



Les observatoires de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest

Supplément

Résidences secondaires dans le Pays de Brest

Cette enquête a été réalisée par Franck DAMAS, sous la direction de Jean François PERETJAKO pendant l'été 2000 avec l'autorisation et la collaboration des Communautés de Communes du Pays de Brest. Elle se rattache à une étude touristique sur le Pays de Brest abordant les hébergements touristiques, qu'ils soient marchands ou non marchands.

L'ampleur de l'hébergement non marchand à l'échelle du pays de Brest est assez mal connue. Or ce mode d'hébergement non commercial représente une part non négligeable (42 %) de l'hébergement total du Finistère.

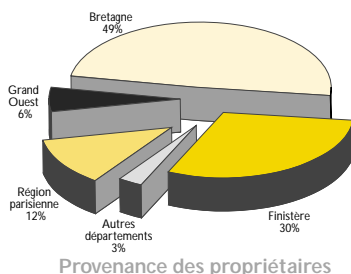
Definitions

• **Résidences secondaires** : " lieu d'habitation s'ajoutant au logement habituel, et dans lequel, en général, on séjourne pendant les vacances ou les week-ends. "

• **L'espace géographique** : c'est celui du Pays de Brest, entité composée de 6 regroupements de communes englobant 85 communes. Cette zone concentrait, en 1990, 12662 résidences secondaires réparties pour 91 % sur le littoral et pour 9 % à l'intérieur des terres.

Provenance

Les propriétaires sont majoritairement bretons (près de 80 %). La région parisienne est deux fois plus représentée que le Grand Ouest qui ne regroupe que 6 % des propriétaires. Il s'agit d'un tourisme qui est fortement marqué par la proximité, même si le poids de la région parisienne contredit un peu cette hypothèse. Le fait que la majorité des propriétaires ne soit pas finistérienne peut s'expliquer par le choix de l'emplacement de la résidence secondaire. Celle-



ci doit permettre de s'y rendre assez rapidement pour y passer des vacances assez courtes ou même des week-ends sans que la durée du trajet ne soit trop pénalisante, tout en ayant une relative sensation de dépaysement.

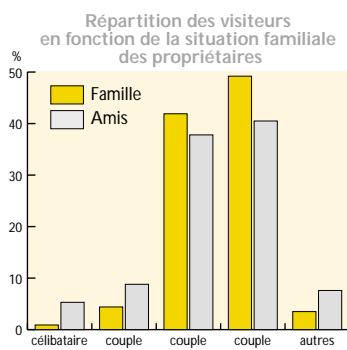
Brest se taille la part du lion avec 42 % des propriétaires de résidences secondaires. Mais 36 % ont leur résidence principale en dehors du Pays de Brest.

L'attractivité du pays de Brest est très locale. Dans le Pays de Brest, il n'y a guère que les Brestoïses qui choisissent leur résidence secondaire dans le Pays même. Ce phénomène est peut être dû au contraste ville - campagne, qui est moins sensible dans les autres communes du Pays de Brest.

Répartition

Les propriétaires prêtent leur résidence secondaire pendant l'avant et l'après saison alors qu'ils viennent principalement l'été.

Deux tendances se dégagent. D'un côté, le Pays d'Iroise, de Plabennec et de Crozon qui ont un profil que l'on pourrait qualifier de classique. Ils ont un taux de remplissage hors présence du propriétaire bien moins important que



le second groupe constitué de Lesneven, Landerneau et surtout de la CUB. Alors que la majorité des nuitées se déroulent sans la présence du propriétaire dans ces derniers, c'est l'inverse qui se produit pour les premiers. Le cas de la CUB est très particulier car il y a plus de nuitées sans la présence du propriétaire qu'avec. Les résidences secondaires de la CUB, et plus particulièrement de Brest, ont plutôt un rôle de pied-à-terre souvent pour

des raisons professionnelles. Ainsi, ce qui était autrefois une résidence principale s'est muée en résidence secondaire. L'on peut observer cette distinction entre les deux groupes, notamment sur la période janvier - juin. Pour le groupe des " classiques ", l'on observe une augmentation des nuitées vers Pâques, début de la saison touristique. Les trois autres (Lesneven, Landerneau et la CUB) ont leur " pic " plutôt en hiver (février et à partir de septembre).

Identification

Les retraités sont sur-représentés avec 63 % alors qu'ils ne représentent que 20 % de la population finistérienne. Avec les professions intermédiaires et les cadres, on a plus de 80 % des propriétaires alors qu'au niveau départemental ils ne sont que 13,8 %. Nous n'avons malheureusement pas la catégorie socio-professionnelle des retraités lors de leur période active, ce qui aurait permis d'expliquer plus finement les raisons d'achat. L'on peut cependant l'expliquer par le fait que les résidences secondaires sont onéreuses à construire et à entretenir (ce qui explique la forte proportion de catégories plus aisées), et qu'il faut pouvoir y rester un certain temps pour que cela soit rentable par rapport à une location. Un autre phénomène vient s'ajouter : les personnes n'ont plus forcément les moyens de s'acheter une résidence secondaire. Ils préfèrent installer leur résidence principale là où auparavant l'on construisait des résidences secondaires. Si l'on observe le nombre de nuitées par résidence secondaire en fonction des catégories socio-professionnelles, l'on remarquera le même phénomène. Cependant, si l'on exclut les retraités, les variations sont moins marquées. Les catégories plus aisées reçoivent un peu plus de monde car elles possèdent généralement des habitations plus vastes. Pour les retraités, la raison vient plus probablement du temps libre supplémentaire et de la mise en pension des enfants ou petits enfants souvent à la charge des grands parents pendant les vacances d'été en plus des visites habituelles.

Il y a en général autant d'amis que de famille, quelle que soit la CSP. Ce n'est que

chez les retraités que l'on observe une différence significative puisqu'ils reçoivent en moyenne 4,9 personnes de la famille pour 6,6 amis.

Situation familiale et âge

Le tourisme dans les résidences secondaires était ou reste essentiellement familial : les couples ayant des enfants ou ayant eu des enfants à charge représentent 89 % des propriétaires. Cet aspect est encore renforcé par la faible proportion de célibataires alors qu'ils sont 11,4 % de la population départementale. Les couples ayant des enfants totalisent 91 % des nuitées passées dans les résidences secondaires. Les couples de plus de 3 enfants ont tendance à accueillir plus de personnes que les couples ayant 1 ou 2 enfants. On constate une nette sur-représentation des familles de 3 enfants et plus par rapport à ceux de 1 et 2 enfants qui sont normalement environ 4 fois plus nombreux. La mobilité des familles se trouve limitée par le nombre d'enfants. Plus le ménage est important et plus il reçoit du monde. La disproportion la plus marquée apparaît pour les couples propriétaires de résidence secondaire et ayant des enfants.

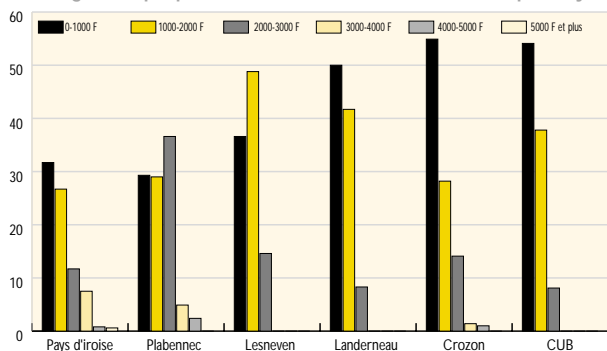
En ce qui concerne l'âge du propriétaire interviewé, il y a peu de remarques à formuler. La moyenne est assez élevée avec 63 ans ce qui s'explique par la forte proportion de retraités dans l'échantillon. A titre de comparaison, l'âge moyen des propriétaires de résidences principales enquêtés préalablement avec la même méthode est de 50 ans. La CUB qui est la partie la plus urbanisée du territoire étudié a la moyenne d'âge la plus basse (58,6 ans) alors que la Communauté de Communes de Lesneven Côte des Légendes, la plus rurale du Pays de Brest, détient la moyenne la plus élevée (65,6 ans).

Budget

Malgré toutes les précautions prises, les informations qui suivent sont à prendre avec circonspection. En effet, les chiffres que nous avons obtenus sont très importants par rapport aux statistiques nationales.

Les dépenses courantes par personne et par semaine s'élevaient en moyenne à 1419 francs sur l'ensemble du Pays de

Budget des propriétaires de résidences secondaires par Pays



Brest. Par dépenses courantes nous entendons le budget nourriture, transport, sorties, activités liées aux vacances, etc... Les impôts et les prêts ne sont pas pris en compte. La tranche la plus importante est celle de moins de 1000 francs, mais 60% des personnes interrogées ont un budget inférieur à 2000 francs par personne et par semaine.

Au niveau géographique l'on observe des différences sensibles dans le budget moyen. Deux regroupements de communes se distinguent : le Pays d'Iroise et celui de Plabennec et des Abers. Avec respectivement 1693 et 1738 francs, elles ont le budget le plus élevé. Les 4 autres sont assez proches et c'est la CUB qui a le budget le plus faible (1040 francs). L'analyse des budgets au niveau des pays nous révèle de grandes différences dans la répartition des tranches. Les deux Communautés de Communes qui ont le budget le plus important (Pays d'Iroise et de Plabennec et les Abers) ont leurs dépenses qui se répartissent dans toutes les classes (moins de 1000 F à plus de 5000 F). Les autres n'ont de dépenses que dans les trois premières classes ce qui indique un déficit de propriétaires de résidences secondaires " aisés ".

• Raisons d'installation

La raison principale intervenant dans le choix de la résidence secondaire est le cadre de vie. Ils sont près de la moitié à avoir choisi leur maison pour des raisons paysagères. Deux cas de figure se sont généralement présentés. D'une part, les personnes qui ont acheté un terrain pour y installer une caravane ou un " mobile home " et qui ont, par la suite, décidé de construire et, d'autre part, ceux qui sont tombés amoureux d'un site ou d'une maison et qui s'y sont installés directement. Viennent ensuite la proximité de la famille et l'héritage (respectivement 29 et 19 %).

Les raisons professionnelles ne sont significatives que sur la CUB (12 % des raisons citées) où, comme nous l'avons précédemment évoqué, le cas est particulier. La proximité d'un pôle urbain constitue une certaine attractivité mais l'éloignement géographique la dilue progressivement. Elle est la plus forte pour la CUB et la plus faible sur le Pays du Menez Hom Atlantique.

• Habitudes et équipements touristiques visités

C'est chez eux que les horsins préfèrent se restaurer : 95 % y mangent tous les jours ou presque. Lorsqu'ils sortent, c'est généralement pour aller chez des amis (42 % y vont régulièrement ou tous les jours) ou au restaurant mais de manière beaucoup moins régulière (84 % des personnes interrogées s'y rendent très peu ou jamais). La restauration rapide et les pique-niques ne semblent guère appréciés. Il faut cependant remarquer que la restauration rapide (à part les crêperies mais qui sont plus chères) est très peu implantée en dehors des agglomérations importantes. Les barbecues et les repas dans le jardin sont fréquents.

Les habitudes alimentaires, tout comme les activités et les loisirs, sont conformes aux normes nationales. L'on pourra cependant s'étonner de voir que seulement 60 % des propriétaires vont à la plage tous les jours ou régulièrement alors que 90 % des résidences secondaires sont situées sur le littoral. De la même manière, ils sont assez peu à pratiquer des activités nautiques. Ce sont les promenades qui constituent la principale occupation des personnes investiguées.

63 % des propriétaires ont visité au moins un équipement touristique de la région brestoise en 1998. Le Stang Alar arrive en tête sans doute grâce à sa gratuité partielle mais il est talonné par Océanopolis et l'abbaye de Daoulas. Ces trois équipements ont attiré près de 60 % des visiteurs à eux seuls. Cela ne correspond pas à la répartition habituelle des visiteurs de ces équipements où Océanopolis capte plus des 2/3 des visiteurs (la part du Centre National Botanique, du Musée de la Marine et de l'arsenal étant globalement équivalente). Pour les sites naturels, 3 lieux ont attiré 64 % des visiteurs : la pointe St Mathieu, les Abers et le fort de Bertheaume. Ce dernier a été beaucoup plus souvent cité par les propriétaires résidant toute l'année dans le Finistère alors que les autres n'en ont souvent jamais entendu parler.

Habitations

Répartition des nuitées en fonction de la taille du logement :

Les résidences secondaires enquêtées

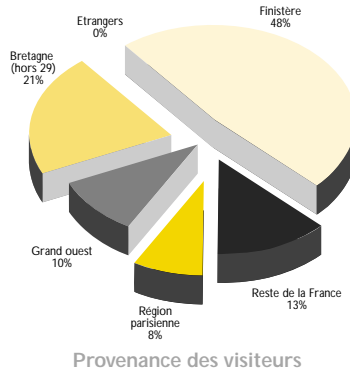
sont assez grandes : 76 % d'entre elles ont plus de 4 pièces ; ce sont elles qui recueillent le plus de nuitées (les logements de plus de 4 pièces détiennent 87 % des nuitées). Les T3 qui représentent 18 % des habitations n'obtiennent que 11 % des nuitées. A l'opposé, les T6 ou plus qui représentent 20 % des logements retiennent 40 % des nuitées.

Type d'habitation et visites en fonction du type d'habitation :

La grande majorité des résidences secondaires (94 %) sont des maisons individuelles. Il n'y a qu'à Plougonvelin, Crozon et surtout Brest que l'on trouve des appartements. Les logements sont de la même taille qu'ils soient en individuel ou en collectif. Il y a cependant deux fois plus de T4 et de T5 en individuel et deux fois plus de T6 en collectif. Même si les appartements sont grands, on y passe beaucoup moins de nuitées que dans les maisons individuelles. On trouve la même proportion de famille et d'amis que ce soit dans les logements individuels ou collectifs.

Provenances des visiteurs

Les visiteurs sont toutes les personnes hébergées pour au moins une nuit dans la résidence secondaire. Cela concerne particulièrement la famille et les amis. Il s'agit majoritairement de visites infra départementales, voire infra régionales puisque près de la moitié des visiteurs proviennent du Finistère et près de 60 % de la Bretagne. Le reste de la France fournit moins du tiers des invités.



Périodes de fréquentation

La première quinzaine de juillet constitue l'optimum aussi bien au niveau du nombre de visiteurs qu'au niveau du nombre de nuitées et se prolonge jusqu'au 15 août. On constate une grande disparité avec les pics de fréquentation constatés par les méthodes des flux ou de l'Indicateur Touristique Composite. Traditionnellement, le mois d'août enregistre de meilleurs résultats que le mois de juillet.

La proximité des résidences secondaires peut être ce facteur d'étalement des périodes de congés. Une partie de la famil-

le peut occuper la résidence secondaire avant que la totalité de ces membres vienne s'y installer en vacances. Par contre, c'est pendant les congés de février qu'il y a le moins de visiteurs et de nuitées. Il y a moins de nuitées à Noël alors que le nombre de visiteurs est assez important ce qui traduit un raccourcissement des séjours. C'est l'inverse pour le mois de juin où il y a moins de visiteurs mais qui restent plus longtemps. C'est surtout la famille qui vient pendant les mois d'été.

Nuitées par visiteur et par résidence secondaire

Le nombre de nuitées des visiteurs par résidence secondaire permet de distinguer deux groupes : pays du Menez Hom Atlantique, Landerneau-Daoulas et Lesneven-Côte des Légendes ont un taux assez semblable.

L'autre groupe présente un nombre de nuitées sensiblement plus élevé. L'on peut donner comme explication la proximité de Brest pour les résidences de la CUB. Ce phénomène intervient probablement aussi pour le Pays d'Iroise mais moins que le caractère très familial des visites. La famille reste souvent plus longtemps en résidence secondaire que les amis.

Le nombre de nuitées par visiteur est très important comparée à la durée moyenne des séjours en Bretagne. Avec une fourchette allant de 12 à 17 jours, c'est presque le double de la fréquentation touristique extra régionale (8,1 jours).

Conclusions

Les horsins, bien que n'utilisant pas les hébergements marchands, représente une part importante de l'économie touristique. Il est difficile de cerner un profil type du propriétaire de résidence secondaire mais l'on peut cependant déterminer quelques unes de ses principales caractéristiques : ils sont généralement assez âgés. Cependant, la part très importante de retraités masque en partie un niveau de vie relativement élevé. Une part assez importante de ces retraités est constituée d'anciens actifs de l'Arsenal de Brest.

Contrairement à ce que nous indique la méthode des flux ou l'ITC pour l'ensemble du Pays, c'est le mois de juillet qui enregistre le plus de nuitées. Par contre, la deuxième moitié du mois d'août indique une baisse de la fréquentation et la courbe sur le reste de l'année est conforme aux chiffres généralement constatés. Le Pays d'Iroise et la presqu'île de Crozon sont bien plus attractifs et se caractérisent par leur capacité à attirer des personnes qui ne viennent pas que pour des visites familiales ou amicales.

Les 12156 résidences secondaires de l'arrondissement de Brest généreraient environ 1.600.000 nuitées alors que les 51.159 résidences secondaires du Finistère (Pays de Brest compris) en produiraient 6,5 millions.