

Les séniors mobiles dans les petites villes atlantiques

Les exemples de Pornichet et Saint-Jean-de-Luz

Didier Bésingrand
Jean Soumagne

Les acteurs de la revitalisation des stations littorales atlantiques ne sont plus seulement les touristes saisonniers mais les séniors¹ mobiles. Les séniors mobiles sont des jeunes retraités pratiquant la mobilité résidentielle, ce qui peut se traduire à terme soit par une installation définitive dans une station balnéaire lors de la survenue de la retraite, soit s'inscrire dans une pratique plus libre de l'espace et de l'habitat, la double-résidence.

La thématique de l'installation des retraités sur les espaces littoraux n'est pas récente. Les premiers travaux sont apparus dans les années 1970 en France (Lepage L., 1970) et au Royaume-Uni (Karn V., 1977). L'intensification du phénomène de migration de retraite vers les stations du littoral français a été analysée il y a vingt ans à partir des données des recensements de population (Kych A., 1986). Depuis, la situation des stations balnéaires de la façade atlantique française a beaucoup changé. Les séniors de 2006 présentent des spécificités que ne possédaient pas les générations précédentes de retraités : habitude de la mobilité, capacités financières issues des pensions aux deux membres du couple, et surtout dispositions physiques nouvelles ; l'âge du déclin s'est trouvé largement repoussé par rapport aux représentations anciennes de la vieillesse.

Nous nous sommes intéressés à deux stations balnéaires de la façade atlantique française, une station basque, Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) et une station de la presqu'île de Guérande, Pornichet (Loire-Atlantique). Une enquête qualitative menée au moyen d'entretiens et de questionnaires diffusés dans les associations accueillant les nouveaux résidents retraités, nous a permis de mettre en relief l'importance de la morphologie urbaine dans les facteurs de choix résidentiels des séniors et de cerner l'influence que ces derniers exercent dans les transformations de la ville.

Les stations de l'Atlantique, un nouvel eldorado ?

En matière de migration de retraite, la France a connu durant le siècle dernier, et principalement depuis les années 1970, un tropisme méditerranéen. Le travail d'enquête nous a permis de constater un basculement de l'attractivité vers les espaces atlantiques. Des séniors récemment installés sur les espaces littoraux atlantiques nous ont indiqué qu'ils étaient auparavant fixés sur le littoral méditerranéen mais que ce dernier ne correspondait en fait pas à leur attente. Les raisons qu'ils invoquaient étaient liées à la saturation de l'espace côtier de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à la densification urbaine et à une qualité de vie altérée. Ces séniors mettent en avant le calme et le caractère préservé des stations littorales atlantiques, ainsi que leur espace disponible.

Les stations balnéaires du littoral atlantique sont devenues des lieux privilégiés d'expérimentation de la pluralité des lieux de résidence ; les prix de l'immobilier y sont bien plus mesurés que ceux de leurs homologues méditerranéennes et ils permettent encore le choix du type de bien devant servir de support à la mobilité résidentielle de retraite. Aujourd'hui le TGV Atlantique dessert les principales destinations littorales atlantiques, le maillage autoroutier s'est densifié et des aéroports sont présents dans l'environnement immédiat ou à proximité des stations. Dans ces villes les retraités bénéficient de la proximité des services d'associations qui leur ouvrent, s'ils le désirent, de nouveaux réseaux de sociabilité. L'association Accueil Ville Française (AVF), présente dans de nombreuses villes, est une structure tournée vers l'accueil des nouveaux résidents d'une commune, et a pour vocation leur insertion dans un territoire peu familier. En réalité, dans les AVF du littoral atlantique, la fonction d'accueil existe bel et bien mais les personnes accueillies restent très majoritairement des retraités soit que les migrants plus jeunes ne

1. Nous considérons ici que le terme de sénior s'applique aux jeunes retraités et aux actifs en fin de carrière professionnelle, c'est-à-dire les 55-65 ans.



Didier Bésingrand

fréquentent pas ce type d'association, soit que ces communes attirent surtout des retraités. Les séniors ne viennent pas chercher dans les AVF des clés pour découvrir la station ; ils la connaissent très bien dans la grande majorité des cas, car ils ont eu l'occasion d'expérimenter cet espace durant de nombreux séjours de vacances durant leur période d'activité professionnelle. En réalité des AVF telle celle de Pornichet sont avant tout des clubs de retraités proposant des activités variées, un support de sociabilité de séniors venus s'installer dans l'espace balnéaire.

La principale caractéristique de ces « associations de retraités » est que les membres ne sont pas, dans la majorité des cas, originaires de la commune contrairement aux associations habituelles de citadins du « troisième âge ».

Le cas de Saint-Jean-de-Luz est similaire à la nuance près que les AVF sont peu représentées. Sur la côte basque on trouve une autre association qui regroupe les retraités non originaires de la commune, l'Université du Temps Libre (UTL). Cette structure propose elle aussi diverses activités mais orientées principalement vers la connaissance.

Des villes moyennes bien dotées en services et en associations

Les éléments inhérents à la morphologie urbaine ne sont pas évoqués spontanément par les enquêtés et ne sont pas renseignés par les enquêtes. Cependant les investigations conduites auprès de l'AVF de Pornichet et de l'UTL de Saint-Jean-de-Luz² ont fait apparaître l'importance du cadre urbain dans le choix de l'implantation. À la question « Quelles sont pour

vous les qualités de votre commune de résidence ? » les séniors ne mettent pas tous en avant les qualités du climat ou la présence de la plage mais plutôt divers éléments éparpillés évoquant l'urbanité des petites stations balnéaires. Si à Pornichet les séniors interrogés soulignent la présence et la proximité de l'océan, ce n'est pas du tout le cas de Saint-Jean-de-Luz où les réponses sont beaucoup plus diversifiées. Or nous sommes en présence de deux stations où le caractère assez semblable des sites n'aurait dû susciter que peu de différences dans les réponses. Ces deux stations sont implantées sur le littoral atlantique et au cœur d'une baie.

Les qualités de Saint-Jean-de-Luz évoquées sont d'abord la taille limitée de la commune plutôt que l'océan ou la plage. Beaucoup de réponses mettent en avant : « une ville à taille humaine », « c'est une petite ville », la présence d'une « vieille ville »... Il est important de noter que les personnes qui évoquent la taille réduite de la ville sont nées dans de grandes agglomérations, Paris et Bordeaux principalement.

À Pornichet, les qualificatifs concernant la taille de la ville ne sont pas absents même s'ils sont moins fréquents, on trouve les qualificatifs de « petite ville », « ville moyenne », « commune de moyenne importance »... La relation entre l'évocation de la taille de la commune et la naissance dans une grande agglomération est moins nette pour cette station mais le dernier lieu d'activité professionnelle était une grande agglomération. Pornichet comptait 9668 habitants en 1999 et Saint-Jean-de-Luz 13 247 (les premiers chiffres du recensement de 2004 n'intègrent pas ces deux communes).

2. Vingt questionnaires ont été retournés dans le cas de Saint-Jean-de-Luz, 23 en ce qui concerne Pornichet.



Didier Bésingrand

Ces deux stations possèdent peu de grand habitat collectif. Ce sont des villes que l'on peut aisément traverser de part en part à pied, sans devoir obligatoirement recourir à un moyen de transport motorisé collectif ou individuel. L'océan est très présent dans l'imaginaire des répondants. L'environnement, très souvent évoqué, en est distinct et n'est pas réduit au milieu naturel. Cela recouvre à la fois la nature, les loisirs, l'association.

Ces stations sont situées à proximité de l'espace rural ; une grande partie du couvert végétal urbain reste vert toute l'année grâce aux pins maritimes, épicéas, palmiers, oliviers... La mode actuelle de l'olivier et de son feuillage persistant est un emprunt au monde méditerranéen ; beaucoup de propriétaires de villas tentent d'acclimater cette essence dans les stations atlantiques et on assiste à un repli du pin maritime, longtemps omniprésent.

Ces stations sont des petites villes certes mais elles sont largement dotées en *loisirs* et en *associations*. Les retraités utilisent les infrastructures destinées aux touristes. Petite ville ne rime pas avec vacuité quand la migration de retraite se dirige vers des stations touristiques à la fonction d'accueil très développée.

Le cachet urbain

« L'environnement », « le charme », sont des termes qui reviennent très souvent dans les réponses aux questions ouvertes en première, deuxième ou troisième position. Ces termes recouvrent pour partie un autre élément caractéristique des stations, le style architectural « balnéaire ».

Les deux villes considérées présentent un caractère architectural et urbain tout à fait particulier, un cachet qui concourt à donner une véritable identité à ces stations. Pornichet s'est construite dans l'ombre de La Baule, sa prestigieuse voisine aux lotissements nichés sous les pins. Si les villas de Pornichet n'atteignent généralement pas le même luxe, la cité présente un beau cortège de villas de style balnéaire. Les styles néo-régionalistes bretons côtoient l'anglo-normand, le néo-gothique ou le néo-basque. Cette variété architecturale induit pour la station une véritable personnalité, car à part les « résidences » en collectif situées en front de mer la commune a su préserver son paysage urbain.

L'allure architecturale de Saint-Jean-de-Luz, bien que totalement imprégnée aujourd'hui de style balnéaire, en offre une forte interprétation culturelle et identitaire. La station, comme l'ensemble des cités balnéaires de la côte basque, s'est construite quasi exclusivement à partir du style régionaliste basque, qualifié à tort néo-basque car en réalité inspiré de l'habitat traditionnel d'une province basque : le Labourd.

La principale caractéristique de Saint-Jean-de-Luz est l'homogénéité de son paysage urbain, ce qui lui confère une personnalité très particulière aisément identifiable. « La forme d'une ville, c'est ce qui permet de la prendre, de la retenir », (Amar G., 2003). Les retraités peuvent ainsi s'approprier la ville, et la parcourir en y composant de subtiles variations.

De la station à la ville...

Parmi les cités balnéaires de la côte atlantique, certaines, nées de la pêche ou des élevages marins, préexistaient au

tourisme. C'est le cas par exemple des Sables-d'Olonne et de Saint-Gilles-Croix-de-Vie sur la côte vendéenne ou de Saint-Jean-de-Luz au Pays Basque. Au contraire, d'autres, comme La Baule ou Arcachon sont nées au XIX^e siècle des bains de mer. Les modalités et les formes de l'extension des espaces bâtis s'en sont trouvées sensiblement différenciées.

Si l'on définit classiquement une ville selon les trois critères morphologique, socio-démographique et fonctionnel, la distinction de la ville balnéaire d'avec la simple station est demeurée forte tant que la fonction d'accueil balnéaire estival dominait dans la station : on pouvait y observer une occupation physique de l'espace par un habitat individuel structurellement adapté à sa vocation saisonnière, une forte distorsion entre la population permanente et la population accueillie, une orientation des activités vers la restauration-hôtellerie, les commerces et les services de loisirs, le bâtiment. Dans ces conditions la « station » apparaissait au mieux comme une « ville incomplète » marquée par ses rythmes spécifiques, la torpeur de ses espaces en « morte saison », les déséquilibres de sa population active et le recours massif au travail temporaire, la présence du chômage. Même le rayonnement plus national et international que régional témoignait d'une organisation du territoire hors normes.

Ce plaquage artificiel d'un territoire d'allure urbaine sur les milieux littoraux, voué à servir de réceptacle estival, a été amené à évoluer. D'amples changements ont prévalu depuis trente ans. D'abord, la multiplication des résidences secondaires par rapport aux « meublés » et autres hébergements temporaires a eu pour pendant – l'amélioration des réseaux aidant – l'essor de la fréquentation printanière et automnale. Cette amplification des présences lors de petites vacances et de week-ends allongés a nécessité une plus grande amplitude d'ouverture des commerces et des services. Dans le même temps, le passage de la résidence secondaire à une résidence principale de retraite – ou à une résidence d'alternance – s'est accru.

Une animation plus importante est souvent allée de pair avec la naissance de nouveaux équipements. C'est ainsi que les cités balnéaires littorales ont vu apparaître dès les années 1970 les structures de la grande distribution : grandes surfaces généralistes et moyennes surfaces spécialisées. La nécessité d'accueillir une clientèle estivale abondante aux habitudes urbaines a obligé ces cités atlantiques à disposer de magasins surdimensionnés en regard de leur population recensée, commerces qui restent ouverts toute l'année. Ainsi, les abords des stations ont pris une allure plus « urbaine », tandis que les fronts de mer se sont garnis de séries d'immeubles collectifs de résidence permanente ou saisonnière qui ont contribué à la mue paysagère.

Les stations sont ainsi devenues de véritables villes, non limitées à la présence des seuls artisans et commerçants. Certaines y ont ajouté de nombreux actifs-résidents travaillant dans une agglomération proche comme c'est le cas de la plupart des communes du bassin d'Arcachon.

D'autres ont vu se développer des formes de séjour d'étude et de congrès et des pratiques de loisirs thérapeutiques et de bien-être (thalassothérapie). La diversification des fonctions nourrit l'urbanité. Celle-ci se constate même pour des stations moyennes qui sont dans l'orbite d'une plus importante. Ainsi, le maire de Pornichet estime que sa station est en train de se transformer en ville, qu'elle glisse d'une fréquentation saisonnière à une activité annuelle. On n'est plus dans le binôme activité-inactivité mais plutôt dans une gestion des flux touristiques et du tourisme résidentiel. C'est le même type d'évolution (et de discours) que l'on relève à Biarritz, en relation avec l'allongement de la période d'activité du secteur tertiaire et au rôle de banlieue chic que joue aussi la ville vis-à-vis de Bayonne.

On est conduit à s'interroger sur l'avenir du développement urbain de ces villes-stations. Peut-on espérer, au-delà de physionomies de plus en plus urbaines et d'une croissance démographique constante, la poursuite des rééquilibrages fonctionnels ? Selon toute vraisemblance, l'arrivée massive de personnes âgées, risque d'infléchir de manière notable les mutations.

La gérontocroissance comme horizon des villes-stations ?

Depuis vingt ans nous savons que les stations littorales françaises accueillent, en sus du tourisme balnéaire, des retraités venant s'installer à demeure près de l'élément marin. Les communes connaissent de longue date une « gérontocroissance » qui associe le vieillissement de la population autochtone et l'apport migratoire de population âgée. Les populations âgées sont des personnes âgées de 60 ans et plus. Les chiffres concernant le vieillissement de ces communes sont éloquentes : en 1999 Pornichet enregistrait une proportion de 60 ans et plus s'élevant à 26,31 % contre 34,69 % à Saint-Jean-de-Luz. La France dans son ensemble compte en 2005, 21 % de plus de 60 ans elle en comptera 31,1 % en 2030 (Brutel C., Omalek L., 2003). Au regard de ces chiffres, le vieillissement des deux communes étudiées est particulièrement accentué.

Cette situation où les 60 ans et plus dépassent 25 % de la population totale commence à poser des problèmes aux édiles. Quel est le projet qu'ils désirent mettre en place pour leur commune ? Les séniors font-ils partie de ce projet, et les maires ont-ils les moyens techniques de réguler le vieillissement de leur commune ? Ces questions vont devenir centrales dans la gestion et l'orientation du développement des villes-stations atlantiques. La ville va devoir s'adapter et tenter de satisfaire les besoins de cette population nouvelle. Ce n'est pas le grand âge qu'il conviendra de gérer à court et moyen terme mais les *desiderata* d'une population de séniors active et consommatrice de bien-être urbain. Il s'agit à la fois de disposer d'une ville agréable, bien entretenue et propre, – ce qui n'est pas toujours le cas dans nombre de stations littorales durant la période



Didier Bésingrand

Le style basque à Saint-Jean de Luz

hivernale où les déchets végétaux et le sable envahissent les rues proches du rivage –, mais également d'une cité offrant des services très divers.

Les nouveaux séniors sont consommateurs de services associatifs, de services marchands mais surtout d'activités culturelles et sportives. Ces exigences nouvelles pour des villes n'ayant pas encore abandonné totalement leurs habits de stations balnéaires nécessitent un gros effort d'adaptation pour les municipalités. La mise en place d'une offre culturelle et sportive variée doit chercher à satisfaire le niveau d'exigence souvent très élevé des séniors ; ce n'est pas chose facile. L'arrivée croissante de population exogène en situation de loisir va bouleverser la façon de vivre la ville et si les changements tardent à venir il est vraisemblable que les néo-résidents chercheront à exercer des responsabilités afin de tenter de faire évoluer leur commune dans le sens qu'ils auront choisi.

Pornichet et Saint-Jean-de-Luz sont d'ores et déjà des villes très vieilles qui sont en pleine mutation car le phénomène débute à peine. Il est probable que dans une vingtaine d'années et sauf changement brutal imprévisible, ces villes-stations vont se transformer en laboratoire du vieillissement en France.

Vers des centres réservés aux de personnes âgées?

Les deux communes étudiées enregistrent une forte augmentation du nombre d'habitants âgés de plus de soixante ans car non seulement elles sont très attractives

vis-à-vis des séniors mais la pression que ces derniers exercent indirectement sur les prix de l'immobilier et du foncier entraîne un départ massif des jeunes actifs de ces espaces-centres. À titre d'exemple, les prix des appartements anciens à Saint-Jean-de-Luz et Pornichet s'élèvent respectivement à 3234 €/m² et 3199 €/m² en mars 2005³. Les jeunes actifs peinent à s'aligner sur les prix très élevés du marché. Le problème des prix de l'immobilier et des actifs se pose à plusieurs niveaux. Tout d'abord le taux de rotation des biens occupés par les séniors est faible car ils choisissent un bien à leur convenance lors de leur arrivée et ils sont peu sujets aux transformations de la structure familiale. Ce n'est pas le cas des jeunes actifs qui lors de la venue d'un enfant hésitent à chercher un appartement plus grand que ce soit à l'achat ou en location étant donné les prix très élevés des marchés. L'accession à la propriété n'est possible pour les jeunes actifs qu'au moyen d'un éloignement de leur commune d'activité vers des communes périurbaines moins prisées. L'écart entre la progression des prix de l'immobilier et la progression des salaires se creuse dans les villes-stations de la côte atlantique. On se retrouve, plus que dans les autres communes françaises, face à une partition de l'espace urbain claire : d'un côté les actifs travaillant dans la commune ne pouvant changer de bien immobilier ou accéder à la propriété, et de l'autre, de jeunes séniors achetant résidence principale ou secondaire grâce à leurs ressources financières plus substantielles.

3. Source : Chiffres Perval, Notaires de France, www.immoprix.com, 20 décembre 2005.

Ces villes vieillissent, perdent en diversité démographique, mais elles s'homogénéisent également en matière de catégories socio-professionnelles. Il apparaît une ségrégation de fait construite sur le binôme âge-capital économique. On glisse doucement mais inexorablement vers des cités homogènes démographiquement et sociologiquement. Si le communautarisme fondé sur l'âge est absent de ces villes où l'agrégation des séniors apparaît spontanée et non pas dirigée, il se dessine des phénomènes émergents et diffus d'enfermement résidentiel. On est très loin des Sun Cities de l'Arizona mais on constate la diffusion de lotissements privés de moyen *standing* et la croissance de résidences collectives à interphones en centre-ville.

Crispation ou sénescence tranquille ?

Les petites villes balnéaires de la côte atlantique sont aujourd'hui à la croisée des chemins. Ce sont déjà des villes vieillies, réceptacles de la littoralisation du vieillissement, mais ce vieillissement diffus ne semble pas encore poser de sérieux problèmes de gestion. Cette attractivité fondée sur l'élément marin et sur le caractère urbain particulier de ces petites villes – évocatrices de vacances et de vie estivale – devrait se renforcer prochainement. En matière de loca-

lisation de retraite elles ne sont toutefois pas à l'abri d'un retournement de mode ou de phénomènes d'« usure de l'espace ». On ne s'inscrit plus comme jadis dans un territoire pour une vie ou un dernier tiers de vie, les localisations évoluent au gré des lassitudes, des attentes non satisfaites, de l'étiollement des passions pour l'océan.

La crispation des actifs, inquiets de l'augmentation des prix de l'immobilier, pourrait déboucher sur un clivage des générations et une partition nette des espaces de vie. On n'aurait plus une ville mais des villes. Cette situation n'est pas encore présente, et si des éléments de mécontentement émergent de part et d'autre, ils ne sont pas généralisés. Une gestion avisée de ces communes devrait permettre aux séniors d'envisager une vieillesse sereine et conduire les villes-stations à un dynamisme économique fondé sur la consommation de services à la personne qui sont encore balbutiants. Si les communes trouvent le moyen de loger les actifs, le vieillissement très important sera contrecarré et les petites villes ne deviendront pas des ghettos.

Références bibliographiques

Amar G., (2003), « Le bonheur d'une ville, pour un génie poétique », *Annales de la recherche urbaine*, n° 94, pp. 81-86.

Baccaïni B., (2001), « Les migrations en France entre 1990 et 1999. Les régions de l'Ouest de plus en plus attractives », *INSEE Première*, n° 758.

Baccaïni B., (2005), « Enquêtes annuelles de recensement : résultats de la collecte de 2004. Des changements de régions plus fréquents qui bénéficient aux régions du sud et de l'ouest », *INSEE Première*, n° 1028.

Bésingrand D., (2005), *La mobilité résidentielle des séniors sur la façade atlantique de l'Europe*, Thèse de doctorat, Université d'Angers.

Brutel C., Omalek L., (2003), « Projections démographiques pour la France, ses régions et ses départements (horizon 2030/2050) », *Insee Résultats Sociétés*.

Clary D., Cribier F., (1981), *La fonction résidentielle permanente dans les stations touristiques du littoral français*, Paris, DGRST-CNRS.

Karn V., (1977), *Retiring to the seaside*, Londres, Routledge and Kegan Paul.

Kych A., (1986), « L'arrivée des retraités dans les stations du littoral français », *Espace, populations, sociétés*, n° 2, pp. 139-148.

Lepage L., (1970), « Étude de la population des retraités et des personnes inactives dans les villes touristiques littorales », *Bulletin de l'Association des géographes français*, n° 381, pp. 123-133.

Biographies

DIDIER BÉSINGRAND, docteur en géographie, est ATER à l'Université d'Angers. Il travaille sur les mobilités résidentielles de retraite et sur les impacts de ces dernières dans les espaces de réceptions atlantiques. Il mène actuellement des travaux sur les différents types d'appropriation de l'espace des Nords-Européens sur la façade atlantique européenne.
didier.besingrand@netcourrier.com

JEAN SOUMAGNE est Professeur, directeur du département de géographie à l'Université d'Angers. Il travaille sur l'insertion du commerce et des services dans le tissu et les paysages urbains et les milieux ruraux français. Il mène actuellement des travaux sur le rôle structurant du secteur tertiaire dans les armatures urbaines ainsi que sur les mutations des aires d'attraction urbaines.