

la directive européenne votée en 2006 soumet d'ici 2015 le classement des plages à de nouvelles normes et méthodes d'évaluation. Les sources de pollution doivent notamment être recensées. Il faudra que d'ici 2015 les eaux de baignade soient au moins classées en « qualité suffisante ».

En conclusion, réfléchissons au triptyque suivant : sécuriser les approvisionnement en eau douce est une urgence, préserver voire restaurer la qualité des ressources existantes en est une autre, consommer raisonnablement cette ressource en est une troisième, pas moins importante mais dont on ne parle pas assez.

2^e dossier

LE LITTORAL VENDÉEN EN 2011 : ÉTAT DES LIEUX

Jean Renard, professeur émérite de géographie à l'Université de Nantes

Jean Renard, professeur émérite de Géographie de l'Université de Nantes, nous a fait le plaisir de donner une conférence le 2 avril 2011, lors du week-end Développement Durable organisé par le CPNS à Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Voici ce qu'il nous a dit.



Je suis géographe, aussi mon approche est d'examiner les lieux et d'en comprendre l'organisation, c'est-à-dire les paysages, leur répartition dans l'espace en fonction des contraintes, des atouts et des particularités des milieux naturels. Mais, aussi et surtout, en fonction de la nature et de la dynamique des sociétés locales qui vivent, fréquentent et habitent ces lieux et qui les modèlent à leur image.

En ce sens, mon angle de vision n'est pas celui de l'architecte ou de l'urbaniste. Il est plus proche du sociologue et de l'historien. Mais les modes d'urbanisation, l'architecture des maisons, les types d'habitat ne sauraient être déconnectés des réalités sociales. Elles en sont l'expression. Ainsi, la ségrégation sociale se lit dans les formes architecturales.

Pour être concret, et à propos du littoral vendéen, aux villas ostentatoires de la bourgeoisie régionale de la fin du XIX^e siècle, aux styles volontairement disparates, hétéroclites et exotiques du remblai des Sables, a succédé de nouveaux modes d'habitat. Soit des immeubles dits à « la bauloise » formant des fronts de mer uniformes, que ce soit à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, à Saint-Jean-de-Monts, à Saint-Hilaire-de-Riez, avec la variante des



La Grande Plage de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

« merlinades ». Soit d'immenses lotissements accolés les uns aux autres faits de maisons de plain-pied dites de style vendéen, sur les terres agricoles ou les dunes à l'écart des vieilles stations, dont les plus beaux exemples se trouvent sur le Terrefort à Saint-Hilaire-de-Riez ou à La Tranche-sur-Mer.



Cette diversité des modes d'urbanisation dans le temps et dans l'espace ne se comprend que dans un rapport aux réalités sociales du tourisme, réalités qui ont varié dans le temps en fonction des facteurs sociaux d'accès aux loisirs. Il faut ajouter, pour bien saisir les choses, les facilités des activités touristiques à se renouveler selon l'air du temps. L'exemple de la Côte d'Azur montre que chaque époque correspond à un style et à des traits particuliers de l'essor touristique. C'est ce que je baptise le recyclage de l'urbanisme. Le cas des Sables-d'Olonne est à ce titre intéressant dans la mesure où, plus qu'ailleurs, il y a un télescopage des styles dont l'expression est le remblai qui associe des styles différents. C'est ce qui fait hurler certains architectes-urbanistes : c'est pour eux un cas d'école. C'est aussi peut-être ce qui fait le charme de ces lieux.

Une station balnéaire c'est un peu comme un être vivant, qui naît, connaît une période d'enfance, d'adolescence, puis de maturité, qui vieillit et qui peut rajeunir par un bon lifting. On retrouve le même processus en montagne où l'on évoque des stations dites de troisième ou de quatrième génération.

Les phases de mise en tourisme du littoral vendéen

Décrire l'état des lieux du littoral en 2011 impose le recours à l'examen des différentes phases de mise en place du tourisme et de les caractériser socialement. Chaque phase s'accompagne d'un mode d'organisation de l'espace, de mise en place d'équipements spécifiques mais aussi d'évolutions dans le contenu de la société locale. Le tout jouant en synergie.

Le privilège de l'âge fait que, ce littoral, je l'observe et je l'analyse depuis plus d'un demi-siècle. J'ai été à l'université de Nantes une quinzaine d'années co-responsable d'un DESS (aujourd'hui, on dirait un master) associant architectes, géographes et juristes. J'ai publié nombre d'articles et de contributions sur le littoral et ses évolutions et je crois bien le connaître.

Le sociologue Jean Viard parle à propos du littoral provençal d'une « révolution vacancière ». On peut appliquer ce concept au littoral vendéen.

A l'origine, le littoral vendéen c'est une succession de petits pays ayant chacun ses spécificités et son type d'organisation. Du nord au sud, on reconnaissait, outre les deux îles de Noirmoutier et d'Yeu, le pays de la baie de Bourgneuf ou de Bouin, le pays de Monts, le pays de la Vie, le pays de Brem, le pays d'Olonne, le Talmondaïs, le pays de La Tranche et enfin l'estuaire du Lay.

La mise en tourisme à partir du XIX^e siècle, accéléré par l'arrivée du chemin de fer, va conduire à deux évolutions :

- On privilégie la mer des loisirs et des bains de mer au détriment de celle du travail et du commerce.
- On tend à banaliser le littoral sous une même chape sociale et urbanistique avec l'imposition du style vendéen et le bétonnage des fronts de mer.

Il y a donc comme une relecture du littoral, on passe du paysan de la mer à une société balnéaire avec le renversement des flux démographiques enregistrant cette révolution économique.

Ceci va se faire au long d'un siècle et demi et progressivement gagner l'ensemble du littoral. On peut distinguer quatre phases :

- Au XIX^e siècle, et avec le chemin de fer, c'est le temps des stations comme Les Sables-d'Olonne (première mention du tourisme vers 1826), Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Noirmoutier et le bois de la Chaise. C'est l'installation de la bourgeoisie et de l'aristocratie régionale dans de vastes villas avec la domesticité, sur les fronts de mer. On se montre et on noue relations et mariages entre soi. Aux Sables-d'Olonne, de bons observateurs peuvent, pour chaque villa qui a son nom propre, établir la biographie familiale. On ne fréquente guère la plage mais les casinos, les courses de chevaux et les salles de spectacle.

- Puis, dans la première moitié du XX^e siècle, on note la multiplication des stations avec pour chacune le boulevard perpendiculaire à la mer. C'est le cas de Saint-Jean de Monts, Brétignolles-sur-Mer, Jard-sur-Mer, Longeville-sur-Mer. Ce retournement des bourgs littoraux de la terre vers la mer se lit dans l'urbanisation avec l'apparition de fronts de mer aux dépens des dunes et des forêts. Parallèlement, et surtout après la guerre, les vides entre les stations se remplissent de colonies de vacances (sud du pays de Monts) et de campings plus ou moins sommaires, et dans les stations anciennes la pratique du logement chez l'habitant, ces derniers se réfugiant au sous-sol ou dans son garage.

- A partir des années 1960, c'est l'ère du tourisme de masse et la multiplication des lotissements. Cette phase d'étalement urbain conduit à une marée de résidences secondaires, plus ou moins organisées en lotissements et parcs. La consommation d'espace bondit et les terres agricoles disparaissent. C'est le cas de Saint-Hilaire-de-Riez (le Terrefort), Brétignolles-sur-Mer, Château-d'Olonne, Jard-sur-Mer, La Tranche-sur-Mer... Les sociétés locales sont transformées par le poids grandissant de la sphère du bâtiment qu'il s'agit de nourrir sans cesse, sous peine de crise.

- La dernière phase, c'est la mise en place de stations intégrées dite de dernière génération. Il y a eu trois projets en Vendée, un seul a vu le jour : Port-Bourgenay. L'originalité est la prise en main par un seul promoteur, en l'occurrence le groupe Pierre et Vacances.



Les Sables-d'Olonne
à la fin des années 1900



Saint-Jean-de-Monts
au début des années 1960



Saint-Hilaire-de-Riez, le Terrefort
dans les années 1970



Port-Bourgenay aujourd'hui

Le résultat de ces différentes phases est le triomphe de la résidence secondaire. Le parc est passé en 50 ans de 10 000 à 100 000 sur les 24 communes littorales du département. Il s'agit d'un parc résidentiel considérable pour l'essentiel non marchand.

Rappelons, pour mémoire et comparaison, que la Vendée aujourd'hui a une capacité d'accueil touristique équivalent à la Tunisie ! Mais le rapport marchand/non marchand est inversé.

Les réalités contemporaines du fait touristique sur le littoral vendéen

On constate quatre évolutions.

1) Un étalement du fait touristique sur les communes rétro-littorales.

Des communes sans fenêtre sur l'océan deviennent à leur tour des sociétés touristiques. Multiplication de résidences secondaires, de campings de luxe dans des propriétés de prestige, de formules nouvelles comme le village aéroportuaire de Talmont-Saint-Hilaire, parcs résidentiels de loisirs.

C'est le cas de Givrand, Notre-Dame-de-Riez, Vairé, Grosbreuil, Avrillé, Angles, etc.



2) Une ségrégation sociale en fonction de la proximité de la mer et des aménités.



Plage des Dames au Bois de la Chaise

La commune des Sables d'Olonne devient le quartier balnéaire de l'agglomération. On ne peut donc plus l'analyser seule. Il en va de même pour Saint-Gilles et Croix-de-Vie. Le prix du m² à bâtir devient l'indicateur de la ségrégation : Yeu, le bois de la Chaise, le Remblai, la Pironnière, sont les « musts ». Les agences immobilières font la nouvelle géographie sociale des lieux.

3) La capacité de recyclage de l'urbanisme touristique.

On passe en Vendée d'un tourisme populaire et familial, de classes modestes, associant colonies de vacances, meublés chez l'habitant, campings sommaires, à un tourisme de classes moyennes et aisées, associant résidences secondaires et parcs résidentiels.

Les municipalités jouent cette carte, il y a comme une volonté de retrouver le lustre de l'entre-deux-guerres, mais avec de nouveaux équipements et hébergements : golf, thalasso, voile, port de plaisance, centre de congrès. D'où, tout naturellement, une classification des stations en fonction de la présence de ces équipements (thèse de Valérie l'Hôte sur les équipements entre Loire et Gironde).

Les derniers avatars de ces processus, c'est la station de dernière génération de Port-Bourgenay ou, à une autre échelle, la reconnaissance en 2005 du pôle touristique international Vendée/Côte de lumière, associant 29 communes de Saint-Hilaire-de-Riez à Longeville-sur-Mer avec 4 ports de plaisance (3263 places), 95 000 lits marchands (47 % de la capacité vendéenne) et plusieurs dizaines de milliers de résidences secondaires.



Jard-sur-Mer

D.R. Brice Bonneau via Flickr

4) Le passage d'un tourisme balnéaire en un espace retraite. C'est ce que j'ai baptisé le processus de « floridisation ».

On le voit nettement sur les pyramides des âges et les migrations de population, avec l'arrivée massive de retraités. Ce processus s'accompagne de l'apparition des résidences fermées, sécurisées avec gardien à l'entrée. Ces *gated-communities*, développées en France par le promoteur toulousain Monné Decroix, se retrouvent en Vendée.



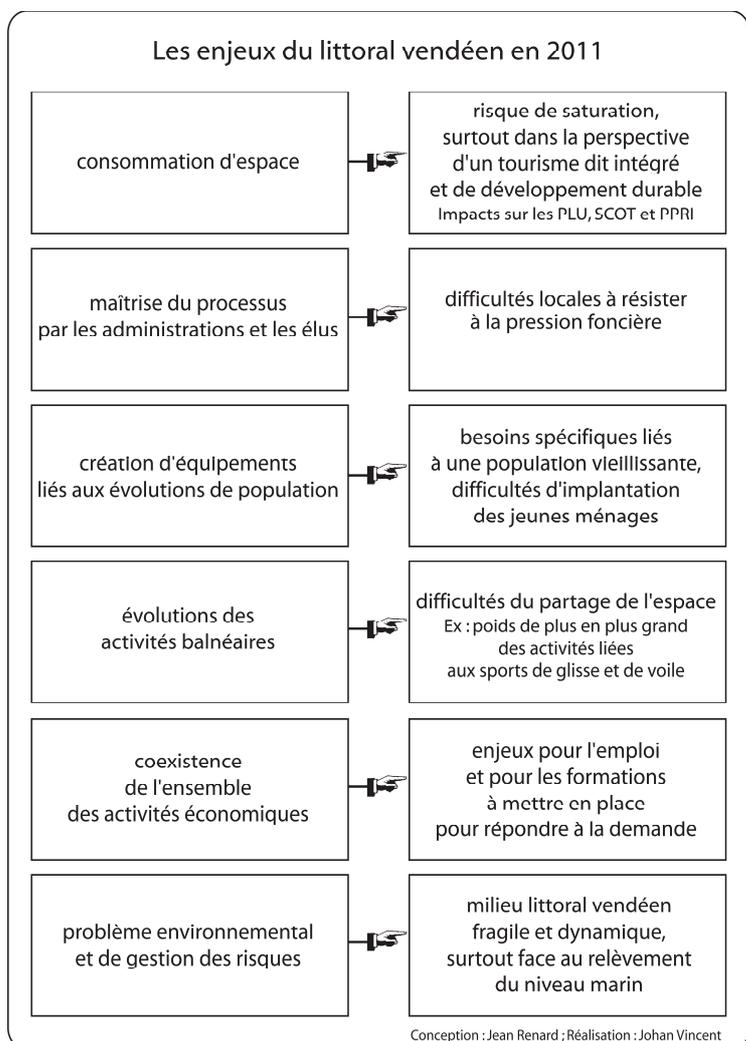
Ce processus s'explique par la pratique de plus en plus fréquente de la double résidence, notamment de la part des résidents secondaires de la région, favorisée par l'amélioration des communications (autoroutes et TGV). Avec ce système de la bi-résidence, on ne sait plus très bien où est la résidence secondaire et la résidence principale. On voit même des communes littorales où il y a plus d'inscrits sur les listes électorales que d'habitants !

Mesurer la population d'un lieu en un temps donné est de plus en plus difficile. Cette saisonnalité explique les apparents suréquipements en matière médicale ou services à la personne. Ce processus de transformation en espaces de retraite joue aussi sur les comportements politiques et sociaux (part des plus de 60 ans parmi les électeurs).

Conséquences et problèmes nés de cet état des lieux

Une fois rappelées les évolutions historiques de la mise en tourisme et décrites sommairement les caractéristiques du fait balnéaire du littoral vendéen, il faut s'interroger sur les problèmes de cet état des lieux et envisager les scénarios pour demain. On peut relever six grands problèmes (tableau ci-contre « Les enjeux du littoral vendéen en 2011 »).

Le tout est en lien avec la question de la capacité d'accueil et la notion de saturation, avec la difficulté de traduire les préconisations du Grenelle de la mer sur le terrain.



Nombre d'observateurs : scientifiques, administratifs et de plus en plus d'élus, après les membres des associations de défense de l'environnement, ont pris conscience des dangers d'une monoactivité touristique mal maîtrisée.

La dernière mise en garde est celle du rapport du conseil national de l'aménagement et du développement du territoire en 2003, cosigné par Catherine Bersani, inspecteur général de l'Équipement, et Jean-Paul Alduy, sénateur des Pyrénées-Orientales (*10 mesures pour refonder la politique publique du littoral*). Il est sévère. On y met en cause, à propos du littoral vendéen, « l'urbanisation anarchique accélérée, la constitution d'une sorte de métropole linéaire, dense et en peau de léopard ».



D.R. Eric Guillemot et Jean-Louis Guéry, Le littoral vu du ciel : de Saint-Jean-de-Monts à Royan

L'urbanisation autour de Port-Bourgenay

C'est que le système productif mis en place ne peut se proroger qu'en alimentant la machine des droits à construire. Le rythme de construction ne se réduit pas. C'est donc poser le problème du statut fiscal de la résidence secondaire. Vaste question, alors même qu'une partie de plus en plus large de la population a du mal à se loger en France.

C'est sur la résidence secondaire que repose le tourisme littoral vendéen et l'économie locale. Il y a aujourd'hui plus de 100 000 résidences secondaires. Elles ont été multipliées par 10 en 50 ans. Rappelons qu'il y a plus de 100 agences immobilières aux Sables-d'Olonne.

Aussi, pour comprendre les problèmes et le futur du tourisme, il faut s'interroger sur ce que sont des résidences secondaires et leurs propriétaires. Nous manquons de données. A ma connaissance, seul le travail de Pascale Dufil sur les résidences secondaires des Nantais donne des renseignements mais il date de 1986.

La dynamique ne se dément pas, comme le démontre l'exemple des Sables-d'Olonne :

	1990	1999	2006	Solde
Résidences principales	7 810	8 437	8 700	+890
Résidences secondaires	8 047	9 187	10 332	+ 2 285

Les modes d'acquisition des résidences secondaires par héritage, par achat d'occasion, par construction neuve seraient à examiner. Là encore mesurer la part de chaque mode et ses évolutions. Enfin, qui acquiert des résidences secondaires : origine géographique, âge et statut social.

En conclusion, mes interrogations invitent à une analyse en profondeur du système et de ses dynamiques. A tout le moins la mise en place d'un observatoire afin de savoir ce qui se passe et ainsi pouvoir anticiper, réguler maîtriser. Ce peut être le travail des associations de protection de l'environnement d'établir ces observatoires localement.