partie de l'entretien à la pêche à la truite).

#### *Feux sans lieu*

“Le reste de l'Ardèche, on se contente d'y passer. C'est le Plateau, nous. C'est le Plateau, on vient, on a notre maison, on a nos habitudes, on a nos quelques relations là, voilà”, M. Jourdan. L'image d'un retour à la nature parfois associée au phénomène résidence secondaire est pour le moins à nuancer. La nature, d'ailleurs, comme le dit finement ce notaire creusois, “c'est ce qui environne immédiatement, c'est l'enclos de la maison. Les promenades éventuelles, ça vient après. C'est d'abord la maison, et autour de la maison, le cadre : j'ai d'ailleurs peu de questions sur les environs”. Les longues balades ou les randonnées autour des sucus volcaniques ardéchois, c'est pour les amoureux des GR (chemins de grande randonnée) ; la visite de la cascade du Ray-Pic (ou celle des églises du Puy d'ailleurs, ou encore des ateliers de tapisserie d'Aubusson ou du vieux Crocq...), pour les couples qui s'ennuient dans leur hôtel ou la famille en mal de distractions un jour de pluie dans son gîte rural.

“La résidence secondaire, c'est la maison plus que la situation” (Ardèche). En

---

<sup>44</sup> J'ai développé ce thème dans “Les hauts lieux comme adieu au village”, partie de ma contribution au livre collectif coordonné par André Micoud, *Des hauts-lieux. La construction sociale de l'exemplarité*, Paris, CNRS, 1991, pp. 23-26.

ces régions tout au moins<sup>45</sup>, la définition de la maison secondaire est généreuse, englobant l'entour, "l'enclos" de la maison, le terrain, le jardin, qu'elle subsume en quelque sorte. On a vu plus haut l'importance majeure, concrète et symbolique, du terrain : il tourne en réalité le dos à la "nature" (aux terrains agricoles), ne s'y ouvrant que pour mieux s'y soustraire, du moins s'en démarquer, s'y enfermer, et avec lui les habitants de la maison qu'il accueille et ainsi protège.

Ce processus psycho-social n'est que tendanciel, les cas de figures rencontrés étant particulièrement divers dans ce domaine. Clôture ou pas clôture, ce morceau de territoire entourant la maison renvoie prioritairement à elle, espace auto-centré, surveillé, contrôlé, approprié même au-delà des strictes limites de la propriété, à la manière du paysage, tout uniment défini, celui-ci, par le regard qu'on porte sur l'espace (esthétique, complaisant, individualiste), et non par ce que l'espace dit et pourrait avoir à dire d'autrui, de l'altérité...

"A partir de quel moment, de quel endroit précis vous sentez-vous chez vous, quand vous montez ici vers votre résidence secondaire ?" A ma question, la réponse la plus fréquente était : "Quand je vois le toit de ma maison", ou, lorsque la maison était invisible de loin, à partir de tel ou tel indice affectif de proximité : petit pont quelques kilomètres avant, ou dès qu'on quitte la nationale pour la petite route conduisant au hameau, etc. (En famille, jadis, nous nous étions inventé une coutume qui consistait à guetter le clocher du village de Charente-Maritime où se trouvait la maison de vacances : celui ou celle qui le premier y parvenait, jouissait l'espace d'un instant de la considération — et de la jalousie — des autres frères et soeurs, marquant ainsi un point !) Comme la mer et la neige, à propos desquelles le vacancier fait référence à l'élément plus qu'au lieu proprement dit (on dit : "On va à la mer" ou "On va au ski", plus volontiers qu'on ne nomme une région géographique), la région rurale tend à disparaître derrière la maison du résident secondaire, surtout au fur et à mesure que cette dernière est investie. De même que, rappelons-nous, "ce n'est pas la région elle-même qui motive une installation, mais ce qu'on peut y faire" (Creuse), la résidence secondaire peut faire de l'ombre à la géographie, géographie qui pourtant lui donne sa raison d'être en tant que maison rurale. "Les clients, on peut les balader", disait déjà ce notaire d'Ardèche. Un tel processus est bien exprimé par ce beau titre de chapitre d'un ouvrage d'ethnologie :

---

<sup>45</sup> Sur le littoral et dans les stations de montagne, ce phénomène est sans doute beaucoup moins observable. Cf. ici les autres études de terrain (Vendée et Pyrénées).

“L’été et le grand jardin des Français”<sup>46</sup>.

Les résidents secondaires ont beau dire : “On va à *la* montagne” quand ils évoquent leur transhumance, ils disent aussi : “... à *ma* montagne”, mais encore : “à Fa-Bé-Fré”, “à ma Coucouronnette”, “au mobil-home”, etc. Et pourquoi pas ? Chacun d’entre nous, je pense, fonctionne ou fonctionnerait de la sorte (je pense par exemple à mon père qui, l’an dernier, distinguant déjà les premiers contreforts de la chaîne pyrénéenne, peu de temps avant d’arriver à notre seconde résidence secondaire (sic), s’exclamait : “... et voici *nos* montagnes !”). On touche là à l’un des aspects, très largement partagé sociologiquement, d’un mode d’habiter, à l’un des comportements qui contribue à dessiner ce qu’on pourrait proposer d’appeler une “culture résidentielle secondaire”.

“Sans feu ni lieu”, dit l’expression courante. Dans les campagnes, il y a de plus en plus de lieux sans feu (fermes abandonnées), mais aussi de ces feux sans lieu que sont les résidences secondaires. Triomphante, ostentatoire, surinvestie, la cheminée y est là qui résume, mais à la fois remplace et disqualifie le dehors — cet ordinaire des gens du lieu —, une manière de *cocooning* rural tenant lieu de découverte du “pays”.

### L’évolution actuelle du modèle de la résidence secondaire rurale

Davantage que l’habitation principale, la résidence secondaire renvoie à la déclinaison d’une série d’éléments renvoyant chacun à un registre d’aspiration complémentaire (psychologique, culturelle, sociale), et dont la combinaison subtile “fait” la résidence secondaire idéale. Comme dans le cas de la définition de l’amitié par Montaigne, qui la rencontre sait que c’est celle-ci et pas une autre : il la sent ; il s’y sent et s’y voit déjà.

*Pierres* (de pays), *maison*, *jardin* (et clôture), *site*, *vue*, *distance* par rapport aux voisins et au village, *région*, *paysages*, *curiosité locales* (et éventuellement hauts-lieux) : d’une psychologie individuelle à une autre, d’un milieu socioculturel à l’autre, et tout autant selon la façon dont la résidence secondaire s’inscrit dans une trajectoire biographique et une histoire familiale (et selon aussi l’histoire du rapport que l’on a à ses différents lieux de vie — besoin et recherche de dépaysement ou de

---

<sup>46</sup>Gérard Collomb, *Du bon usage de la montagne. Touristes et paysans*, Paris, L’Harmattan, 1989.

réassurance identitaire, de refuge ou de contacts, etc.), l'importance respective de chacun de ces éléments sera différente et susceptible de varier sensiblement. D'où la difficulté, même pour une zone limitée à trois départements, de généraliser.

*"Tout à l'ancienne dans cette maison en pierres de pays"*. Lue au vol sur le panneau d'affichage de l'étude de ce notaire de Haute-Loire, cette publicité ne dit *que tendanciellement* ce qu'est aujourd'hui l'idéal-type de la résidence secondaire rurale. Il semble certes avéré qu' "ils cherchent tous un peu la même chose" (Creuse), mais c'est plutôt au plan du rêve, comme archétype, que fonctionne cette image de la ferme traditionnelle (une chaumière et deux coeurs). Le rêve de résidence secondaire est en fait toujours contextualisé, dès qu'on ne se contente plus de la désirer, mais qu'on en cherche une. Se confrontant alors avec la réalité, on en rabat, on compose avec d'autres critères d'évaluation, d'autres impératifs<sup>47</sup>. (C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le petit test dont il a été parlé plus haut, consistant à faire commenter des cartes postales de vieilles fermes et de belles maisons de campagne, s'est, en réalité avéré décevant). La maison une fois achetée, le résident secondaire parvient néanmoins à justifier son choix, contournant ainsi le principe de réalité qui a pourtant brutalisé son rêve. C'est pourquoi tous les résidents secondaires interviewés se sont dits satisfaits de leur choix, et que (plus généralement, il me semble) tout résident secondaire a toujours la plus belle des demeures, et, par un orgueil de propriétaire, n'a de cesse de la faire visiter (le fameux "tour du propriétaire").

Sur le terrain, au pied du mur, ce modèle rustique-traditionnel qui pouvait apparaître comme invariant, ne fonctionne plus en fait que comme une image d'Epinal, d'autant plus que, l'air du temps aidant, il se redessine, se recompose en une image moins bucolique et moins idéalisée. Modèle donc, mais remis au goût du jour d'une ruralité bien tempérée, qui change mais reste intemporel<sup>48</sup>.

Dans ces trois départements, se développent cependant des lotissements de vacances, notamment autour des lieux touristiques ou autour de certains bourgs-centres. Les notaires les jugent négligeables sur un plan quantitatif : peut-être en sous-estiment-ils l'importance ? De la même manière, ils n'ont guère évoqué les résidences secondaires neuves (28 % par exemple, rappelons-le, du parc des

<sup>47</sup> L'un des exemples les plus flagrants est celui — courant — de ces retraités qui, très vite, abandonnent pour la ville la maison de campagne choisie pour leur retraite.

<sup>48</sup> Comme ces nouveaux objets, qui, "pour rester toujours dans l'air du temps, doivent changer imperceptiblement au fil des époques", *Libération*, 15.12.1994.

résidences secondaires de telle commune du Plateau), parce que ce marché ne les concerne guère. Il est vrai qu'on les fait construire à défaut parfois de pouvoir acheter. "Il y a un manque de produits. Ce qui était bon, les belles affaires, c'est déjà parti. Et ce qui reste, souvent, c'est de la cochonnerie, c'est invendable" (Ardèche). Mais, sociologiquement, ce phénomène est important, signe avant-coureur peut-être d'une plus profonde mutation encore du modèle qui vient d'être discuté.

## Annexe 1

*Un agent immobilier anglais sur le plateau ardéchois*

Présenter Monsieur et Madame Farmer, de Londres, et le parcours qui les a conduits dans les années 70-75 dans un petit village ardéchois, entraînerait trop loin. C'est par un ami de Toulon tombé amoureux de la région qu'ils l'ont découverte, puis se sont installés ici. Longtemps ils ont alterné durant toute l'année entre Londres et l'Ardèche. Maintenant, proche de la retraite, M. Farmer vit de plus en plus ici.

Cordiaux, gais, esthètes, ils ont aménagé un joli jardin qui donne sur les prés alentour. La maison est sobre, bien retapée, très confortable. On les sent bien là, dans cette commune qui les a adoptés sans problème.

M. Farmer joue le rôle de courtier, de rabatteur des belles affaires pour un notaire de Haute-Loire, mais surtout pour l'agence immobilière londonienne pour laquelle il travaille, spécialisée dans les transactions à l'étranger (France, Espagne...). Il rédige des textes publicitaires (voir plus loin), reçoit des clients anglais, prospecte. Possédant une bonne connaissance à la fois des goûts de la clientèle britannique, et de la variété des maisons du Plateau, il distingue avec précision : *old farm* (le nec plus ultra) ; *little farm* ; *cottage* (petite maison traditionnelle, indépendante) ; *old cottage* ou *villa* (plus petit cottage, neuf, en moellons et non en pierres)...

Il estime à plus d'une centaine le nombre des résidents anglais entre Le Puy, Langogne et Issarlès. Sa clientèle comprend une partie seulement de la clientèle anglaise : celle qui cherche la nature, le sauvage, et il pense que d'ici quelques années, des départements comme le Cantal devraient lui plaire. Il confirme l'importance du terrain, et indique la prédilection de sa clientèle pour l'isolement. Il évoque aussi le rôle de Robert Louis Stevenson dans l'attrance des Anglais pour le sud-est du Massif central (rappel : auteur de *Voyage avec un âne dans les Cévennes*, écrit il y a cent ans, et sans cesse réédité).

Voici l'annonce rédigée par M. Farmer pour *International property tribune*, London, 1994 :



*“The Plateau of the southern Massif Central”*

“Le Plateau du sud Massif Central. Ce plateau relativement ignoré et encore intact s’étend à l’Ouest de la vallée du Rhône, et les voyageurs “en route” (en Français dans le texte) pour la côte méditerranéenne, empruntant l’autoroute A7 ou la RN7 l’ont sans doute traversé sans même le savoir. La région se compose de trois départements distincts, la haute Ardèche, la Lozère et la Haute-Loire, distants au maximum de trois heures de route de la mer Méditerranée.

Fier des sources de trois grands fleuves de France, Ardèche, Loire et Allier, ce Plateau offre aussi l’un des panoramas les plus étonnants et des paysages les plus grandioses que l’on puisse trouver en France, un peu comme notre propre “Lake District” ou encore notre Park District, avec en plus le climat estival du sud de la France.

En été, lacs et rivières aux eaux vives offrent des truites et des saumons, et permettent la pratique du canoë, du bateau et de la voile, au creux des forêts et des montagnes rendues célèbres par Robert Louis Stevenson dans ses chroniques de voyage en âne à travers les Cévennes, qui offrent de splendides randonnées à pied et l’occasion de cueillir les fruits sauvages de la région (framboises, myrtilles, etc.). En hiver, c’est la chasse au sanglier sauvage, ainsi que le ski de fond avec des étapes dans de petites villes et des villages. La Croix de Bauzon et Les Estables sont toutes deux des stations de ski alpin avec des pentes douces et des pistes de tous niveaux.

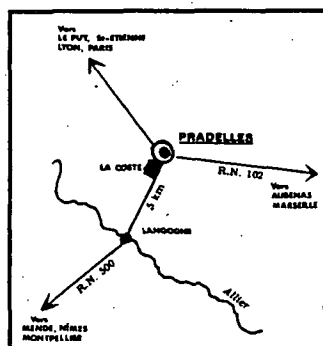
Etant donné la proximité de la Méditerranée, cette région est vite devenue populaire pour les gens vivant sur la côte, et une zone idéale pour acheter une “maison secondaire” — ou maison de vacances — loin des stations surpeuplées. Les prix pratiqués sont encore parmi les plus raisonnables qu’on puisse trouver en France, depuis 20.000 F (2500 livres) pour une petite résidence à rénover entièrement, jusqu’à 2.000.000 F (250.000 livres) pour un château. Pour une belle ferme complètement rénovée, il faut cependant compter une moyenne de 30 à 40.000 livres.

La région est desservie par une autoroute continue jusqu’aux ports de la Manche : on met par exemple sept ou huit heures depuis Le Havre.”

(Traduit avec l’aimable concours de Martyne Perrot et Gaëtan Mootoo)

# A Pradelles (Haute-Loire)

Altitude 1150 m.



*Aux confins du Velay  
du Vivarais  
et du Gévaudan*



*"Le Village de Résidences Secondaires"*

«LA COSTE»

VOUS OFFRE...

SCI La Coste. Bureau de vente: Agence BRONSART-DURANTON,  
4, rue Vibert, LE PUY (Tél. 09-30-92); ou sur place: Etude de  
M<sup>e</sup> ALLARY, notaire, à PRADELLES (Tél. 00-80-81 ou 00-80-93).

Visite de la maison témoin, sur place, tous les jours.

**AIR PUR**

**CALME**

**REPOS**

**DÉTENTE**



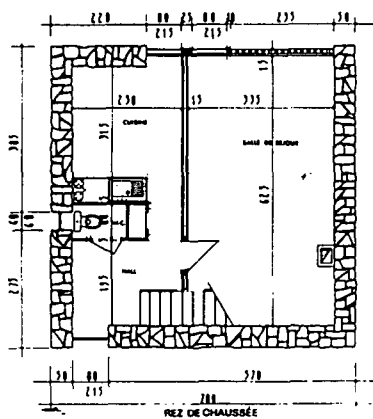
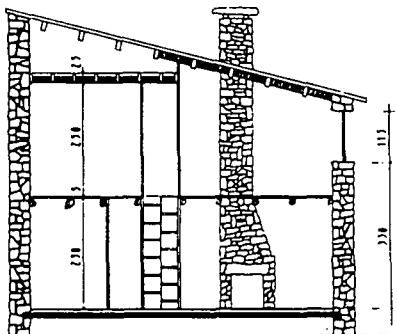
Dans un cadre exceptionnel, sur un coteau bien exposé au sud-ouest, dominant le panorama de la vallée de l'Allier et à 500 mètres par chemin piétonnier de la piscine municipale chauffée dotée d'équipements sportifs.

A proximité du bourg de Pradelles, cité médiévale réputée pour son site très attractif, ses activités estivales et hivernales, et disposant de l'ensemble des services essentiels.

Village de vacances sans voitures, les véhicules des résidents resteront stationnés sur une plateforme ou garage, sur option, établis entre la route et le village conçu un peu comme ceux d'autrefois, avec ses chemins en pente, ses escaliers, ses petites places au centre de chaque îlot de construction, sa fontaine. Les enfants seront chez eux dans ce village sans circulation doté d'un terrain de 40 000 mètres carrés de superficie.



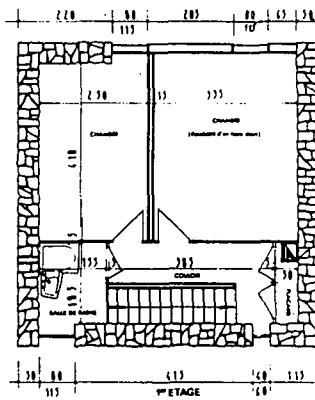
Des maisons  
 "SIMPLES MAIS ORIGINALES"  
 Murs en pierres de pays laissées apparentes intérieurement et extérieurement, poutres rondes mal dégrossées, cheminée feu de bois rustique en pierre, sol en carrelage terre cuite rouge, planchers et plafonds en bois de pin.



" RUSTIQUES  
 MAIS CONFORTABLES "

Cuisine équipée, comprenant : cuve et égouttoir, plaques chauffantes, réfrigérateur, meuble sous évier.  
 Chauffage électrique par radiateurs à accumulation (sur option).

Salle de bains complète, eau chaude par chauffe-eau électrique (cumulus).  
 Dégagements. Chambres spacieuses (2 ou 3 sur demande).



## Annexe 3

**Les résidences secondaires en Ardèche**

Données extraites de *Situation et évolution de l'habitat et du logement en milieu rural : le cas du département de l'Ardèche*, Privas, Direction départementale de l'Équipement de l'Ardèche, 1993. Etude réalisée par M. Maurice Allefresde.

(...)

	Départ. de l'Ardèche	Région Rhône-Alpes	France métropolitaine
Population 1990	277 724	5 352 293	56 625 026
Population 1982	268 177	5 017 464	54 327 963
Population 1975	256 272	4 773 364	52 546 349
Taux de variation 1990-1975	+ 8.37 %	+ 12.12 %	+ 7.76 %"

(p. 11).

(...)

"La population de l'Ardèche fut toujours, et reste encore une population essentiellement rurale".

Population 1990 (défin. INSEE)	Population rurale	Population urbaine	Total	% pop. rurale par rapport au total
Ardèche	137 847	139 877	277 724	49.63 %
Rhône-Alpes	1 262 492	4 089 801	5 352 293	23.58 %
France	14 720 954	41 904 072	56 625 026	25.99 %"

(p. 11).

(...)

**Nombre de logements : Ardèche, Rhône-Alpes, France**

	Logements permanents ("résidences INSEE")	Logements occasionnels	"Résidences secondaires" (au sens INSEE)	Logements vacants	Total logements
Ardèche	104 854	2 064	27 351	11 094	145 363
Rhône-Alpes	2 014 595	44 570	313 772	167 581	2 540 518
France	21 535 677	400 025	2 414 268	1 895 627	26 245 595

Pour ne retenir que les éléments les plus frappants du tableau donnant en valeurs absolues les nombres respectifs de logements en Ardèche, Rhône-Alpes et France (en distinguant les logements par catégories), on relève que :

- l'Ardèche détient 5,20 % du parc de logements permanents de Rhône-Alpes, et 0,48 % du parc français

- l'Ardèche rassemble 8,72 % du parc de "résidences secondaires" de Rhône-Alpes, et 1,16 % du parc français correspondant" (p. 18).

(...)

"S'il fallait une dernière preuve pour démontrer la prédominance du caractère rural dans l'habitat et le logement ardéchois, l'analyse du secteur des résidences secondaires est à même de le fournir.

Aux réserves près, déjà formulées, qui concernent la définition que l'INSEE donne des "résidences secondaires" et qui sert de base à son recensement 1990, la situation de l'Ardèche, en France et en Rhône-Alpes apparaît particulière pour ce qui touche au parc de résidences secondaires.

Cette situation présente d'abord une particularité quantitative :

### Résidences secondaires

(au sens INSEE du terme)

Nombre et % par rapport à l'ensemble des logements

Ardèche		Rhône-Alpes		France	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
27 351	18.8	313 772	12.3	2 414 266	9.2

L'Ardèche dispose d'un parc de résidences secondaires bien supérieur à la moyenne de Rhône-Alpes (région qui pourtant dispose, dans ses autres départements, d'une capacité d'hébergement secondaire de tourisme estival, hivernal et de loisir de week-end, déjà considérable).

L'importance du parc ardéchois de résidences secondaires apparaît plus frappante encore si on la rapporte à la moyenne nationale.

*L'Ardèche a une proportion de résidences secondaires plus de deux fois supérieures à la moyenne française (18,8 % contre 9,2 %).*

Mais la situation de l'Ardèche, s'agissant des résidences secondaires, comporte aussi des particularités qualitatives. Les statistiques démontrent qu'en Ardèche le phénomène de résidences secondaires traduit la spécificité rurale d'un département dont le parc d'habitat, par effet de l'exode, s'est trouvé fortement surdimensionné par rapport aux besoins de logements de ce qui lui reste de population.

L'âge du parc de résidences secondaires ardéchoises démontre que ce parc s'est avant tout constitué par récupération sur l'ancien habitat permanent devenu vacant par l'effet de la chute démographique et de la crise de l'ancienne économie paysanne.

### Caractéristiques des résidences secondaires d'Ardèche

Age		Nombre correspondant de logements	
datant d'avant 1915	16 085 soit 58,8 %	monofamiliales (1 seul logement)	25 045
de 1915 à 1948	2 217	de 2 logements	857
de 1948 à 1967	1 522	de 3 à 9 logements	1 077
de 1968 à 1974	1 968	de plus de 10 logts	372
de 1975 à 1981	2 550		
de 1982 et après	3 009		
27 351		27 351	

*58,8 % des résidences secondaires ardéchoises correspondent à des constructions antérieures à 1915 !*

Parmi les 25 045 résidences secondaires mono-familiales, 15 000 datent d'avant 1915 : 6 885 seulement ont été construites depuis 1968.

Les "résidences secondaires" de plus de 10 logements ne doivent pas faire illusion, au regard de la catégorie précédente. Selon les critères de recensement INSEE, il s'agit de logements secondaires appartenant à des complexes touristiques, centre VVF, logements ou bungalows de centre de loisirs. Sur les 372 recensés dans cette catégorie, 250 datent d'après 1968.

La ventilation des résidences secondaires d'Ardèche par catégories de communes rurales suivant leur population montre combien le phénomène de la résidence secondaire est prégnant jusque dans les plus petites communes rurales de ce département" (pp. 24-25).

(...)

*"En moyenne, dans les communes rurales d'Ardèche dont la population est inférieur à 200 habitants, la résidence secondaire tient désormais plus de place que le logement permanent.*

Le phénomène sera confirmé par l'examen des fiches communales (2e partie).

Le nombre le plus élevé de résidences secondaires se trouve correspondre, en Ardèche, aux communes rurales dont la population est comprise entre 200 et 500 habitants : elles rassemblent le tiers du parc, alors que, dans les communes de plus de 2 000 habitants, on n'en dénombre plus que 438" (p. 25).

(...)



Tirées de la seconde partie de l'étude de M. Allefresde, (*"Etude par bassins d'habitat. Synthèse des renseignements fournis par les fiches communales"*), voici quelques données concernant le Plateau ardéchois :

"Parc privé de maisons : permanent = 1 701 ; saisonnier = 1 704 ; inoccupé = 318. Total = 3 723 maisons." (...)

"Si l'on rapporte le nombre total de maisons au chiffre actuel de la population résidente, on obtient un quotient h/p de 0,89, soit 89 maisons pour 100 habitants résidents.

Mais dans une sur quatre des communes du Haut-Plateau, il y a désormais plus de maisons que d'habitants" (p. 70).

(...)

"En contrepartie, le Haut-Plateau détient en Ardèche le taux record d'habitats saisonniers par rapport à l'ensemble du parc. Ce taux est nettement supérieur à celui du secteur Cévennes (42,6 %) et surtout à celui de l'Ardèche méridionale (34,5 %).

Beaucoup de communes rurales ont ici un nombre de maisons occupées saisonnièrement très supérieur au nombre d'habitats permanents.

(...)

Il est d'ailleurs intéressant de noter que la croissance de l'habitat saisonnier par rapport à l'habitat permanent est encore à l'oeuvre actuellement. Si rien ne vient la freiner, le Haut-Plateau ardéchois va avoir sous peu un parc d'habitats saisonniers supérieur à celui de l'habitat permanent" (p. 71).

(...)

"En dépit de la brièveté de sa saison touristique estivale, le Haut-Plateau connaît un double afflux de population supplémentaire, lié :

- au retour, à la faveur des vacances, de familles originaires de ce secteur, que l'exode a éloignées,

- à la notoriété des attraits touristiques du Haut-Plateau (le Guide bleu Rhône Alpes : Mont Gerbier des Joncs, Lac d'Issarlès, sources de la Loire, auberge de Peyrebeille, etc...), à la valeur du patrimoine (abbayes) et à la beauté des paysages.

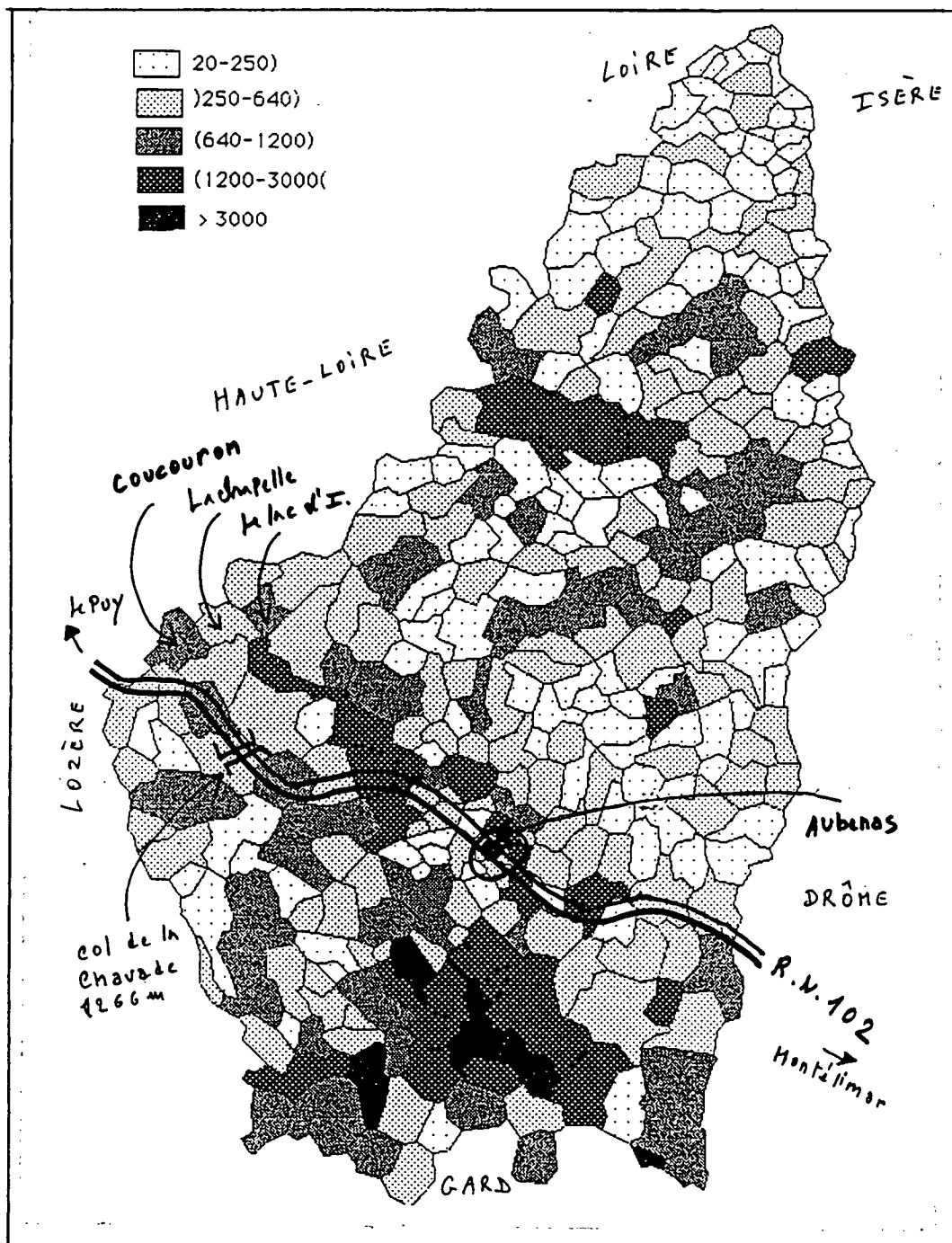
Les enquêtes communales signalent les taux suivants de supplément saisonnier de population : Saint-Laurent les Bains = 2 000 % ; le Lac d'Issarlès = 500 % (...); Sagnes et Goudoulet = 250 % (...); Le Béage = 245 % ; Issanlas = 217 % ; Lachapelle-Graillose = 208 % (...); Coucouron = 150 %" (pp. 68-69).

(...)

*“L’habitat inoccupé. L’importance statistique des maisons inoccupées (319, soit 8,2 % du parc) et leur âge (85 % de l’inoccupé est antérieur à 1948) constitue en théorie un fort volant d’habitats récupérables.*

*Mais la poussée de la construction de nouveaux habitats (permanents ou saisonniers) est peu compatible avec le maintien d’un tel contingent d’habitats inoccupés. Serait-ce parce que les constructions récemment réalisées portent plus sur le bâti neuf que sur la récupération de l’ancien ? La réhabilitation de l’important capital de maisons anciennes inoccupées marque-t-elle le pas sur le Haut-Plateau ? Ces maisons anciennes du Haut-Plateau seraient-elles difficiles à acquérir, et/ou coûteuses à restaurer ?” (p. 72).*

(...)



Nombre de lits touristiques avec résidences secondaires  
tiré de "Document de l'étude de Préfiguration du Parc de la Châtaigneraie",  
Saint-Pierreville (Ardèche), novembre 1994

## Conclusion

Une surprise. Une suggestion. Une hypothèse.

Surprise, de découvrir le nombre des résidents secondaires dans ces villages ardéchois que pourtant je connaissais bien ; leur nombre mais surtout la diversité, tant de leurs maisons (constructions neuves, caravanes...), que de la place que celles-ci occupent dans l'histoire et les rythmes de vie de ces familles. Bien qu'il ait été possible de regrouper ces résidences en catégories, on serait tenté de faire de chacune d'elles un cas d'espèce et de lui donner un nom, une définition spécifiques.

Une suggestion ? Face à l'inadéquation du terme *résidence secondaire* au foisonnement de la réalité ardéchoise (aubracienne, pyrénéenne... aussi sans doute), tenter de trouver une autre locution, moins réductrice : *deuxième résidence*<sup>49</sup>, *maison d'été*<sup>50</sup>, *résidence saisonnière*<sup>51</sup>... ? On le sent, aucune de ces expressions ne convient tout à fait. Le suffixe "secondaire" est en tout cas malheureux, car il semble venir contredire l'une des leçons de cette enquête ardéchoise : le caractère ordinaire, banal, usuel de la sociabilité et du rapport aux lieux qui qualifie l'habiter secondaire. Celui-ci s'inscrit en effet, et de plus en plus, en continuité et non en rupture par rapport à l'espace de vie quotidien du reste de l'année ; autre mais pas secondaire.

C'est ce qu'avec beaucoup de finesse m'a dit Madame Jourdan, interviewée dans la maison du village d'enfance de son mari : "On est chez soi en bas (dans une ville de la vallée du Rhône) autant qu'ici, c'est pareil : c'est à nous. C'est un peu bizarre, moi, ce que j'éprouve. Par certains côtés, je me plais mieux ici, même vis-à-vis des gens (...). Dans ma tête, ici, je suis bien, point de vue tranquillité d'esprit. Je suis dans mon élément si vous préférez. Mais comme j'ai, comme nous avons nos trucs en bas (...). Comment vous dire, on est un peu entre deux

---

<sup>49</sup> Secondaire, second, c'est étymologiquement : ce qui suit, ce qui seconde quelqu'un ou quelque chose ; donc annexe, mineur...

<sup>50</sup> Expression forgée en s'inspirant de la terminologie inuit : igloo = maison de neige...

<sup>51</sup> Evocation de l'idée de transhumance.

maisons, on est un peu le cul entre deux chaises, parce qu'on aime bien notre maison quand même en bas, mais en même temps on est bien ici : alors comment faire ?". Et M. Jourdan de surenchérir : "Cette maison ici, j'aimerais l'avoir en bas, à la place de ma maison (d'en bas)".

Ce continuum paraît d'autant plus avéré, qu'à la différence par exemple de certains Parisiens (ou Lyonnais, etc.) parachutés, chaque fin de semaine, dans une région jusqu'alors inconnue d'eux, et qu'ils peuvent être amenés à idéaliser, à réinventer, l'Ardéchois d'origine ou l'habitant de régions culturellement proches du Plateau se sent d'emblée en phase, en connivence avec certains aspects du mode de vie des villages où il s'installe. Connivence qui s'inscrit et se nourrit de la complémentarité et des échanges, dans l'espace régional, entre un "bas pays" et une "montagne", et jadis entre les "raïos" et les "pagels". Comme il en a longuement été fait état plus haut (dans "Feux sans lieu"), contrairement au cliché que l'image du résident secondaire traîne derrière elle, c'est en nombre, en groupe, en famille, entre amis ou voisins, que le plus souvent on découvre un lieu de vacances, et qu'ensuite on s'y sédentarise (cf. "Les beaux-frères sur le toit"). Le cas des Clapas est à cet égard exemplaire, qui se retrouvent sur le Plateau à près de trente chaque 15 août chez eux, ou dans l'une des cinq autres maisons du même village, où "c'est aussi notre famille : cousinages qui s'éloignent petit à petit, mais la même souche, qui ont acheté, ou qui sont toujours sur la vieille maison, ou qui font construire, petit à petit" (Bertrand Clapas, 35 ans).

Enfin une hypothèse — plus anthropologique que sociologique —, déjà instillée à doses homéopathiques dans mon texte. La résidence secondaire a des vertus, mais des défauts ; et celui qui l'habite, des pratiques socialement légitimes, mais aussi des travers de comportement, des tics, des manies, des obsessions, des réactions étroites de nanti et de propriétaire. La possession d'une résidence secondaire induit une morale : obligation implicite de l'entretenir, l'habiter le plus possible, lui rendre visite, ne pas l'abandonner ; obligation implicite aussi de s'intégrer au village, de fréquenter les voisins, etc. Symétriquement, elle offre la tentation du repli, de l'isolement, de la régression temporaire, mais aussi de la privatisation du lieu et du proche environnement (attitudes qui définissent ce qui a, peut-être un peu trop radicalement, été appelé le "cooconing rural"). Tour à tour insupportable et touchant, accueillant puis fermé, bon enfant, modeste, ou vaniteux, le (?) résident secondaire offre un tableau psychosocial contrasté. Et, qui

mène enquête et observe, est conduit à distinguer les comportements arrogants, élitistes, exagérément privatifs<sup>52</sup>, des pratiques de réelle convivialité, de partage, d'ouverture au milieu social local.

Une fois ce détour méthodologique effectué, reste, à travers la diversité des attitudes et des stratégies, à se poser la question — pont aux ânes des recherches de terrain — de l'hypothèse d'une *culture résidentielle secondaire* tendanciellement commune à tous les résidents secondaires. Le consensus des notaires interrogés sur certains points comme l'importance du jardin, de la clôture, de la pierre ou de l'eau, d'une part ; la relation des résidents secondaires à leur décor, leurs objets, leurs meubles, telle qu'a pu le livrer l'observation, d'autre part, incitent à pencher vers l'affirmative. Mais, par ailleurs, cette "culture" (le type de demande, certains comportements) connaît une évolution. Elle se développe aussi sur un fond, sur un ancrage tant sociologique que régional, qui y distingue des cas de figure, comme le montrent les quatre études de terrain de notre équipe. Qui pourtant, découvrant avec nous ces familles et ces maisons, pourrait nier se reconnaître dans tels propos, telle réaction... ? Qu'on jette la pierre au propriétaire d'une maison de vacances, ou qu'on idéalise ce qu'il est (deux tendances qui se retrouvent dans la bibliographie qui lui est consacrée), il nous faut convenir, pour reprendre l'expression qui n'a pas fait long feu, que nous sommes tous des résidents secondaires !

---

<sup>52</sup> Comportements très bien illustrés par le film de Jean-Loïc Portron à propos des vacanciers parisiens sur la côte normande (*Etretat*, JBA Production, diffusé sur Arte le 10 mars 1995, série "Paysages").

## INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES

ALLEFRESDE, M., *Situation et évolution de l'habitat et du logement en milieu rural : le cas du département de l'Ardèche*, Privas, DDE (Service "Habitat et construction"), 1993.

*Atlas démographique, Creuse*, Limoges, INSEE, Direction régionale Limousin, 1992.

CARLAT, M., *Architecture rurale en Vivarais*, Paris, Lib. Guénégaud, 1982.

CARLAT, M., H. OZIL, *Toits de genêts, toits de lauzes. Aux sources de la Loire*, film 16 mm, 52', Novimages, 1989.

CLOAREC, J., M. de La SOUDIÈRE, *Plateau ardéchois, Vivarais cévenol : étude ethnosociologique de la mise en paysage de l'Ardèche*, Paris, Ministère de la Culture (Mission du patrimoine ethnologique), 1992, 2 vol. (en particulier, chap. 2 : "Portraits avec paysages", 76-174).

DESTAND, J.P., *Mission ethnologique. Les ressources patrimoniales de l'Ardèche*, Privas, Conseil général de l'Ardèche, 1993.

FERRAT, J., *La montagne*, 1965.

GARDÈS, J.M., *La vie quotidienne sur le Plateau ardéchois au début du siècle*, Alès, Impr. Vincent, Association "Découverte de l'Ardèche", 1994.

LAFONT-GARDÈS, C., *Voyage au lac d'Issarlès au début du siècle*, Alès, Impr. Vincent, Association "Découverte de l'Ardèche", 1994.

MAHO, J., "Toutes ces fermettes de caractère...", *Autrement*, 14, 1978.

MAHO, J., *Vivre dans la Creuse*, Paris, CNRS, 1985.

NICOLAS, H., et al., *Les compagnons du Gerboul, évolution du contexte*, Les Vans (Ardèche), 1981, doc. multigr. (notamment : "Les étrangers, les hippies, les autres...", 326-333).

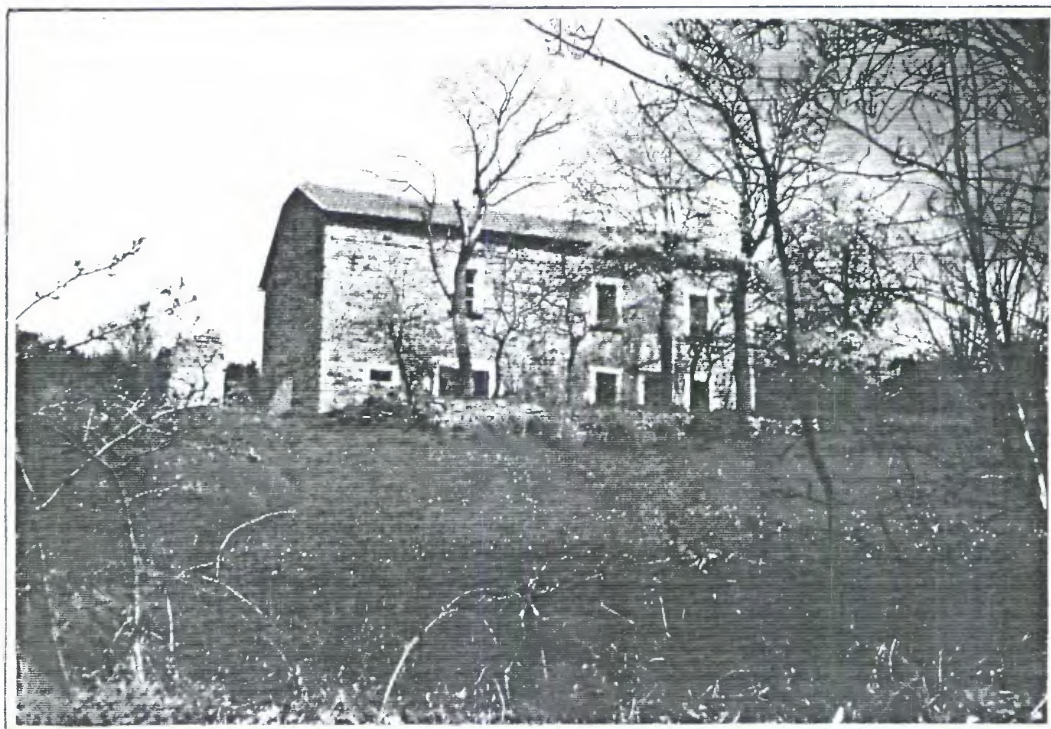
*Paysages au pluriel*, textes réunis par Claudie Voisenat, Paris, Ed. de la Maison des Sciences de l'Homme, Cahier 9, coll. "Ethnologie de la France", 1995.

PORTRON, J.L., *Enquête sur un paysage tranquille : le Mézenc*, Film vidéo 33', INA - La 7 - JBA Production, 1992.

*Regain*, journal bimensuel, Coucouron (en particulier : Bernard Garnier, "Les vacanciers de la nature à la recherche du vrai", 46, 1994).

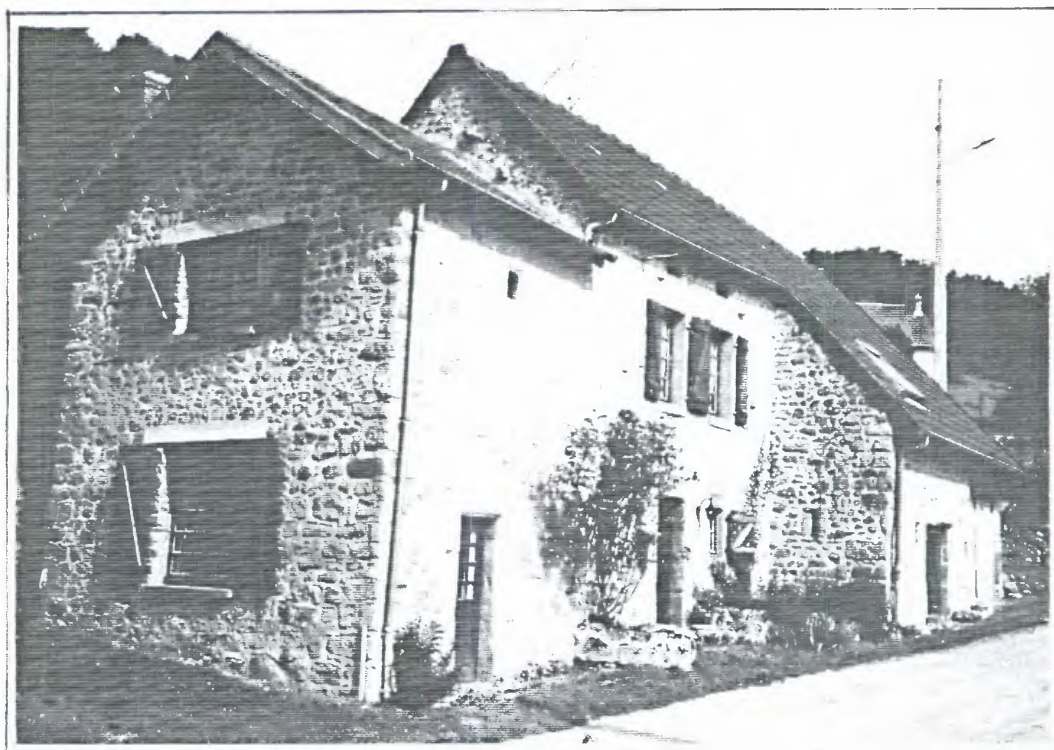
URBAIN, J.D., *L'idiot du voyage. Histoires de touristes*, Paris, Payot, 1993.



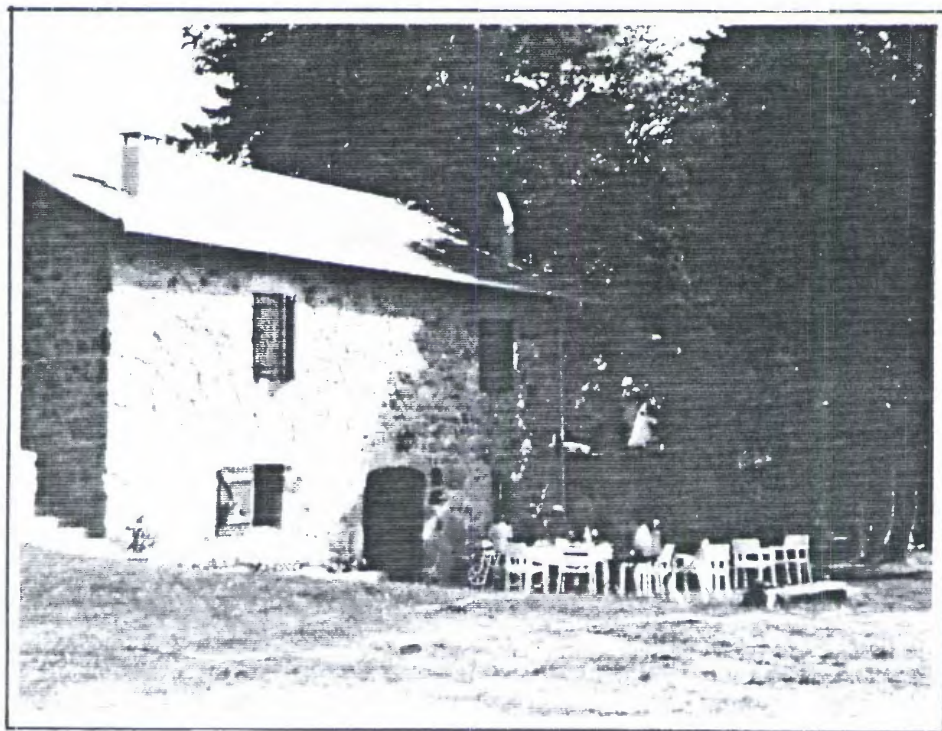


Plateau ardéchois

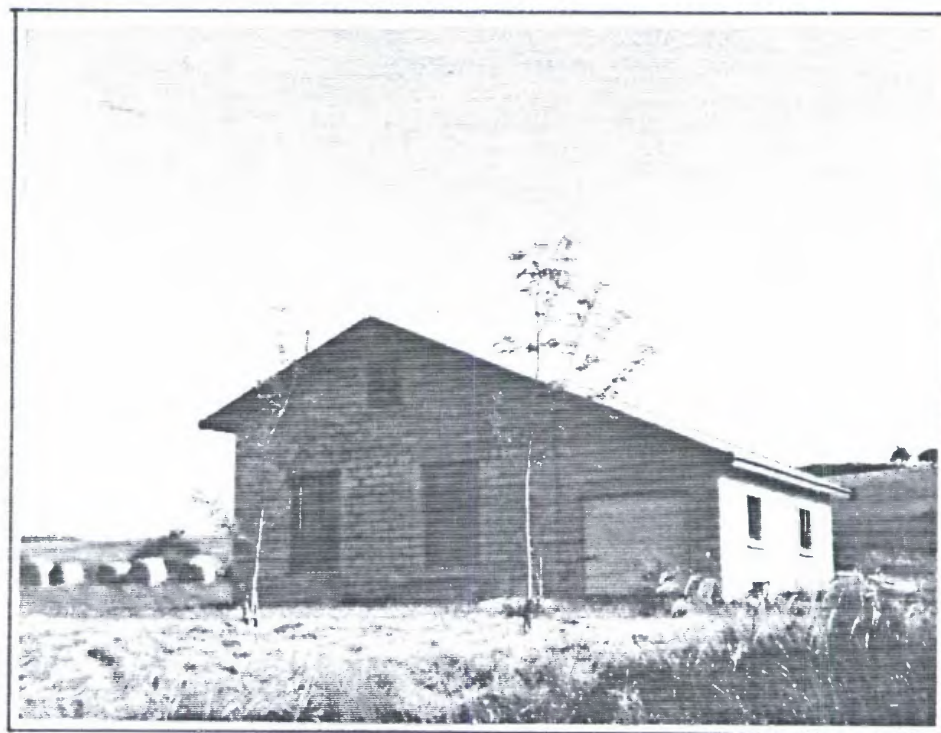
Deux belles "affaires." Photos choisies et transmises par les notaires



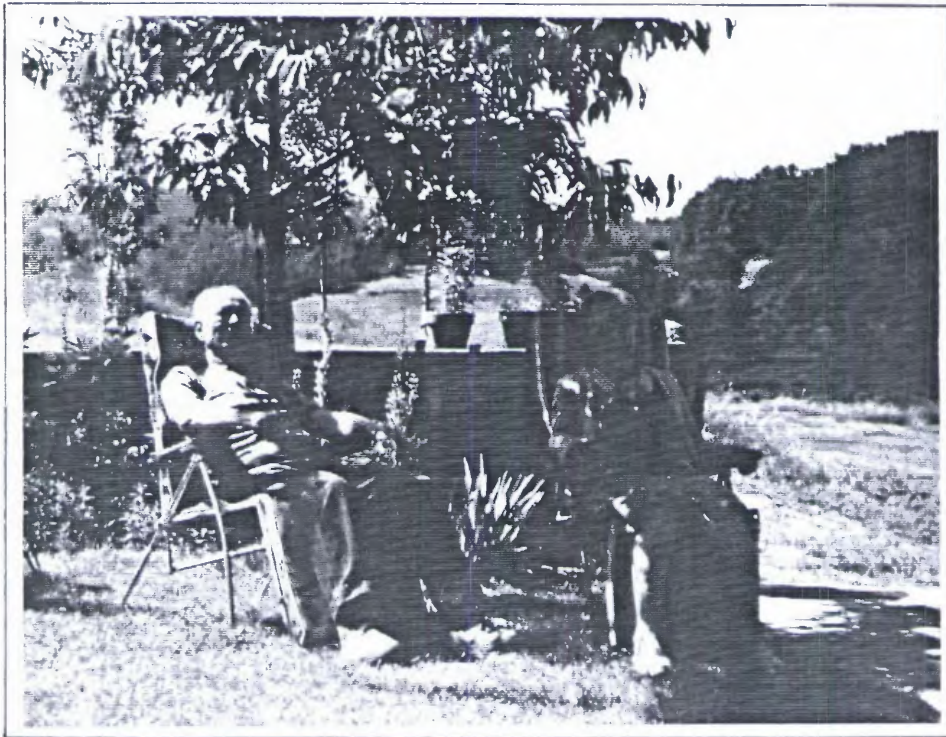
Creuse, région d'Aubusson.



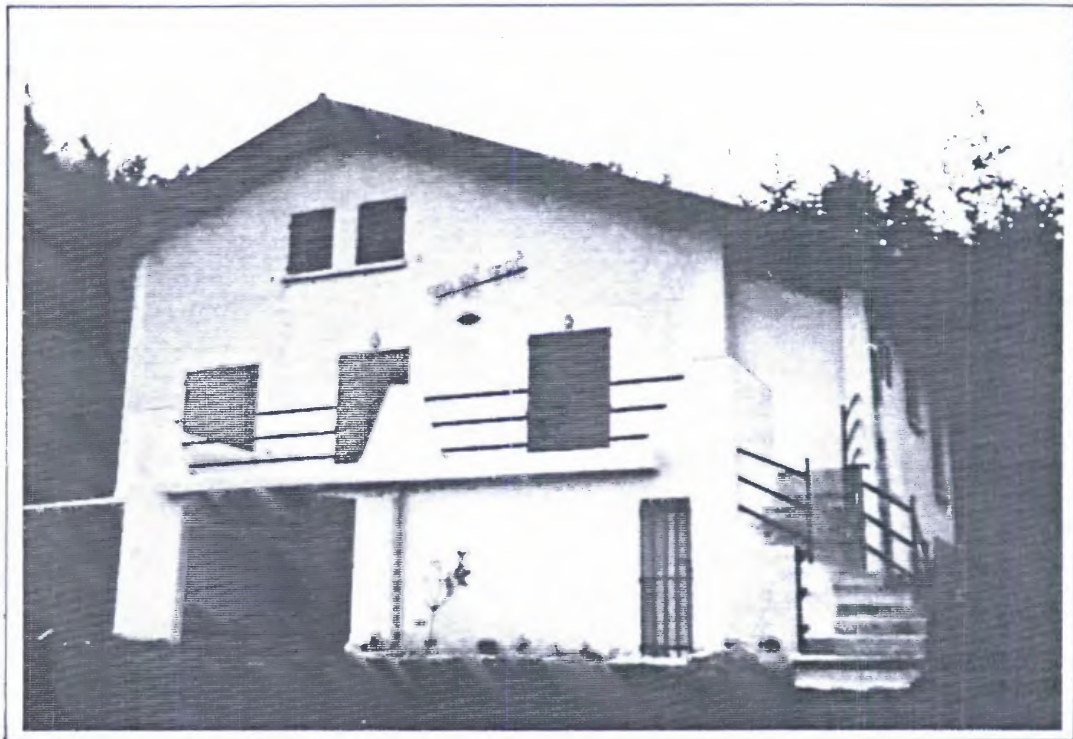
Rêve de pierres.  
(Photo Martin de la Soudière)



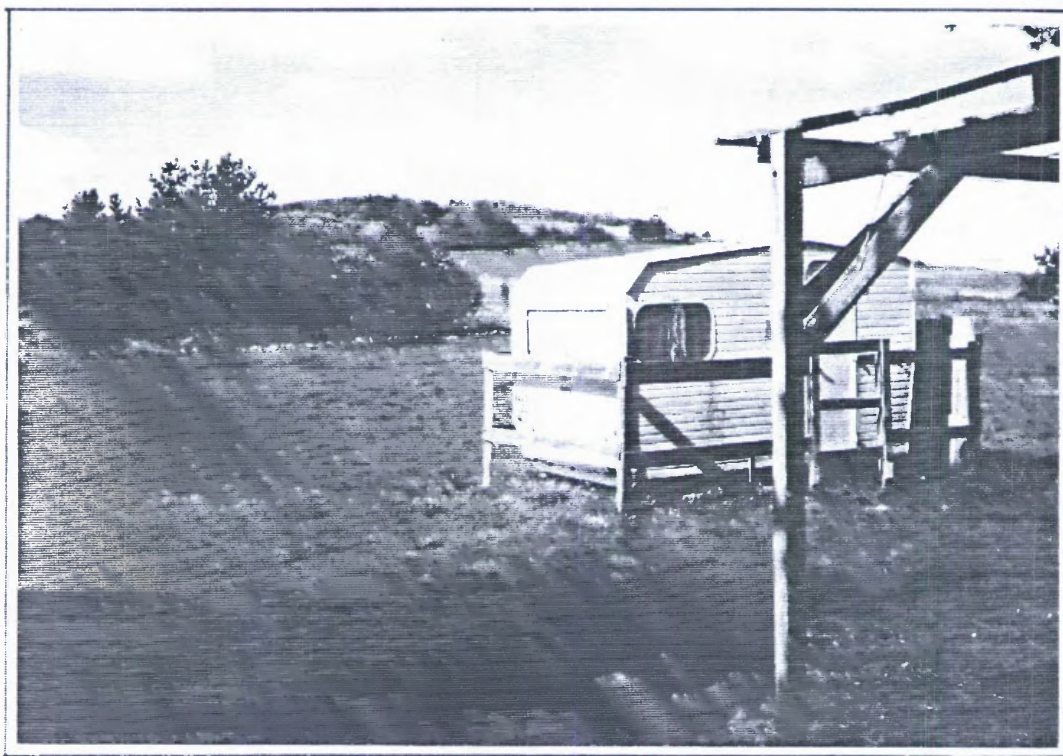
"Ma Coucouronnette", juillet 1994.  
(Photo Martin de la Soudière)



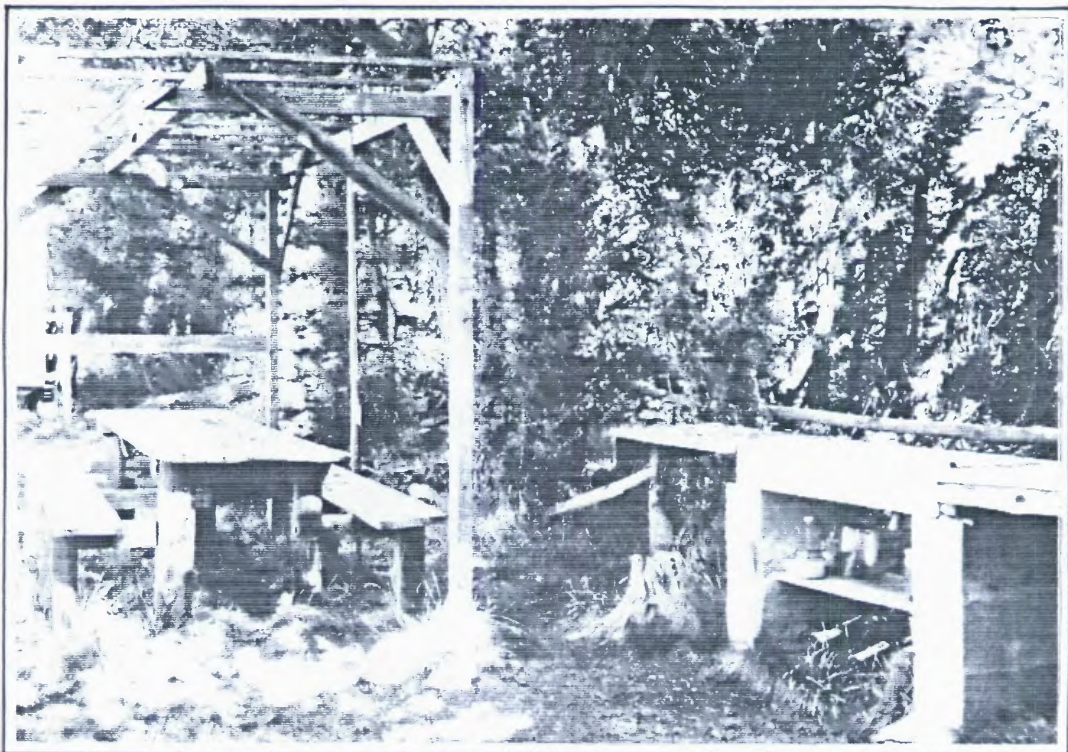
Douze juillet 1994. "Trois mois l'été et on remonte pour la Toussaint".  
(Photo Martin de la Soudière)



Auto-construction, 1979 : Fa-Bé-Fré.  
(Photo Martin de la Soudière)



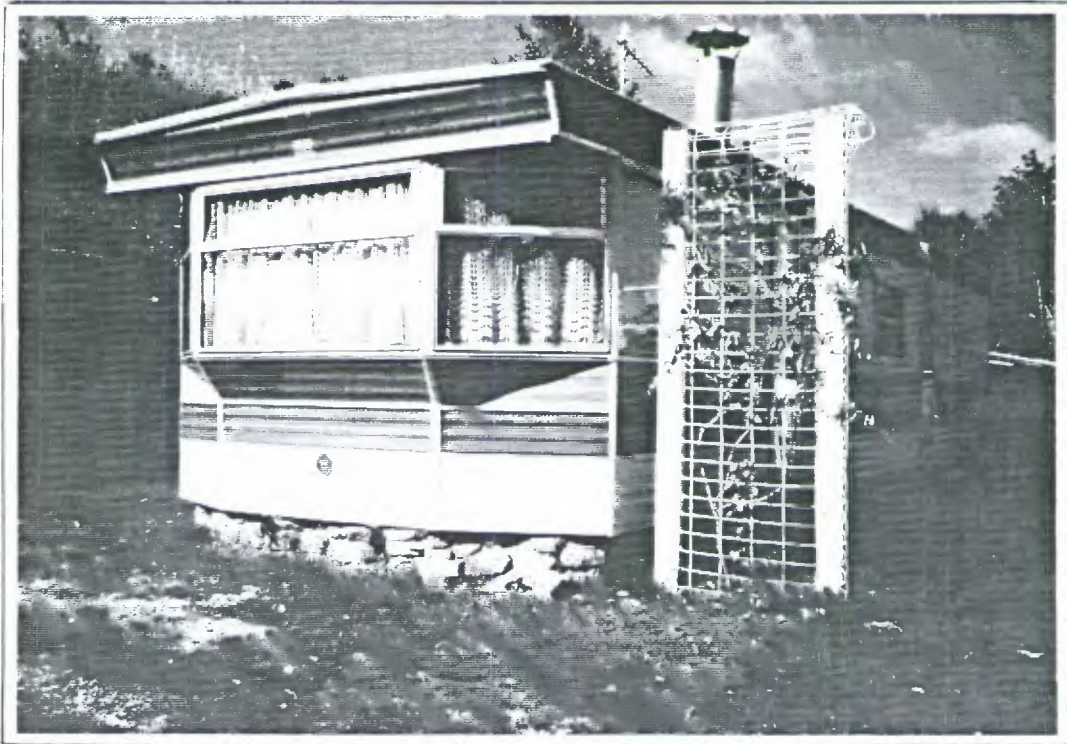
Caravane immatriculée dans le Gard, octobre 1994.  
Deux autres caravanes partagent le même pré à l'orée d'un bois.  
(Photo Nicole Phelouzat-Perriquet)



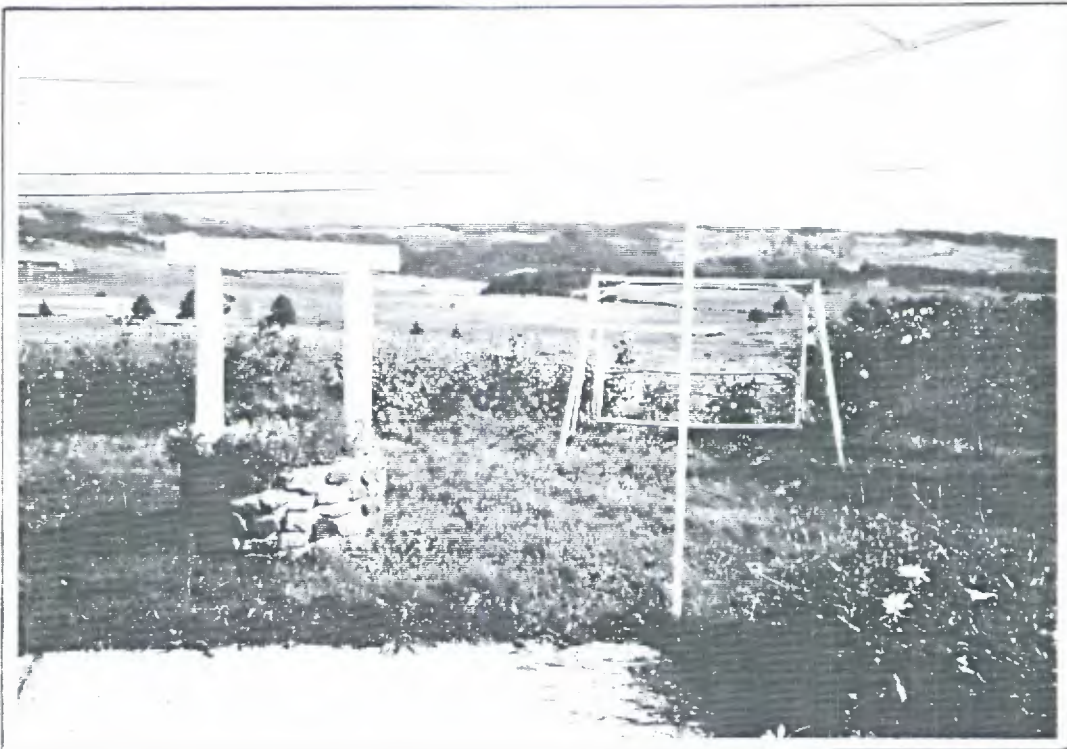
Salon de jardin des occupants de la caravane de la page ci-contre.  
(Photo Nicole Phelouzat-Perriquet)

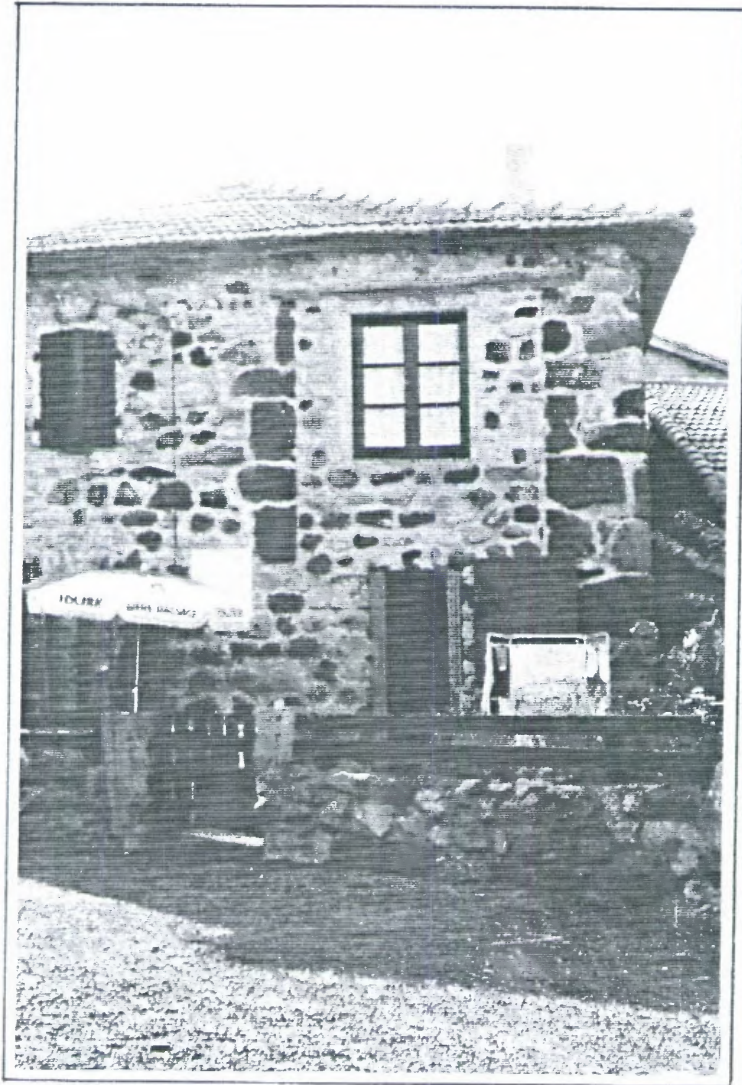


Coin du jardin entourant le mobil-home de la page suivante.  
(Photo Martin de la Soudière)



"On va au mobil-home" (depuis 1985).  
(Photos Nicole Phelouzat-Perriquet)





Maison de village, restaurée en 1980.  
(Photo Martin de la Soudière)





Creuse. Maison à vendre entre Crocq et Aubusson, mai 1994.  
(Photo Martin de la Soudière)



Illust. 14 – Victoire de l'esthétique basco-normande, la résidence secondaire s'implante désormais solidement en Creuse. On appréciera ici un exotisme architectural composite et audacieux. Barrière de bouleau (imprégnation du style Far-West) ; portes-fenêtres des fermettes du Vexin (revues par *Maisons et Jardins*) ; pentes inégales du toit béarnais et, sur la façade : ampelopsis.

Photo et légende tirées de l'ouvrage de Jacques Maho "Vivre dans la Creuse",  
Paris, CNRS, 1985

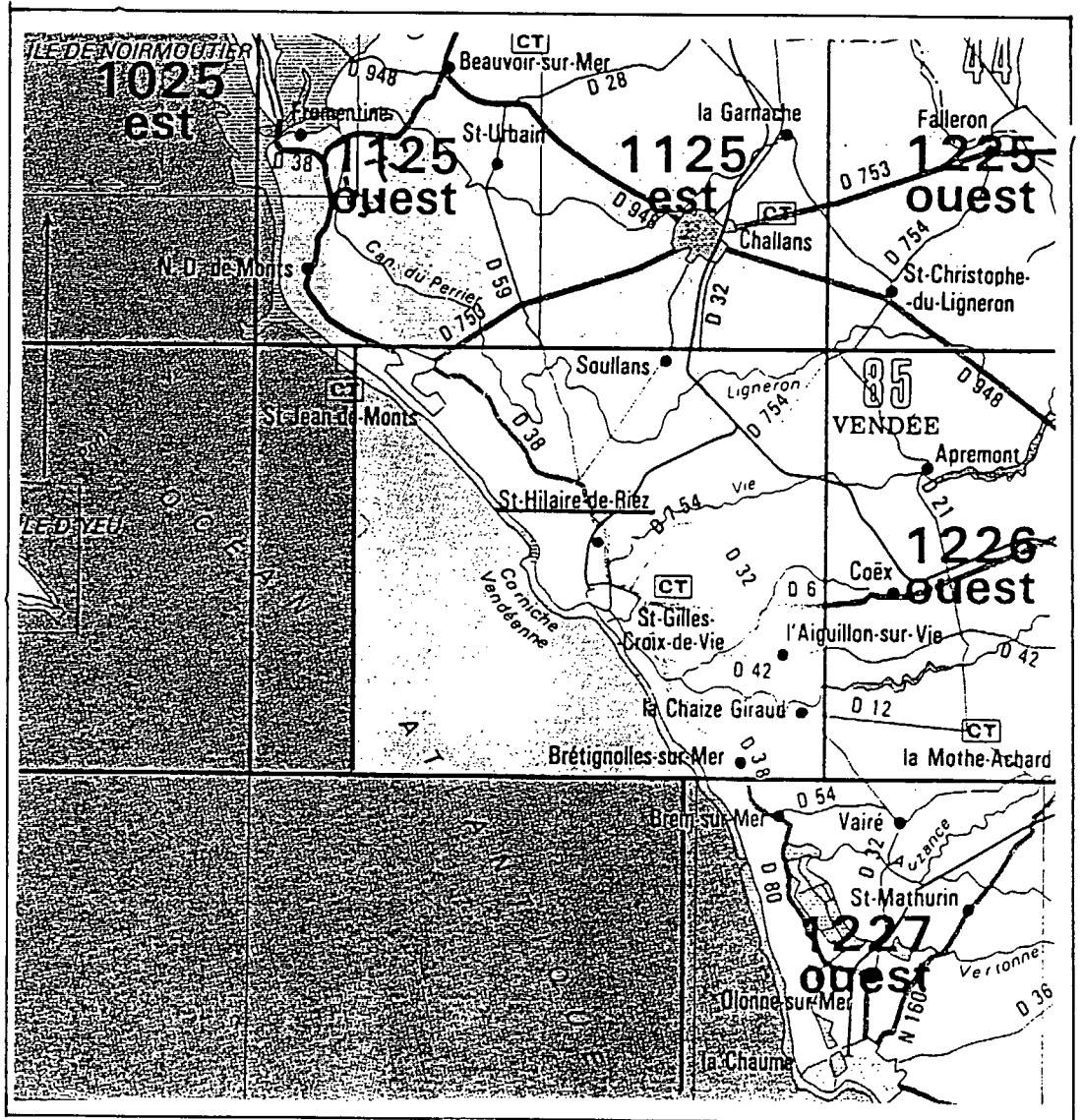
## Pied-à-terre...pieds dans l'eau !

Les résidences secondaires sur le littoral vendéen.

Jacques Cloarec



Saint-Hilaire- de-Riez. Vue générale de la Corniche à Sion-sur-l'Océan  
Reproduction d'une carte postale (année 80), Artaud frères Editeurs, Nantes



Commune de Saint-Hilaire-de-Riez. D'après la carte IGN au 1/25è, qui reproduit la côte vendéenne entre Saint-Jean-de-Monts au nord, et Brétignolles-sur-Mer au sud.

<b>Introduction</b> .....	<b>299</b>
<b>I. L'Enquête</b> .....	<b>302</b>
Le choix du terrain .....	302
La préparation de l'enquête .....	304
Les familles enquêtées .....	305
<b>II. Analyse du processus d'acquisition des résidences secondaires</b> .....	<b>306</b>
La gestion des vacances .....	306
Préparer et gérer la retraite .....	309
La recherche d'une vie saine, entre hygiénisme et hédonisme .....	313
L'attachement sentimental à une région .....	317
Les attaches familiales .....	319
Le fruit d'une vie accomplie .....	321
<b>Conclusion</b> .....	<b>323</b>
<b>Annexe</b>	
<b>Les résidences secondaires à Saint-Hilaire-de-Riez :</b> <b>évolution statistique récente</b> .....	<b>327</b>
<b>Cahier photos</b> .....	<b>333</b>

## Introduction

Pour comprendre la diversification des usages de la résidence secondaire qui s'est produite durant les vingt dernières années, il est utile de se référer à ceux qui ont prévalu entre 1945 et 1975, pendant la période dite des "trentes glorieuses". Le "mode d'emploi" de la résidence secondaire correspondait, alors, à une conception et à une réalité du "temps libre" différentes de ce qu'elles sont aujourd'hui. Ce "temps libre" qui n'était pas encore de "loisirs", s'articulait au "temps de travail" dans un modèle binaire, comme "le repos" s'articulait à la "fatigue" de la journée, de la semaine ou de l'année. Cette conception du temps libre participait d'une chaîne de représentations du genre : travail-fatigue/ville-nuisances, à laquelle correspondait une chaîne symétrique : vacances-repos/campagne-santé.

Ce système de représentations s'inscrivait dans le registre plus large, mais binaire lui aussi, de positions et d'oppositions de classes. Selon cette conception de la société, seules les couches les plus aisées pouvaient disposer d'une "maison à la campagne" pour y passer le "week-end", alors que dans une majorité d'entreprises les salariés travaillaient encore le samedi. De même pour les vacances, les "travailleurs", c'est-à-dire les salariés (dont la proportion dans la population active atteint 80 % au seuil des années 70) qui n'avaient que trois semaines de "congés payés", ne possédaient pas une "villa à la mer" ou un "chalet à la montagne" pour y passer leurs vacances. La résidence secondaire était perçue comme indicateur d'une position sociale, un "élément du train de vie". Or, "avoir un train de vie" à cette époque signifiait appartenir à la "classe des privilégiés", et posséder une résidence secondaire (tout comme une voiture, ou la télévision à ses débuts) était considéré comme un signe extérieur de richesse, sinon d'une certaine aisance.

Dans ce contexte, jusqu'il y a une quinzaine d'années, prévalaient deux modèles de résidences secondaires correspondant à deux usages principaux :

- le séjour de fin de semaine, pour toutes les résidences situées dans un rayon d'environ deux heures de trajet automobile des grandes métropoles urbaines

(comme Paris ou Lyon), où les propriétaires avaient dans leur grande majorité, leur résidence principale<sup>1</sup> ;

- le séjour des "grandes vacances", pour les résidences plus éloignées qui avaient été acquises comme "maison de vacances". Les maisons reçues en héritage pouvaient aussi être utilisées pour les vacances, lorsqu'elles étaient trop éloignées de la résidence principale des héritiers pour que ces derniers puissent l'utiliser les fins de semaine. On disposait d'une "maison à la mer" ou "à la campagne", plus rarement à la montagne.

Ces modèles, s'ils continuent d'exister, ne sont plus les seuls. Sont apparues de nouvelles conceptions du "temps libre" induisant de nouveaux usages de la résidence secondaire et combinant une multiplicité de facteurs, dont quelques uns sont décrits ci-après.

En premier lieu, l'allongement de la durée du temps libre. La "cinquième semaine" de congé, qui s'est généralisée après les accords sociaux de Mai 1968, a incité salariés et entreprises à répartir le temps de congés entre vacances d'hiver, de printemps, d'été, week-end longs, etc.

Deuxièmement, la modulation progressive du temps de travail. Dans un contexte de crise et de précarité de l'emploi, surtout depuis le début des années 80, on observe une modification de la gestion des tâches et des postes de travail dans les entreprises (observable aussi dans la fonction publique), qui se traduit pour des centaines de milliers de salariés, par une modification des formes et des conditions de travail, notamment du temps passé au travail : postes à temps partiel ou temps choisi ; travail en équipes tournantes (3 x 8 ou 2 x 8) qui s'accompagne d'un certain nombre de "journées de récupération" ; semaines alternées de travail et de repos ; diverses formules de pré-retraite ou de travail à temps partiel à partir de 50 ou 55 ans, dans le secteur privé comme dans les administrations ou services publics.

Troisièmement, à ces formes de fractionnement en séquences du temps de travail et du temps libre, se superposent d'autres rythmes ou "temps sociaux"<sup>2</sup> tels que le rythme scolaire ou celui des migrations saisonnières.

Cette multiplicité de temps sociaux qui se superposent ou se contredisent, coïncide avec une diversification et une spécialisation des activités de loisirs, sans que l'on

---

<sup>1</sup> Cf Françoise Cribier, "Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises," in *Eudes rurales*, 49-50, janv-juin 1973, 181-204.

<sup>2</sup> Nous nous référons ici à l'analyse de "la multiplicité des temps sociaux", proposée en son temps par Georges Gurvitch in *La vocation actuelle de la sociologie*, Paris, Plon, 1964, p. 325 et suiv.

puisse affirmer l'existence d'une corrélation ou même d'un lien quelconque entre les deux phénomènes :

- une part croissante du temps de loisir est consacrée aux **voyages** hors des frontières<sup>3</sup> :

- une autre part, celle consacrée à l'exercice d'une **activité sportive**, croît elle aussi ; en particulier dans les nombreux sports dits "de nature", dont la pratique s'inscrit dans un espace géographique, un milieu ou un cadre naturel spécifique. C'est évident pour le ski et la navigation de plaisance, mais aussi pour la pratique du golf, la randonnée à pied, à vélo (classique, VTT, VTC), à cheval, en voiture (rallyes, raids 4 x 4) ; l'escalade (classique, "en libre" et "en solo") ; la voile et la planche à voile ; le vol-à-voile ; le deltaplane et sa version motorisée (ULM), le para-pente ; le rafting, canoe, canyoning, etc.

L'engouement pour le voyage et la pratique de ces activités sportives, qui supposent disponibilité et mobilité, relativise la place occupée par la fréquentation d'une résidence secondaire dans le temps total des loisirs. Pour une part, ces nouvelles formes de loisirs entrent en concurrence avec l'usage d'une résidence secondaire, ou même en rendent l'usage obsolète. Mais tout aussi bien, la résidence secondaire peut être recherchée comme "base" pour l'exercice de cette activité sportive, comme c'est encore le cas pour la pêche ou la chasse.

Dans tous les cas, cette diversification des occupations de temps de loisirs plus morcelés et plus fréquents, répartis tout le long de l'année, "déstabilise" l'usage traditionnel de la résidence secondaire entendu jusque là comme "deuxième lieu de vie", deuxième habitation pour des séjours de repos plus ou moins longs. Cette conception de la résidence secondaire a d'ailleurs été entretenue au cours des années qui ont suivi 1968, par l'accès à la résidence secondaire de nouvelles catégories d'acquéreurs, issus de milieux aux revenus moyens et modestes. Pour une partie d'entre eux, ces nouveaux résidents secondaires, parfois au prix de désillusions ultérieures, ont conçu et imaginé la maison de campagne comme un refuge pour une vie idéale, celle que, confronté au quotidien, on imagine avoir envie de vivre sans pouvoir (sans vouloir ?) le faire, et dont on espère pouvoir enfin profiter à l'âge de la retraite.

Compte tenu des effets propres à la crise de la fin des années 80, la stagnation observée sur le marché des résidences secondaires, dont un grand nombre sont

---

<sup>3</sup> Jean-Didier, Urbain, *L'idiot du Voyage*, Paris, Flammarion, 1991, p.209 et suiv.

actuellement disponibles à la vente, pourrait aussi correspondre à un "flottement" dans les significations et les fonctions qui leur sont assignées aujourd'hui ; flottement qui pourrait résulter, c'est une hypothèse, de la déstabilisation évoquée ci-dessus.

Pour essayer de cerner et d'expliquer quelques aspects de cette évolution sur le terrain vendéen, nous avons choisi d'étudier d'une part, les logiques domestiques qui sont à l'origine du processus conduisant à la décision d'achat, et d'autre part les confirmations ou démentis que l'usage de cette résidence a pu apporter aux attentes explicites ou implicites, comme aux rêves qui accompagnaient le projet d'acquisition.

## I. L'enquête

### Le choix du terrain

Dans le dispositif de cette recherche collective, l'enquête menée sur le littoral vendéen devait permettre d'avoir des éléments de comparaison avec celles menées sur les autres "terrains" retenus pour étudier les résidences secondaires, la campagne et la montagne.

La Vendée est, avec les Landes, le département de la façade atlantique où le parc de résidences secondaires a le plus progressé entre les deux derniers recensements : leur nombre passe de 59 185 en 1982 à 73 720 en 1990, progressant de 24,6 % entre ces deux dates, soit 2,8 % par an<sup>4</sup>. Cette progression concerne pour l'essentiel les communes littorales.

C'est l'une de ces communes, **Saint-Hilaire-de-Riez**, que nous avons retenue pour mener cette enquête auprès des résidents secondaires du bord de mer. A

---

<sup>4</sup> Ce dénombrement (qui inclut les logements occasionnels) est tiré de Françoise Lemoine, "Résidences secondaires : la côte a la cote", *Statistique et Développement*, 92, avril 1991, 20-23. Il ne correspond pas exactement aux effectifs relevés dans le fascicule départemental du recensement de 1990. Voir à propos de ces différences de comptages pour la commune de Saint-Hilaire, la partie statistique, ci-après en annexe.



plusieurs titres, elle est en effet représentative de l'implantation d'une nouvelle génération de résidences secondaires.

- **une commune urbaine** : Saint-Hilaire-de-Riez comptait en 1990 une population totale de 7.416 habitants, en progression de 2,59 % par rapport à 1982. En réalité, du fait qu'elle accueille plus de cent mille personnes pendant la période estivale, ses infrastructures et ses équipements sont conçus comme le seraient ceux d'une ville de 20 à 30.000 habitants.

- **un nombre de résidences secondaires très élevé**, dont la proportion par rapport au nombre total de logements, est supérieure aux deux-tiers (67,7 %), et qui sont réparties, à peu près pour moitié, entre maisons individuelles et logements en immeuble collectif.

- **des constructions récentes et modestes**, réalisées pour l'essentiel (72,2 %), entre 1968 et 1982 ; souvent achetées sur plans à la suite de campagnes publicitaires des promoteurs, ou, lorsqu'il s'agit de maisons individuelles, bâties par les soins d'un entrepreneur local en fonction d'un modèle-type agréé par les services de l'Équipement, sur un terrain loti, acheté par l'intermédiaire de l'une ou l'autre des quatre agences immobilières recensées sur la commune.

Pour "fixer" la variable "forme" ou "type" de résidence secondaire, nous avons décidé de privilégier dans notre enquête (sauf exceptions qui seront signalées), les propriétaires d'un même type de résidence. Il s'agit de petits appartements (studios ou F2) dans trois ensembles de plusieurs centaines de logements chacun, connus sous l'appellation "Ensembles Merlin" ou "Merlin-Plage", réalisés par le promoteur du même nom dans les années 70, "Top-Loisirs/Guy Merlin" pour les dernières réalisations. Ils comprennent des immeubles "R+5" et des petits pavillons mitoyens, disposés en bandes sur un domaine privatif à circulation automobile. Ils sont situés, pour deux d'entre eux, à proximité immédiate de la plage. Le troisième est un immeuble "résidence" construit en bordure de la route urbaine qui longe la corniche rocheuse (la Corniche vendéenne des géographes et des guides touristiques) entre Sion-l'Océan et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

## La préparation de l'enquête

Dans un premier temps, nous avons souhaité entrer en contact avec le promoteur et réaliser avec lui un entretien sur la genèse de ces réalisations. Deux lettres lui ont été adressées, expliquant les objectifs de la recherche et le souhait d'une coopération. Elles sont restées sans réponse. Nous avons alors pris une autre voie, celle d'un contact direct avec le terrain.

Lors d'un premier séjour sur place, début mai 1994, nous avons rencontré des élus et des fonctionnaires municipaux de la commune pour leur présenter la recherche et préparer l'enquête. Nous avons procédé à une étude du terrain et du cadastre, et rassemblé une documentation.

La consultation du fichier cadastral concernant les sections sur lesquelles étaient bâtis les ensembles Merlin, s'est révélée peu utile. En effet, les fiches cadastrales étaient peu exploitables, car un grand nombre de propriétaires sont regroupés dans des syndicats de co-propriétés (dont seul le sigle figure au cadastre) ne permettant pas d'individualiser les propriétaires. Seuls quelques enquêtés ont pu être individualisés et sollicités par cette voie. C'est la coopération de la municipalité et la disponibilité des résidents et de leurs syndics, qui ont facilité l'accès direct à ces résidences et permis la réalisation d'entretiens (14) avec leurs propriétaires. Pour les autres enquêtés(6), en maison individuelle, l'utilisation des fiches cadastrales s'est révélée plus efficace.

Rentré à Paris à l'issue du premier séjour, début mai, nous avons rédigé, à l'intention des propriétaires dont l'adresse de la résidence principale figurait sur la fiche cadastrale, une lettre expliquant la recherche et annonçant la venue sur place à deux reprises, en juillet et en août, d'un enquêteur qui solliciterait un rendez-vous. Quelques temps après, une "relance" téléphonique a permis de vérifier qu'il y avait eu très peu de déchet ; la plupart des destinataires avait reçu la lettre. Certains propriétaires ont fixé un rendez-vous dès ce contact téléphonique. D'autres, en indiquant leur période de séjour, nous ont communiqué le numéro de téléphone de leur résidence secondaire (parfois sur liste rouge), ou bien celui de leur résidence principale, "basculé" sur la résidence secondaire pendant leur séjour, pour prendre un rendez-vous sur place lors de nos passages pendant l'été. Quelques entretiens enfin, ont été obtenus par l'intermédiaire d'un agent immobilier obligeant, qui nous a présenté quelques personnes auxquelles il avait vendu une maison ou un terrain constructible.

Au moment de la réalisation de l'entretien, nous nous sommes généralement trouvé en présence du couple. J'ai alors demandé (pour des raisons de clarté et pour faciliter l'exploitation ultérieure de l'entretien) que de préférence, une seule personne s'exprime. A une exception près, c'est le mari qui, à la demande de son épouse, s'est soumis à l'entretien, celle-ci restant présente. Cette précaution technique a été cependant vite rendue vaine, balayée par le feu du récit, souvent très passionné, que me faisaient mes interlocuteurs, se prenant à tour de rôle à témoin, se contredisant, bref, ayant besoin de construire un discours unique par un récit à deux voix !

### Les familles enquêtées

Les familles possédant et utilisant comme résidence secondaire un logement dans les ensembles Merlin (quatorze, sur les vingt entretiens réalisés au cours de chacun des deux séjours d'une semaine) ont des revenus modestes ou moyens, conformes à la cible que s'est fixée le promoteur de ces résidences secondaires "les pieds dans l'eau", dont l'argument publicitaire et la réputation sont fondés sur la modicité des prix de vente pratiqués.

Ils sont ouvriers qualifiés, techniciens (six), ou agents de maîtrise de l'industrie (deux), enseignants (trois), employés (trois). Sur les quatorze, sept sont à la retraite et deux devaient, au moment de l'enquête, y accéder dans les mois suivants.

La moitié d'entre eux ont leur résidence principale dans le Centre-Ouest (Nantes, Angers, Le Mans, les départements de la Vienne et des Deux-Sèvres) ; quatre autres résident dans les départements du Nord, des Ardennes, de la Moselle et du Haut-Rhin ; trois enfin, vivent en Ile-de-France.

La plupart disent avoir été attirés par la publicité du promoteur, diffusée sur différents supports nationaux et régionaux : à la radio (deux) ; dans un journal quotidien (La Croix, Le Parisien, les Dernières Nouvelles d'Alsace, Ouest-France...) ou dans un journal de programmes de la télévision.

## **II. Analyse du processus d'acquisition des résidences secondaires**

Si la décision d'achat est souvent présentée comme soudaine ("Ça s'est fait par hasard !", "on a décidé d'un coup !", "on est venu, ça nous a plu, on a signé tout de suite !"), elle n'est en réalité, que le passage à l'acte d'un projet (qu'il soit explicite ou fruit d'un désir mal reconnu ou mal identifié), mais un projet entretenu sur unelongue période préalable à sa réalisation.

L'argumentation qui rationalise a posteriori cette décision d'achat, véhicule une série d'assertions qui accompagnent le discours sur l'achat en le débordant, et informent sur différents aspects de la vie de la famille, révélant ainsi le contexte de la prédisposition à l'acquisition d'une résidence secondaire. Contexte qu'il importe de prendre en compte et d'analyser, si on veut comprendre l'ensemble du processus qui aboutit à la décision.

Cette décision peut se présenter comme une solution dans la gestion de la vie familiale, à différents moments de celle-ci, tels que les vacances, ou la transition de la vie active vers la retraite. Elle peut aussi s'inscrire comme l'instrument de réalisation partielle du désir (voire du rêve) d'un mode de vie "idéal". Ces divers facteurs et motivations qui contribuent à la décision se retrouvent dans le récit de la plupart des enquêtés. Ils se présentent cependant, dans un ordre et avec un poids différent pour chacun. Ce sont successivement : la gestion des vacances ; l'organisation de (la transition vers) la retraite ; l'influence des origines familiales ; l'attachement à la région ; la quête "hygiéniste" ; la "récompense" d'une vie laborieuse. La restitution ci-après énonce ces arguments dominants, tels que les mettent en avant les enquêtés eux-mêmes, pour expliquer ou justifier leur acquisition.

### **La gestion des vacances**

Les modalités de gestion des vacances sont largement influencées par la présence ou l'absence d'enfants dans le ménage. La manière d'organiser les vacances, pour une famille ayant des enfants, résulte la plupart du temps (compte tenu du budget qu'elle

souhaite ou qu'elle peut y consacrer) d'un compromis passé entre les désirs de chacun des parents et les contraintes imposées par le nombre et l'âge des enfants. L'acquisition d'une résidence secondaire peut se présenter à un moment donné comme une solution économique. Tous les enquêtés ont par ailleurs souligné que leur décision avait été influencée par la modicité du prix proposé.

1er exemple :

M. Minetti<sup>5</sup>, 59 ans, deux enfants aujourd'hui majeurs, était ouvrier d'entretien dans une mine de fer de Lorraine. Il est retraité depuis 8 ans. Après avoir expliqué que pendant des années ils ont passé leurs vacances à la montagne en louant un appartement dans des VVF<sup>6</sup>, M. Minetti expose les raisons du changement dans l'organisation des vacances de sa famille :

M. Minetti. - " Et puis à un moment, les filles ont commencé à grandir, à parler de la mer. Nous sommes allés deux fois, toujours en village de vacances, mais au bord de la mer. Et puis les enfants grandissant, nous nous sommes aperçus (aussi) que nous changions de catégorie tarifaire ; cela commençait à devenir de plus en plus cher ; nous nous sommes dit : 'tiens, ça vaudrait peut-être le coup, comme elles veulent aller à la mer, de prendre quelque chose à un endroit '..."

Dans cet exemple, M. Minetti est amené à l'idée d'acquérir une résidence secondaire par la quête d'une réponse à deux exigences conjuguées qui nécessitent de modifier le modèle de gestion des vacances de la famille : l'une affective, c'est le souhait de ses filles de passer leurs vacances "à la mer" ; l'autre économique : le coût des vacances, toutes passées jusque là dans des villages de vacances principalement à la montagne, était devenu trop lourd du fait de l'âge atteint par ses enfants.

2è exemple :

M. et Mme Di Carlo ont acquis leur résidence secondaire en 1971. Ils ont été rapatriés d'Algérie en 1962, avec leurs cinq enfants nés entre 1948 et 1959, "en n'emportant pour tout bagage, que les bijoux que mon mari m'avait fabriqués !", précise Mme Di Carlo. A ce moment-là, son époux, après avoir été ouvrier orfèvre,

---

<sup>5</sup> Pour des raisons évidentes de déontologie, les noms des personnes enquêtées sont fictifs. Mais nous gageons que chacune d'elles, en lisant ce texte, saura se reconnaître et vérifier l'exactitude des propos rapportés !

<sup>6</sup> Villages Vacances Familles, organisme de tourisme populaire géré par les caisses d'allocations familiales.

était employé des postes. Il a été muté comme postier ambulant sur la ligne Paris-La Rochelle, et l'administration des PTT lui a proposé un appartement en accession à la propriété à Melun, où ils habitent toujours. Deux des enfants ont fait leurs études à l'Ecole Normale d'Instituteurs d'Auteuil : l'un est instituteur dans le midi de la France ; l'autre, après avoir commencé une carrière d'enseignant, est devenu contrôleur aux PTT. Un troisième est receveur rural aux PTT dans les Alpes-de-Haute-Provence. L'une des deux filles est contrôleur aux Telecom, une autre vit en Normandie.

A leur arrivée en métropole, l'âge de leurs enfants était donc compris entre trois ans pour la fille dernière née, et 14 ans pour le plus âgé des garçons.

Question - "Alors dites-moi, vous alliez en vacances à La Rochelle, pourquoi ?"

Mme Di Carlo.- "Parce que j'aimais bien La Rochelle. Et Papy (surnom qu'elle donne à son époux) faisait à ce moment-là Paris-La Rochelle. Alors, c'était plus pratique ; comme on n'a pas de voiture, par le train on portait les bagages. Papy portait les bagages. (...). C'était famille nombreuse ; donc on avait cinq enfants, c'était 30 %.  
(...)

Il mettait les gosses avec lui. Mais après, à La Rochelle ça nous faisait cher. Ca nous faisait, je me rappelle, on avait dépensé 10 000F, un million. Et puis Papy a vu sur La Croix, qu'il y avait (...) la réclame pour des petites maisons. Quand on est arrivés, il y en avait plus ! Mais alors, pour le prix qu'on a eu celui-là (i.e. l'appartement qu'ils ont acquis dans une des trois tours qui dominant la plage).

On avait 25.000F à l'époque (en 1971) qu'on a donnés. Et on a donné en sept ans, six-cent francs par mois. Ca nous faisait pas cher."

Au moment de cette acquisition, les enfants sont encore étudiants ou lycéens ; ils ont respectivement, douze, quinze, dix-huit, vingt, et vingt-trois ans.

"(...) Et j'ai dit comme ça, on met nos affaires qu'on laisse tout le temps (...). Quand c'étaient des normaliens, mes enfants avaient trois mois de vacances. (...) On a dit : 'puisque'ils ont trois mois, on va acheter'. Et puis on venait à Pâques et puis on s'est plu. C'est comme ça qu'on a meublé peu à peu."

Il s'agit donc là d'un raisonnement qui voit dans l'achat -réalisé partiellement à crédit- le moyen de réduire le coût du poste "vacances" dans le budget familial, avec un double avantage : en premier lieu, après l'apport initial, M. et Mme Di Carlo ne déboursent plus que 7 200 F d'annuités, c'est-à-dire nettement moins que ne coûtait précédemment un mois de location. Deuxième avantage, ils peuvent offrir à leurs enfants scolarisés plusieurs séjours de vacances dans l'année. Mais, cette famille a

trouvé bien d'autres avantages à cette acquisition, qui l'ont confortée dans l'idée qu'elle avait fait une bonne acquisition :

Mme Di Carlo.-" (...) On n'était pas au bord de l'eau, nous, à La Rochelle. On louait, ce n'était pas donné. Il fallait nettoyer quand vous arriviez dans le local ; moi j'aime pas. Alors on nettoyait ; on repartait, il fallait renettoyer ! J'ai dit : 'au moins on est chez nous. Je sais comment je laisse, je sais comment je trouve'. Moi je préfère ; ce n'est pas moi qui louerai. Je veux pas qu'on couche dans mon lit. (...)

Et puis les gosses se sont plus ici, parce qu'ils allaient au Pilipili, la boîte de nuit ; le soir, jusqu'à quatre heures du matin ! (...) Ils avaient un bateau ; on avait un bateau, on avait un garage."

(Nombreux sont les résidents secondaires qui laissent leur voiture et prennent un "Zodiac" ou une petite barque, équipés d'un moteur hors-bord parfois tirés par un vieux tracteur pour le conduire jusqu'à la plage).

"(...) Et puis ils avaient beaucoup de copains. Alors ils allaient promener. C'est familial ici. C'est pas snob, et puis, moi je trouve, c'est nos moyens. Moi je trouve que ce n'est pas cher. C'est raisonnable comme prix".

Moins de contraintes que dans une location ; une plus grande liberté ; le plaisir d'être au bord de l'eau ; les amitiés et les habitudes qu'y ont contractées les enfants ; la modicité des prix pratiqués par les commerces locaux, autant d'avantages qui justifient aux yeux de Mme Di Carlo, même si c'est un constat fait a posteriori, l'acquisition de sa résidence secondaire.

## Préparer et gérer la retraite

Les exemples suivants permettent d'inscrire l'acquisition de la résidence secondaire, dans deux formes de gestion de la retraite. Dans le premier cas, le couple, par approches successives, finit par établir une stratégie d'acheminement vers la retraite, dont l'acquisition de la résidence secondaire à Saint-Hilaire représente une étape. Dans le second exemple, la résidence secondaire a été acquise alors que le couple, qui habitait la région parisienne, s'est "retiré" depuis déjà plusieurs années dans la région d'origine de l'épouse.

### 1er exemple : Préparer la transition vers la retraite

M. et Mme Romanet mènent en plusieurs phases, une action d'anticipation sur le passage de la vie active à celle de la retraite. Ce couple, dont le fils est marié, habite un pavillon dont ils sont propriétaires à Aulnay/sous/Bois en Seine-Saint-Denis.

M Romanet est technicien de maintenance à l'usine Citroën située dans la même commune, où son épouse est également employée.

L'échec d'une première expérience (voir ci-après) les a conduits à mieux définir ce qu'ils attendaient d'une résidence secondaire : un pied-à-terre pour leurs séjours de vacances, dans la perspective d'une réduction de leur temps de travail, transition vers une retraite anticipée. La région choisie représente un compromis entre divers souhaits : un bord de mer, au climat ni trop humide ni trop ensoleillé, un prix d'acquisition modéré. Ils ont donc acheté en 1991 un appartement (type F2) "face à la mer", dans cet immeuble collectif "Top-Loisirs/Guy Merlin" alors en construction, sur la Corniche vendéenne.

Question - "Ah oui, c'est ça ! Vous cherchiez sur le littoral vendéen et vous avez vu des choses sur le journal....?"

M. Romanet - "Oui, sur un journal ; "Le Parisien", je crois. On ne voulait pas de la Côte d'Azur... Oui, c'est ça, un journal de télé. (...) On a pris contact sur Paris et déjà sur plan, ça ne nous déplaisait pas trop et on a dit : avant de s'engager on veut aller voir. On est venu là au mois de novembre ; on aurait quand même pu manger dehors ! Il faisait beau ce jour là et ça nous a plu. On a visité en haut, en bas et puis au milieu ! (Il s'agit d'un immeuble type R+2, disposé en "U" autour d'une pelouse centrale). On a pris en bas, en prévision des vieux jours, où on ne pourrait plus monter ! " (rires).

Mais, M. et Mme Romanet, qui sont venus deux ou trois fois par an jusqu'ici, ont une perspective plus lointaine d'usage de cette résidence secondaire, jusqu'au moment de la retraite, perspective qu'ils esquissent ainsi :

M. Romanet - "Oui, on est venus deux à trois fois. Mais l'année prochaine on viendra plus (...). Je vais prendre du mi-temps, quinze jours /quinze jours. (Mr. R. explique alors les problèmes de santé qu'il a connus récemment et dont il garde un handicap) (...). Voilà pour les soucis que j'ai attrapés. Je crois que c'est une bonne préparation pour la retraite. Il y en a beaucoup qui arrêtent pour la retraite et ils ont des problèmes (...). Dépressions et tout, c'est des coupures trop grandes. On a des collègues qui étaient avec nous dans l'entreprise où on est (Citroën), qui étaient dans les bureaux... Elle s'est arrêtée d'un coup -l'autre jour elle mangeait avec nous- elle est en pleine dépression et tout. La coupure du contact, elle se trouve toute seule, isolée ; elle est dans un petit bled où elle ne voit pas beaucoup de gens et tout ça ; elle est vraiment isolée, c'est la dépression."

Question - "Donc petit à petit, vous viendrez de plus en plus ici. Si je comprends bien, vous envisagez même de vous installer définitivement...?"

Mme Romanet - "Ah non ! Non ! "



M. Romanet - "C'est pas exclu. Mais pas dans la résidence. Parce que la résidence c'est petit (...). Mais à la limite, si on lâchait la région, ça serait pour refaire construire carrément un pavillon".

Question - "Vous vous transféreriez de la région parisienne vers ici ? "

Mme Romanet - "Oui, du côté de Nantes, peut-être, par là, j'aime bien."

M. Romanet - "Disons, ce n'est pas défini proprement dit... Dans des centres si on trouve l'accessibilité aux soins d'une manière générale, le médecin, le dentiste, l'hôpital, ou la clinique (...). Oui, c'est pas encore fait. On peut mourir avant (rires) ! C'est la perspective".

Mme Romanet.- "On a le droit de rêver ! Ca sera peut-être jamais fait ! ".

Dans cet exemple, la stratégie du couple, instruite par l'échec d'une première expérience, est de préparer une émigration vers la région nantaise au moment de la retraite, en "faisant construire" à proximité des services - notamment de soins spécialisés - dans la périphérie urbaine.

2è exemple : La retraite, ou l'organisation d'une deuxième vie.

Au moment de l'entretien, en août 1994, les Nogentin sont à la retraite depuis douze ans . Ils ont élevé quatre enfants et Mme Nogentin s'est remise à travailler à 50 ans pendant dix ans. M. Nogentin a fait son apprentissage chez Renault pendant trois années, jusqu'en 1939. C'est la guerre. Démobilisé en 1940, il a été envoyé deux ans après au S.T.O. (Service du Travail Obligatoire en Allemagne, instauré en 1942). Après la guerre, il a été pendant 27 ans, O.H.Q. (ouvrier hautement qualifié) dans une entreprise d'outillage, sous-traitante de plusieurs grands constructeurs d'automobiles. Il était graveur de matrices pour forges et machines emboutisseuses. Mais l'entreprise a fermé et il a été licencié. Il a retrouvé du travail dans un groupe bancaire, comme... facteur d'étage, pendant les dix dernières années de sa carrière professionnelle.

M. et Mme Nogentin vivaient jusqu'à leur retraite dans un pavillon qu'ils avaient fait construire en 1950 "grâce à la loi Loucheur", dans la banlieue sud de Paris :

Mme Nogentin - "Au début c'était presque la campagne. Il y avait des vaches qui passaient devant la maison ; ça s'est terminé avec des immeubles de vingt étages."

M. Nogentin - "C'était devenu infernal ! "

Mme Nogentin - "Ah, de toute façon on ne serait jamais restés là-bas ! "

M. et Mme Nogentin ont donc vendu leur pavillon de la banlieue parisienne en 1982 et ont fait construire une maison sur un terrain de 3000 m<sup>2</sup>, à la sortie du village d'où est originaire Mme Nogentin, dans les Deux-Sèvres.

Question - "C'est donc devenu votre résidence principale. Mais alors, pourquoi avoir acheté ici (au bord de la mer)? Vous pouviez venir quand vous vouliez ? (ils habitent à 170 km)."

Mme Nogentin - "Oui, mais s'il faut louer... Il faut reconnaître qu'on avait un peu d'économies de la Banque ; ça nous a fait un placement. Et puis à l'époque, moi j'adorais me baigner, maintenant je ne peux plus (Mme Nogentin, opérée des deux genoux, se déplace désormais avec difficultés). (...) C'était surtout la mer qui me plaisait. Les enfants, il y avait ça aussi (...), quand on a acheté ici, c'est avec notre fille. Elle avait, elle-même, une maison de campagne près de nous là-bas (dans le village où se trouve leur résidence principale). Elle l'a vendue et elle a construit à Brem, un peu plus loin (petite station du bord de mer située à quelques kilomètres au sud de Saint-Hilaire, où se construisent de nombreux lotissements)".

Il s'agit donc de créer les conditions d'un regroupement familial saisonnier, opération qui s'est effectuée en plusieurs étapes. En venant s'installer dans son village d'origine, Mme Nogentin retrouvait sa famille, qu'elle avait quittée cinquante ans auparavant pour aller vivre à Paris. Ce mouvement de retour vers le berceau familial (côté maternel), a concerné également la génération suivante, puisque la fille de Mme Nogentin avait acquis (après que ses parents s'y soient installés) une résidence secondaire au village. Et ainsi de suite, comme nous l'explique Mme Nogentin :

Mme Nogentin - "Certainement c'était la famille. Ma mère qui était là, ma grand mère ; j'ai ma soeur qui est toujours dans le pays, il y a son frère aussi (de son mari, présent au moment de l'entretien). C'était la famille. Nous avions à l'époque (de leur installation en 1982) mes oncles, mes tantes. Maintenant tout le monde est parti (...). J'ai hérité d'une maison dans le village où nous sommes. Cette maison, on a commencé par la louer et un jour on a dit : 'j'en ai marre de cette maison, il va y avoir beaucoup à faire, je vais la vendre'. L'appartement d'à côté (de celui qu'ils occupent) n'était toujours pas vendu. Alors la vente de notre maison là-bas, nous a permis d'acheter l'appartement d'à côté. Comme ça les enfants sont là. (...) Les enfants, quand ils prennent des vacances ils viennent de l'Est, de la Lorraine. Ils ne viennent pas trop souvent eux ; chacun vit de son côté, mais on se voit. On est bien."

Comme les enfants (tout au moins certains d'entre eux), les parents ont déplacé le lieu de leur résidence secondaire pour favoriser un rapprochement familial au moment des vacances, en utilisant habilement les opportunités au fur et à mesure

qu'elles se présentaient (héritage d'un bien ; revente ; construction ; achat). On a trouvé cette attitude "familialiste" chez plusieurs enquêtés qui ont acheté un appartement non loin du leur, pour leurs enfants, ou dont un enfant et même parfois plusieurs enfants, ont acquis à proximité une résidence secondaire. Animés par le désir de maintenir des liens entre les membres d'une famille géographiquement dispersée, ils ont mis en place une gestion pragmatique de cette évolution de la famille, dans sa composition et ses mouvements. Gestion concertée des liens familiaux à partir de l'initiative des parents, dont les résidences secondaires sont l'instrument.

### La recherche d'une vie saine, entre hygiénisme et hédonisme.

Parmi les arguments qui sont avancés pour justifier, sinon expliquer l'acquisition d'une résidence secondaire à Saint-Hilaire, la qualité de l'endroit et ses effets bénéfiques ou réputés tels, sont très fréquemment évoqués par la plupart des personnes que nous avons rencontrées au cours de l'enquête.

Ces qualités (climat très ensoleillé ; présence de dunes boisées de pins maritimes qui bordent l'océan sur plusieurs kilomètres ; air qui a la réputation d'être à la fois "pur" et "chargé en iode") occultent la présence des marais tout proches, le démenti potentiel et la dépréciation qu'ils pourraient apporter. Au contraire, les marais sont perçus comme un terrain d'évasion et de promenade au calme, comme un moyen d'échapper à la foule qui envahit le bord de mer. De la même façon, sont occultées les nuisances dues à cette concentration de population en période estivale, qui dépasse cent mille personnes chaque été. L'appréciation dominante est celle d'une grande salubrité de cette portion de littoral.

Même si les qualités naturelles de l'endroit sont évoquées en mode mineur ou associées à d'autres avantages, elles renvoient à des motivations plus intimes, de type hygiéniste, supports de comportements assimilables à ceux du "curiste" ; ou bien de type hédoniste, dans la recherche d'un mode d'existence heureux, fondé sur une liberté du corps, du contact physique avec les éléments de la "nature" : l'Océan, le sable, le vent, le soleil. Il importe de rendre compte, ne serait-ce que pour les repérer, de ces ressorts intimes qui participent, nous semble-t-il, à l'élaboration de la décision d'acquisition de la résidence secondaire.

*La motivation hygiéniste*

1er exemple :

M et Mme Huet sont retraités et habitent le département du Nord. Ils ont acheté en 1973, sur plans, une maisonnette (type F2 avec mezzanine) dans un lotissement à Merlin-plage. M.Huet tient d'abord à défendre la qualité de sa résidence secondaire :

M. Huet - "Bien que ce soit , comme on l'a dit, une "merlinade" ou une cage à lapin, je peux vous dire que c'est inexact. C'est une bonne construction ; le béton n'a pas bougé. (...) J'étais directeur d'école, et en vacances, j'aimais partir sur la Côte d'Azur ; nous sommes allés pendant 15 ans sur la côte d'Azur. Seulement nous estimions, qu'on devait s'oxygéner avant de gagner "la Côte" et nous passions par la Vendée. Nous passions 8 jours en Vendée et nous logions à Soullans.(...) Nous avons eu l'occasion de passer dans ce coin là. Ca nous a semblé très bien ..., ces pinèdes ..., c'était formidable ! On les a vues un jour comme aujourd'hui où le ciel était bleu, et ma femme me dit : 'J'aimerais bien avoir une petite maisonnette'. Et voilà !"

2è exemple :

M. Fanchard est veuf, sans enfants. Cheminot en retraite, il habite Le Mans. Au cours de l'entretien, il évoque la grave maladie dont son épouse était déjà atteinte lorsqu'ils ont acquis cette maisonnette F2, en 1974. Entre temps, l'état de santé de son épouse s'étant dégradé, en 1987, ils ont cessé de venir. Son épouse est décédée quelques mois avant notre entretien. C'est le premier séjour de M. F. dans sa résidence secondaire, depuis 1987.

M. Fanchard.- "Ca fait vingt ans déjà. Si je suis venu par ici, (c'est que) ma femme commençait à être malade. On campait toujours en Espagne. On avait un docteur qui nous avait dit : Pourquoi vous allez traîner en Espagne ? Allez donc en Vendée, le climat est formidable pour les os ! "

Un peu plus avant dans l'exposé qu'il fait des raisons de se plaire là, il évoque ses activités préférées :

M. Fanchard- "La plage me plaît. Je ne suis pas pêcheur du tout, mais j'adore me faire 7 ou 8 km sur la plage, les pieds dans l'eau, ça me plaît. Je me baigne aussi, mais enfin, je ne me baigne plus comme je me suis baigné ; surtout depuis mon intervention (M. Fanchard a subi quelques mois auparavant une lourde intervention chirurgicale), je ne veux pas nager trop loin. En fonction des marées. Je ne vais me promener qu'à marée basse, pour avoir les pieds dans l'eau et sur le sable dur. Je ne voisine pas beaucoup ; je ne bouquine pas tellement. Ma distraction, c'est de marcher. Je vais aussi dans la pinède. Et

puis j'ai un petit vélo pliant pour aller faire mes courses. Depuis que je suis là, depuis début juillet, tous les jours j'ai pu aller me promener."

3<sup>e</sup> exemple :

M. Kouba est ingénieur chimiste en retraite. Il a fait sa carrière dans l'industrie pétrochimique. Jusqu'à sa retraite, il disposait d'un appartement de fonction à Argenteuil. Il a fait construire la maison dans laquelle il nous reçoit, en 1960.

M. Kouba - "Il y a un micro-climat ; le lieu est remarquable par la rapidité avec laquelle le mauvais temps s'échappe, et ça, c'est spécifique à ce coin !"

4<sup>e</sup> exemple :

M. Panoteau, Vendéen, enseignant en Alsace, que nous retrouverons un peu plus loin :

M. Panoteau - "Les vacances c'est aussi le fait de changer d'activités. Le fait d'être là. Il y a l'air marin. Les années où on n'est pas venus en Vendée, j'ai été plus ou moins malade pendant l'hiver."

Ces exemples ont tous en commun de créditer la région de vertus climatiques et thérapeutiques, lesquelles, combinées à d'autres facteurs, ont contribué à la décision d'achat de la résidence secondaire.

#### *La motivation hédoniste*

Dans ce cas, la rencontre avec la région s'est déroulée sur un mode homologue à celui de la rencontre amoureuse. Il s'agit alors d'un lieu d'élection, que l'on veut fréquenter, qu'on est heureux de retrouver, dont on veut jouir. L'acquisition de la résidence secondaire s'inscrit dans une quête hédoniste, comparable à celle qui a été proposée dans le nouveau concept de vacances inventé et exemplifié par le Club Méditerranée<sup>7</sup>.

1<sup>er</sup> exemple :

M. et Mme Brière qui habitent une maison dans la banlieue-nord de Nantes, ont acquis leur studio en 1971 dans l'immeuble "Grand Large", le plus ancien de Merlin-plage.

---

<sup>7</sup> Alain Ehrenberg, *Le Club Méditerranée 1935-1960* in *Autrement*, série Mutations, "Les vacances. Un rêve, un produit, un miroir". Janv. 1990, 117-128.

M. Brière - "On a aimé la Vendée depuis longtemps. Nous avons eu une petite déception en quittant Noirmoutier, parce que nous devions acheter un terrain. Ca ne s'est pas fait. Ensuite, nous visitons ici, (...) on a trouvé le climat, la douceur(...). On a une très belle plage, pas dangereuse pour les enfants, on y accède en 5 minutes. On prend l'ascenseur en maillot de bain ! Pas de rue à traverser. Et puis en dehors de ça, moi je suis pêcheur un petit peu et la pêche en mer m'a toujours intéressé. A la ligne, aux instruments (...). Et puis un air extrêmement vivifiant. Il y a beaucoup de colonies de vacances, il y a donc la mer et la forêt. C'est très net et pur".

2è exemple :

M. Le Poitou commerçant retraité, est âgé de 80 ans. Veuf, il habite Le Mans. En 1971, Mme Le Poitou hérite d'une maison. Ils ne voient pas l'utilité d'avoir une maison à 15 km du Mans. Ils décident de la vendre pour en acheter une autre au bord de la mer. M. Le Poitou demande à un cousin pilote, "moniteur d'aviation", de lui indiquer la côte la plus ensoleillée de France. Celui-ci lui indique la côte vendéenne "entre Brétignolles et Noirmoutier". Il évoque avec nostalgie, en nous montrant des photos, différents épisodes de ses séjours à Saint-Hilaire, comme si la partie heureuse de sa vie s'était passée là.

M. Le Poitou - "Je vais pêcher des crevettes. Dans le temps, quand je pouvais aller dans les rochers, j'allais pêcher des crabes, des crevettes roses et puis tout ça... Cette année, si l'eau fait plus de 18° je vais me baigner ; si elle fait moins de 18°, je me promène les pieds dans l'eau. (...) Avec M. X. (un voisin résident secondaire décédé, comme trois autres dans le voisinage de M. Le Poitou), on allait pêcher en mer. Il avait un bateau, et on allait pêcher ; on mettait des balances avec des bouées. Pendant dix ans j'ai été en mer avec lui. Il avait son bateau à Croix-de-Vie."

Mais le rêve peut se transformer en cauchemar...

3è exemple :

Avant d'acquérir à Saint-Hilaire, M. et Mme Romanet avaient acheté une maison dans le "pays" dont Mme Romanet est originaire, en Bretagne. L'éloignement et l'isolement de la maison, les efforts consentis pour sa rénovation complète et son entretien, ont eu raison de leur enthousiasme. Ils ont donc revendu leur maison (qui a changé de statut, en devenant la résidence principale du nouvel acquéreur) et ont racheté un appartement en Vendée (voir ci-dessus).

Mme Romanet - "C'est-à-dire, qu'on avait acheté une maison en Bretagne (...) entre Rostrenen et Saint-Brieuc (...). C'était une vieille ferme, dans les Côtes du Nord, enfin les Côtes-d'Armor, puisque c'est changé ; c'est humide quand même !"

M. Romanet - "Et puis ça nous engageait beaucoup de frais là-bas. Il y avait sept mille mètres de terrain ; on faisait que travailler là-bas. On a revendu".

Mme Romanet - "Alors nos vacances se passaient à nettoyer. J'ai dit : Oh ! il y en a marre."

(...)

M. Romanet - "Entre les mouches dans la maison et les ronces dehors, le parfum des élevages de porc aussi ! Non ! C'était les vaches. (...). Alors on a vendu et on a recherché du côté Vendée. Elle (son épouse) ne peut pas supporter la flotte au point de vue santé (c'est-à-dire l'humidité), mais elle ne supporte pas (non plus) le soleil, pas trop ! Donc on a pris le mi-temps (rires) ! (M. Romanet fait un jeu de mots sur le temps. Il veut dire un juste milieu).

Ici, on en profite (de notre séjour). On arrive, un petit coup de ménage et on ressort faire nos courses !"

## L'attachement sentimental à une région

Plusieurs de nos enquêtés ont insisté sur la force de leur attachement aux souvenirs d'un premier séjour dans la région et reconnaissent qu'il a pu jouer un rôle (parfois déterminant) dans la décision d'y acquérir une résidence secondaire.

La région a été le lieu, le décor, le cadre, d'un moment important de l'histoire personnelle ou familiale. L'élire comme lieu de la résidence secondaire s'assimile presque à un acte narcissique : rendre hommage aux lieux témoins de sa propre histoire. Y posséder une résidence secondaire est un moyen d'évoquer cette histoire personnelle, de renouer avec elle en quelque sorte ; bref, de fréquenter ce lieu comme un "lieu de mémoire".

1er exemple :

M. et Mme Daron, retraités, sont ardennais. Les familles de l'un et de l'autre étaient "réfugiées" en Vendée entre 1940 et 1942. Ce séjour a créé des liens affectifs très forts avec chacune des familles d'accueil. Ils ont passé de nombreuses vacances en Vendée depuis la guerre et y ont gardé des relations jusqu'au début des années 70. Le premier des enfants faisant alors son service militaire, les modalités de vacances changent. Sans renoncer à leur projet vendéen, ils achètent une maison dans les Ardennes qu'ils "refont entièrement" eux-mêmes, avant de la louer. Ce n'est qu'au moment de la retraite, et après avoir reconstitué leurs économies (car ils n'ont jamais voulu emprunter), qu'ils ont décidé de faire construire une maison à Saint-Hilaire, qu'ils habitent pour la première fois cette saison (été 94).

M. Daron - "La première fois que j'ai vu la mer, c'était en Vendée !" (M Daron avait 12 ans en 1940 et son épouse 9 ans). "Un jour je suis parti de Belleville s/Vie en vélo, avec des copains. On est venu à Croix-de-Vie (40km). On est arrivé sur la plage il y avait deux plages qui étaient séparées par des barbelés: d'un côté les Allemands, et puis de l'autre côté les Français." (M. D. énumère alors, avec une grande précision, tous les petits villages de la région qu'il a parcourus à vélo à cette époque). (...)."Un vélo que j'avais amené des Ardennes, moi, hein ! "

(...)

Mme Daron - "Les enfants sont nés en 1951 et 1954. A partir de 61-62 on est venus en vacances pendant une dizaine d'années en Vendée. Puis on a fait l'Ardèche et un peu la France (...). On avait l'idée ; on s'était toujours dit : 'on aura une maison en Vendée'. Mais on ne voulait pas emprunter. On allait en vacances aux Sables d'Olonne ; on trouvait des logements à petit loyer. Après on avait acheté une autre maison dans les Ardennes."

Question - "Elle ne va pas devenir un jour votre résidence principale...?"

Mme Daron - "Ah non, non !"

M. Daron - "Je ne pense pas, non" (...). " On viendra plus souvent. Les neveux, les nièces, viendront peut-être en vacances."

Mme Daron - "Et puis on a encore plein de choses à voir, même en Ardennes !"

Question - "Oui, vous rayonnerez quoi. Et la mer, la plage,... vous y allez ?"

Mme Daron - "On va se promener, prendre son bain de pieds !"

M. Daron - "Il y a plusieurs années je me baignais encore, mais maintenant, non."

Mme Daron - "Je vais me tremper les pieds dans l'eau. On fait 3-4 kms les pieds dans l'eau. J'irais pas m'allonger au soleil comme y-en-a."

M. Daron - "On prend les jumelles, quand on y va".

2è exemple :

M. Fanchard, le cheminot du Mans (voir ci-dessus), est venu pour la première fois à Saint-Hilaire en 1946, à 17 ans, aux "Camps de l'Océan" (colonie de vacances de la SNCF). Il a des souvenirs très précis de son premier séjour :

M. Fanchard - "Quand j'ai entendu Merlin qui faisait de la réclame pour Saint-Hilaire, ça a fait "tilt". A cette époque la route qui va à Sion là, n'existait pas (il s'agit de la route côtière qui est tracée entre les dunes et la forêt domaniale) (...). On traversait toute la forêt pour aller à la mer. C'était sauvage là ; il n'y avait rien, rien du tout. Les blockhaus, étaient sur les dunes, ils n'étaient pas dans l'eau ! La mer a repris. Elle reprend un mètre par an. Parce que je me rappelle bien, les blockhaus ; on jouait dedans. Ca nous avait marqués aussi ; on sortait de la guerre."



Grâce au témoignage d'habitants de Saint-Hilaire, nous avons pu retrouver des maraîchins<sup>8</sup> qui avaient été employés dans l'une ou l'autre des 47 colonies de vacances qu'a comptées la commune dans les années qui ont suivi la guerre, ainsi qu'un ancien responsable des "Camps de l'Océan", colonie de vacances pour les adolescents apprentis de la SNCF dans l'immédiat après guerre, puis dans les années cinquante, pour les enfants des familles de "cheminots". C'est à lui (qu'il en soit remercié ici), que nous devons les documents sur ces camps de vacances, datant de cette époque.

### Les attaches familiales

Les relations intra-familiales, ou plus précisément le maintien de ces relations, notamment entre les parents et les enfants devenus adultes, assignent à la résidence secondaire deux fonctions différentes et essentielles :

- soit permettre aux membres de la famille émigrés ou dispersés, de se rapprocher de ceux qui sont restés en Vendée.
- soit maintenir les liens familiaux entre parents et enfants, qui sont menacés du fait de l'acquisition par les parents d'une résidence secondaire.

Cette volonté quasi systématique de regroupement familial saisonnier, présente chez la plupart des enquêtés dont les enfants sont adultes, a exercé une forte influence sur la décision d'acquisition aussi bien que sur le mode de gestion de la résidence secondaire.

1er exemple :

M. et Mme Panoteau, le couple d'enseignants résidant en Alsace (voir ci-dessus), ont deux enfants adolescents. Ils sont propriétaires depuis 1989, d'un appartement F2 au rez-de-chaussée d'une maisonnette en mitoyenneté de type R+1.

Question - "Alors vous, vous venez d'Alsace, vous traversez toute la France pour venir au bord de la mer ?"

M. Panoteau - "Il y a une nuance quand même. Je suis d'origine vendéenne, né en Vendée ; toute ma famille est en Vendée. Nous venons depuis plus de vingt ans en Vendée pour voir la famille et puis en même temps pour passer quelques jours de vacances au bord de la mer. Alors, rechercher tous les ans une

---

<sup>8</sup> Terme par lequel sont désignés les travailleurs du marais vendéen.

location, avec les surprises... Nous avons saisi l'occasion il y a cinq ans, de cet appartement. Les prix étaient encore abordables."

Question - "Pendant quinze ans vous avez loué, sur la même commune ?"

M. Panoteau - "Ah oui, pratiquement."

Question - "Mais votre famille n'est pas de Saint-Hilaire ?"

M. Panoteau - "Non, pas du tout. Ma famille est à Sainte Hermine (ville située à plus de 60 kms à l'intérieur des terres, à l'est de La Roche-sur-Yon)."

Question - "Vous veniez là, à cause de la réputation de la plage... ?"

M. Panoteau - "Oui, c'est vrai ; et il se trouve qu'il y a eu une publicité en Alsace qui proposait des appartements en location fin août-début septembre à des prix tout à fait intéressants. Et une fois que nous avons essayé, les lieux nous ont plu ; la location était très agréable : il y avait un petit jardin, enfin une petite cour avec du sable, comme celle-ci. Notre aîné avait trois-quatre ans, c'était très agréable pour lui (...). On a fait par la suite une bonne partie des locatifs des ensembles des environs (...). Donner pratiquement la même somme pour louer ou pour l'emprunt... Cela nous permet de venir parfois à la Toussaint, ou parfois à Pâques. Mais comme vendéen, je ne connaissais pas la montagne (...). On loue épisodiquement un petit séjour à la montagne, dans les Alpes. J'avoue que maintenant, et quand je pense à la formule : 'Achetez huit jours de montagne ou quinze jours de mer !' C'est vrai que pour moi c'est intéressant (...). Mais financièrement c'est un autre problème !"

(...)

Mme Panoteau - "Je pense que le fait d'avoir acheté ici, ça nous permet de voir la famille en toute indépendance. Il sont quand même sept frères et soeurs... On en reçoit un le samedi, un autre le dimanche, etc".

2è exemple :

M. et Mme Caput. Lui est ingénieur métallurgiste retraité. Elle, anime un club culturel du troisième âge. Habitant Nancy, ils possèdent, une autre résidence secondaire, leur maison de week-end, dans la région nancéenne.

L'histoire de la résidence de M. Caput à Saint-Hilaire est exemplaire de la force de l'ancrage familial et sentimental dans une région. Cet exemple n'est pas pris dans les ensembles résidentiels du bord de plage. Il s'agit d'une "villa" de la Corniche. Les parents de M. Caput, enseignants originaires de Lorraine, sont arrivés en 1913 à La Roche-sur-Yon, mutés au lycée de la ville. Ils sont venus en vacances à Saint-Hilaire-de-Riez. Le coin leur a plu. Ils sont revenus régulièrement après la guerre (celle de 1914-1918) en louant, ou à l'hôtel, à Croix-de-Vie. C'est le hasard des concours, dit M. Caput, qui l'a plus tard, envoyé faire l'école de chimie de Nancy, puis toute sa carrière d'ingénieur sidérurgiste en Lorraine. La maison lui est revenue en 1975, à la mort de ses parents. Son propre fils vient dans cette maison depuis sa naissance. Il vit aussi à Nancy et vient chaque année au mois d'août.

M. Caput - "En 1938, ils (ses parents) ont eu envie d'acheter ; ils ont longuement hésité entre la forêt qui se lotissait et le bord de mer. Et puis un beau jour, mon père a dit : 'j'ai acheté un terrain'. J'avais dix-huit ans à l'époque ; mon père m'a dit : 'voilà, tu te débrouilles pour faire construire une maison, tu as mille francs !' Ma mère m'a dit : 'si tu fais construire la maison, voilà trois cent francs pour l'aménager !'. J'ai fait des plans que j'ai soumis à mes parents. Finalement, la cinq ou sixième édition a été acceptée. Mon père m'a laissé discuter avec les entrepreneurs pour faire construire et... on s'est installé ici en juillet 1940. On ne l'a pas occupée bien longtemps, parce que des Belges étaient réfugiés ici et ensuite, ça a été occupé par un mess d'officiers allemands. Après la guerre, en 1946, j'ai réaménagé la maison pour la rendre de nouveau habitable."

A une question sur leur ancienneté en qualité de résidents secondaires dans cette localité, M. et Mme Caput affirment qu'ils ne sont pas les plus anciens. Ils évoquent le cas d'une famille voisine, qui a essaimé en faisant construire ou en acquérant au moins huit ou dix villas dans le secteur et qui concernent au moins trois générations de résidents secondaires ! M. et Mme Caput, qui n'ont jamais envisagé de faire de cette maison leur résidence principale, l'utilisent, ainsi que leurs enfants, comme "maison de vacances", deux mois par an. Ils ont par ailleurs, leur résidence secondaire de fin de semaine en Lorraine, mais conservent une résidence principale à Nancy. A raison de séjours de deux mois par an, une part affective essentielle de l'histoire de cette famille lorraine continue de s'écrire en Vendée.

Quelques autres, notamment parmi les acquéreurs d'un studio ou d'un petit appartement dans les "Ensembles Merlin", trouvent des solutions pour "rapprocher les enfants". Certains ont saisi la première opportunité d'achat d'un logement disponible, voisin ou à proximité du leur, pour leurs enfants. D'autres viennent en début de saison, ouvrir et préparer l'appartement, qu'ils céderont "aux jeunes" pour qu'ils y passent leurs vacances. D'autres enfin (ou parfois les mêmes !) "prennent" leurs petits-enfants une partie des grandes vacances.

### Le fruit d'une vie accomplie

Ce dernier thème, traite de deux situations dans lesquelles la résidence secondaire représente pour ses acquéreurs, à la fois un bien d'usage et le fruit de jouissance d'une vie accomplie, marquée par l'effort et les sacrifices. La résidence secondaire

n'est pas ici un "signe extérieur de richesse"<sup>9</sup>, selon l'expression fiscale consacrée, mais le témoignage d'une vie réussie ; c'est-à-dire une vie marquée par les épreuves et les difficultés matérielles dont le couple a triomphé, animé dans quelques cas, par une forte volonté de mobilité sociale.

M. et Mme Di Carlo - déjà rencontrés - ont respectivement 74 et 70 ans. Lui a atteint l'âge de la retraite en 1980, soit deux années après avoir fini de payer leur résidence secondaire achetée partiellement à crédit (voir ci-dessus). Leur témoignage est celui d'un certain bonheur de vivre.

Mme Di Carlo - " ... On est venu le 30 mai et on part le 30 octobre. Alors ça nous fait de bonnes vacances.

Question - "Vous êtes bien... ?"

Mme Di Carlo - "Oh oui ! Moi je me plais. Papy aussi. Lui, le matin, il va à la crevette (...). Moi j'ai toutes mes copines ; j'ai formé un club. Oui, j'ai plein de copines, toute la saison ; des personnes de notre âge, retraitées. Je marche, le matin, je vais jusqu'au blockaus avant d'arriver à Sion (à environ 3 kms), quand il y a marée basse, avec mes copines, voilà ! Après je nage (...). Oui, on marche, on va se baigner, on bavarde ou on tricote, je ne m'ennuie pas ! Ça fait quatorze ans. C'est vrai, on est heureux. On est heureux parce qu'on ne regarde pas plus haut que nous, on regarde plus bas. Je trouve que c'est comme ça qu'on est heureux (...). Bien sûr, je ne dis pas qu'il ne faut pas d'argent, parce qu'il y a une troisième résidence, on a fait la tombe ! Oui, on a tout prévu, parce que cinq enfants, vous savez, je veux pas qu'ils se chamaillent quand on meurt ! (...) On a pris une concession (au cimetière de Melun) et on a pris le caveau en promotion ! (...). Et puis il est beau mon marbre ! J'ai choisi un beau marbre gris-bleu. Il (son mari) a demandé d'être les pieds au soleil !"

Cette évocation à la fois paisible et humoristique des dispositions qu'ils ont prises pour leur mort est à l'image de leur vie. Ils gèrent leur mort future comme ils ont géré les différentes phases de leur vie, ils ne laissent rien au hasard. Ainsi, lorsqu'on leur demande si leurs enfants viennent les voir :

Mme Di Carlo - "Non, ici non, c'est trop petit. Avant oui, ils venaient."

M. Di Carlo - "Non, mais Maman (son épouse), elle a trouvé une combine elle envoie des petits mandats !"

Mme Di Carlo - "J'envoie des chèques. Je préfère qu'ils envoient leurs enfants en colo, parce que je vais vous dire : on en a dix, des petits enfants ! Pourquoi je prendrais ceux de la fille, pas ceux du fils, pas ceux de l'aîné ? Non."

<sup>9</sup> Il s'agit dans les deux cas de tout petits logements, dans des immeubles collectifs "Merlin", situés, l'un sur la Corniche, l'autre dans l'un des ensembles réalisés par ce promoteur au début des années 70, le long de la plage.

Mme Di Carlo enchaîne en faisant visiter son petit appartement : "la salle de bains carrelée jusqu'en haut..., la chambre aussi, le balcon. Comme ça, un coup de balai... On est confortable..., des vrais capitalistes ! Là-bas on voit la forêt, là-bas on voit la mer, et là-bas, au fond, on voit la fête foraine. Ca nous saoule un peu mais c'est pas grave." M. Di Carlo, qui s'est contenté d'approuver sa femme pendant toute la durée de l'entretien, a cette phrase de conclusion : "Nous, on demande la chance que ça continue le plus possible !" Mais c'est sa femme qui aura le mot de la fin : "Le plus longtemps possible ensemble, ça doit être ! Mais il faut bien dire qu'il y a une fin !"

### Conclusion

Nous avons choisi, dans l'exploitation de cette enquête sur les résidents secondaires, d'étudier deux aspects particuliers : d'une part, les motivations qui ont influencé les couples enquêtés sur la décision d'achat de leur résidence secondaire ; d'autre part, les logiques mises en oeuvre dans les modalités d'usage et de gestion de ces résidences secondaires, à différentes phases de la vie de leurs propriétaires. Cette "entrée" était en partie commandée, mais en partie seulement, par la question introductive à l'entretien, posée à toutes les personnes rencontrées et formulée, à quelques variantes près, comme suit : "Voulez-vous me raconter comment vous en êtes venu à acquérir cette résidence secondaire ?" Ainsi formulée, la question invitait notre interlocuteur à faire un récit, qui reconstruise pour l'interlocuteur, mais aussi pour lui-même, le processus par lequel il était parvenu à cette acquisition, et ce qu'elle avait apporté et modifié dans l'organisation de sa vie<sup>10</sup>. Les entretiens se présentent donc comme des récits de vie, dans lesquels sont insérées les

---

<sup>10</sup> Nous nous sommes rendus compte de la force de cette "invitation" lorsque, prenant rendez-vous pour l'entretien et indiquant sommairement qu'il porterait sur les conditions dans lesquelles ils avaient acquis une résidence secondaire, trois de nos interlocuteurs nous ont reçu le jour du rendez-vous, en nous tendant un texte de plusieurs pages et en nous déclarant: "Voilà ! J'ai tout expliqué là. Vous avez tout ce que vous vouliez savoir" !

circonstances (à la fois objectives et subjectives) de l'acquisition de la résidence secondaire.

Cette façon d'opérer a eu son avantage et son inconvénient. L'avantage réside dans la diversité des situations évoquées par les récits qui nous ont été confiés. L'inconvénient tient à la richesse même de chacun des récits, qui rend difficile leur analyse comparée. C'est pourquoi nous avons pris le parti de classer en catégories les motivations d'acquisition et les modalités d'usage exprimées. Nous voudrions réinterroger les récits des enquêtés, pris cette fois comme "population", à propos des logiques qui nous ont parues les plus explicites ou les plus abouties, telles que la gestion des vacances ou la transition vers la retraite.

Aucun de nos enquêtés, dont la grande majorité (17 sur 20) est retraitée, n'a envisagé de s'installer à demeure et faire de sa résidence secondaire sa résidence principale, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison. Cela peut s'expliquer de plusieurs manières, en particulier l'exigüité de la résidence secondaire, alors que leurs propriétaires disposent comme résidence principale, d'une maison individuelle. Comptent également, l'isolement et l'absence d'animation qui règne hors saison, dans les grands ensembles le long de la côte aussi bien que dans les quartiers pavillonnaires éloignés du centre-bourg. Mais ce ne sont pas les seules explications. Lorsque la résidence secondaire a été acquise, pendant la vie active, c'était avant tout, on l'a vu, pour y passer les vacances et certains congés courts pour ceux qui habitent à moins de 200 km. Elle a été conservée au moment de la retraite avec un nouveau statut, celui de **résidence saisonnière**.

Tout se passe en effet, comme si les enquêtés prenaient leurs quartiers d'été à Saint-Hilaire, le plus souvent à partir de la fin du mois de mai et jusqu'à la fin septembre ou la mi-octobre. Pendant l'inter-saison (automne et printemps), ils répartissent leur temps disponible en dehors de la vie quotidienne, entre la participation à des activités associatives (dans lesquelles on retrouve davantage les épouses) ; les visites aux enfants éloignés et à l'occasion des fêtes familiales ; et enfin les voyages. La plupart des couples enquêtés font au moins un voyage chaque année : dans un pays européen, et les pays du pourtour méditerranéen. Trois épouses parmi les enquêtés sont présidentes ou animatrices de clubs qui organisent de tels voyages. Ces résidents secondaires considèrent ces voyages comme étant leurs vacances : "On part l'esprit tranquille" ; "on est pris en charge" ; "il n'y a qu'à se laisser faire".

Pour terminer ces remarques de conclusion, nous voudrions relever deux points sur lesquels les enquêtés sont restés, sinon muets, du moins peu loquaces ou évasifs. Il s'agit de l'environnement immédiat de leur résidence secondaire et de son aménagement intérieur.

Très peu évoquent **l'environnement** de leur résidence secondaire. Les propriétaires d'appartements ou de maisonnettes dans les ensembles Merlin des bords de plage, apparaissent pourtant à l'observateur être une minorité immergée au milieu d'une marée de "vacanciers"! Ils n'ont pas le temps de faire connaissance avec ces derniers, locataires pour deux semaines, parfois moins, des logements voisins du leur. Pas plus qu'ils ne fréquentent (ou n'ont l'occasion de le faire) les milliers de campeurs hébergés dans les dizaines de campings qui jalonnent la route côtière. Cette surpopulation qui envahit les plages que les "habitants" pourraient croire privative à certaines périodes, semble au contraire, à leurs yeux contribuer à ce qu'ils nomment "l'ambiance de fête". Certes, la fête foraine qui stationne tout l'été non loin des ensembles, fait du bruit jusque très tard la nuit ; la circulation automobile ressemble à celle que connaissent les habitants des grandes agglomérations urbaines et on trouve la même affluence derrière les caisses des supermarchés autour desquels de nombreux petits commerces saisonniers essaient de capter une clientèle nonchalante. Mais au cours des entretiens, nos interlocuteurs indiquaient qu'ils échappaient à ces "nuisances" de leur environnement, par des astuces d'initiés : faire les courses le matin de très bonne heure, quand "ils" dorment encore ; ne prendre la voiture que lorsque c'est vraiment nécessaire, etc. Comme pour occulter ces inconvénients, ils se reportaient aussi à ce qu'était cet environnement au moment de l'acquisition de leur résidence secondaire (au début des années 70, qui étaient celles du démarrage de la construction de ces grands ensembles Merlin), et devenaient très prolixes sur ce qu'étaient, 25 ans en arrière, les qualités encore "naturelles" de l'endroit .

Cette indifférence apparente de nos résidents secondaires au tohu-bohu qui les environne, peut s'expliquer aussi par un mode d'emploi de leur séjour différent de celui des "vacanciers": ils se sentent chez eux ; ils ont leurs habitudes ; ils ne vivent pas la journée au même rythme. Ainsi en va-t-il du rapport à la plage et à la mer. Ils ne fréquentent la plage qu'en fonction d'activités bien précises :

- la parcourir sur plusieurs kilomètres (ce qui est possible ici dans un sens ou dans l'autre), les pieds dans l'eau, de préférence tôt le matin ou tard le soir et, si l'on

pêche la crevette (comme le pratiquent un certain nombre), en suivant les horaires des marées.

- mettre à l'eau le bateau, pour ceux qui vont pêcher en mer une partie de la journée. Les "vacanciers", eux, fréquentent la plage selon un mode immuable : ils viennent en groupes clairsemés à partir de 11 heures le matin, la désertent à l'heure du repas, et l'envahissent à nouveau après quinze heures l'après-midi, quel que soit le niveau de la marée.

L'autre point sur lequel nos enquêtés sont restés discrets concerne l'aménagement de leur résidence secondaire. Assurément ce n'est pour aucun d'eux l'objet d'une attention ou d'un investissement particulier. Ainsi, le bricolage est réduit au minimum de l'entretien courant entre deux séjours, alors que plusieurs interlocuteurs ont déclaré aimer le bricolage et disposer d'un atelier dans leur résidence principale. Ils insistent, en particulier ceux qui sont en appartement, sur ce qui est à leurs yeux l'essentiel : la commodité de l'utilisation, le côté pratique, le minimum d'équipement et de confort ménager pour un minimum de tâches d'entretien, les meubles ont été achetés neufs, sans recherche particulière, dans l'un des deux ou trois magasins d'ameublement installés à proximité, dont une bonne partie du chiffre d'affaires se réalise auprès de la clientèle des résidents secondaires. Là encore, tout se passe comme si l'important de la vie quotidienne se passait à l'extérieur. Faut-il voir dans ce détachement apparent à l'égard du "décor" de leur résidence secondaire, la survivance d'un habitus d'anciens campeurs, que presque tous disent avoir été ? En tout cas, le seul regret qu'ils manifestent à propos des vacances dans la période antérieure à l'achat de la résidence secondaire, est cette liberté d'être mobile, "de voir du pays", la résidence secondaire les ayant, en quelque sorte, sédentarisés !



## Annexe

### **Les résidences secondaires à Saint-Hilaire-de-Riez. Evolution statistique récente.**

Lors du recensement de 1990, sur les 12 051 logements décomptés dans la commune, 8 163, soit 67,7 %, étaient des résidences secondaires.

Le nombre des résidences secondaires recensées varie quelque peu selon les sources. Les données par communes établies par l'Insee à partir du recensement de la population et l'état civil, indiquent le chiffre de 8 243 (logements occasionnels compris) pour un nombre total de 12 046 logements. La feuille communale du dépouillement exhaustif du RGP 90 indique le chiffre de 8 238 (y compris les logements occasionnels, n=75) pour un parc total de 12 051 logements.

Enfin l'analyse des bordereaux de secteurs du recensement communal établit le décompte à 8.140 résidences secondaires pour 13 067 résidences principales.

Nous nous en tenons aux chiffres énoncés en début de paragraphe. Ainsi, cette commune compte-t-elle deux résidences secondaires pour une résidence principale et il y a moins d'habitants permanents (7 316) que de résidences secondaires (8 140). La part de la population retraitée est passée pendant la même période de 20,3 % à 26,1 % soit un habitant sur quatre.

#### Evolution du parc de logements de la commune entre 1968 et 1993<sup>11</sup>

Entre 1968 et 1990, le nombre de logements de la commune a été multiplié par 3,5 passant de 3 414 à 12 051. Cette progression est largement due à l'augmentation du nombre des résidences secondaires qui est passé de 1 773 à 8 238 unités, multiplié par 4,6 entre ces deux dates. La proportion de résidences secondaires par rapport à l'ensemble des logements qui était de 52 % en 1968 ne cesse de croître

---

<sup>11</sup> Les indications chiffrées sont tirées de Sophie Cassou: *Analyse du marché foncier local*, 1993, 35p.; étude réalisée à la demande de la municipalité.

pour atteindre 76 % en 1982, puis revenir à 68 % au recensement de 1990, soit plus des deux-tiers du parc de logement de la commune (tableau 1).

tableau 1.  
Evolution du parc par type de logement.

Années	Ensemble des logements	Résidences principales	%	Résidences secondaires	%	Logements vacants	%
1968	3 414	1 468	43	1 773	52	173	5
1975	6 937	1 797	26	5 029	72	111	2
1982	10 413	2 344	23	7 946	76	123	1
1990	12 051	3 090	26	8 238	68	723	6

Cette progression du nombre de résidences secondaires a connu un "boom" entre les deux recensements de 1968 et 1975, période pendant laquelle leur nombre s'est accru de 407 unités par an en moyenne, représentant la quasi totalité (92,4 %) de l'augmentation du nombre total de logements ! Entre 1975 et 1982, les résidences secondaires représentent encore 84 % de l'accroissement total du nombre de logements ; mais cette part chute brusquement entre 1982 et 1990, pour ne plus représenter que 17,8 % de la progression du nombre de logements entre ces deux recensements (tableau 2).

tableau 2.  
Variation de la proportion des résidences secondaires dans la variation de l'ensemble des logements de 1968 à 1990.

	Variation en nombres absolus		Proportion des résidences secondaires dans cette variation
	Ensemble des logements	Résidences secondaires	
<u>1975</u> 1968	3 523	3 256	92,4 %
<u>1982</u> 1975	3 476	2 917	83,9 %
<u>1990</u> 1982	1 638	292	17,8 %

Le détail des constructions achevées par année entre 1975 et 1990 fait apparaître que le nombre de résidences secondaires construites est supérieur à celui des résidences

principales jusqu'en 1980. Ensuite (sauf en 1983), c'est l'inverse jusqu'en 1987. Deux gros programmes collectifs de résidences secondaires ont été réalisés en 1988 et 1989, qui ont à nouveau inversé la tendance ; depuis 1991, on construit à nouveau plus de résidences secondaires que de résidences principales.

En 1990, on dénombrait donc 8 238 résidences secondaires. L'essentiel de ce parc (72,5 %), on l'a dit, s'est construit entre 1968 et 1982, dont 4.875 sont des maisons individuelles (ou individuelles groupées), et 3.288 sont situées dans des immeubles de deux logements ou plus. Compte tenu du nombre de constructions achevées chaque année depuis 1990, **le nombre de résidences secondaires pouvait être estimé en 1993 à 8 878 unités.**

L'analyse faite par Sophie Cassou pour les dernières années (1988 à 1993), à partir des données communales sur la construction, indique un **fléchissement brutal de la construction des résidences secondaires à partir de 1989**, date à laquelle il s'en était encore construit 481 unités. Cette année là, on comptait 81 autorisations, contre 230 en 1988, et 54 mises en chantier, contre 165 l'année précédente. On observe une reprise en 1993 où le nombre de résidences secondaires construites dans l'année s'est élevé à 334 unités (contre 33 en 1992 et 229 en 1991), 421 mises en chantier et 330 constructions autorisées, chiffres en nette progression par rapport à 1992 et surtout aux années précédentes (tableau 3 et graphique).

tableau 3

Résidences secondaires : évolution du rythme de la construction de 1988 à 1993.

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Logements autorisés	230	81	97	126	170	330
Logements commencés	165	54	79	64	135	421
Logements terminés	164	481	49	224	33	334

Source : Sophie Cassou. Analyse du marché foncier local. Etude, 1993.

On remarquera que ces chiffres confondent les résidences secondaires individuelles et celles en logements collectifs, la fin d'un programme de construction d'un ensemble collectif pouvant à lui seul représenter l'essentiel du nombre de

constructions nouvelles enregistrées sur une année. La reprise vaut aussi pour les résidences principales dont les mises en chantier et les constructions achevées sont en nette progression en 1993 par rapport aux années précédentes.

Cette reprise s'accompagne de transferts : un certain nombre de résidences secondaires changent de statut et deviennent des résidences principales, leurs propriétaires ayant décidé, souvent au moment du passage à la retraite, de venir habiter Saint-Hilaire. La municipalité n'est pas très favorable à ce type de croissance en population de résidents secondaires ou "inactifs", comme en témoigne ce commentaire des statistiques de population dans le Bulletin Municipal :

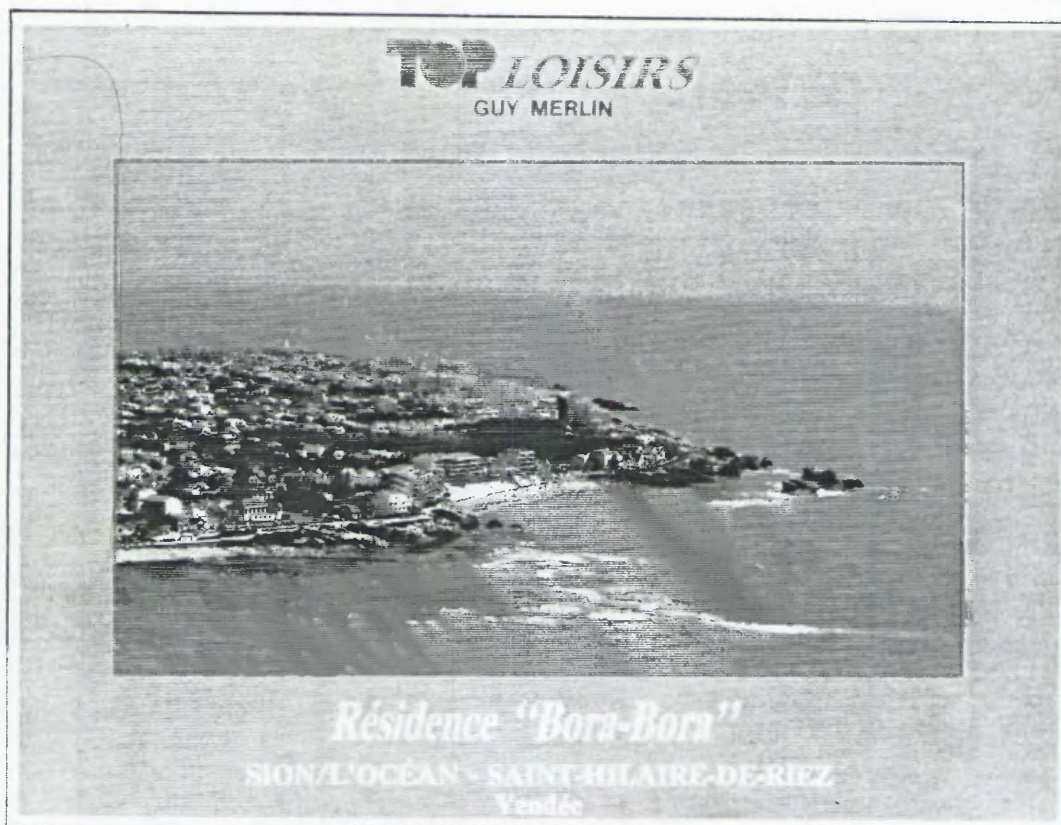
"La reprise, et c'est là le revers de la médaille, est nourrie principalement par la réalisation de résidences secondaires. En témoigne l'évolution du nombre de logements collectifs réalisés (...). Il serait intéressant de rapprocher cette évolution avec celle de la démographie. L'accroissement de la population est dû à 96% au solde migratoire et s'accompagne d'un net vieillissement : la classe d'âge des 60 ans ou plus est passée entre 1982 et 1990 de 24,8 % à 29,3 % et simultanément le stock de résidences secondaires se révélait stable, passant de 7946 à 8238 soit +3,5% en 8 ans. Il est clair que l'accroissement du stock de résidences principales s'opère principalement par transformation de résidences secondaires."<sup>12</sup>

Ce développement urbain de Saint-Hilaire-de-Riez, commune littorale dont le territoire borde l'océan sur 8 kilomètres, est à la fois un atout et une contrainte. La commune a fait du tourisme son atout économique principal. L'attrait exercé pendant la saison d'été par cette immense suite de plages a constitué, à l'évidence, pour la commune et certaines catégories de ses habitants, une "rente de situation". On entend parfois dire dans la commune, sur un ton mi-plaisantin, mi-sérieux, que chaque "maraîchin" a deux maisons : la sienne et celle qu'il loue ! Mais cet avantage a aussi ses inconvénients. La commune accueille pendant la saison d'été plus de cent mille touristes, qui se logent à peu près pour moitié entre d'une part, les résidences secondaires (maisons individuelles ou logements en immeubles collectifs) et locations, plus quelques hôtels et résidences locatives et d'autre part, les 45 campings-caravanings recensés ! Les conséquences pour la commune sont celles de devoir assumer, notamment en matière d'équipements et d'aménagements (réseau routier et aires de stationnement, plan de circulation, approvisionnement, traitement des effluents), mais aussi en matière d'animation et services culturels et sportifs, les responsabilités d'une ville de 40 à 50 000 habitants. Cette polarisation

---

<sup>12</sup> Ville de Saint-Hilaire-de-Riez, Bulletin Municipal, 2<sup>e</sup> semestre 1994, p.39.

d'une surpopulation et d'activités sur les trois mois d'été remettant en cause à terme, ce qui a fait (et continue malgré tout de faire) la renommée de cette côte, ses qualités "naturelles" : la douceur de son climat et l'ensoleillement estival, l'immensité et la continuité des plages, des dunes, de la forêt de pins.



Reproduction réduite d'une publicité couleur du promoteur Merlin  
(mai 1994)



Panneau publicitaire pour cette réalisation, du même promoteur, sur la Corniche vendéenne  
(photo J. Cloarec, juillet 1994)

Côte de lumière, la Vendée vous accueillera avec chaleur et amitié ; c'est le département de l'ouest le plus ensoleillé. Au printemps et en automne, son ensoleillement est supérieur à celui de la Côte Méditerranéenne. A quelques heures d'autoroute de Paris, la Vendée bienfaisante est à votre portée pour profiter des longs week-ends et des congés scolaires en cours d'année. Baignée par l'Océan, la Vendée vous séduira par son climat doux et tonique.

**LA VENDÉE**

L'immensité de la plage, la beauté des paysages de l'arrière pays, les couleurs de la forêt vous enthousiasmeront dès votre arrivée.

Centre de loisirs permanent où l'on aime résider, le pays de Riez vit toute l'année dans un cadre de détente enchanteur.

Les activités balnéaires permettront à chacun de trouver selon son goût, détente, distractions ou sports.

**SAINT-HILAIRE  
DE RIEZ**

A terre, équitation, tennis, mini golf, randonnées cyclistes ou pédestres sont aussi à votre portée. Tout au long de vos promenades, vous pourrez découvrir l'arrière pays.

Les amateurs de pêche en mer ou en eau douce seront comblés.



## 12 km de sable fin entre l'océan et la forêt



**TOP LOISIRS**  
GUY MERLIN

L'expérience en matière d'immobilier-loisirs nous permet de proposer les résidences-loisirs adaptées aux besoins et aux souhaits de nos clients.

Pour votre maison, **TOP LOISIRS** a choisi l'emplacement bord de mer, et a opté pour la qualité.

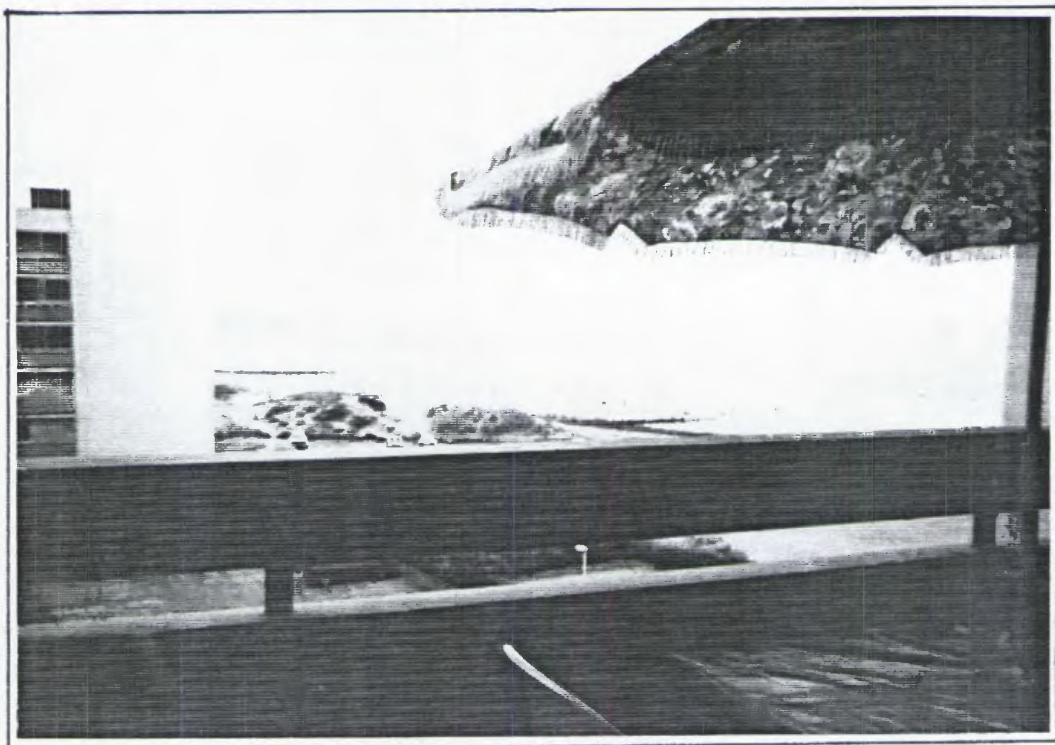
**LES PRIX**

Le choix de l'emplacement privilégié et de l'environnement idéal : la proximité de la plage et de la forêt font du «

» l'adresse idéale pour vos vacances et vos séjours en Vendée.

**LA GARANTIE**

La conception des plans et la qualité des matériaux et des prestations vous assurent le confort et la tranquillité d'esprit



Merlin-Plage, immeuble "Grand Large". Terrasse d'un F2  
(photo Jacques Cloarec, juillet 1994)



Immeuble Merlin, "La Corniche d'Or". Terrasse d'un F2 en rez-de-chaussée.  
(photo Jacques Cloarec, août 1994)





Plage des Becs : A droite : la fête foraine installée pour la saison d'été.  
A gauche : Immeuble d'un ensemble Merlin, "Les Marines"  
(photo Jacques Cloarec, août 1994)



La Plage, devant l'ensemble "Merlin Plage" : les remorques et les tracteurs attendent le retour des embarcations des résidents secondaires partis en mer.  
(photo Jacques Cloarec, août 1994)



Les tentes "américaines" éparpillées sous les pins

Les "Camps de l'Océan" en 1946  
(Photos aimablement communiquées par M. Jean Ricard,  
animateur de ces camps dans les années 50)

La "salle à manger" en plein-air.



## **Postface** **Une nouvelle culture résidentielle ?**

**Françoise Dubost**

### **Le constat du changement**

A l'échelle globale, celle des statistiques de l'INSEE, les résidences secondaires paraissent bien différentes de ce qu'elles étaient il y a vingt ou trente ans. Dans les années 60-70, la résidence secondaire est une maison de campagne, presque toujours ancienne, héritée dans la moitié des cas. Réalité passée à l'état de stéréotype, et qui n'est plus celle d'aujourd'hui. La mer et la montagne, désormais, concurrencent fortement la campagne et la résidence secondaire est de plus en plus souvent une acquisition récente ou une construction neuve - ce qui signifie que la proportion des maisons héritées diminue d'autant. Cette diminution de la part de l'héritage, qui faisait de fils de paysans émigrés à la ville des propriétaires de résidences secondaires, a été partiellement compensée par le fait que, pendant la période de croissance, la construction neuve est devenue accessible pour des gens à revenus modestes. Mais au total, le bilan de la "démocratisation" de la résidence secondaire reste incertain.

Autre constat, la résidence secondaire n'a plus les mêmes raisons d'être que celles que lui donnaient les analystes d'hier : la particularité du cas français paraissait liée aux deux phénomènes concomitants de l'après-guerre, l'exode rural et l'urbanisation massive. Manière de fuir les trop fortes concentrations

urbaines et la vie en logement collectif, de retrouver racines villageoises et identités perdues, en se réfugiant dans la campagne avec ses sabots. Mais la campagne a perdu ses sabots avec la modernisation agricole, et plus de la moitié des Français habitent aujourd'hui une maison individuelle avec jardin. C'est le résultat d'un retournement de la politique du logement au milieu des années 70, et notamment de la politique du logement social, qui a cessé de donner la priorité au logement collectif et rendu accessible au grand nombre le rêve du pavillon. L'espace rural est devenu espace résidentiel autant qu'espace agricole, et les ouvriers forment désormais le groupe socio-professionnel le plus important dans les communes rurales : car moins on est riche et plus il faut habiter loin de la ville où l'on travaille - c'est-à-dire à la campagne - si l'on veut vivre en pavillon. Une nouvelle sociologie de l'espace rural accompagne la nouvelle tendance de la démographie française, le mouvement de déconcentration urbaine qui succède à plus d'un siècle d'exode rural.

Autrement dit, les facteurs de développement de la résidence secondaire, tels qu'on les présentait dans les années 60/70, ont disparu. Or le nombre des résidences secondaires a continué d'augmenter, de même que leur proportion dans la totalité du parc des logements. Comment l'expliquer ? Notre idée de départ était qu'au modèle de la maison de campagne, sous sa forme convenue, se substituait un modèle nouveau, celui de la résidence touristique, de mer ou de montagne, de forme collective et de localisation urbaine. Les enquêtes ethnographiques montrent que la réalité est plus diverse, plus riche et plus nuancée : la maison de campagne, fortement imprégnée du nouveau modèle, n'apparaît pas comme un type résiduel, et de son côté, la résidence spécialisée dans les loisirs de mer ou de montagne conserve bien des caractéristiques de la période précédente.

### L'apport des enquêtes ethnographiques

Elles ont été menées sur trois terrains en observation longue (Pyrénées, Aubrac, Ardèche) et un nouveau terrain de recherche (Vendée). Trois terrains ruraux, de campagne, mais aussi de moyenne montagne, où l'on ne trouve pas seulement des résidences "vertes", mais aussi des résidences de loisir spécialisées dans la pratique du ski (La Mongie, Laguiole). Le quatrième

terrain ne présente un prototype de la résidence touristique de bord de mer. Sa localisation urbaine et non rurale nous a paru apporter un contrepoint indispensable aux autres études, et l'on verra en effet, que tout en illustrant le phénomène des résidences secondaires dans ses tendances les plus récentes, l'exemple de Merlin-Plage permet aussi de mieux en comprendre l'évolution en milieu rural.

La problématique de départ était commune, mais chaque observateur a orienté son enquête en fonction de sa connaissance préalable du terrain, des centres d'intérêt qui sont les siens par ailleurs, et bien sûr, de la spécificité du terrain lui-même : il va de soi que le mode de questionnement ne peut être identique dans une commune-champignon en plein essor touristique ou dans un espace agricole en difficulté. C'est ce dernier cas de figure qu'a choisi Rolande Bonnain, spécialiste des Pyrénées, pour étudier les effets de la multiplication des résidences secondaires sur la vie rurale et le paysage agricole, ainsi que les diverses formes d'intégration des habitants secondaires à la société locale. Martyne Perrot confronte le cas idéal-typique des Aubraciens de Paris, modèle de transmission familiale fondé sur le retour au pays des émigrés, d'un côté, et de l'autre, l'image nouvelle de l'Aubrac, fabriquée ailleurs, et qui se traduit par la valorisation récente du buron. Martin de la Soudière, sur son terrain ardéchois, s'est attaché à décrire les attentes en matière de localisation de la maison, à comparer l'attrait du lieu et l'attrait de l'habitation, à analyser le rapport dialectique de la résidence principale à la résidence secondaire et la complémentarité des deux lieux de vie. Jacques Cloarec a choisi d'étudier en Vendée, chez des accédants d'un type nouveau né des formes nouvelles de la promotion immobilière, les motivations et les modalités d'acquisition d'une résidence secondaire, ainsi que les manières de l'utiliser.

Les uns et les autres démontrent que l'enquête de terrain permet mieux que toute autre approche de rendre compte des nouveaux aspects - économiques, sociaux, idéologiques - du phénomène de la résidence secondaire. A l'échelle des stratégies individuelles, restituées à travers portraits, histoires de maisons et récits de vie, on comprend mieux le choix de devenir résident secondaire et la façon dont ce choix s'inscrit dans un cycle de vie (avec des moments privilégiés, celui où l'on a des enfants en bas âge, celui où l'on prend sa retraite...) ; on comprend mieux aussi les changements d'affectation de la

maison, qui de principale peut devenir secondaire, ou inversement, en suivant des logiques familiales. A l'échelle communale - celle que nos auteurs ont privilégiée - le phénomène se trouve bien cerné, à la fois quantitativement et qualitativement. Analysées finement, les statistiques communales contredisent parfois l'image globale à l'échelle du canton ou du département : la corrélation du nombre des résidences secondaires au déclin démographique et économique de la région trouve ainsi un beau démenti à Laguiole, qui a le taux de résidences secondaires le plus élevé de l'Aveyron, mais qui connaît aussi depuis dix ans un essor économique remarquable, fondé sur son couteau (redessiné par le designer Starck), son fromage d'appellation contrôlée (la tome) et son célèbre chef cuisinier (Michel Bras).

Les différents acteurs de la scène locale, résidents secondaires bien sûr, mais aussi habitants, maires, notaires, promoteurs, agents des administrations territoriales et des services publics locaux, apparaissent tour à tour dans ces enquêtes de terrain, qui prouvent la valeur heuristique du croisement des discours et des regards.

La richesse de ce travail ne peut se résumer en quelques pages. Je me bornerai à souligner deux points principaux : l'importance de la dimension historique du phénomène de la "secondarité", et les transformations de ce que Martin de la Soudière appelle la "culture résidentielle secondaire", avec ses conséquences sur un espace rural lui-même en mutation.

### Pour une histoire de l'habitat secondaire

Ecrite localement, cette histoire bouscule quelques schémas classiques et idées préconçues. Exemple, le lien entre l'exode rural et la résidence secondaire dans les années d'après-guerre : un système agricole en déshérence, un habitat laissé à l'abandon et racheté par des gens venus de l'extérieur. Le cas des granges foraines, anciennes bergeries des zones d'estive dans les Pyrénées centrales, illustre parfaitement ce cas de figure. Mais l'explication ne vaut pas pour l'Aubrac, où les résidences secondaires font leur apparition au même moment, c'est-à-dire au début des années soixante. Les Aubraciens, eux, émigrent à Paris depuis le XIXe siècle. Ce n'est donc pas le fait de l'émigration qui est à l'origine de l'habitat secondaire, le changement est dans les formes de

cette émigration qui, traditionnellement, était temporaire : les enfants nés à Paris étaient envoyés en Aubrac dès leurs premiers jours pour y être élevés par les grands-parents, remontaient à Paris dès leur vingtième année, succédaient à leurs parents dans le café-bois-charbon, et revenaient sur leurs vieux jours reprendre l'exploitation familiale. Modèle séculaire, qui prend fin lorsque les Aubraciens à la retraite sont devenus assez riches pour conserver leur logement parisien et y passer l'hiver : c'est alors seulement que la ferme familiale devient résidence secondaire.

La chronologie fine du phénomène des résidences secondaires fait aussi apparaître des différences sensibles selon les régions. Leur âge d'or en Ardèche se situe entre 1975 et 1980, disent les notaires du pays (mais aussi ceux de la Creuse et de la Haute-Loire). L'essor touristique commence à La Mongie dès le début des années soixante ; à Saint-Hilaire de-Riez, c'est au début des années soixante-dix que commencent les opérations Merlin. En Vendée, on ne voit donc pas, ou pas encore, les symptômes de vieillissement du parc immobilier et la menace de "friche touristique" que Rolande Bonnain décèle dans la station de ski pyrénéenne. Par ailleurs, si de façon massive le phénomène des résidences secondaires apparaît très nettement lié aux années de croissance de l'après-guerre, on sait qu'il a commencé bien avant et notamment (les statistiques de l'INSEE le montrent clairement), dans les années de l'entre-deux-guerres. Et même beaucoup plus tôt, si l'on veut remonter aux "maisons de campagne" aristocratiques ou bourgeoises, aux "folies" et autres villégiatures de la "classe des loisirs", comme disait Veblen<sup>1</sup>. Ce modèle-là n'apparaît guère dans les terrains ici choisis, par contre on y trouve sa version populaire, celle du cabanon du dimanche. On connaît bien la tradition méditerranéenne du cabanon grâce à Christian Bromberger et à Claudie Gontier<sup>2</sup> : dès le XIXe siècle les ouvriers marseillais ou nîmois ont coutume de s'y rendre pour le pique-nique dominical, la partie de boules, de pêche ou de chasse selon la saison. Les résidents secondaires qui montent de Nîmes,

---

<sup>1</sup> Thorstein Veblen, *Théorie de la classe des loisirs*, Paris, Gallimard, 1970 (traduction française, avec une préface de Raymond Aron, de *The Theory of the Leisure Class*, New York, The Macmillan Company, 1899.)

<sup>2</sup> Christian Bromberger, "Pratique et représentation des espaces bâtis", in *Habitat et espace dans le monde rural*, Paris, Editions de la Maison des Sciences de l'Homme, 1988 ; Claudie Gontier, "Marseille au cabanon ou la définition d'une identité urbaine par le retour à l'état de nature", in *Ethnologues dans la ville*, Actes du 22e Congrès national des sociétés savantes, Paris, Editions du Comité des Travaux historiques et scientifiques, 1988 : 21-43.

d'Alès ou d'Avignon sur le Plateau ardéchois s'inscrivent directement, me semble-t-il, dans cette tradition, la différence étant qu'en auto ils peuvent aller plus loin et qu'ils restent plus longtemps. On dort dans le mobil-home ou dans la "coucouronnette", alors qu'on quittait le cabanon (ou le "rnaset" comme on dit à Nîmes) le dimanche soir pour rentrer en ville, mais on y passe son temps de la même façon. Dans une histoire de la résidence secondaire, qui reste à faire, l'importance de cette tradition populaire ne devrait pas être sous-estimée, d'autant qu'elle n'existe pas seulement dans le Midi<sup>3</sup>.

Reste que tous ne possédaient pas de villégiatures, fussent-elles modestes, et que l'avènement du week-end et des congés payés, dans l'immédiat après-guerre, avait fait naître d'autres formules de loisir. Nombreux sont les récits biographiques recueillis sur le terrain qui évoquent les vacances bourgeoises à l'hôtel ou les joies du camping en pleine nature. Or ceux-là mêmes qui racontent l'envie qu'ils avaient de bouger, "de voir du pays", ont décidé dans les années 60-70 de se fixer dans un lieu, d'y acheter une maison ou un appartement, et comme le dit l'un d'eux, d'avoir "un port d'attache". C'est ce que Jacques Cloarec appelle le phénomène de "sédentarisation des vacances". Finies les vacances de Monsieur Hulot, nombre de pensions de famille ont fermé ces années-là, comme l'hôtel Arnaud en Ardèche. Les campeurs eux aussi se sont sédentarisés dans le camping où ils reviennent chaque année retrouver les mêmes voisins.

### La culture résidentielle secondaire

Elle conserve au moins deux invariants, et tout d'abord, le rôle de la famille. Quelle que soit la forme de l'habitat secondaire, rural ou touristique, individuel ou collectif, la famille reste l'élément moteur et la raison majeure. Le constat n'est pas surprenant quand il s'agit des Aubraciens qui fonctionnent sur le modèle quasiment pur de l'héritage et de la transmission familiale. Il l'est davantage quand il s'agit des acquéreurs de Merlin-Plage. Or Jacques Cloarec

---

<sup>3</sup> L'existence des "châteaux de canuts" dans les environs de Lyon est attestée dès le Second Empire. Quant aux cabanons du dimanche qui se sont multipliés en banlieue parisienne dans l'entre-deux-guerres, ils ont dans bien des cas précédé l'installation permanente en lotissement : voir Françoise Dubost, "Les mal-lotés des Coudreaux", in *Les Premiers Banlieusards*, sous la dir. d'Alain Faure, Paris, Créaphis, 1991 :185-213.



le souligne avec force : le F2 sur la plage est le lieu du "regroupement familial saisonnier", tout autant que la maison paysanne qui se transmet de génération en génération. On l'achète pour les vacances des enfants, plus tard on y accueille les petits-enfants. D'un été à l'autre elle rassemble les membres d'une famille géographiquement dispersée. Lorsqu'elle devient trop petite, on achète ou on fait construire à proximité pour que la famille élargie, avec toutes ses classes d'âge, continue de se retrouver. Ces stratégies familiales déclinées et célébrées avec enthousiasme ont de quoi surprendre, dans une époque où l'on parle tant du déclin et de la décomposition de la famille. Tout se passe comme si la résidence secondaire en était un des derniers bastions.

Deuxième invariant : aujourd'hui comme hier, la volonté d'enracinement est manifeste. Elle l'est avec évidence lorsqu'il s'agit de la maison d'enfance ou du pays d'enfance, mais elle l'est aussi pour ceux qui ne sont pas originaires du lieu et qui disent la force qui les attachent à ce lieu d'élection. On aime le pays d'adoption autant que le pays hérité : la preuve en est qu'on choisit de s'y faire enterrer, et c'est vrai dans la station touristique vendéenne comme à Sainte-Urcize en Cantal ou à Lachapelle-Graillose en Ardèche.

Il n'empêche que les transformations de l'habitat secondaire et de ses usages l'emportent sur ses traits permanents. Ainsi, la sauvegarde de l'habitat traditionnel a cessé d'être spécifiquement liée à la présence des résidents secondaires. Parce qu'ils sont concurrencés par ceux qui s'installent à titre principal, quand la campagne est à proximité de la ville et du lieu de travail. Mais aussi parce que beaucoup préfèrent habiter du neuf. L'exigence de confort s'est nettement accrue (les statistiques de l'INSEE le disent aussi), de même que le désir de trouver des services à proximité. A la différence encore des résidents secondaires des années soixante, ceux d'aujourd'hui ne recherchent guère l'isolement, ils ne se plaignent jamais de la promiscuité du voisinage quand ils sont en lotissement ou en immeuble collectif. Symbole parlant du changement : à la grange foraine pyrénéenne, perdue dans sa prairie d'estive, succède le lotissement de burons, "à l'ancienne", mais neufs et tout-confort, pourvus d'un minuscule jardinet pavillonnaire, et collés au bourg.

Autre constat : la société locale a appris à gérer ses résidences secondaires. Leçon de l'expérience résumée par le maire ardèchois : "il en faut, mais pas trop". Les installations sont filtrées et contrôlées, bien mieux qu'il y a vingt ou trente ans, on le voit aussi dans les Baronnie ou en Aubrac. Certes les

problèmes subsistent, les conflits de pouvoir autour de la gestion municipale restent vifs et les codes de bonne conduite ne sont pas toujours respectés (l'enjeu en est souvent la clôture, comme le montre si bien Rolande Bonnain sur son terrain pyrénéen). Mais au total, les résidents secondaires ont perdu de leur exotisme, ils se fondent dans la masse des nouveaux installés au pays, et les touristes de passage les ont remplacés dans le rôle d'envahisseurs, à Montségur ou ailleurs. Bref, la coexistence paraît de plus en plus pacifique, avec ses rites établis et sa convivialité sans excès. La partie de boules sur la place du village, que les résidents secondaires invoquent si souvent comme le symbole même de leur intégration, peut être vue aussi comme une façon pour les gens du pays de garder leur distance et de restreindre le champ des échanges à l'espace public.

La durée d'occupation a nettement augmenté, et c'est là un changement important. Les retraités en particulier, ne se bornent plus aux week-ends et aux vacances, mais viennent passer plusieurs mois d'affilée, parfois la moitié de l'année dans cette résidence qu'on devrait dire "alternante", remarque Martyne Perrot, plutôt que secondaire. En somme, les paysans de l'Aubrac devenus cafetiers, et de même les ouvriers propriétaires à Merlin-Plage, ont adopté l'ancien mode de vie aristocratique, six mois en ville et six mois à la campagne. Conséquence sur l'habitat rural, l'effet des mortes saisons dans les villages pleins de maisons aux volets fermés, tend à s'atténuer d'autant.

Ce qui a plus encore changé, c'est l'idéologie des résidents campagnards. Ils ne jouent plus au fermier et à la fermière, ils ont moins qu'avant la nostalgie de la tradition paysanne et de l'environnement perdu. Ils ne s'intéressent plus guère au travail agricole, mais davantage au paysage, au décor, au patrimoine local. La nature elle-même a moins d'attraits que les loisirs et les distractions dont elle est le support. Citons Martin de la Soudière : "L'attachement, le fameux sentiment d'appartenance au village perdure, mais sous des formes nouvelles : esprit de clocher plus qu'esprit de terroir, et surtout valeurs sportives, ludiques, familiales ou amicales, bien plutôt que paysannes, laborieuses, terriennes, communautaires..." (p. 252 ). Le portrait des nouveaux acquéreurs que font les notaires de l'Ardèche ou ceux de la Creuse ressemble à celui des Aubraciens de la nouvelle génération : Martyne Perrot souligne la différence des conceptions et des modes de vie entre les premiers résidents secondaires qui ont aujourd'hui la soixantaine, et leurs enfants, aux

alentours de la trentaine. Ceux-là s'adonnent au sport et à la randonnée, et s'ils retrouvent avec plaisir les racines familiales, ils viennent surtout respirer l'air pur et se refaire une santé. Autrement dit, leur mode d'utilisation de l'habitat secondaire se rapproche de plus en plus de celui des résidents de stations touristiques.

### L'avenir des résidences secondaires

Leur diffusion massive a été le fait de la génération des Trente Glorieuses, pour qui elles ont constitué un symbole de réussite et d'ascension sociale. Il n'est pas sûr que ce soit le cas pour la génération des enfants, aujourd'hui devenus adultes. Ceux-là considèrent la résidence secondaire comme un acquis. Ils utilisent encore largement celle de leurs parents (le constat des enquêtes Vacances de l'INSEE rejoint sur ce point celui des enquêtes de terrain). Ceux d'entre eux que la crise économique a épargnés en profitent pour cumuler les vacances familiales avec d'autres types de séjours touristiques, voyages à l'étranger par exemple. Pour ceux qui se trouvent en difficulté, la résidence secondaire devient un refuge où l'on peut passer des vacances bon marché (si ce n'est aux frais des parents), et où il est plus facile qu'en ville de vivre une période de chômage (comme on le voit dans quelques exemples vendéens). La solidarité familiale qui se joue dans la résidence secondaire dépasse largement les plaisirs de la "réunion de famille". Mais si l'on a pu constater que dans la deuxième génération, certains n'hésitaient pas à acquérir eux-mêmes des résidences secondaires pour maintenir et élargir le regroupement familial, on ne peut assurer qu'il s'agit là d'un phénomène général. Et surtout, on ne sait pas, parce que chez nos enquêtés le problème ne s'est pas encore posé directement, et qu'ils se refusent à l'envisager dans l'avenir, dans quelles conditions et sous quelles formes se fera (ou ne se fera pas) la transmission de la résidence secondaire à la génération suivante. A Courtenay (Loiret)<sup>4</sup>, où fut créé au début des années soixante pour une clientèle de Parisiens aisés et sans aucune attache avec le pays, un lotissement

---

<sup>4</sup> Les lotissements de résidences secondaires à Courtenay, créés en même temps que s'ouvrait l'autoroute du sud, et inscrits dans le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Montargis, correspondaient à une formule neuve et représentaient à l'époque une opération-pilote.

de résidences secondaires comportant des équipements communs de loisir, les choses sont plus nettes : les enfants des actuels propriétaires n'ont pas l'intention de conserver plus tard la résidence de leurs parents. La brève étude exploratoire que nous avons menée à Courtenay mériterait - et c'est notre projet - d'être reprise et développée. Elle suggère l'hypothèse que l'importance accordée au pays, que l'on y possède ou non des racines familiales, est une condition majeure de la transmission.

Or l'analyse des nouveaux aspects de la culture résidentielle secondaire montre que cette importance est moindre qu'avant, que le pays désormais compte moins pour lui-même que pour les distractions qu'il procure, le mode de vie qu'on y mène, les amis ou les parents qu'on y retrouve. Ce peut être ici, ce pourrait tout aussi bien être ailleurs, pourvu que le paysage soit beau à regarder et que le soleil soit de la partie (nos terrains d'enquête sont tous situés au sud de la Loire, c'est-à-dire dans cette moitié de la France où les résidences secondaires non seulement se maintiennent mais prospèrent, selon les statistiques de l'INSEE). Dans ces conditions la transmission familiale ne jouerait pas un rôle majeur dans l'avenir des résidences secondaires. Selon la tendance qui se dessine actuellement, elles passeraient plus facilement de main en main, elles seraient moins liées à l'histoire d'une vie, elles deviendraient permanentes ou resteraient secondaires selon les opportunités du moment et pas seulement à l'âge fatidique de la retraite, bref s'inscriraient plus nettement encore dans le contexte de mobilité généralisée qui marque notre époque. Les acquéreurs britanniques de ces dernières années, tels que nous les décrivent Henry Buller et Keith Hoggart<sup>5</sup>, constitueraient alors l'avant-garde ou le modèle pionnier des résidents secondaires français des prochaines décennies.

---

<sup>5</sup> op.cit. p. 7 et p. 9.