



Marché du logement et division sociale de l'espace dans les îles du Ponant

Clotilde Buhot

► To cite this version:

Clotilde Buhot. Marché du logement et division sociale de l'espace dans les îles du Ponant. Géographie. Université de Bretagne occidentale - Brest, 2006. Français. NNT : . tel-00135176

HAL Id: tel-00135176

<https://theses.hal.science/tel-00135176>

Submitted on 6 Mar 2007

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.

Conclusion

Au terme de cette analyse, il apparaît que les îles connaissent bel et bien des transformations socio-spatiales aboutissant parfois à une division sociale de l'espace. Dans les plus grandes, cette hypothèse initiale a pu être clairement observée et mesurée tandis que dans les plus petites, la situation est moins flagrante. En fait, ce travail a permis de mettre en évidence, dans l'ensemble des îles du Ponant - et de façon plus accentuée dans les plus petites -, le rôle joué par le fonctionnement du marché du logement dans la recomposition sociale à l'œuvre dans les îles. De plus, si l'approche privilégiée ici s'est focalisée sur les transactions de logements survenues au cours de la période 1995-2003, les conclusions apportées ne sont pas réductibles à la seule période analysée.

Des espaces en pleine mutation : l'importance de la matrice historique et spatiale

La matrice historique et spatiale dans laquelle s'inscrivent aujourd'hui les îles a été profondément modifiée depuis un siècle. La diminution constante de la population permanente et le déclin voire la disparition des activités traditionnelles - qui marquaient fortement l'identité insulaire - ont été les deux transformations les plus remarquables. Elles sont relayées aujourd'hui par une activité touristique prégnante dont l'une des manifestations majeures est l'explosion du nombre de résidences secondaires.

Cet attrait exercé par les îles sur les continentaux persiste et participe à accroître la pression foncière, qui touche aussi bien les grandes que les petites îles. La demande constante de logements se conjugue avec le faible nombre de ventes de terrains à bâtir, la rareté de l'espace constructible disponible et la rétention foncière, favorisée par l'émiettement cadastral. Ces obstacles poussent donc naturellement la majorité des candidats à la propriété à se tourner vers le marché de l'ancien. Ce dernier apparaît de prime abord comme l'objet de vives tensions liées directement à la participation massive des résidents secondaires dans les transactions de logements (au-delà de 75 % dans la plupart des îles).

Des différences existent toutefois entre les treize îles et elles se manifestent à plusieurs niveaux avec une première scission marquée entre petites îles et grandes îles. Les petites îles sont davantage frappées par le déclin démographique, elles sont également plus exposées à la saisonnalité imposée par l'activité touristique et plus touchées par l'ampleur du phénomène des résidences secondaires, qui représentent plus de 70 % des logements à Bréhat, Hoëdic, Arz ou Aix par exemple.

Cette opposition se retrouve dans les types de biens présents sur le marché et les conditions de mise en vente. Le volume restreint de logements proposés à la vente, tout comme celui encore plus limité de terrains constructibles, limitent en apparence le choix d'une localisation préférentielle dans les petites îles. Dans les plus grandes, les candidats disposent d'une plus grande diversité de choix notamment en matière de localisation des biens proposés. De même, l'absence de professionnels dans les petites îles est consécutive à l'insuffisance de la clientèle, on n'y recense ni notaire, ni agent immobilier. Les transactions se réalisent par le biais du "bouche à oreille", même si peu à peu des professionnels prennent pied dans ces îles, comme à Ouessant depuis l'automne 2005.

L'installation d'une agence immobilière amorce vraisemblablement un tournant et va accélérer les transformations en cours (modification de la clientèle et des prix pratiqués).

Néanmoins, la scission petites îles / grandes îles ne résiste pas à l'observation des prix du foncier et de leur évolution sur la période 1995-2003, car le facteur "taille" ne semble pas conditionner la valeur des terrains, qu'ils soient constructibles ou non.

En premier lieu, si les prix des terrains constructibles varient dans des proportions allant de 1 à 7, les écarts obtenus ne sont pas directement liés à la taille de l'île, et donc par extension à l'étroitesse du marché, comme ils ne sont qu'en partie dépendants de la superficie du terrain. En revanche, le niveau des prix enregistré île par île met en exergue un gradient est/ouest évident. L'augmentation des prix sur la période 1995-2003 a d'ailleurs renforcé les écarts entre les îles. Peut-être plus significatifs sont les prix des terrains non constructibles. Leur faible poids, tant en volume qu'en valeur, révèle pourtant deux informations essentielles. D'abord, l'existence de deux marchés : l'un destiné à l'agriculture, l'autre à des fins de loisirs. Le premier s'avère de plus en plus marginal, les transactions réalisées par des agriculteurs sont anecdotiques sur certaines îles et occasionnelles sur la majorité d'entre elles. Batz constitue à cet égard une exception, les agriculteurs achetant les deux tiers des terres mises en vente et en vendant près d'un tiers. L'essentiel des terres est désormais acquis par des non agriculteurs, et donc dans une optique récréative. Leur prix est supérieur à celui observé pour un terrain acheté pour un usage agricole (de 6 à 13 fois plus cher). L'augmentation des prix depuis 1995 a d'ailleurs contribué à creuser cet écart. L'ascendant pris par le marché des terrains destinés aux loisirs (agrandissement d'un jardin ou d'un terrain dans la plupart des cas) illustre bien la vocation récréative des espaces insulaires, vocation déjà soulignée par le poids de l'activité touristique.

Au-delà d'une opposition "classique" entre résidents secondaires et résidents permanents, une division socio-spatiale déjà à l'œuvre dans les grandes îles

Fait commun à l'ensemble des îles, l'omniprésence des résidents secondaires sur le marché s'observe aussi bien dans les achats que dans les ventes. Les résidents permanents sont de moins en moins présents dans les transactions (avec une part maximum de 28 % dans les îles finistériennes), voire totalement absents dans certaines îles. La confirmation d'une difficulté d'accès au logement est donc faite.

Néanmoins, valider l'hypothèse d'une division sociale de l'espace comme résultante du marché du logement passe par l'identification de catégories sociales (reposant sur d'autres critères que le lieu de domicile) et de leur inégale position dans l'espace.

Au-delà du lieu de domicile qui a justifié la coupure initiale entre résidents secondaires et permanents, d'autres indicateurs propres à fournir des profils d'acteurs plus précis ont donc été définis. À ce titre, les prix, la catégorie socioprofessionnelle et la provenance géographique, se sont avérés trois critères pertinents.

Le premier a permis de confirmer l'opposition structurelle entre résidents permanents et secondaires. Les prix renseignant sur les montants des transactions, il a alors été possible de déterminer les capacités financières mobilisées par les acquéreurs

pour l'achat d'un logement. Les résidents permanents, avec un plafond de prix fixé à 200 000 € sur la plupart des îles, ne peuvent intervenir que dans un nombre restreint de transactions. Les résidents secondaires disposent pour leur part, de moyens financiers supérieurs, qui leur offrent plus de liberté de choix.

La catégorie socioprofessionnelle a quant à elle permis d'aller au-delà de la division entre résidents permanents et secondaires, même si elle l'a confirmée dans un premier temps. La catégorie des "cadres et professions intellectuelles supérieures" arrive en tête dans sept îles, où elle caractérise plus de 4/10^e des acquéreurs résidents secondaires. L'absence d'ouvriers parmi les acquéreurs mérite également d'être signalée. À l'inverse, chez les résidents permanents, le profil socioprofessionnel est beaucoup plus équilibré. La fréquence de la catégorie "cadres..." chez les résidents secondaires explique donc également que leurs capacités financières soient supérieures à celles des résidents permanents.

Enfin, la provenance géographique est apparue comme un autre critère de différenciation pertinent, en premier lieu par la richesse des précisions apportées, avec une distinction possible entre lieu de domicile et lieu de naissance. Car au-delà de la coupure initiale entre personnes vivant sur l'île et celles vivant sur le continent, il a été possible de préciser les régions de provenance les plus fréquentes chez les nouveaux propriétaires. Parmi elles, deux ont semblé significatives : l'Île-de-France d'une part et la région à laquelle est rattachée l'île d'autre part. La fréquence des acquéreurs franciliens s'avère inversement proportionnelle à celle des acquéreurs régionaux.

Le lieu de naissance n'a pas été retenu pour l'élaboration des profils d'acquéreurs, même s'il a, de manière évidente, permis de constater une diminution constante des origines insulaires chez les nouveaux propriétaires, nous y reviendrons.

Croisés avec les profils socioprofessionnels précédemment obtenus, la variable "région du lieu de domicile" a permis de construire six profils de nouveaux propriétaires, qui sont soit les plus fréquemment rencontrés, soit les plus significatifs des changements en cours : "résidents de l'île à PCS populaires", "résidents de l'île à PCS aisées", "résidents régionaux à PCS populaires", "résidents régionaux à PCS aisées", "résidents franciliens à PCS populaires" et "résidents franciliens à PCS aisées".

La représentativité de ces six catégories sociales de résidents au sein de chacune des treize îles a servi à établir une typologie en quatre groupes.

C'est dans les trois îles de mer d'Iroise (Sein, Molène et Ouessant) que les nouveaux propriétaires sont le plus fréquemment des résidents permanents ou des résidents secondaires régionaux. Le profil socioprofessionnel entre l'ensemble des nouveaux propriétaires est d'ailleurs le plus équilibré.

Batz, Groix et Houat composent un premier groupe intermédiaire. Le profil socioprofessionnel des "résidents régionaux" (lesquels se rencontrent moins fréquemment que dans le premier groupe) ou "franciliens" s'écarte déjà plus fortement de celui des "résidents de l'île" avec un accroissement du poids des "CSP aisées".

Le second groupe intermédiaire comprend Belle-Île et Yeu, la provenance des nouveaux propriétaires est la plus variée de toutes les îles. L'explication est probablement à mettre à l'actif de la taille de ces deux.

Enfin à Bréhat, Aix, Arz et l'Île-aux-Moines, le profil "résidents franciliens à PCS aisées" apparaît largement dominant et supprime tous les autres profils.

Le (ou les) profil(s) dominant(s) des nouveaux propriétaires dans chacune des îles a été mis en parallèle avec le niveau des prix des logements. La conjonction des profils "résidents PCS aisées" et "résident francilien" se conjuguent avec les prix les plus élevés enregistrés dans les îles. C'est pourquoi la fréquence du profil "résident francilien à PCS aisées" à Bréhat ou l'Île-aux-Moines explique la cherté des logements.

À l'échelle infra-insulaire, cette corrélation a été prouvée, puisque les secteurs où ce profil est surreprésenté correspondent aux prix les plus élevés de l'île. À l'inverse, la surreprésentativité des profils "résident de l'île" ou "résident régionaux" et "PCS populaires" concorde avec les secteurs les plus accessibles financièrement.

Finalement, l'existence d'une division sociale de l'espace n'a clairement pu être vérifiée que dans deux îles : Yeu et Belle-Île. Si l'exemple de l'île vendéenne a été illustré dans le développement de la thèse, les résultats concernant l'île morbihannaise n'ont pas été inclus ici ; l'objectif étant de valider l'existence d'une division sociale de l'espace sur quatre îles (une par groupe représentatif, cf. typologie), Belle-Île n'a pas été représentée même si le traitement statistique et la restitution cartographique ont été réalisés.

Pour les deux plus grandes îles, la surreprésentation des "résidents de l'île à PCS populaires" est manifeste dans le bourg (Le Palais à Belle-Île) ou sa périphérie immédiate (arrière de *Port-Joinville* à Yeu). En direction de la pointe orientale, les profils "résidents à PCS populaires" décroissent tout comme les profils "résidents de l'île et régionaux". À l'opposé, la fréquence des profils "résidents franciliens" et "résidents à PCS aisées" est croissante jusqu'à atteindre à l'extrémité est de Belle-Île et Yeu une nette surreprésentativité des profils "résidents franciliens à PCS aisées".

Sur les autres îles en revanche, si l'existence d'une division sociale de l'espace est difficile à démontrer statistiquement et cartographiquement, deux raisons peuvent être avancées. La première résulte de la difficulté à distinguer les différents profils dans un espace de taille aussi réduite (d'autant plus quand le bâti se présente sur la forme d'un habitat groupé en un faible nombre de villages) et la seconde limite est à mettre à l'actif du faible volume de transactions. La taille constitue en effet un obstacle pour valider l'hypothèse d'une division socio-spatiale sur les petites îles. Le seuil de 5 000 habitants (cas de Yeu et Belle-Île) se présente donc comme un minimum pour établir des résultats. Ce seuil conviendrait toutefois d'être précisé par d'autres exemples de communes.

Mais ce n'est peut-être pas là l'essentiel. En effet, au-delà de la problématique de départ, ce qui a pu être observé et mesuré, c'est une profonde recomposition sociale en cours.

Une recomposition sociale à l'œuvre dans toutes les îles, avec une accentuation du phénomène dans les plus petites

Les îles apparaissent aujourd'hui largement investies par de nouvelles populations. Les données fournies par les extraits d'actes ont permis d'identifier les nouvelles populations devenues propriétaires d'un logement. Si les profils changent selon les îles, on constate partout une diminution des "résidents régionaux" et des "résidents à PCS populaires",

remplacés progressivement dans toutes les îles par des résidents "Franciliens à PCS aisées". On constate que ces derniers sont rarement d'origine insulaire à l'inverse des Régionaux, dont la diminution constante accompagne de fait celle des origines insulaires chez les nouveaux propriétaires de logements.

Loin de se diversifier et de s'ouvrir à d'autres régions, le marché renforce la position dominante des "résidents Franciliens à PCS aisées", laquelle est d'autant plus remarquable dans les petites îles proches du continent. Étant davantage exposées aux transformations démographiques et économiques que les autres (cf. infra), elles ont plus rapidement connu une profonde transformation de leur structure socio-spatiale.

Un vaste champ de recherches à mener : de la création d'un observatoire permanent des îles à l'élargissement de la problématique aux espaces littoraux

Afin de confirmer les transformations socio-spatiales en cours dans l'ensemble des îles, deux approches complémentaires peuvent être envisagées. Dans un premier temps, la poursuite de la collecte des extraits d'actes avec l'intégration des années 2004 et 2005 apparaît nécessaire. Cette première phase, qui peut être mise en place rapidement, permettra de conforter l'hypothèse d'une recomposition sociale à l'œuvre dans les îles, et une attention particulière sera donnée à l'évolution des acteurs du marché. Les grandes îles tendent-elles à évoluer à l'image des petites et si oui, à quel rythme ?

Ensuite, à partir d'un échantillon représentatif des nouveaux propriétaires identifiés au cours de ce travail, il s'agit de s'intéresser aux choix déclencheurs de l'achat (motivations, temps de réalisation du projet, moyens disponibles...) ainsi qu'aux pratiques des nouveaux propriétaires une fois l'acquisition réalisée (fréquence et motifs des séjours, moyens de transport choisis, achat de terrains voisins, projets sur place...). Des enquêtes concernant le rôle grandissant des sociétés civiles immobilières peuvent aussi être envisagées dans la mesure où, d'après les entretiens menés auprès des Services Fiscaux, celui-ci se confirme également sur le continent. Enfin, la question des solutions adoptées par les populations insulaires pour se loger paraît prometteuse. En partant par exemple de la classe d'âge 25-40 ans vivant en permanence sur une île, il s'agit de comprendre les choix effectués : construction neuve (achat du terrain ou héritage - don d'un terrain familial), achat dans l'ancien, recours au parc locatif (bailleurs privés ou parc social) et finalement de tenter de mesurer le départ des insulaires sur le continent en raison des difficultés rencontrées par ces derniers pour se loger sur place.

L'ensemble de ces données pourrait donc prendre place dans un observatoire du foncier des îles, dont l'hébergement pourrait s'envisager aussi bien dans l'Établissement Public Foncier de Bretagne (dont l'intégration est souhaitée par les élus) qu'au sein d'un laboratoire universitaire. Il serait alors primordial d'y associer des terrains continentaux. Cette mise en parallèle pourrait se réaliser par le biais d'une association entre île et pays (ex : Belle-Île et le pays d'Auray) ou en élargissant cette réflexion aux grandes îles charentaises et vendéennes (Oléron, Ré et Noirmoutier) et aux villes littorales continentales voisines (axe La Rochelle / Rochefort).

Cette dernière remarque incite clairement à élargir notre réflexion initiale qui ne s'appliquait qu'aux espaces insulaires. Loin de concerner uniquement les îles du Ponant, la question des transformations socio-spatiales mérite également d'être posée sur l'ensemble du littoral continental. Ainsi, les petites îles - de plus en plus réservées à une certaine catégorie de population - peuvent être envisagées comme des entités participant à la division sociale de l'espace au sein d'un secteur ou d'une portion du littoral, auquel elles seraient intégrées.

Qui vit sur le littoral ? Le sujet est rarement abordé du point de vue de la population permanente. Une des seules exceptions restant les retraités, dont l'afflux massif vers le littoral au cours des vingt dernières années a déjà fait l'objet de recherches (KYCH A., 1986, LOEW-PELLEN F., 2005). Ce volet ouvre un vaste champ de recherches qui restent à mener.

Bibliographie

La bibliographie est organisée selon un double classement : sur une base thématique d'abord, puis selon le type de publications.

Trois thèmes majeurs sont distingués : le premier rassemble l'ensemble des références relatives au logement et à la géographie sociale, le deuxième est consacré aux îles et le troisième au foncier.

Sept types de publications (ou références) ressortent ensuite : les ouvrages, les contributions à ouvrages, les travaux universitaires (mémoires + thèses), les articles scientifiques, les rapports, les articles de presse et les séries statistiques collectées.

1 - Logement et géographie sociale

Ouvrages

ASCHER F., 1995. - Le logement en questions, l'habitat dans les années 1990, continuité et rupture, Éditions de l'Aube, 324p.

BALLAIN R., BENGUIGUI F. (dir.), 2004. - Mettre en œuvre le droit au logement, La Documentation Française, 223p.

BENGUIGUI F. (dir.), 2004. - Démembrer et fractionner la propriété, La Documentation Française, 156p.

BONNIN P., DE VILLANOVA R. (dir.), 1999. - D'une maison, l'autre. Parcours et mobilités résidentielles, Créaphis, 373p.

BONVALET C., GOTMAN A. (eds), 1993. - Le logement, une affaire de famille : L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels, L'Harmattan, 167p.

BRUN J., RHEIN C. (eds), 1994. - La ségrégation dans la ville, L'Harmattan, 258p.

BRUNET R., FERRAS R., THERY H., 1996. - Les mots de la Géographie, Reclus - La Documentation française, 518p.

CAZES G., 1992. - Fondements pour une géographie du tourisme et des loisirs, Bréal, 189p.

CLAVAL P., 1981. - La logique des villes : essai d'urbanologie, LITEC, 633p.

COLOOS B. (dir.), 1997. - Comprendre les marchés du logement, L'Harmattan, 233p.

CORBIN A., 1988. - Le territoire du vide, l'Occident et le désir du rivage (1750-1840), Aubier, 411p.

CZECHOWSKI N. (dir.), 1990. - Habiter, habité. L'alchimie de nos maisons, Éditions Autrement, Mutations n°116, 176p.

DI MÉO G., BULÉON P. (dir.), 2005 - L'espace social, A. Colin, 304p.

DRIANT J.C. (dir.), 1992. - Habitat et villes : l'avenir en jeu, L'Harmattan, 161p.

DRIANT J.C., 1995. - Les marchés locaux du logement, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, 223p.

DUBOST F. (dir.), 1998. - L'autre maison : la « résidence secondaire », refuge des générations, Éditions Autrement, Mutations n°178, 183p.

DUTERTRE J., 2003. - Acheter, posséder, revendre une résidence secondaire, Maxima, 223p.

EDOU E., 1996. - Le logement en France. Économie, politique et société, Économica, 111p.

EDOU E., 1998. - Les HLM, Économica, 112p.

FRÉMONT A., CHEVALIER J., HÉRIN R., RENARD J., 1984. - Géographie sociale, Masson, 387p.

GEORGE P., 1993. - Dictionnaire de la Géographie, 6ème édition, PUF, 500p.

- HERVÉ P.**, 1981. - Maisons rurales de Bretagne, Skol Vreizh, 79p.
- HERVIEU B., VIARD J.**, 1996. - Au bonheur des campagnes (et des provinces), Éditions de l'Aube, 156p.
- ISNARD H.**, 1978. - L'espace géographique, PUF, 219p.
- JUCQUOIS G., VIELLE C.** (eds), 2000. - Le comparatisme dans les sciences de l'homme, approches pluridisciplinaires, De Boeck Université, collection Méthode en sciences humaines, 469p.
- LACAZE J.P.**, 1989. - Les Français et leur logement, Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, 250p.
- LACAZE J.P.**, 1996. - Le logement au péril du territoire, Éditions de l'Aube, 89p.
- LACAZE J.P.**, 1997. - Les politiques du logement, Dominos, Flammarion, 127p.
- LACOSTE Y.**, 1990. - Paysages politiques, Livre de poche, 284p.
- LE BOUËDEC G., CHAPPÉ F.** (dir.), 1998. - Représentations et images du littoral, PUR, 184p.
- LE GOASCOZ M.H., MADORÉ F.**, 1993. - Marché du logement et stratégies résidentielles, une approche de géographie sociale, L'Harmattan, 176p.
- LEFEVRE B., MOUILLART M., OCCHIPINTI S.**, 1991. - Politique du logement, 50 ans pour un échec, L'Harmattan, 337p.
- MADORÉ F.**, 2004. - Ségrégation sociale et habitat, PUR, 251p.
- MERLIN P.** (éd), 1988. - Morphologie urbaine et parcellaire, PUF, 292p.
- MOLES A., ROHMER E.**, 1982. - Labyrinthes du vécu : l'espace, matière d'actions, Librairie des Méridiens, 183p.
- NAPPI-CHOLET I. et al.**, 1997. - Logement et immobilier, Économie, P.U.P., 220p.
- PINCHEMEL P., PINCHEMEL G.**, 1995. - La face de la Terre, 4^{ème} édition, A. Colin, 517p.
- PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M.**, 2000. - Sociologie de la bourgeoisie, La Découverte, 120p.
- RAYMOND H. et al.**, 2001. - L'habitat pavillonnaire, L'Harmattan, 114p.
- SANSOT P. et al.**, 1978. - L'espace et son double, de la résidence secondaire aux autres formes de la vie sociale, Éditions du Champ Urbain, 202p.
- SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J.** (dir.), 1998. - Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.
- SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C.** (dir.), 2003. - Dictionnaire de l'habitat et du logement, A. Colin, 451p.
- URBAIN J.D.**, 2002. - Paradis verts. Désirs de campagne et passions résidentielles, Payot et Rivages, 392p.

VIARD J. (dir.), **POTIER F.**, **URBAIN J.D.**, 2002. - La France des temps libres et des vacances, Éditions de l'Aube, DATAR, 330p.

VIGOUROUX F., 1999. - L'âme de nos maisons, PUF, 180p.

VINCENT M., 1996. - La formation du prix du logement, Économica, 221p.

TOPALOV C., 1987. - Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437p.

VOISARD J., **LAVAILLARD F.** (dir.), 1996. - Dynamique de l'immobilier et du logement, La Documentation Française, 141p.

Contributions à ouvrages

BONVALET C., **BRUN J.**, 1998. - "Logement, mobilités et trajectoires résidentielles", pp. 312-326, in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

BONVALET C., **DUREAU F.**, 2000. - "Les modes d'habiter : des choix sous contraintes", pp. 131-153, in DUPONT V., DUREAU F. et al., Métropoles en mouvement, Anthropos, 656 p.

BRUN J., 1994. - "Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine", pp. 21-57 in BRUN J., RHEIN C. (eds), La ségrégation dans la ville, L'Harmattan, 258p.

BRUN J., **BONVALET C.**, 1998. - "Logement et division sociale de l'espace", pp. 319-325, in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

COLOOS B., 1995. - "La production et la gestion de l'habitat", p. 81 in ASCHER F., Le logement en questions, l'habitat dans les années 1990, continuité et rupture, Éditions de l'Aube, 324p.

COLOOS B., **CHAABOUNI K.**, 1996. - "Les prix fonciers et les marchés immobiliers", pp. 199-208, in PUMAIN D., GODARD F., Données urbaines, vol.1, Collection Villes, Anthropos, 377p.

COMBY J., 1993a. - "Les six marchés fonciers", pp. 41-48, in ADEF, L'articulation du foncier et de l'immobilier, 186p.

COMBY J., 1993b. - "La formation des prix fonciers et immobiliers", pp. 31-46, in LACAZE J.P., Le logement au péril du territoire, ADEF, 89p.

CUTURELLO P., 1993. - "Le poids de l'origine et la force de la parenté : la dualité familiale dans les pratiques résidentielles", pp. 111-128, in BONVALET C., GOTMAN A., Le logement, une affaire de famille : L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels, L'Harmattan, 167p.

DRIANT J.C., 2003. - "Information statistique et marchés du logement" pp. 128-134, in SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.C. (dir.), Dictionnaire de l'habitat et du logement, A. Colin, 451p.

FAVEREAU F., 1993. - Dictionnaire du breton contemporain, Skol Vreizh, 1357p.

FRIBOURG A.M., 1988. - "Évolution des politiques du logement depuis 1950", pp. 223-230, in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

GRAFMEYER Y., 1994. - "Regards sociologiques sur la ségrégation", pp. 85-117 in BRUN J., RHEIN C. (eds), La ségrégation dans la ville, L'Harmattan, 258p.

GRÉMION C., 1995. - "Stratégies des acteurs locaux de l'habitat. Politique du logement et systèmes d'acteurs locaux, multigraphié cité dans COLOOS B., "La production et la gestion de l'habitat", pp. 69-108 in Ascher F. (coord), in Le logement en questions, l'habitat dans les années 1990 : continuité et rupture, Éditions de l'Aube, 324p.

LÉVY J.P., 1989a. - "Dynamique du parc immobilier et mobilité résidentielle", pp. 336-346, , in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

LOEW-PELLEN F., 2005. - "Migrations de retraite et combinaisons socio-spatiales : le littoral de la Manche", pp. 217-234, in DI MÉO G., BULÉON P. (dir.), L'espace social, A. Colin, 304p.

MADORÉ F., 1997. - "Le logement locatif des bourgs et petites villes : enjeux et acteurs", pp. 421-434, in LABORIE J.P., RENARD J. (dir.), Bourgs et petites villes, PUM, 471p.

MOUILLART M., 1995. - "Les logiques patrimoniales dans les marchés du logement", pp. 109-140 in ASCHER (coord), in Le logement en questions, l'habitat dans les années 1990 : continuité et rupture, Éditions de l'Aube, 324p.

MOUILLART M., 1998. - "L'analyse économique du bien logement", pp.167-176, in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

PÉRON F., RIEUCAU J. (eds), 1996. - La maritimité aujourd'hui, L'Harmattan, 335p.

RENARD V., 1998. - "Marchés fonciers, marchés immobiliers et production de la ville", pp.9-17, in PUMAIN D., MATTEI M.F., Données urbaines, vol.2, Collection Villes, Anthropos, 471p.

VORMS B., 1998. - "Les politiques d'encouragement à l'accession à la propriété", pp. 210-221, in SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.), Logement et habitat, l'état des savoirs, La Découverte, 411p.

Articles scientifiques / revues

BONVALET C., 1988. - "Quels logements pour quelles familles ?", *Informations sociales*, n°2-3, pp. 3-12.

BOSC S., 2003. - "La société et ses stratifications. Groupes sociaux ou classes sociales ?", *Cahiers Français*, n°314, pp. 40-46.

BOURDIEU P., 1990. - "Un placement de père de famille", *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n°81-82, pp. 6-33.

BOURDIEU P., 2000. - "L'État et la construction du marché", *Les structures sociales de l'Économie*, pp. 113-153.

BOURDIEU P., DE SAINT MARTIN M., 1990. - "Le sens de la propriété", *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n°81-82, pp. 52-63.

BRUN J., CHAUVIRÉ Y., 1983. - "La ségrégation sociale. Questions de terminologie et de méthode", *Espace, Populations Sociétés*, n°1, pp. 75-85.

CLARY D., 1973. - "Les résidences secondaires : approche financière du problème. L'exemple de la côte normande", *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, n°3-4, tome 7, pp. 294-306.

COMBY J., 2003b. - "Vendre les HLM ?", *Études Foncières*, n°105, éditorial.

CRIBIER F., 1973. - "Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises", *Études rurales*, n°49-50, pp. 181-204.

DEBARBIEUX B., 1995. - "Le lieu, le territoire et trois figures de rhétorique", *L'espace Géographique*, n°2, pp. 97-112.

DI MÉO G., 1985. - "Les formations socio-spatiales ou la dimension infra-régionale en géographie", *Annales de Géographie*, n°526, pp. 661-689.

DI MÉO G., 1993. - "Territoire, patrimoine et formation socio-spatiale", *Annales de Géographie*, n°573, pp. 472-502.

DUVILLARD S., 2005. - "Ségrégation en zone rurale. Le cas des Baronnie", *Études Foncières*, n°113, pp. 28-32.

ESCUDIER J.L., HERBECQ J.M., MARTINEZ A., 1983. - "Un hébergement touristique en mutation : la résidence secondaire en Languedoc-Roussillon", *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, n°3-4, tome 7, pp. 112-118.

FRÉMONT A., 1973. - "La Normandie des Parisiens : de l'image au paysage, d'après l'analyse des petites annonces des résidences secondaires", *Cahiers du département de Géographie de l'Université de Caen*, n°1, pp. 37-54.

HELLE C., 2004. - "Le Lubéron : la fin d'un territoire d'exception ?", *M@ppemonde*, n°73, 9p.

HOGGART K., BULLER H., 1995. - "British owners and housing change rural France", *Housing Studies*, vol.10, n°2, pp. 179-196.

INSEE, 2000a. - "Confort de l'habitat et cycle de vie", *INSEE Première*, n°727, 4p.

INSEE, 2000b. - "Des logements plus grands et plus confortables", *INSEE Première*, n°750, 4p.

INSEE, 2003. - "Les Conditions de logement des ménages en 2002, Enquête Logement 2002", *INSEE Résultats Société*, 22p.

KYCH A., 1986. - "L'arrivée des retraités dans les stations du littoral Français", *Espaces, Populations, Sociétés*, n°11, pp.139-148.

LACAZE J.P., 1988. - "Formation des prix et marquage social", *Études Foncières*, n°38, pp. 38-43.

LACAZE J.P., 1997. - "Les prix hédoniques n'expliquent pas les femmes nues sculptées sur les façades des immeubles", *Études Foncières*, n°76, pp. 30-31.

LE GOASCOZ M.H., 1990. - "La demande en logements : de l'analyse quantitative à l'analyse qualitative", *Les Cahiers de l'Habitat*, n°12, pp. 7-10.

LETOMBE G., LANGUEPÉE J., ZUINDEAU B., 2002. - "L'impact de l'environnement sur les valeurs immobilières", *Études Foncières*, n°98, pp. 39-41.

LÉVY J.P., 1989b. - "De l'habitat aux propriétaires, pour une reformulation de la question du logement", *Revue de Géographie de Lyon*, vol.64, n°3, pp. 162-168.

LÉVY J.P., 1995. - "Les dynamiques socio-spatiales des marchés immobiliers", *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°1995-3, pp. 501-526.

LIVI L., 1949. - "Considérations théoriques sur le concept de « minimum de population »", *Population*, n°4, pp. 754-756.

MADORÉ F., 2005. - "La ségrégation sociale dans les villes françaises : réflexion épistémologique et méthodologique", *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 49, n°136, pp. 45-60.

MALEYRE I., 1997. - "L'approche hédonique des marchés immobiliers", *Études Foncières*, n°76, pp. 22-29.

MORLET O., 1999. - "Marché du logement et ségrégation spatiale : analyse statistique du cas parisien", *Études Foncières*, n°85, pp. 8-9.

MOUILLART M., OMBROUCK C., 1990. - "Décloisonnement du marché du logement dans l'agglomération parisienne", *L'observateur de l'immobilier*, n°17-18, pp. 22-31.

MOUILLART M., 1991. - "L'ancien au secours du neuf", *Épargne et Finance*, n°3, Habitat et logement : l'immobilier en mouvement, pp. 18-22.

PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 2002. - "L'agrégation des élites", *Études Foncières*, n°98, pp. 6-9.

PRÉTECEILLE E., 2002. - "Comment analyser la ségrégation sociale ?", *Études Foncières*, n°98, pp. 10-16.

RENARD V., 2005. - "Chers logements, la hausse du prix des logements, jusqu'où ? Une bulle immobilière durable?", <http://ceco.polytechnique.fr>

RIEZOU G., 1999. - "La construction neuve en Bretagne", *Octant* n°77, pp. 24-29.

ROUXEL M., 2000. - "Résidences secondaires : les pieds dans l'eau", *Octant*, n°82, pp. 14-18.

ROUXEL M., 2002. - "Les revenus fiscaux en Bretagne pour l'année 1999", *Octant*, n°91, pp. 4-98.

SOULIER A., 1976. - "Les résidences secondaires en Languedoc-Roussillon", *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, tome 10, n°1, pp. 1-6.

SUTTER J., TABAH L., 1951. - "Les notions d'isolat et de population minimum", *Population*, n°3, pp. 480-498.

Espaces, Résidences secondaires, n°176, novembre 2000, 47p.

L'espace rural, 2002, le marché immobilier rural 2001, n°71, 51p.

L'espace rural, 2002, le prix des terres 2001, hors-série, 62p.

Travaux universitaires

AMIARD D., 1992. - *Les Sarthois et leurs résidences secondaires*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université du Maine, 245p.

DUFIL P., 1986. - *Les résidences secondaires des Nantais dans trois départements de l'Ouest de la France : Loire-Atlantique, Vendée et Morbihan*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Nantes, 345p.

FERRAND-BECHMANN D., 1975. - *L'anti-ville : les résidences secondaires*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Sociologie, Université Paris X – Nanterre, 335p.

GARNAUD PERROCHEAU F., 1990. - *La protection de l'environnement contre la résidence secondaire : mythe ou réalité*, Université de Montesquieu, Bordeaux I, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, 263p.

HELLE C., 1995. - *L'extension du bâti en Vaucluse : analyse spatiale*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université d'Avignon, 342p.

LÉVY J.P., 1990. - *Les contextes locaux de l'habitat en France*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne I, 313p.

LÉVY J.P., 2003. - *Habitat et peuplement en France : fin de cycle et nouvelle donne*, HDR en Géographie, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 298p.

MADORÉ F., 1992. - *L'évolution contemporaine de la question du logement*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Nantes, 2 vol., 502p.

ORTAR N., 1998. - *Maisons, raisons, passions : la résidence secondaire à Chavannes sur Suran (Ain) et à Saint-Martin d'Entraunes (Alpes –Maritimes)*, thèse de doctorat d'État d'Ethnologie, Paris X - Nanterre, 490p.

SAMSON M., 1988. - *La résidence secondaire et la région métropolitaine de Montréal : essais d'interprétation*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, option Économie du Tourisme et du Loisir, Université de Droit, d'Économie et des Sciences d'Aix-Marseille, 373p.

SOULE B., 1991. - *Les dynamiques du marché foncier et immobilier sur le district de BAB*, mémoire de DESS, Aménagement du Territoire et Économie du Développement Local, Université de Bordeaux I, 98p.

SOULIER A., 1970. - *Contribution à l'étude des fonctions résidentielles de la campagne languedocienne : résidences secondaires et mutations foncières dans le département de l'Hérault*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Montpellier, 237p.

STOCK M., 2001. - *Mobilités géographiques et pratiques des lieux*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université Paris VII Denis Diderot, 663p.

VERVAEKE M., 1988. - *Le fonctionnement du marché du logement et le peuplement résidentiel*, thèse de Sociologie, Paris VII, 261p.

Rapports

ANIL, 2003. - "Marché de l'ancien : quel diagnostic ?", 17p.

ANONYME, 1992. - "Le marché des résidences secondaires en Bretagne", Cellule économique de Bretagne, Rennes, 125p.

ANONYME, 1996a. - "Recensement, caractérisation, et analyse comparée des sources statistiques concernant le marché immobilier de l'ancien", Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, 25p + annexes.

ANONYME, 1996b. - "Programme de développement de l'habitat, PACT-ARIM Morbihan, District de Belle-Île, Comité d'Habitat Rural et Urbain", 214p.

ANONYME, 1997b. - "Les ménages et leur logement, Analyse des enquêtes logements de l'INSEE", Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Économica, Paris, 169p.

ANONYME, 2000b. - "Résidences et résidents secondaires en espace rural", CNRTER, Dossier de synthèse n°30, 97p.

ANONYME, 2000c. - "Informations sur le parc de logements et les marchés de l'habitat dans les îles : Belle-Île, Houat et Hoëdic", ADIL Morbihan, 14p. + annexes.

ANONYME, 2000f. - "Séance du 7 novembre 2000", compte-rendu du Sénat, www.senat.fr/seances/s200011/s20001107/sc20001107012.html

ANONYME, 2001. - "Les ventes de logements neufs et anciens en 1999", DAEI, Données détaillées du SES, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, 138p.

ANONYME, 2004a. - "Approche de la problématique du logement dans les îles du Ponant", DRE Bretagne, 63p.

ANONYME, 2004b. - "Problématique foncière en Bretagne", DRE Bretagne, 38p.

ANONYME, 2004c. - "La politique du logement des départements : état des lieux et perspectives", ANIL, 28p.

ANONYME, 2004d. - "Les conditions d'accès au parc locatif privé", ANIL, 20p.

ANONYME, 2004f. - "Le marché immobilier français 2004", Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, 12ème édition, Delmas, 298p.

ANONYME, 2004g. - "Connaître les besoins locaux en logement", Guide méthodologique, DGUHC/ Caisse des Dépôts et Consignations, 203p.

ANONYME, 2005b. - "Le parc locatif social en Bretagne", résultats de l'enquête au 1^{er} janvier 2003, [extraits], DRE Bretagne et Aro Habitat, 32p.

ANONYME, 2005e. - "La connaissance des marchés locaux de l'habitat", ANAH, 105p.

ANONYME, 2005f. - "L'immobilier, pilier de la croissance ou épée de Damoclès ?", rapport OFCE, 89p.

ANONYME, 2005g. - "Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement", rapport d'information du Sénat, n°442, 76p.

Articles de presse

AURÉJAC P., 2004. - "La hausse des logements, causes réelles et causes fiduciaires", *Études Foncières*, n°111, pp. 8-15.

CAVIGLIOLI F., 2002. - "Maisons de campagne, maisons de famille. La traque du bonheur", *Le Nouvel Observateur*, 15-21 août.

GIESBERT F.O., 1978. - "La grande folie des résidences secondaires", *Le Nouvel Observateur*, n°711, pp. 51-61.

Série statistiques / données

Mairies

Permis de construire 1975-2003

Centres des Impôts

Extraits des actes de mutation foncière à titre onéreux 1995-2003, Hôtels des Impôts de Saint-Brieuc, Morlaix, Brest, Quimper, Lorient, Auray, Vannes, Challans et La Rochelle

Direction Régionale de l'Équipement

Permis de construire, fichiers Sitadel 1995-2003

Données organismes HLM

AROHLM Bretagne
OPDHLM Côtes d'Armor
Espacil
le Logis Breton
OPDHLM Finistère
Bretagne Sud Habitat
OPDHLM Vendée

Principaux sites internet

<http://www.bordemer.com>
<http://www.immobs.com>
<http://www.cr-rennes.notaires.fr/immo/stats/stats-immo22>
<http://www.cr-rennes.notaires.fr/immo/stats/stats-immo29>
<http://www.cr-rennes.notaires.fr/immo/stats/stats-immo56>
<http://www.chambre-vendee.notaires.fr/rapport85>
<http://www.lemoniteur-expert.com/archives>
<http://www.bretagne-sud-habitat.fr>
<http://www.dgi.fr>

Autres

Agences immobilières et études notariales
Chambre des Notaires
INSEE (RGP, données communales 1962-1999, Enquête logement 1973-2002)
Ministère de l'Équipement
Pact-Arim

2. Îles

Ouvrages

BERNARDIE N., TAGLIONI F. (dir.), 2005. - Les dynamiques contemporaines des petites espaces insulaires, de l'île-relais aux réseaux insulaires, Karthala, 443p.

BRIGAND L., 2002. - Les îles du Ponant. Histoires et géographie des îles et archipels de la Manche et de l'Atlantique, Éditions Palantines, 480p.

BRIGAND L., 1995. - D'île en île, l'archipel du Conservatoire du littoral, vol. 3, Cahiers du Conservatoire, 207p.

BULOT J., 1992. - L'Île-aux-Moines, chronique maritime et sociale d'une île du ponant du XVII^{ème} au XX^{ème}, éditions Jean Bulot, 183p.

BUTTIN H., 2003. - Passeport pour Hoëdic, Essai sur l'histoire et l'avenir d'une petite île du Ponant, Société des Écrivains, 258p.

GUILLEMET D., 2000. - Les îles de l'Ouest de Bréhat à Oléron du Moyen-Âge à la Révolution, Geste Éditions, 355p.

MARIMOUTOU J.C., RACAULT J.M., 1995. - L'insularité, thématique et représentations" L'Harmattan, 325p.

PÉRON F., 1985. - Ouessant. L'île sentinelle, Éditions de la Cité, 446p.

PÉRON F., 1993. - Des îles et des hommes, l'insularité aujourd'hui, Éditions de la Cité - Ouest-France Éditions, 287p.

SANGUIN A.L., 1997. - Vivre dans les îles, une géopolitique des insularités, L'Harmattan, 389p.

SALOMÉ K., 2003. - Les îles bretonnes : une image en construction (1750-1914), PUR, 462p.

Contributions à ouvrages

CODACCIONI-MEISTERSHEIM A., 1988. - "Insularité, insularisme, iléité. Quelques concepts pour l'étude des paysages insulaires", in *MAB Atelier*, Ouessant, pp. 43-51.

KALAORA B., 1995. - "Préface", pp.8-9, in **BRIGAND L.**, D'île en île, l'archipel du Conservatoire du littoral, vol. 3, Cahiers du Conservatoire, 207p.

PELLETIER P., 2005. - "L'île, un bon objet géographique", pp. 7-17, in **BERNARDIE N., TAGLIONI F.** (dir.), Les dynamiques contemporaines des petites espaces insulaires, de l'île-relais aux réseaux insulaires, Karthala, 443p.

PÉRON F., 1996. - "La mer comme valorisation d'un territoire, l'île productrice de mythes et nouveau géosymbole", pp. 79-91, in **PÉRON F., RIEUCAU J.** (éd), La maritimité aujourd'hui, L'Harmattan, 335p.

Articles scientifiques / revues

BRIGAND L., 1984. - "Activités traditionnelles et tourisme dans les îles du Ponant", *Norois*, n°121, pp. 63-76.

BRIGAND L., 1986. - "Les îles bretonnes : agriculture et insularité", *Études Foncières*, n°31, pp. 44-49.

BRIGAND L., 2006. - "Que serais-je sans elles ? Relation d'un voyage d'un quart de siècle d'île en île", *Ethnologie Française*, XXXVI, 3, pp. 475-483.

BRIGAND L., MORINIÈRE C., 1986. - "Paysages et organisation de l'espace", *Penn Ar Bed*, n°122-123, pp. 122-135.

BUHOT C., 2003-2004. - "Anciens et nouveaux résidents secondaires à l'Île de Bréhat", *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, n°115-118, vol. 29-30, pp. 91-105.

BUHOT C., 2004a. - "Marché foncier et immobilier sur Houat et Hoëdic entre 1995 et 2001", *Melvan*, n°1, pp. 67-70.

CHAUSSADE C. (dir.), 1991. - *L'île d'Yeu : phare du Ponant*, *Cahiers Nantais* n°37, Ouest Éditions, 120p.

GUILCHER A., 1985. - "Les îles du Ponant. Ces îles où l'on parle français", *Hérodote*, n°37-38, pp. 273-287.

JEDRUSIK M., 1992. - "Pour une géographie des îles", *Miscellanea Geographica*, n°5, pp. 223-225.

PÉRON F., 1987. - "Nouvelle dynamique d'une population insulaire, l'exemple de l'île d'Ouessant", *Norôis*, n°133-135, pp. 101-108.

PÉRON F., 1992. - "L'évolution démographique récente des îles du Ponant : l'amorce d'un renouveau insulaire ?", *Norôis*, n°156, pp. 439-450.

PÉRON F., 2005. - "Fonctions sociales et dimensions subjectives des espaces insulaire (à partir de l'exemple des îles du Ponant)", *Annales de Géographie*, n°644, pp. 422-436.

POTTIER P., ROBIN M., 1997. - "L'île d'Yeu, un espace convoité : développement et aménagement", *Mappemonde*, n°1, pp. 18-23.

POTTIER P., 1995. - "La notion de capacité résiduelle d'urbanisation. Éléments de réflexion pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation littorale à vocation touristique", *Cahiers Nantais*, n°47-48, pp. 365-376.

L'information immobilière, mai 2003, n°353, 38p.

Travaux universitaires

AUBERT L., 1991. - *Recherche sur l'identité territoriale insulaire à partir de l'exemple de l'île de Groix*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 353p.

BARTHON C., 2000. - *Géographie, culture et patrimoine : essai sur l'identité insulaire à partir des exemples des îles de Ré et Oléron*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université de Nantes, 383p.

BOISBUNON C., 2006. - *Exercer la médecine générale sur les îles bretonnes du Ponant, une vocation ?*, thèse de médecine, Université de Rennes I, 170p.

BRIGAND L., 1983. - *Les îles bretonnes. Aspects géographiques de l'insularité*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université de Bretagne Occidentale, 2 vol. 267p. + 111p.

BRIGAND L., 2000. - *Îles, îlots et archipels du Ponant, de l'abandon à la surfréquentation ? Essai sur la question des usages, de la gestion et de la conservation depuis 1950*, thèse de doctorat d'État, Université de Paris I Panthéon-Sorbonne, 469p.

BUHOT C., 2000. - *Enjeux et débats sur la restauration d'un milieu insulaire : le cas du Havre-aux-basques, Îles-de-la-Madeleine (Québec)*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Caen, 116p.

BUHOT C., 2001. - *L'évolution des modalités de gestion des espaces insulaires par les municipalités depuis le début des années 1980 : les exemples de Batz, Bréhat, Molène et Ouessant*, mémoire de DEA de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 95p.

CHIRON T., 2003. - *La gestion des ressources en eau en milieu insulaire : Batz, Molène, Ouessant et Sein*, mémoire de DEA de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 111p.

CLEUZIOW A., 1993. - *Île Molène, évolution de l'espace et des paysages*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 128p.

CORBEL Y., 1999. - *Paysages, habitats et habitants sur les îles de Molène et Ouessant*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 169p.

DIVRAISON A., 1994. - *Urbanisme et environnement sur un site insulaire : l'île de Batz*, mémoire de maîtrise de Droit, Université de Bretagne Occidentale, 116p.

DUDON C., 1997. - *Île d'Arz : espace et société*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 131p.

FLOC'H F., 1996. - *L'île de Bréhat : Mutations des activités insulaires et appréhension d'une nouvelle réalité : le tourisme*, mémoire de maîtrise de Sociologie, Université de Rennes II, 101p.

GAUTIER R., 2000. - *Le tourisme et la politique de développement touristique à l'île d'Yeu*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 107p.

GÉRARD Y., 2001. - *De la construction du paysage littoral breton par les résidents secondaires*, mémoire de DEA de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 89p.

GERMAIN O., 1987. - *Les mouvements de population à l'île d'Yeu en 1986*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 113p.

LAMBERT D., 1999. - *Étude comparée entre deux milieux micro-insulaires : Houat et Hoëdic*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 106p.

LE GUILLOUX D., 1995. - *L'organisation et l'évolution de l'espace et des paysages sur les îles d'Houat et d'Hoëdic*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, Brest, 116p.

LE TALLEC R., 1987. - *Étude d'un milieu insulaire : l'Île-aux-Moines. Le devenir d'une île à vocation touristique*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, Brest, 162p.

LEGUINIO P., 1989. - *Mobilité et attraction insulaire : l'exemple de Molène*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 153p.

LORVELLEC G., MUIS A.S., 2002. - *Diagnostic du territoire de l'île de Bréhat*, rapport de stage de DESS Gestion et Expertise des Littoraux, Université de Bretagne Occidentale, 13 fiches.

LUCAS C., 1986. - *Hommes et milieux à l'île d'Ouessant*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 92p.

MARCHAND O., 2000. - *Évolution de l'urbanisation et étude du marché foncier sur la commune de Noirmoutier-en-Île*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 99p.

MARCHESSÉ C., 2000. - *Une journée à Bréhat. Étude de la fréquentation touristique des excursionnistes à Bréhat*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 95p.

MARTIN N., 1994. - *Une petite collectivité face aux enjeux de l'insularité : Aix*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Poitiers, 230p.

MORISSON C., 2002. - *Le logement sur l'île d'Aix : état des lieux et perspectives*, rapport de stage DESS Aménagement et Urbanisme, IFU - Université Paris VIII, 107p.

PEREIRA S., 1993. - *Noirmoutier : d'Île en Presqu'Île*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 192p.

POYET B., 1999. - *Mise en valeur de l'énergie éolienne dans les îles du Ponant. Quelles perspectives de développement ?*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 76p.

PRUNEAU Y., 2000. - *Tourisme et développement local à l'île d'Yeu*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 120p.

RAOUL J., 1995. - *Les résidences secondaires sur l'Île de Bréhat*, mémoire de licence de Géographie, Université de Bretagne Occidentale, 33p.

SAUVION E., 1990. - *L'application de la loi littoral aux petites îles côtières*, mémoire de maîtrise en Droit et Sciences politiques, Université de Nantes, 136 p.

SCHRICKE F., 1987. - *Caractéristiques et géographie du phénomène des résidences secondaires sur l'île d'Yeu*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Nantes, 2 vol., 229p.

THÉVENET J., 1998. - *Étude sur les réalités et les perspectives de l'urbanisation à Ouessant*, mémoire de maîtrise de Géographie, Paris X - Nanterre, 80p.

TOUROLLE J., 2002. - *La gestion de l'environnement insulaire. Étude comparative de l'Île-aux-Moines et de l'Île d'Arz (Golfe du Morbihan)*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de Caen, 353p.

TRIAUD C., 1999. - *Mise et tourisme et dynamiques spatiales de l'île de Ré*, mémoire de maîtrise de Géographie, Université de La Rochelle, 131p.

Rapports

ANONYME, 1974. - "Île de Bréhat : notice sur l'architecture traditionnelle et propositions d'aménagement", DDE, Département des Côtes d'Armor, Agence des Bâtiments de France, non paginé.

ANONYME, 1976. - "Rapports entre l'administration et les administrés d'une île de 1971 à 1976, exemple de Bréhat", AIP, 187p.

ANONYME, 1997a. - "Bréhat : Analyse de la situation générale de l'île et préconisations", DESS CESA, 111p.

ANONYME, 1997c. - "Étude paysagère de l'Île de Batz", Association Géoarchi, Université de Bretagne Occidentale, 62p.

ANONYME, 1998a. - "Construire à Belle-Île", CAUE 56 et District de Belle-Île-en-Mer, 51p.

ANONYME, 1998c. - "Insularité(s) - Rencontres interrégionales en Charente-Maritime, îles de Ré, d'Oléron et d'Aix, CAUE, Charente-Maritime, Morbihan, Vendée, 73p.

ANONYME, 2000d. - "Inventaire du patrimoine bâti ordinaire de l'île nord de Bréhat", Cité internationale universitaire de Paris - Fondation Haraucourt, non paginé.

ANONYME, 2000e. - "Rapport du PLU", Île de Groix, 37p.

ANONYME, 2002. - "Schéma de développement de l'économie touristique de Belle-Île-en-Mer", Détente Consultants, 167p.

ANONYME, 2005c. - "Housing, conditions on small islands in Europe, Network Meeting, 2-4 mai 2005, Gullholmen, Suède.

BRIGAND L., LE DÉMÉZET M., FICHAUT B., 1986. - *Les changements écologiques, économiques et sociologiques dans les îles du Ponant : le cas de Batz, Ouessant et Groix*, Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, 200p.

BUHOT C., 2003. - "État du foncier dans les îles bretonnes", Rapport Direction Régionale de l'Équipement de Bretagne, 15p.

BUHOT C., 2004b. - "Analyse du marché foncier et immobilier dans les îles du Ponant (1995-2001)", rapport Association des îles du Ponant, 53p. (<http://www.iles-du-ponant.com/bases/pdf/documentation/fr>)

GESTIN F. et al., 1982. - "Ouessant : structures du parcellaire et évolution de la société insulaire", Mission du Patrimoine ethnologique du Ministère de la Culture, 206p.

Articles de presse

ANONYME, 2004h. - "Île de Ré", Spécial Habitat, hors-série n°1, 58 p.

ANONYME, 2005d. - "Les entrepreneurs s'invitent à la mairie", *Le Courrier Vendéen*, 7 avril 2005.

BARILLÉ F., 2003. - "Immobilier : Groix se méfie des dérives", *Ouest-France*, 20 février.

BOUGEARD N., 2001. - "Golfe du Morbihan", *Le Figaro*, 5 février.

BOZONNET J.J., 2002. - "Houat rechigne à vendre son âme au tourisme", *Le Monde*, 6 août.

CAUSSE B., 2000. - "Bréhat un archipel hors saison", *Le Monde*, 23 mars.

COUTIN A., 1994. - "Bréhat ne veut pas devenir une réserve d'Indiens", *Géo*, n°185, p.96.

DE ALMEIDA D., 2002. - "L'île d'Arz ne campe plus en paix", *Libération*, 27 août.

DE CHENAY C., 2002. - "Le Golfe du Morbihan en délicatesse avec les touristes", *Le Monde*, 2 août.

- DE ROUX E.**, 2002. - "L'île d'Yeu en guerre contre l'urbanisme anarchique et l'automobile", *Le Monde*, 7 août.
- DUPONT G.**, 2002. - "Ouessant, Molène et Sein face à un avenir incertain", *Le Monde*, 1^{er} août.
- DURUPT V.**, 1999. - "Logements sociaux : les îles du Ponant peinent", *Le Télégramme*, 8 septembre.
- GUIBERT I.**, 1991. - "Marché immobilier des îles, difficile de jeter l'ancre", *Investir*, 19 août.
- GUILLEMOIS C.**, 1999. - "L'exode des insulaires sans toit", *Ouest-France*, 8 septembre.
- GUYOTAT R.**, 2002. - "Belle-Île s'amarre à son passé maritime", *Le Monde*, 3 août.
- JÉRÔME B.**, 2002. - "Bréhat supporte difficilement sa notoriété", *Le Monde*, 31 juillet.
- JÉRÔME B.**, 2002. - "L'île de Batz s'efforce de cultiver son authenticité", *Le Monde*, 31 juillet.
- LE BORGNE F.**, 2006. - "Le maire de l'île de Batz fâché avec l'État", *Ouest-France*, 24 mars.
- LE GRIX Y.**, 2002. - "Les îles aux trésors", *Le Nouvel Observateur*, 15-21 août.
- LE HÉBEL M.**, 2006. - "Belle-Île, les jeunes exclus du littoral", *Le Télégramme*, 21 octobre.
- LUCAS S.**, 1995 - "L'Île d'Hoëdic", *Chasse-Marée*, n°90, pp. 2-11.
- LUCAS S.**, 1994. - "Houat : l'île des pêcheurs", *Chasse-Marée*, n°82, pp. 2-11.
- MÉTER V.**, 2006. - "Arz, le bel hiver", *Bretagne Magazine*, n°32, pp.66-69.
- PANOU S.**, 2006. - "Les insulaires cherchent des logements", *Ouest-France*, 10 avril.
- PICOUET M.**, 2002. - "Envolée des prix sur les îles bretonnes", *Le Monde*, 5 mai.
- ROBIN Y-M.**, 2002. - "Un conflit juridique sur fond d'huître", *Ouest-France*, 28 mai.
- ROCHARD Y.**, 2004, "Molène, le privilège du dénouement", *Ar Men*, n°139, pp. 42-49.
- SACHETAT-GOUGUENHEIM M.A.**, 1994. - "Une maison dans une île", *Le particulier immobilier*, n°97, pp. 22-36.
- SALAÜN F.**, 2005. - "Les îles réclament des logements", *Ouest-France*, 5 septembre.
- SIMON G.**, 1992. - "Les îles du Ponant menacées par le tourisme", *Le Monde*, 27 avril.

Série statistiques / données

Mairies

Registre des délibérations du Conseil Municipal, 1962-2001, mairie de l'île de Groix
Registre des délibérations du Conseil Municipal, 1965-2003, mairie de l'île de Bréhat

Centres des Impôts

Extraits des actes de mutation foncière à titre onéreux 1995-2003, Hôtels des Impôts

Direction Régionale de l'Équipement

Permis de construire, fichiers Sitadel 1995-2003

Autres

Association des Îles du Ponant : <http://www.iles-du-ponant.com>

Bandes dessinées

ROCHER D., 1989. - *Yeu est Yeu, nom de Dieu !*, Oya Nouvelles, non paginé.

ROCHER D., 1993. - *Yeu existe ! Yeu l'ai rencontrée !*, Oya Nouvelles, non paginé.

3 - Foncier

Ouvrages

ADEF, 1984. - La propriété foncière, 252p.

ADEF, 1988. - États des lieux. Pour une relance de la recherche sur le foncier, 158p.

ADEF, 1990. - Outils fonciers, mode d'emploi, SOGISS, 210p.

ADEF, 1993. - L'articulation du foncier et de l'immobilier, 188p.

ADEF, 2004. - Les mécanismes fonciers de la ségrégation, 280p.

COMBY J., RENARD V., 1996. - Les politiques foncières, Que sais-je, 1^{ère} édition, PUF, 128p.

DE MONCAN P., 2002. - À qui appartient la France ?, Éditions du Mécène, 278p.

PERRIER-CORNET P. (dir.), 2002. - À qui appartient l'espace rural ? Enjeux publics et politiques, Éditions de l'Aube, DATAR, 141p.

THIBAULT C., 1997. - Histoire / histoires de la propriété immobilière. De l'an 1000 à l'an 2000, Éditions Résidence, 381p.

Articles scientifiques / revues

COMBY J., 1995. - "Urbanisation et enjeux fonciers", pp. 30-36, Actes du colloque "Demain le rivage, un héritage à inventer", *Cahiers du Conservatoire du littoral*, n°8, 159p.

COMBY J., 1998. - "Le marché des terrains pour maisons individuelles", *Études Foncières*, n°78, pp. 4-5.

COMBY J., 2003a. - "La formation de la valeur sur les six marchés fonciers", *Études Foncières*, n°101, pp. 18-23.

COMBY J., 2004. - "Mobilisation foncière", *Études Foncières*, n°107, éditorial.

BUHOT C., 2005. - "Analyse comparative de la propriété foncière à partir des matrices cadastrales dans deux communes insulaires (Île-de-Batz et Île-de-Bréhat)", *Norois*, n°196, pp. 81-90.

COSTE M., RONCAYOLO M., 1979. - "Mutations foncières et urbanisation, un traitement graphique", *Études Foncières*, n°4, pp. 17-23.

GÉRARDIN B., LAVIGNE J.C., 1980. - "Mutations foncières et changement socio-économique", *Études Foncières*, n°9, pp. 24-31.

GOZE M., 1988. - "La collecte des informations sur les mutations", *Études Foncières*, n°41, pp. 25-29.

GRANELLE J.J., 2002. - "Les marchés fonciers, causes ou conséquences de la ségrégation urbaine", *Études Foncières*, n°99, pp. 8-15.

MARTINEZ M., 1998. - "Louer le terrain pour construire : les pratiques", *Études Foncières*, n°80, pp. 27-31.

MORLET O., 1998. - "L'activité foncière communale au quotidien", *Études Foncières*, n°78, pp. 32-34.

PONS H., 1995. - "Le cadastre, l'état civil de la propriété", *Regards sur le foncier*, n°45, pp. 8-10.

RENARD V., 1998. - "Quel foncier pour les résidents ?", "Insularité(s) - Rencontres interrégionales en Charente-Maritime, îles de Ré, d'Oléron et d'Aix, CAUE, Charente-Maritime, Morbihan, Vendée, p. 65.

RENARD V., 1999. - "Où en est le système de transfert de COS ?", *Études Foncières*, n°82, pp. 8-16.

YERPEZ J., 1994. - "L'approche d'une commune à partir des actes notariés", *Études Foncières*, n°65, pp. 17-21.

Travaux universitaires

BOINON J.P., 1991. - *Comportement des acteurs du marché foncier et formation des prix des terres agricoles en France*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle d'Analyse et politique économique, Université de Bourgogne, 2 vol., 441p et 124p.

CHEVALIER J., 1983. - *La question foncière en Basse-Normandie, essai de géographie des rapports sociaux à propos du foncier agricole*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Caen, 677p.

CROIX N., 1999. - *La terre entre terroir et territoire. Mutations foncières et organisations des campagnes armoricaines méridionales (1968-1988)*, thèse de doctorat d'État de Géographie, Université de Nantes, 2 vol., 1142p.

DALIGAUX J., 1996. - *Structures foncières et processus d'urbanisation en milieu rural et périurbain. Le cas du massif des Maures (Var)*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université d'Aix-Marseille I, 337p.

DUVILLARD S., 2001. - *De l'appropriation foncière à la « ville - territoire ». Les processus de territorialisation par la propriété foncière dans deux petites villes des Montagnes Méditerranéennes. (Nyons - Sud-Drôme et Aubenas - Sud-Ardèche)*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Grenoble, 315 p. + annexes.

ESTUBLIER P., 1984. - *Pratiques foncières et aménagements de la montagne. Prise en compte du foncier agricole dans le processus de maîtrise foncière*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université d'Aix-Marseille, 2 vol., 678p.

KASZYNSKI M., 1982. - *Observation foncière, division économique et sociale de l'espace*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Sciences économiques et sociales, Université de Lille, 316p.

MÉRIAUDEAU R., 1986. - *La propriété foncière en Savoie et Haute-Savoie : évolution depuis 1914, situation actuelle, renouveau de l'appropriation collective, feu de la propriété paysanne ?*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université de Grenoble, 480p.

MONDON E., 1998. - *Le savoir-faire cadastral français, un atout pour l'export*, mémoire de École Supérieure des Géomètres et Topographes, CNAM, Le Mans, 69p.

TRIANAFYLLOPOULOS N., 1999. - *Les mécanismes fonciers de l'urbanisation touristique du littoral en Grèce, étude de cas : l'île de Rhodes*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle de Géographie, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 344p.

Rapports

ANONYME, 1998b. - "La gestion et la protection de l'espace en 36 fiches juridiques", ATEN, CREN-GIP, 36p

ANONYME, 2000a. - "Tourisme, environnement, territoires : les indicateurs", IFEN, Orléans, Éditions Tec & Doc, 262p.

ANONYME, 2004e. - "Construire ensemble un développement équilibré du littoral", DATAR, La Documentation française, 156p.

ANONYME, 2005a. - "Pour une politique publique d'intervention foncière en Bretagne", DRE Bretagne, 27p.

BERSANI C., BONDAZ M., RAVAIL B., 2000. - "Rapport sur les conditions d'application de la loi « littoral »", Conseil Général des Ponts et Chaussées, Paris, 64 p.

CONSERVATOIRE DE LITTORAL ET DES RIVAGES LACUSTRES, 1995. - Actes du colloque "Demain le rivage, un héritage à inventer", *Cahiers du Conservatoire du littoral*, n°8, 159p.

CONSERVATOIRE DU LITTORAL ET DES RIVAGES LACUSTRES, 1995. - *Atlas des espaces naturels du littoral*, non paginé.

CONSERVATOIRE DU LITTORAL ET DES RIVAGES LACUSTRES, 2005. - *Atlas des espaces naturels du littoral*, non paginé.

Série statistiques / données

Mairies

Matrices cadastrales 2002

Centres des Impôts

Extraits des actes de mutation foncière à titre onéreux 1995-2003, Hôtels des Impôts Cadastres

Safer

Mairies

Matrices cadastrales 2002

Centres des Impôts

Extraits des actes de mutation foncière à titre onéreux 1995-2003, Hôtels des Impôts Cadastres

Autres

Chambre des Notaires
SAFER

Principaux sites internet

<http://www.safer.fr>

<http://www.foncier.org>

<http://www.adeupa-brest.com>

<http://www.cnis.fr/agenda/PDE/Pde0014.pdf>

Table des figures

1 - La crise du logement dans les îles du Ponant : un sujet d'actualité	7
2 - Le terrain d'étude : treize îles dispersées entre Côtes d'Armor et Charente-Maritime	10
3 - De la vente d'un bien immobilier à sa consultation dans une direction départementale des Services Fiscaux	16
4 - Principaux éléments contenus dans un extrait d'acte	16
 I. 1 - Évolution de la population dans les treize îles du Ponant (1962-1999)	32
I. 2 - Population en 1999 et évolution depuis 1962	32
I. 3 - Variation de la population totale des îles du Ponant entre 1962 et 1999	32
I. 4 - Comparaison entre la composition de la population française et celle de sept communes insulaires en 1999	36
I. 5 - Évolution du parc des logements (1968-1999)	38
I. 6 - Degré de maritimisation - XVIII ^{ème} siècle	40
I. 7 - Degré de maritimisation - fin XX ^{ème} siècle	40
I. 8 - Répartition de la population active occupée selon les secteurs	40
I. 9 - Les murets à Sein : l'empreinte de la mise en valeur agricole de l'île au XIX ^{ème} siècle	44
I.10 - Le recul de l'agriculture à Molène (1929-1981)	44
I.11 - Ouessant en 2000 : un parcellaire très morcelé qui s'explique par une mise en valeur autrefois extrêmement poussée des sols et qui fige actuellement leur usage - <i>Pointe du Creac'h</i> (NW)	45
I.12 - Un parcellaire qui dicte encore clairement l'organisation spatiale de Batz - Pointe Ouest (2000-04)	46
I.13 - La fréquentation des îles en 1998	50
I.14 - L'étalement de la saison touristique à Bréhat (1990-2004)	50
I.15 - L'ouverture des commerces conditionnée par la saison touristique estivale - Bréhat (2001-02)	53
I.16 - L'explosion du nombre de résidences secondaires (1968-1999)	57
I.17 - Des communes littorales qui concentrent les plus forts taux de résidences secondaires - Le cas de trois départements bretons en 1999	59
I.18 - Des taux de résidences secondaires supérieurs aux moyennes nationale et départementale (1999)	59
I.19 - Les îles du Ponant : des lieux hautement touristiques selon le modèle de "mise en tourisme" du MIT	60
I.20 - Explications relatives à l'utilisation du modèle MIT	61
 II.1 - Évolution du nombre de logements neufs commencés sur la période 1975-2003	68
II.2 - Documents d'urbanisme en vigueur en 2004	70
II.3 - Décalage entre les logements autorisés et les logements commencés à Groix et Belle-Île (1975-2002)	70
II.4 - Augmentation des demandes liées à l'urbanisme à Groix (1984-2002)	70
II.5 - Parallèle entre les terrains constructibles vendus et les logements commencés (1995-2003)	73
II.6 - Répartition du bâti : l'exemple de six îles	76
II.7 - Trois modèles d'organisation spatiale	78
II.8 - L'extension du bâti sur quatre îles	81
II.9 - Distribution spatiale analogue entre les terrains constructibles vendus et les logements construits sur la base de quatre exemples : Batz, l'Île-aux-Moines, Groix et Yeu (1995-2003)	86
II.10 - Répartition des transactions de terres réalisées par les agriculteurs en	

activité : exemples de Batz, Bréhat et Belle-Île (1995-2003)	93
II.11 - Augmentation des prix des terres (1995-2003)	95
II.12 - Des prix/m ² constructible inversement proportionnels à la surface du lot (2003)...	98
II.13 - Augmentation des prix des terrains constructibles (1995-2003)	100
II.14 - Évolution des prix des lots constructibles par seuils (1995-2003).....	100
II.15 - Des prix du foncier plus élevés sur le littoral et dans les agglomérations	104
II.16 - Distribution des prix des terrains constructibles à Groix, Belle-Île et Yeu (2002-2003)	106
III.1 - Quelques mises en vente visibles dans les îles	114
III.2 - Deux exemples de diminution des prix dans les annonces immobilières.....	116
III.3 - Rythme mensuel des transactions de logements sur l'île d'Yeu (2000-2001).....	118
III.4 - Publicité de l'agence Paris-Provence.....	122
III.5 - L'espace islais en proie à l'extension spatiale des résidences secondaires : vers un repli des insulaires dans l'arrière-port et autour de <i>la Citadelle</i>	124
III.6 - La construction neuve entre 1995 et 2003 : des îles de la Manche et de la mer d'Iroise peu dynamiques.....	130
III.7 - Le marché du foncier constructible : le dynamisme des îles atlantiques contraste avec l'immobilisme des îles plus septentrionales.....	130
III.8 - Le marché de l'ancien (1995-2003)	132
III.9 - Un renouvellement des propriétaires plus ou moins rapide	132
III.10 - Une structure du marché dominée par l'habitat individuel, à l'image de celle du parc	134
III.11 - Typologie des îles selon la représentativité de la taille des logements dans les transactions et dans le parc.....	136
III.12 - Les acquisitions de logements par les personnes morales : une partici- pation plus affirmée dans les îles situées à l'est d'une ligne Bréhat/Belle-Île	138
III.13 - Une intervention plus réduite des personnes morales dans les ventes de logements	138
III.14 - L'acquisition de logements par les résidents permanents : une partici- pation très faible qui décroît d'ouest en est.....	142
III.15 - La mainmise des résidents secondaires dans les achats de logements.....	142
III.16 - Des résidents permanents presque partout minoritaires dans les ventes de logements	144
III.17 - Les résidents secondaires signent également l'essentiel des ventes de logements	144
III.18 - Logements changeant de catégorie de propriétaires (1995-2003).....	146
III.19 - Les quatre types de transformations possibles des logements vendus entre 1995 et 2003	148
III.20 - La diminution de logements principaux consécutive au marché (1995-2003)	150
III.21 - Typologie des îles selon la taille des logements acquis par les résidents permanents et secondaires	152
III.22 - Typologie des îles selon le degré de participation des différents acteurs	154
IV.1 - Profil socioprofessionnel des acteurs du marché du logement.....	170
IV.2 - Âge des acteurs du marché du logement.....	172
IV.3 - Une grande fluctuation du prix des logements selon les îles (1995-96)	176
IV.4 - L'inégale augmentation des prix des logements (1995-2003).....	176
IV.5 - Répartition des prix des logements acquis par les personnes physiques	178
IV.6 - Des logements plus chers sur le littoral et dans les agglomérations (2002-03)....	180
IV.7 - L'augmentation constante des prix des logements (1995-2003)	182
IV.8 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement sur une île entre 1995 et 2003	186
IV.9 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement sur une île entre 1995 et 2003 (suite)	189
IV.10 - Accessibilité et provenance géographique des résidents secondaires ayant acquis un logement entre 1995 et 2003	191
IV.11 - Des vendeurs davantage marqués par une origine insulaire que les acquéreurs.....	194
IV.12 - L'origine insulaire des résidents secondaires nés à Groix	

(comparaison 1975-1984 / 1995-2003).....	194
IV.13 - Comparaison du nombre de participants aux transactions immobilières à Sein, Groix et l'Île-aux-Moines.....	198
IV.14 - Logements hérités ou achetés : la transmission des biens encore très présente dans les îles finistériennes (1995-2003)	200
IV.15 - Nouveaux critères d'attribution des cartes bateau de la Penn ar Bed	206
IV.16 - Une conception très conservatrice de la préservation de l'environ- nement et du cadre de vie par les résidents secondaires de l'île d'Yeu - illustration à partir d'une BD islaïse.....	208
V.1 - La concentration des transactions de logements dans les bourgs des petites îles (1995-2003).....	219
V.2 - La concentration des transactions de logements dans les bourgs des grandes îles (1995-2003)	220
V.3 - Le découpage spatial de Yeu à partir des sections cadastrales	222
V.4 - Le découpage spatial de Groix à partir des sections cadastrales.....	223
V.5 - Le découpage spatial d'Ouessant à partir des sections cadastrales	224
V.6 - Distribution spatiale des nouveaux propriétaires selon leur domicile principal déclaré	226
V.7 - Bilan des transactions réalisées par les résidents permanents à Groix, Ouessant, Bréhat et Yeu (1995-2003)	228
V.8 - Bilan des transactions réalisées par les résidents secondaires à Groix, Ouessant, Bréhat et Yeu (1995-2003)	230
V.9 - Des résidents secondaires de plus en plus présents à Groix et Ouessant malgré une diminution du nombre de ventes (1975-1984 / 1995-2003).....	234
V.10 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Bréhat..... selon leur provenance géographique.....	237
V.11 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Groix selon leur provenance géographique.....	238
V.12 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Ouessant selon leur provenance géographique.....	239
V.13 - Répartition spatiale des acquéreurs résidents secondaires à Yeu selon leur provenance géographique.....	240
V.14 - La configuration socio-spatiale de la commune de Bréhat	242
V.15 - La configuration socio-spatiale de la commune de Groix	243
V.16 - La configuration socio-spatiale de la commune d'Ouessant.....	244
V.17 - La configuration socio-spatiale de la commune d'Yeu	245
V.18 - Distribution spatiale des six profils de nouveaux propriétaires de logements à Bréhat, Ouessant, Groix et Yeu (1995-2003).....	249
V.19 - Distribution spatiale des prix des logements entre 1995-96 et 2002-03 à Yeu et Bréhat.....	252
V.20 - Distribution spatiale des prix des logements entre 1995-96 et 2002-03 à Ouessant et Groix.....	253
V.21 - Taille et nature des logements vendus en 2002 et 2003	256
V.22 - Superficies des propriétés vendues en 2002 et 2003	257
V.23 - Le cas singulier d'Ouessant ou quand la propriété est incluse dans un "lot" englobant une multitude de parcelles disséminées dans la commune.....	259
VI.1 - Chronologie des constructions de logements sociaux dans les communes insulaires (1979-2005).....	272
VI.2 - Densité en logements sociaux (2004)	278
VI.3 - Nombre et type de logements sociaux construits (2005)	278
VI.4 - Population logée dans les HLM (2005)	280
VI.5 - Taille des ménages dans le parc locatif social (2005).....	280
VI.6 - Profil des locataires dans le parc locatif social de quatre îles morbihannaises	282
VI.7 - Un renforcement de la concentration de la population permanente dans les bourgs (des grandes îles surtout) qui s'explique par une localisation préférentielle du parc locatif social (2005).....	286
VI.8 - Localisation des logements appartenant à la SAIA et à la commune - Île d'Aix (2002).....	292

VI.9 - L'action municipale en faveur du logement concentrée dans le bourg (Bréhat - 2003)	294
VI.10 - Publicité autour des logements HLM de l'île-aux-Moines (2005)	300
VI.11 - Une concentration de la population permanente dans les bourgs bréhatin et aixois	306
VI.12 - Une concentration de la population active dans les bourgs bréhatin et aixois ...	307
VII.1 - Origine géographique des propriétaires fonciers à Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix (2002)	320
VII.2 - Origine géographique des propriétaires de logements à Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix (2002)	322
VII.3 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île d'Hoëdic (2003)	325
VII.4 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île d'Aix (2002)	326
VII.5 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île de Batz (2002)	327
VII.6 - Répartition spatiale des propriétaires de l'île de Bréhat (2002)	328
VII.7 - L'empreinte agricole explique la prépondérance des propriétaires de l'île de Batz (2002)	330
VII.8 - Le patchwork bréhatin (2002)	331
VII.9 - L'emprise spatiale des propriétaires forains au <i>Gardeno</i> (Bréhat) en 2003	332
VII.10 - L'impact des mutations foncières au sein de la structure foncière : exemple du quartier du <i>Gardeno</i> (Bréhat) entre 1995 et 2003	333
VII.11 - La concentration des propriétaires aixois dans le centre de l'île d'Aix (2002) ...	335
VII.12 - Une concentration des propriétaires particuliers dans le bourg d'Hoëdic (2003)	336
VII.13 - Une coordination de la gestion foncière entre le CELRL et les collectivités territoriales dans les îles d'Aix et de Batz (1995-2003)	339
VII.14 - Des SCI avec des capacités financières supérieures à celles des personnes physiques	342
VII.15 - L'attrait des SCI pour les propriétés de grande taille	342
VII.16 - <i>Le Gardeno</i> : un quartier partagé entre résidents permanents, régionaux et franciliens (2003)	347

Table des tableaux

1 - Les acquisitions du Conservatoire du littoral en 2004	84
2 - Le potentiel constructible maximal et théorique dans huit îles en 2003	88
3 - Les transactions de terres (1995-2003).....	91
4 - Superficie moyenne des transactions de terres (1995-2003).....	91
5 - Les transactions de terres réalisées par les agriculteurs (1995-2003).....	92
6 - Les écarts de superficie et de prix des terrains constructibles enregistrés dans six îles en 2003.....	99
7 - Augmentation du prix du foncier constructible sur quatre îles (1995-2003).....	101
8 - Des terrains constructibles plus chers dans les îles que sur le littoral continental proche (comparaison 2002-2003).....	103
9 - Les îles les plus vendeuses sur le site de l'agence Paris-Provence	128
10 - Des transactions de logements plus nombreuses que les constructions neuves (1995-2003).....	131
11 - Des logements généralement plus chers sur les îles que sur le littoral continental voisin (prix 2002-03).....	181
12 - Les logements les plus chers achetés par les résidents secondaires.....	183
13 - Les grands logements davantage touchés par la hausse des prix - l'exemple de Yeu (en €).....	184
14 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant acquis un logement dans les treize îles entre 1995 et 2003 (proportion en %).....	188
15 - Lieu de domicile des résidents secondaires ayant vendu un logement entre 1995 et 2003 (proportion en %).....	192
16 - Écarts au prix moyen d'un logement acheté par les résidents secondaires selon leur lieu de domicile (2002-03).....	195
17 - Quinze profils de résidents à partir de la classification socioprofessionnelle et du lieu de domicile : l'exemple de Groix	196
18 - Durée de détention d'un logement selon le type de propriétaire 1995-2003 (en années)	201
19 - Durée de détention (en années) des résidences secondaires à Bréhat et Ouessant selon le lieu de domicile du propriétaire (1995-2003).....	202
20 - Durée de détention (en années) des résidences secondaires à Bréhat et Ouessant selon le lieu de domicile du propriétaire et le mode de transmission du bien (1995-2003).....	203
21 - Des électeurs en surnombre.....	205
22 - Nombre de sections cadastrales par île	218
23 - Nombre de quartiers cadastraux définis dans les quatre grandes îles.....	221
24 - Nombre de parcelles vendues à l'occasion de la vente d'un logement 2002-03.....	258
25 - Le poids du parc locatif HLM dans les communes insulaires (2005)	277
26 - Comparaison Bréhat et Yeu avec les communes continentales voisines (2004)....	279
27 - Relation taille des ménages / taille des logements dans le parc locatif social (2005)	283
28 - Comparaison du prix des loyers dans le parc locatif bellilois	285
29 - Comparaison îles/continent dans le coût des opérations : exemples dans le Morbihan.....	290
30 - Un morcellement variable selon l'île - 2002	316
31 - Synthèse de la propriété foncière (possession du sol en %).....	317
32 - L'emprise foncière des propriétaires forains (possession du sol en %)	318
33 - Le statut juridique des terrains appartenant à des propriétaires résidents et forains selon quatre modalités (en % du sol détenu) à Bréhat.....	319
34 - L'ascendant pris par les SCI non professionnelles parmi les sociétés	323
35 - Un parc des logements majoritairement aux mains des propriétaires	

forains (% du nombre de logements)	323
36 - Proportion du patrimoine des SCI en 2002-2003 acquise par le biais du marché depuis 1995 (en %)	340
37 - Des SCI majoritairement immatriculées sur le continent (2002)	341
38 - Contribution du marché (1995-2003) à l'évolution de la propriété foncière chez les personnes physiques en 2002-2003 (en %).....	344

Table des annexes

Annexe A :

A1 - Les îles du Ponant en quelques chiffres	394
A2 - Exemple d'extrait d'acte de mutation foncière à titre onéreux - Île de Groix	395
A3 - Liste des informations communicables par les Directions des Services Fiscaux ...	399
A4 - Liste des principaux contacts	400

Annexe B :

B1 - Chiffres des traversées continent / île de Bréhat (1990-2003).....	402
---	-----

Annexe C :

C1 - Sites classés et sites inscrits dans les îles : six exemples.....	403
C2 - Exemple d'emprise des zones Nds à Bréhat et Groix.....	404
C3 - Le zonage réglementaire s'appliquant dans quatre îles.....	405
C4 - La mise en vente du "dernier terrain constructible" de l'île de Batz.....	406
C5 - Découpage des secteurs notariaux selon les Chambres des Notaires	407

Annexe D :

D1 - Annonce où la vue sur mer est incontestablement un argument de vente : Île-aux-Moines, 2004	408
D2 - Nombre de logements vendus annuellement entre 1995 et 2003	409
D3 - Taille des logements vendus dans les îles entre 1995 et 2003	410

Annexe E :

E1 - Revenus disponibles de l'ensemble des ménages - France (2001)	411
E2 - Des insulaires avec un pouvoir d'achat inférieur aux continentaux (2001)	411
E3 - Prix des maisons individuelles en 2002-03 selon le nombre de pièces	412
E4 - Tensions et débats autour du projet de centre de revitalisation marine de l'Île-aux-Moines dans les années 1980	413

Annexe F :

F1 - L'ancien domine le neuf à Bréhat tant pour les résidents permanents que pour les résidents secondaires.....	414
F2 - Un recours plus fréquent au neuf qu'à l'ancien chez les résidents permanents groisillons comme chez les résidents secondaires	415
F3 - Un recours plus fréquent à l'ancien qu'au neuf à Ouessant tant chez les résidents permanents que chez les résidents secondaires	416
F4 - Des résidents secondaires qui privilégient l'ancien à l'est et le neuf à l'ouest alors que les résidents permanents islandais optent en grande majorité pour le neuf.....	417
F5 - Bilan entre anciens et nouveaux propriétaires résidents secondaires de Bréhat, Ouessant, Groix et Yeu (1995-2003) selon leur lieu de domicile	418
F6 - Écarts des secteurs au profil moyen de Bréhat (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires.....	419
F7 - Écarts des secteurs au profil moyen de Groix (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires.....	420
F8 - Écarts des secteurs au profil moyen d'Ouessant (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires.....	421
F9 - Écarts des secteurs au profil moyen de Yeu (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires.....	422
F10 - Écarts des secteurs au profil moyen de Bréhat (en %) concernant la classification socioprofessionnelle.....	423

F11 - Écarts des secteurs au profil moyen de Groix (en %) concernant la classification socioprofessionnelle.....	424
F12 - Écarts des secteurs au profil moyen d'Ouessant (en %) concernant la classification socioprofessionnelle.....	425
F13 - Écarts des secteurs au profil moyen de Yeu (en %) concernant la classification socioprofessionnelle.....	426
 F14 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par sections cadastrales - l'exemple de Bréhat (1995-2003)	427
F15 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple d'Ouessant (1995-2003).....	428
F16 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple de Groix (1995-2003).....	429
F17 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple de Yeu (1995-2003).....	430
 Annexe G :	
G1 - Composition du parc locatif social selon la taille des logements	431
G2 - Zones II du zonage Habitat et zonage De Robien en Bretagne	432
G3a - Examen des critères d'accès à la propriété retenus par différentes communes	433
G3b - Accès à la propriété des résidents principaux sur une île - Proposition d'une piste de réflexion.....	434
G4 - Localisation de la population permanente groisillonne (2003).....	435
G5 - Quelques exemples de prix - Epicerie/supermarché sur île et hypermarché sur continent - 2003.....	436
G6 - Statut d'occupation des résidences principales en 1999 dans les communes insulaires.....	437
 Annexe H :	
H1 - Exemple de relevé de propriété	438

Annexes

Annexe A1 - Les îles du Ponant en quelques chiffres

Iles	Nom officiel	Nombre de communes	Superficie (ha)	Population (hbs)	Distance continent – port d'embarquement (km)
Bréhat	Bréhat	1	309	421	2,5
Batz	Île de Batz	1	305	575	4
Ouessant	Ouessant	1	1 558	932	24
Molène	Île-Molène	1	75	264	14
Sein	Île de Sein	1	60	242	25
Groix	Groix	1	1 482	2 275	13
Belle-Île	Belle-Île	4 (Le Palais, Bangor, Sauzon et Locmaria)	8 563	4 735	15
Houat	Île d'Houat	1	291	335	16
Hoëdic	Île d'Hoëdic	1	208	117	24
Île-aux-Moines	Île-aux-Moines	1	320	610	0,25
Arz	Île d'Arz	1	330	231	4,5
Yeu	L'île d'Yeu	1	2 332	4 788	18
Aix	L'île d'Aix	1	119	186	3,5

Annexe A2 - Copie d'un extrait d'acte de mutation foncière à titre onéreux en date du 12 novembre 2001 enregistrant la vente d'une maison sur l'île de Groix

Département		Bureau		Date		12 NOV. 2001		1 2001 P 2 6656 3 6085	
MORBIHAN - LORIENT - HYP. 1 ^{er} B									
Destination		Partie destinée au rédacteur de l'acte							
Département		Rédacteur de l'acte							
Service		Maître Dominique FERRU, notaire associé à LAVAL							
		Nature et date de l'acte							
		VENTE D'IMMEUBLE en date du 26 septembre 2001							
		Nombre de feuilles utilisées 4 3							

VENDEUR

Monsieur

, employé de commerce, et Madame

, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à

LAVAL (53000), 7, rue

Nés savoir :

- Monsieur à LAVAL (53000), le 1964.

De nationalité Française.

- Madame à SAINT MEEN LE GRAND (35290), le 1966.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la participation aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me FERRU notaire à LAVAL préalable à leur union célébrée à la mairie de , le 1990 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

ACQUEREUR

Monsieur

, comptable, et Madame

, vendeuse,

demeurant ensemble à GUIDEL (56520),

Nés savoir :

- Monsieur à MORLAIX (29600), le 1951.

De nationalité Française.

- Madame à MORLAIX (29600), le 1952.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de , le 1972 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

DESIGNATION**COMMUNE DE GROIX (Morbihan)**

Une maison d'habitation sise dite commune, au village de Loc. maria, rue ,
comprenant:

- Au rez-de-chaussée: un séjour-cuisine, une salle d'eau, W.C.

- à l'étage : 2 chambres.

Petites dépendances dans la cour.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section AE, numéro , lieudit "rue " , pour une contenance de VINGT-QUATRE CENTIARES (24ca).

- section AE, numéro , lieudit "Rue " , pour une contenance de SOIXANTE-DOUZE CENTIARES (72ca).

Soit ensemble : QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIARES (96ca).

La présente vente porte également sur différents meubles et objets mobiliers garnissant l'immeuble ci-dessus désigné, savoir :

- une table en fer+carrelage (huit cents francs).....	800,00 F
- deux bancs en bois (deux cents francs).....	200,00 F
- un meuble de cuisine en bois (cinq cents francs).....	500,00 F
- un réfrigérateur-congélateur (deux mille francs).....	2.000,00 F
- une cuisinière électrique (Mille cinq cents francs).....	1.500,00 F
- un canapé convertible (Deux mille francs).....	2.000,00 F
- un lit 2 places (Mille francs).....	1.000,00 F
- une commode bois aggloméré(cinq cents francs).....	500,00 F
- un lit-chauffeuse (cent francs).....	100,00 F
- un salon de jardin (Mille quatre cents francs)	1.400,00 F

Département

Bureau

Date

1

2

3 6085

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille n°2

Ensemble : DIX MILLE FRANCS , ci 10.000,00 F
 Soit MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE EUROS ET QUARANTE NEUF CENTS
 (1.524,49 Eur.)

EFFET RELATIF

Acquisition par Monsieur et Madame aux termes d'un acte reçu par Maître
 Philippe , notaire à (Nord), le 1995, dont une
 expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LORIENT, le 1995, Volume
 1995P, numéro 3247.

PROPRIETE-JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des
 présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle,
 l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : SOIXANTE-
 TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT-SEPT EUROS QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTS
 (73.327,98 EUR.), soit QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE FRANCS
 (481.000,00 FRF.)

Ce prix s'applique à concurrence de

- SOIXANTE ET ONZE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS QUARANTE-NEUF
 CENTS (71.803,49 EUR.), soit QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE FRANCS
 (471.000,00 FRF.) à L'IMMEUBLE

- et à concurrence de MILLE CINQ CENT VINGT-QUATRE EUROS QUARANTE-
 NEUF CENTS (1.524,49 EUR.), soit DIX MILLE FRANCS (10.000,00 F) aux biens mobiliers
 tels qu'ils sont décrits et estimés ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la
 comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE**

L'ACQUEREUR a déclaré avoir effectué ce paiement savoir :

- à concurrence de DOUZE MILLE TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS
 QUATRE VINGT DIX HUIT CENTS (12.347,98 Eur), soit QUATRE VINGT MILLE NEUF
 CENT QUATRE VINGT DIX SEPT FRANCS ET QUARANTE DEUX CENTS (80.997,42
 F) de ses deniers personnels,

- et pour le surplus s'appliquant uniquement à l'immeuble, soit SOIXANTE MILLE
 NEUF CENT QUATRE VINGT EUROS (60.980,00 Eur.) , soit QUATRE CENT MILLE
 DEUX FRANCS CINQUANTE HUIT CENTIMES (400.002,58 F), au moyen des deniers d'un
 prêt que lui a consenti:

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE

Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité limitée, régie par les
 dispositions du titre III de la loi du 24 Juillet 1867, de la loi du 10 Septembre 1947, et par
 l'article 5 de l'ordonnance du 16 Octobre 1958,

Ayant son siège social à

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT , sous le numéro
 D 309 646 206, ci-après dénommée la Banque.

Le prêt a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître , notaire
 associé à LORIENT, rue , le 2001

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

Nature : Prêt MODULIMMO

Département

Bureau

Date

MORBIHAN - LORIENT - NTP. 1^{er} B

12 NOV. 2001

1 2001P

2 6656

3 6085

Partie destinée au rédacteur de l'acte

Feuille n°3

Montant : SOIXANTE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT EUROS (60.980,00 Euros).

Durée : 12 ans

Taux d'intérêt de base : 5,100% par an fixe.

TEG Annuel : 5,19%

TEG période : 0,4325%

Date de première échéance : 5 Octobre 2001

Date de dernière échéance : 5 Septembre 2013

Date extrême de l'inscription : 5 Septembre 2015

Par suite de la promesse d'emploi faite dans l'acte de prêt reçu par Maître susnommé, et de la déclaration d'origine de deniers faite aux termes des présentes et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, mais à hauteur seulement de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS QUATRE VINGT CENTS (30.489,80 Euros), soit DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000,00 F) lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal de cette somme, les intérêts dont elle est productive et ses accessoires.

Etant ici précisé que la banque n'a demandé aucune garantie en ce qui concerne le surplus du prêt, soit la somme de TRENTE MILLE QUATRE VINGT DIX EUROS ET DEUX CENTS (30.490,02 Eur.).

INSCRIPTION

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du CGI, s'appliquant uniquement sur l'immeuble pour 471.000,00 Francs (71.803,49 Euros), déduction étant ici faite des meubles évalués articles par articles ci-dessus pour un montant de 10.000,00 Francs (1.524,49 Euros).

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de LAVAL-EST, 60 Rue Mac Donald, 53000 LAVAL

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué par ailleurs, et qu'il avait alors une valeur de : 250.000,00 Francs.

CALCUL DES DROITS

En ce qui concerne l'immeuble déduction faite des meubles :

Sur la somme de :	471000,00 F	71803,49 Euros
Taxe départementale 3,60%	16956,00 F	
Taxe communale 1,20%	5652,00 F	
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	424,00 F	

TOTAL

23032,00 F

3511,21 Euros

Annexe A3 - Liste des informations communicables par les directions des Services fiscaux en application de l'article L.135-B du code des procédures fiscales

1. Numéro d'identification administrative de l'acte (en vue d'une vérification éventuelle en cas d'anomalie) ; date de la publication, volume et numéro figurant dans la mention de publicité.
2. Références cadastrales du bien.
3. Date de l'acte.
4. Nature de la transaction.
5. Profession du vendeur (ou catégorie de personne morale).
6. Année de naissance du vendeur.
7. Commune de résidence du vendeur.
8. Profession de l'acquéreur (ou catégorie de personne morale).
9. Année de naissance de l'acquéreur.
10. Nature du bien.
11. Superficie du terrain.
12. Année de la précédente mutation (si elle est connue).
13. Montant de la transaction.
14. Destination du bien.
15. Origine de propriété (succession ou acquisition).

Bien entendu, ces informations ne pourraient être communiquées que dans la mesure où elles figurent dans l'extrait d'acte établi par le notaire rédacteur. Aucune recherche dans des documents autres que ce dernier ne pourra être faite pour pallier l'absence de certaines informations

Annexe A4 - Liste des principaux contacts

Les personnes mentionnées ici sont celles auprès desquelles des discussions approfondies ont été engagées. Parmi elles, certains échanges, s'ils ont été plus brefs, nous ont permis de progresser dans la connaissance de certains mécanismes du marché ou des pratiques des acteurs.

Les autres personnes rencontrées au cours de la thèse ne sont pas mentionnées ici parce que bien souvent, elles ont été rencontrées assez rapidement (moins de 30 minutes) et au hasard des séjours sur les îles.

1 - Professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers, personnels des Centre des Impôts¹...)

Les discussions auprès de ces personnes ont été l'occasion d'approfondir certains points relatifs aux mutations de logements et au-delà à l'ensemble des mutations foncières (motivations d'achats et ventes, budgets des acquéreurs, redressements fiscaux, prix à l'échelle infra-insulaire, à l'échelle de l'île, comme à celle du département).

M. AMELOT, notaire à Pleuven, Finistère
Mme BELLEGO, inspectrice FI, Auray
Mme DAGUIN, responsable CDI, Challans
Mme LAPIERRE, inspectrice FI, Challans
Mme MALLEGOAL, inspectrice FI, Lorient
M. BAUDET, responsable CDI, Saint-Brieuc
M. BEAUCLAIRE, statisticien Perval-Min, Paris
M. BREUT, responsable CDI, Auray
M. COMBY, rédacteur en chef revue *Études Foncières*, Paris
M. DERRIEN, inspecteur FI, Quimper
M. DRIFFAUD, inspecteur CDI, Brest
M. FILY, responsable CDI, Lorient 1
M. KERFRIDEN, responsable CDI, Vannes
M. KERGOZIEN, inspecteur FI, Morlaix
M. LEREBOURE, inspecteur FI, Rochefort
M. LE GOFF, inspecteur CDI, Brest
M. NOURY, agent immobilier, Le Palais, Belle-Île
M. OLIVIER, notaire, Yeu
M. STEPHAN, inspecteur FI, Paimpol
M. SOURON, notaire, Le Palais, Belle-Île
M. TRISTAN, agent immobilier, Groix
M. VINCENT, responsable CDI, La Rochelle

2 - Élus / personnels en mairie

Au sein de ce groupe, les entretiens ont porté principalement sur le point de vue des élus sur les résultats obtenus, sur les politiques menées par les municipalités depuis deux voire trois décennies et sur les orientations à venir. Des relevés (relatifs au bâti ou à la population le plus souvent) ont également été entrepris grâce au personnel en mairies.

M. BALBOT, conseiller régional, vice-président du Conseil Régional de Bretagne en charge du projet de l'établissement public foncier régional, Rennes
M. BARS, adjoint à l'urbanisme, mairie d'Ouessant
M. BLANCHET, maire d'Hoëdic
M. BRIEN, maire du Palais, Belle-Île
M. CABIOCH, maire de Batz
Mme CALLAC-OLIVIER, maire de l'Île-Molène
M. CHAUDET, maire de l'île d'Aix (2004)
M. COCHARD, ancien maire de l'île d'Aix
M. COLIN, maire de Bréhat
M. COUSTILLÈRES, maire de l'île d'Yeu
Mme DANIELO, adjointe urbanisme, mairie du Palais, Belle-Île
M. FLAMENT, maire de l'île d'Aix (2003)
M. GLON, conseiller municipal, Bréhat
M. GRANGER, adjoint à l'urbanisme, mairie de Bangor, Belle-Île

¹ CDI : Centre des Impôts. FI : Fiscalité Immobilière.

M. JUHEL, maire de Sauzon, Belle-Île
M. LAMANDÉ, garde-champêtre, Bréhat
M. LEBOUSSE, conseiller municipal, Bréhat
M. LE GURUN, maire de Houat
M. LE PACHE, premier adjoint, Bréhat
M. LE ROY, maire de Sein
M. PRESSARD, maire de l'Île-aux-Moines
M. REGENERMEL, maire de Groix
M. RICHARD, secrétaire de mairie de l'Île-Molène
M. TANGUY, maire d'Arz
M. TANGUY, adjoint à l'urbanisme, mairie de Locmaria, Belle-Île
Mme THOMAS, adjointe au maire, Hoëdic

3 - Autres (personnels administratifs principalement)

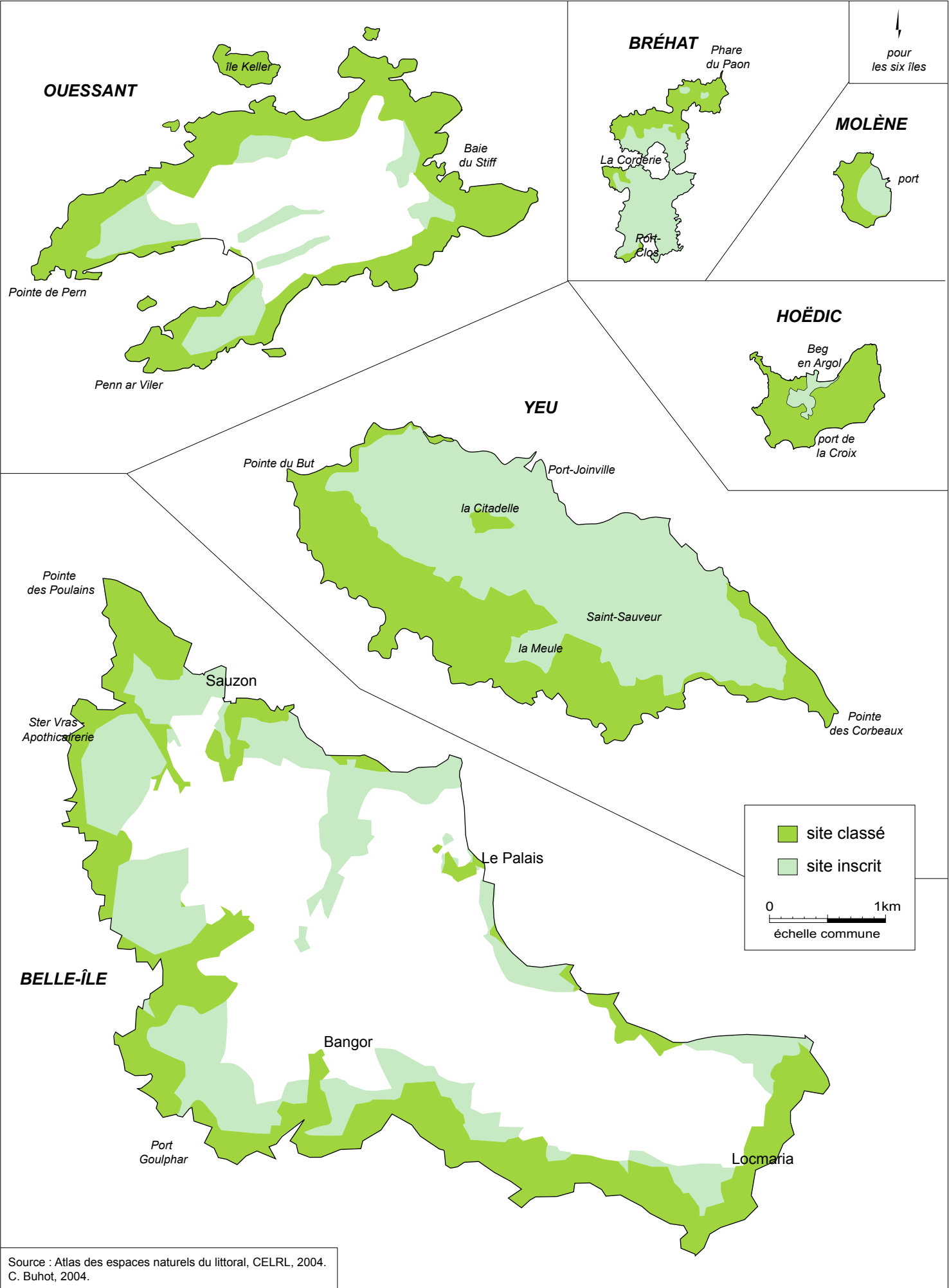
Mme HAMELINE, chargée de mission DDE, Paimpol
M. HAREL, chargé de mission DRE Bretagne, Rennes
M. DANY, chargé de mission Pact-Arim Morbihan
M. GUILLOTEAU, directeur de l'office du tourisme, Yeu
M. JEAN, chargé de mission Association des Îles du Ponant
Mme LORHO, directrice de l'agence Bretagne Sud Habitat, Auray
Mme ROBIC, statisticienne Bretagne Sud Habitat, Vannes
Mme ROUZIOUX, chargée de mission DRE Bretagne, Rennes

Annexe B1 - Chiffres des traversées continent / île de Bréhat (1990-2003)

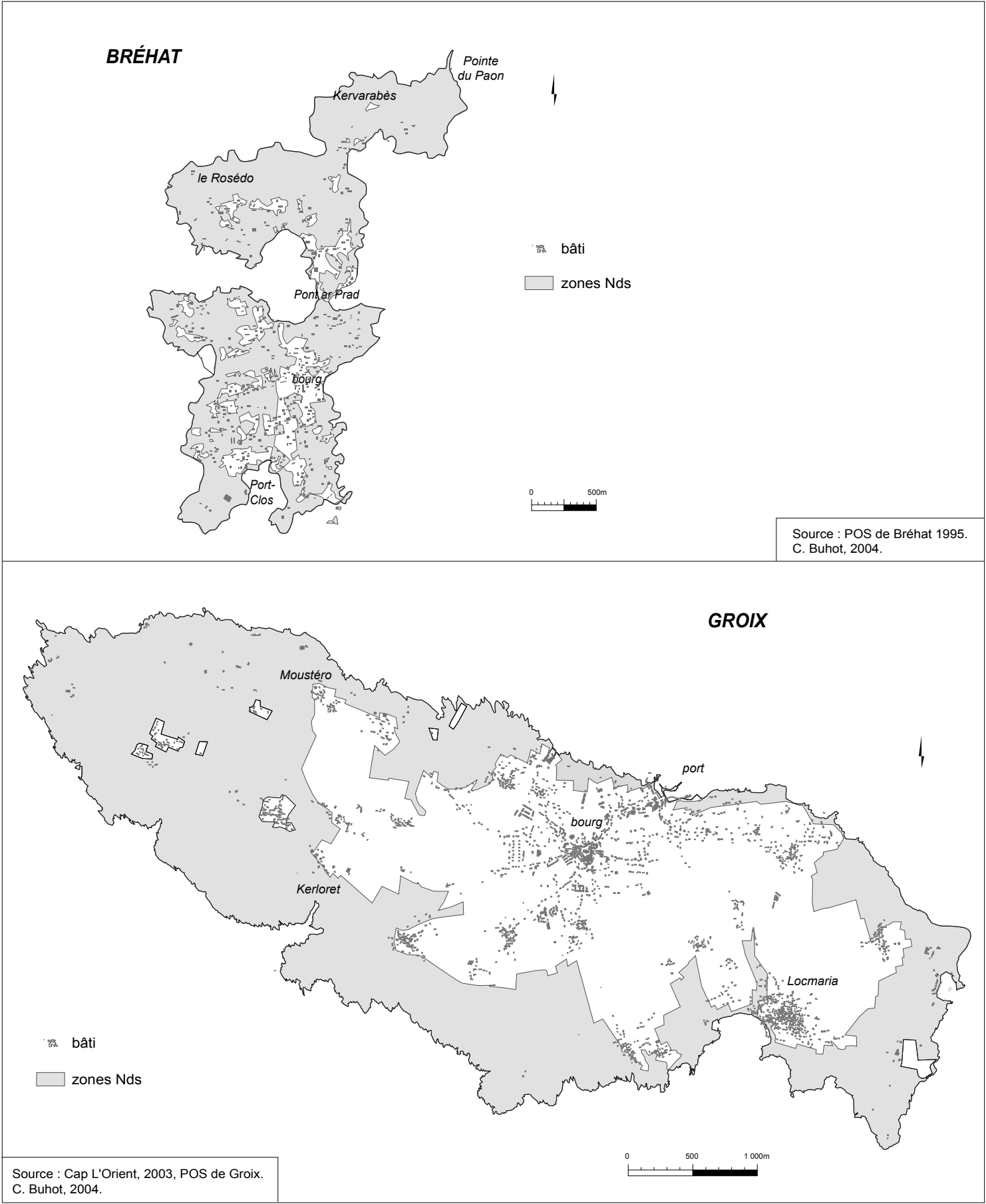
	moyenne 1990-92	moy 1990- 92 : indice base 100	moyenne 1993-95	indice 1993-95	moyenne 1996-98	indice 1996-98	moyenne 1999-01	indice 1999-01	moyenne 2002-03	indice 2002-03
<i>janvier</i>	6505	100	7697	118	8087	124	11886	183	8457	130
<i>février</i>	8883	100	11914	134	14020	158	16525	186	17580	198
<i>mars</i>	13810	100	15951	116	20128	146	15300	111	19822	144
<i>avril</i>	41175	100	49754	121	61308	149	63079	153	70691	172
<i>mai</i>	68546	100	69389	101	72554	106	71701	105	83819	122
<i>juin</i>	71052	100	72154	102	74081	104	85007	120	77291	109
<i>juillet</i>	137602	100	143473	104	153082	111	146430	106	143773	104
<i>août</i>	187353	100	178467	95	200694	107	195047	104	189571	101
<i>septembre</i>	66848	100	56379	84	70538	106	68523	103	84326	126
<i>octobre</i>	18285	100	22821	125	24340	133	32383	177	34203	187
<i>novembre</i>	12004	100	12237	102	16190	135	22841	190	18120	151
<i>décembre</i>	12141	100	10935	90	12735	105	15947	131	19554	161
<i>total</i>	637538	100	653979	103	727452	114	744669	117	767207	120

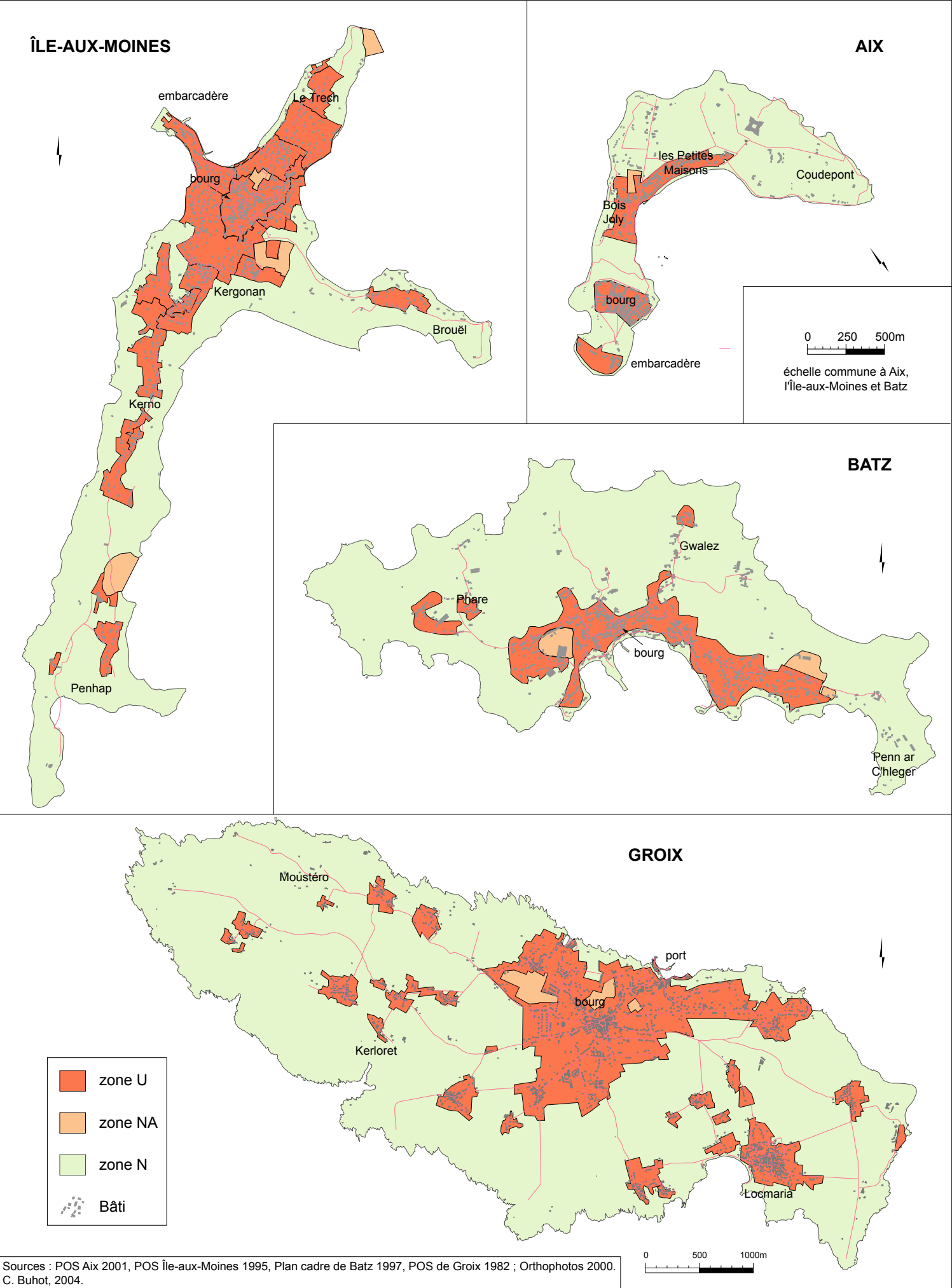
Source : CCI Côtes d'Armor, 2004

Annexe C1 - Sites classés et sites inscrits dans les îles : six exemples

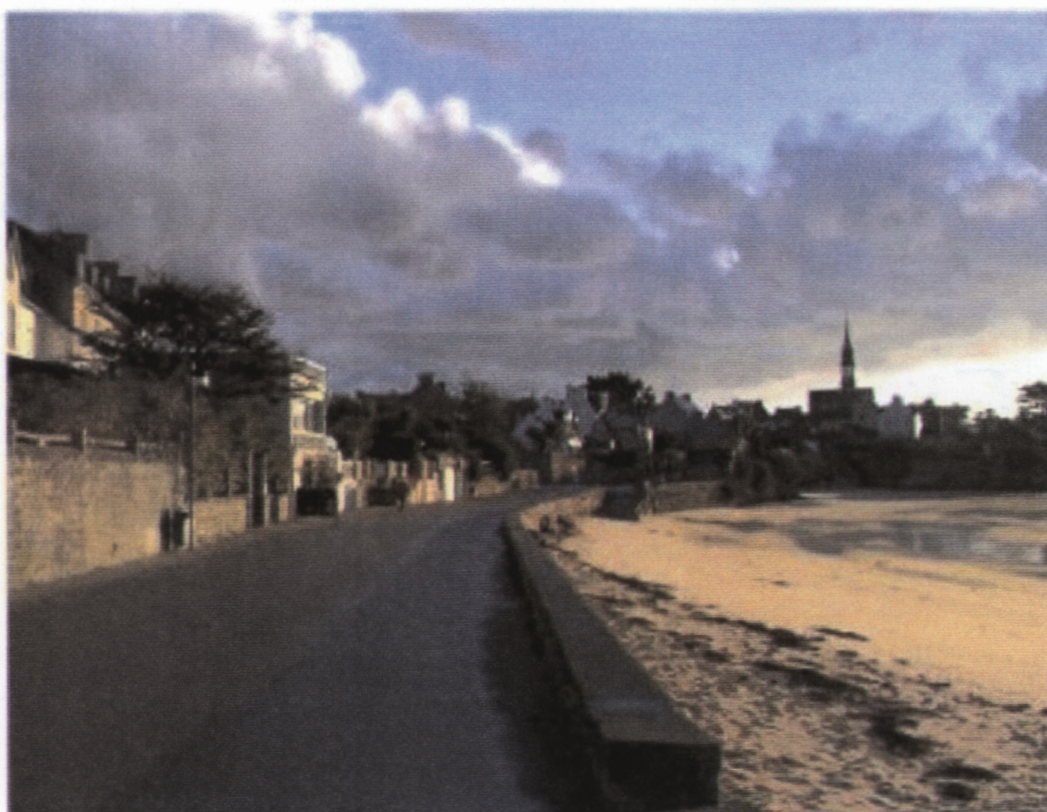


Annexe C2 - Exemple d'emprise des zones Nds à Bréhat et Groix





Annexe C4 - La mise en vente du "dernier terrain constructible" de l'île de Batz



Ile de Batz, face à Roscoff

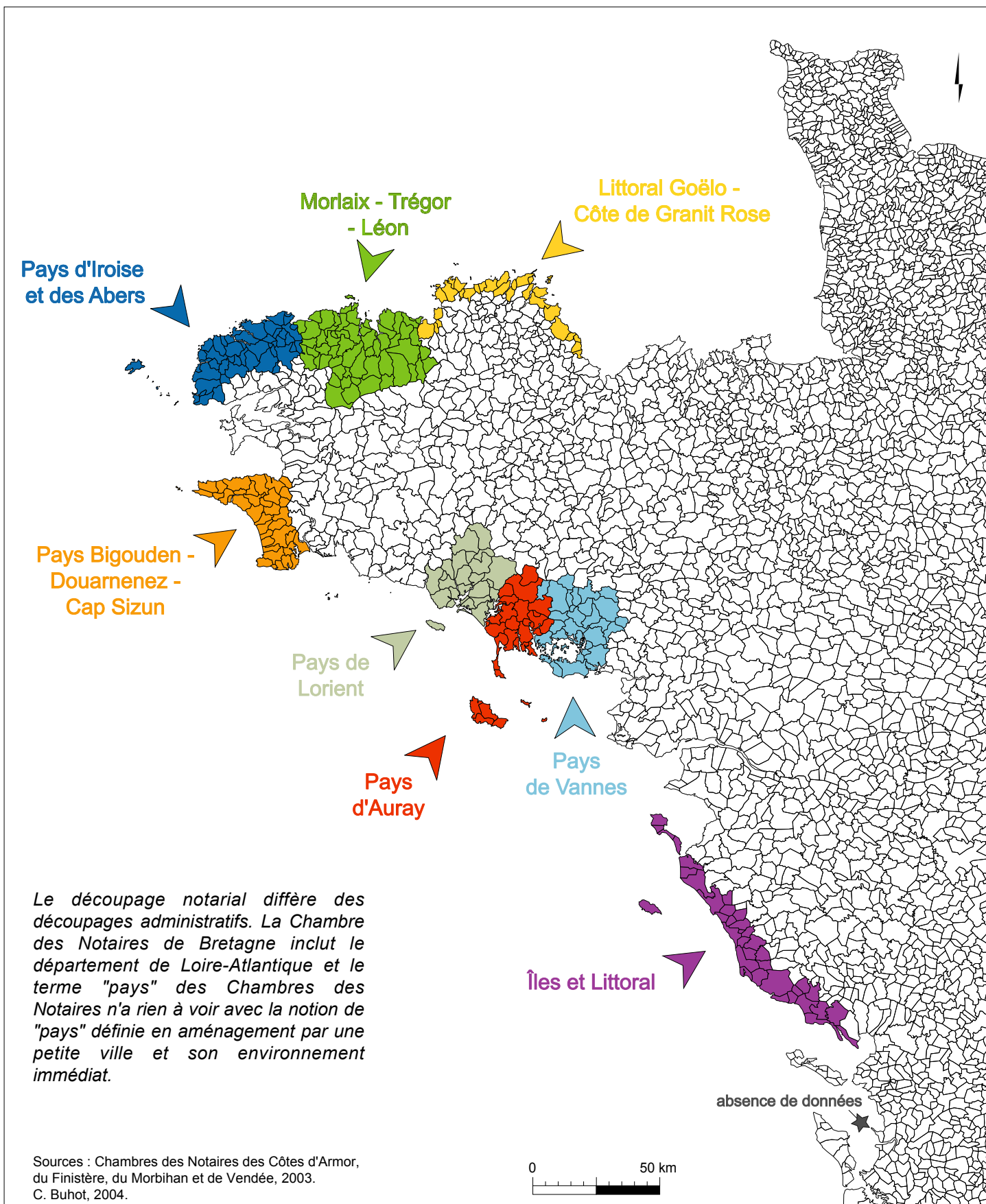
Le dernier terrain constructible de l'île avec superbe vue mer, orienté plein sud et à 80m d'une grande plage et du port. A proximité immédiate du bourg et des commerces.

Terrain à bâtir de 70m x 28m (2 000 m²), avec permis de construire accordé pour une maison de 289m² (hors œuvre) avec faîtière à 11m. Agréable environnement.

Source : www.bordemer.com (annonce parue Janvier 2004)

Prix: 205.000 (1.345.000 F)

Annexe C5 - Découpage des secteurs notariaux selon les Chambres des Notaires





Golfe du Morbihan

PIEDS DANS L'EAU, emplacement exceptionnel, vue dominante et imprenable sur le golfe et les mouillages, accès à la côte privatif, charmante plage de sable à 2 pas.

Entrée: wc, cellier séjour avec cheminée, cuisine, couloir desservant 2 chambres, salle de bains, chaufferie. Grande terrasse dallée.

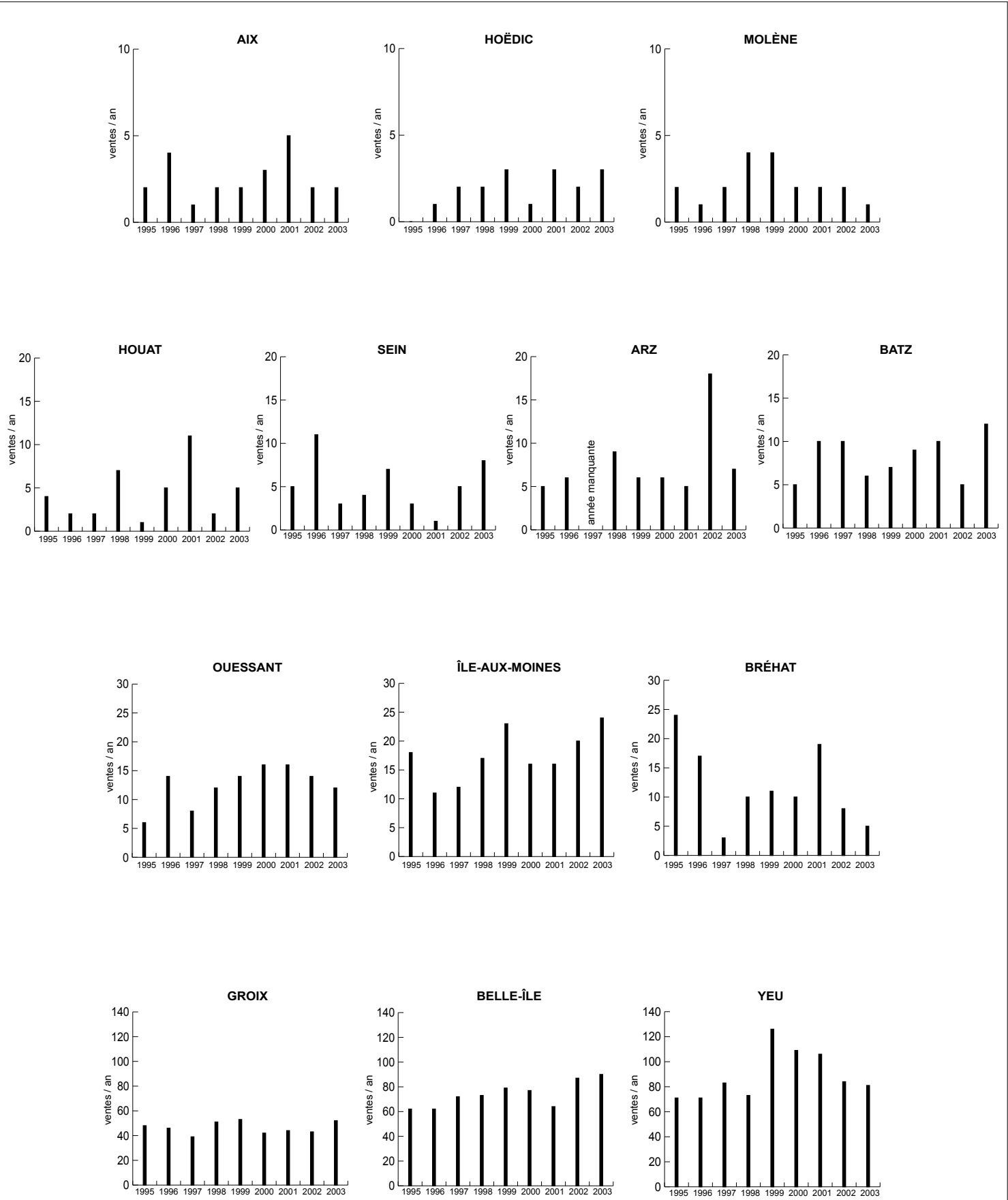
Etage mansardé : couloir avec plusieurs grands placards, salle d'eau wc , 1 chambre avec lavabo, 1 chambre avec avavo et placard, 2 autres chambres dont 1 très grande a usage de dortoir.

Cellier en bois sur le terrain

Prix: 945.000 € 6.199.000 F

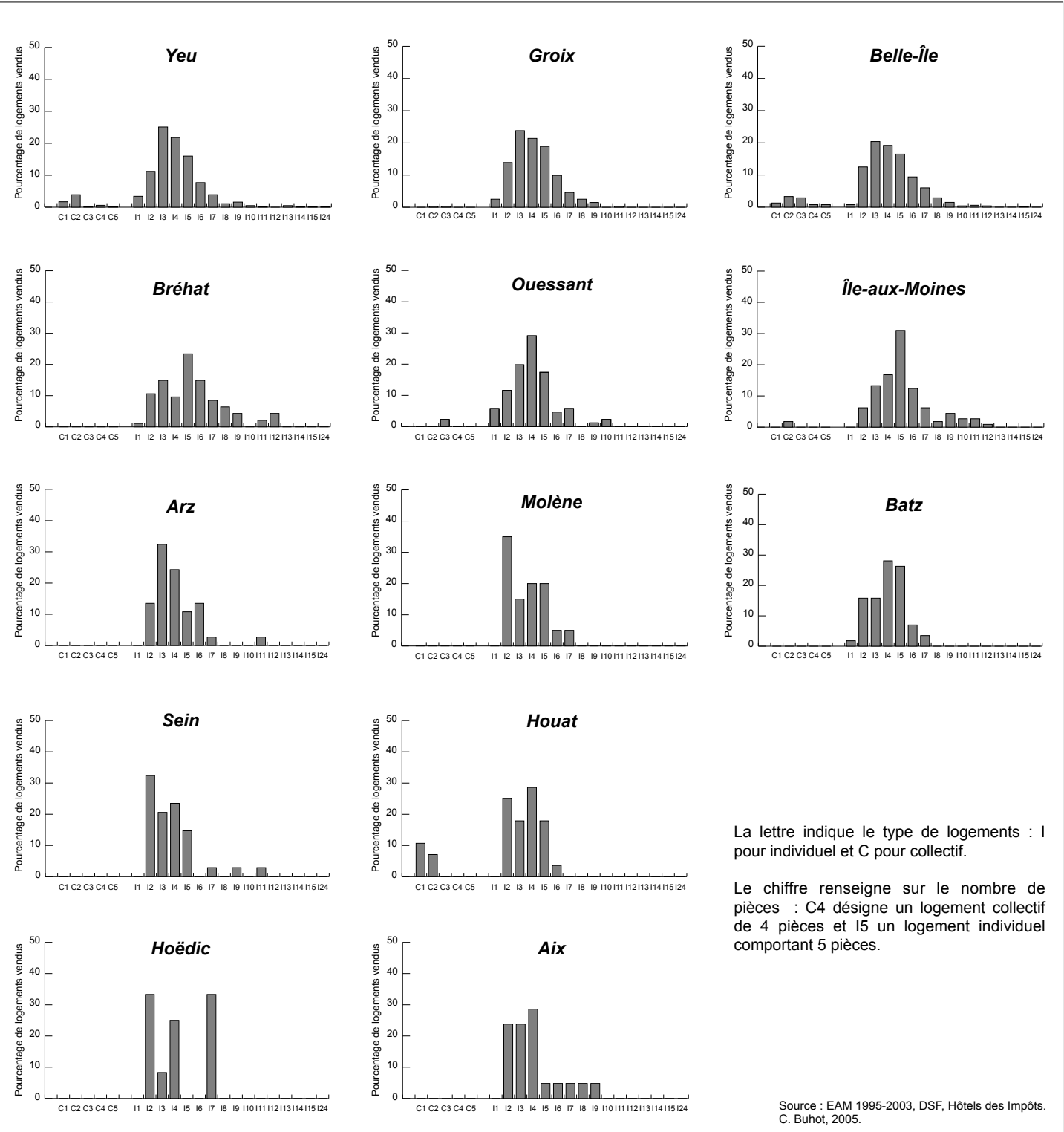
Source : www.bordemer.com

Annexe D2 - Nombre de logements vendus annuellement entre 1995 et 2003

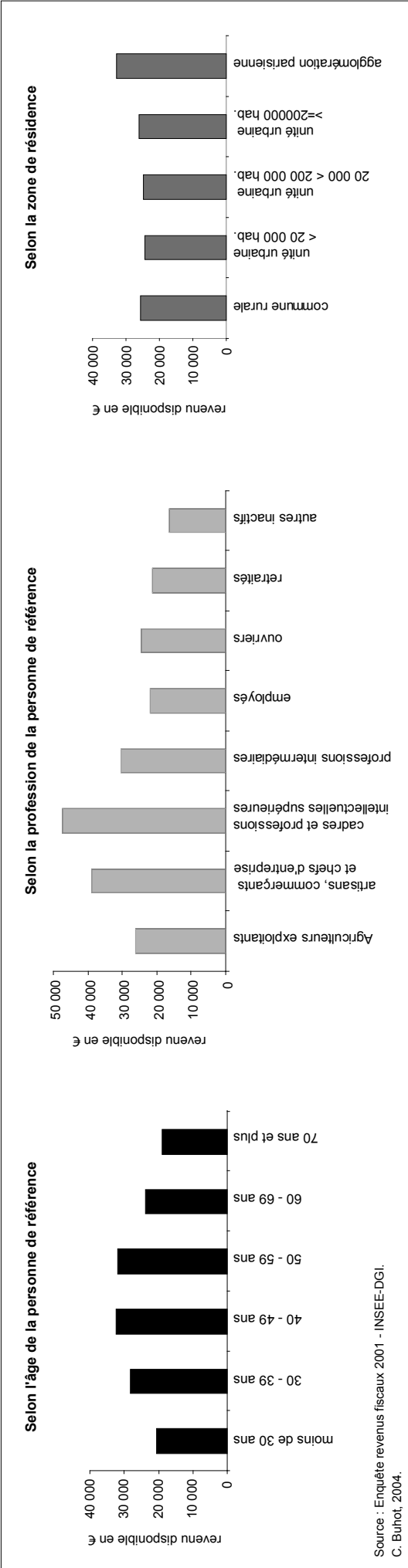


Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des Impôts.
C. Buhot, 2005.

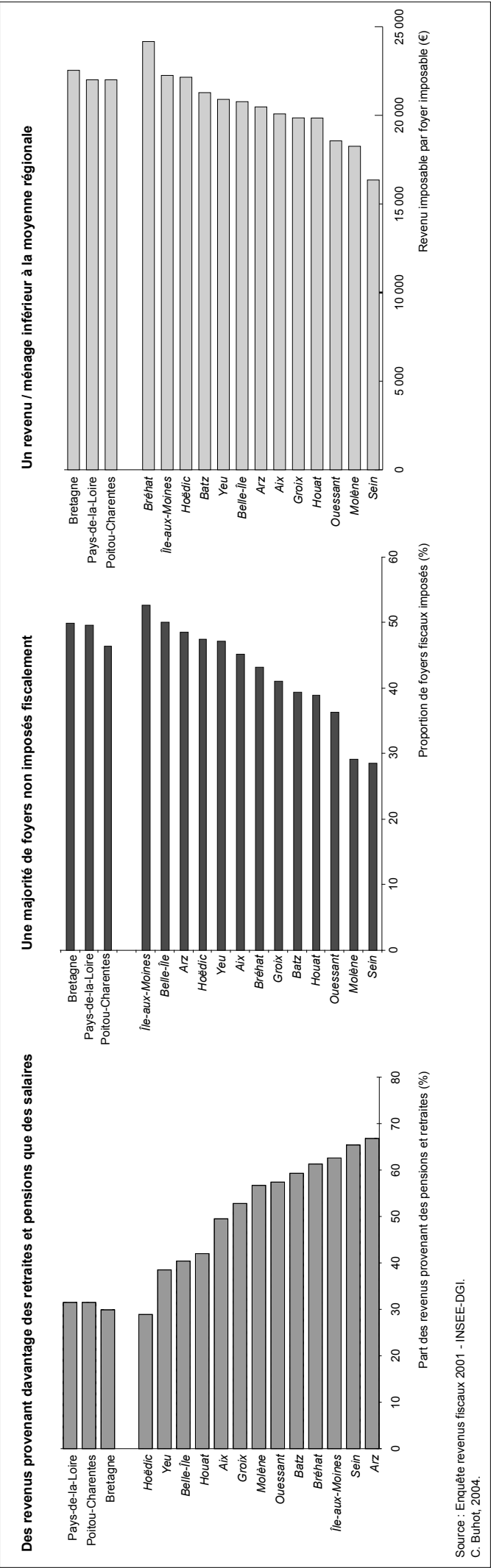
Annexe D3 - Taille des logements vendus dans les îles entre 1995 et 2003



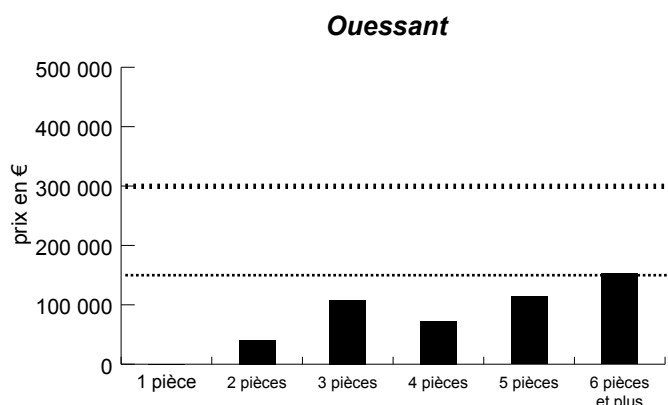
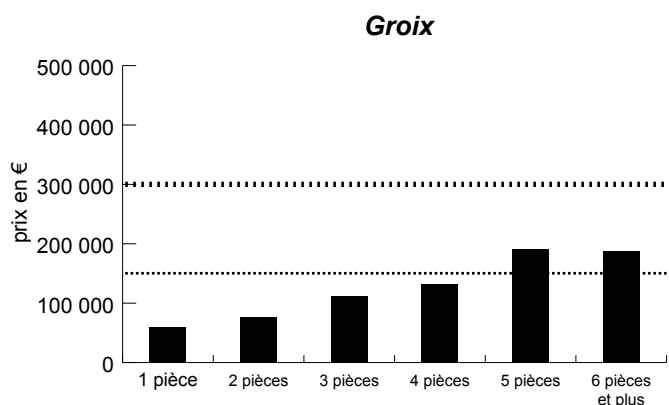
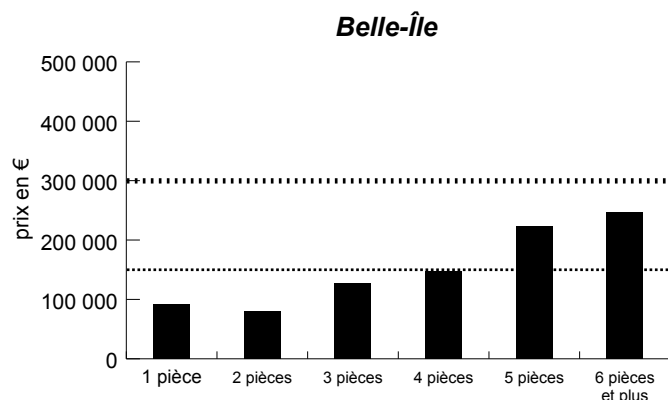
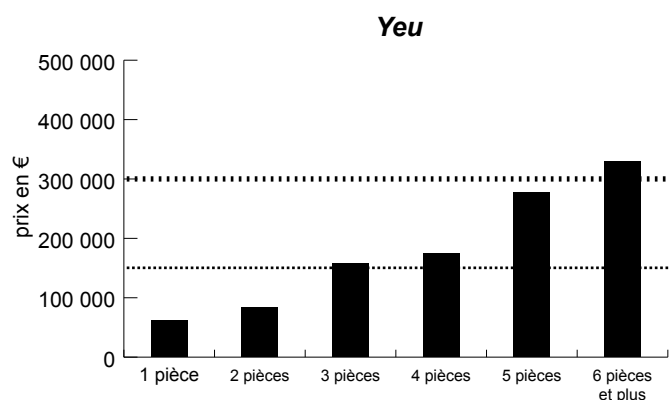
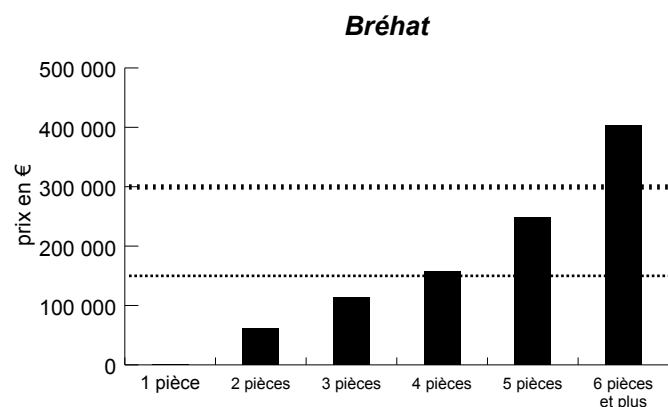
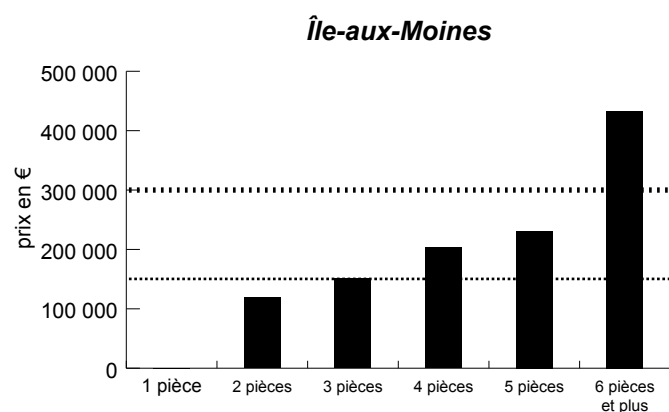
Annexe E1 - Revenus disponibles de l'ensemble des ménages - France (2001)



Annexe E2 - Des insulaires avec un pouvoir d'achat inférieur aux continentaux (2001)



Annexe E3 - Prix des maisons individuelles en 2002-03 selon le nombre de pièces



En 2002-2003, un budget de 150 000€ permet d'acquérir une maison de :
 3 pièces à l'Île-aux-Moines et à Yeu,
 4 pièces à Bréhat et Belle-Île,
 entre 4 et 5 pièces à Groix,
 d'au moins 6 pièces à Ouessant.

Pour devenir propriétaire d'au moins 6 pièces, il fallait déboursier :
 430 000€ à l'Île-aux-Moines,
 400 000€ à Bréhat,
 330 000€ à Yeu,
 250 000€ à Belle-Île,
 190 000€ à Groix,
 150 000€ à Ouessant.

..... cap des 300 000€
 cap des 150 000€

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtels des impôts.
 C. Buhot, 2005.

L'anti-cyclone a balayé la tempête?.....

"Le calme semble être revenu sur notre île", au grand bonheur de ses habitants. Pour ma part, je dois dire toute la tristesse que j'ai ressentie lors de cette campagne de désinformation par un petit nombre d'îlois d'adoption qui a mis notre île en émoi, en interrogeant les résidents secondaires qui, à mon sens, n'étaient pas concernés du fait de leur présence parmi nous seulement 2 mois d'été et 15 jours à Pâques.... Ne parlons plus de vacances d'hiver.....les montagnards ayant eux accépté avec joie la transformation de leur site pour accueillir des gens venant pour quelques jours se refaire une santé, bref la montagne nous a pris nos clients.....

Aussi, suivant le rythme de la vie moderne, voici qu'on nous propose un projet qui apporterait 11 mois sur 12 un peu plus de vie sur notre île et du travail pour nos jeunes.

Notre Maire, Monsieur BASTIN et la majorité des conseillers municipaux étudient ce projet avec beaucoup d'attention. Contrairement à ce que certains disent et écrivent, ils ne "bradent" pas notre île, mais travaillent dans le bon sens pour le bien de tous.

Ne soyons pas défaitistes et tous ensemble recréons l'ambiance des jours heureux, c'est à dire, notre grande communauté îloise toujours unie lorsqu'un des nôtres est en danger.

Diviser pour régner n'est pas une bonne devise.....

Pour ma part, l'âge de la retraite arrive. J'aimerais, si tout se passe bien et si j'en ai la santé, faire encore un petit bout de chemin avec vous, clients et amis.

Depuis 1948 où je suis commerçante, vous souvenez-vous des bonnes vacances que vous passiez à cette époque?

Ne soyons pas égoïstes, acceptons de partager avec d'autres gens le bon air et le bien être de notre Île-aux-Moines.

Béatrice QUERE

N.D.

Les habitants des résidences secondaires qui viennent se revitaliser sur l'île et dont certains viendront s'installer en retraite, payent suffisamment d'impôts à la commune pour qu'on leur reconnaisse le droit de s'exprimer quand ils en éprouvent le besoin.

S.C.

Source : La Gazette de l'Île-aux-Moines, mai 1985.

Île aux Moines¹
Les permis de construire
du complexe para-hôtelier
et du centre de revitalisation
sont annulés

ÎLE-AUX-MOINES²

Les anti-hameaux de
revitalisation déposent
un recours

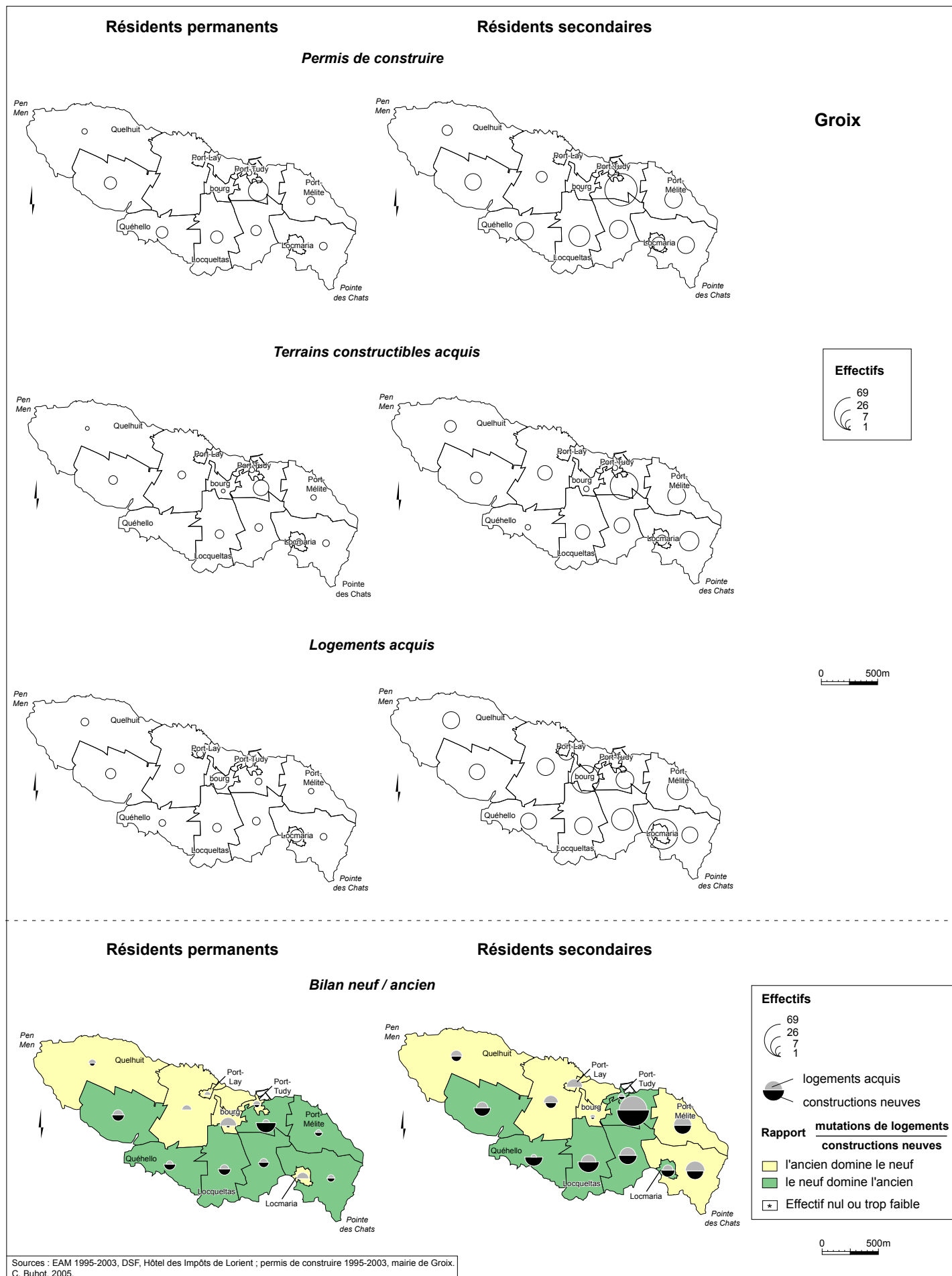
AU MOINS 100 CREATIONS³
sur l'Île-aux-Moines

Les projets immobiliers
de l'Île-aux-Moines suspendus ?⁵

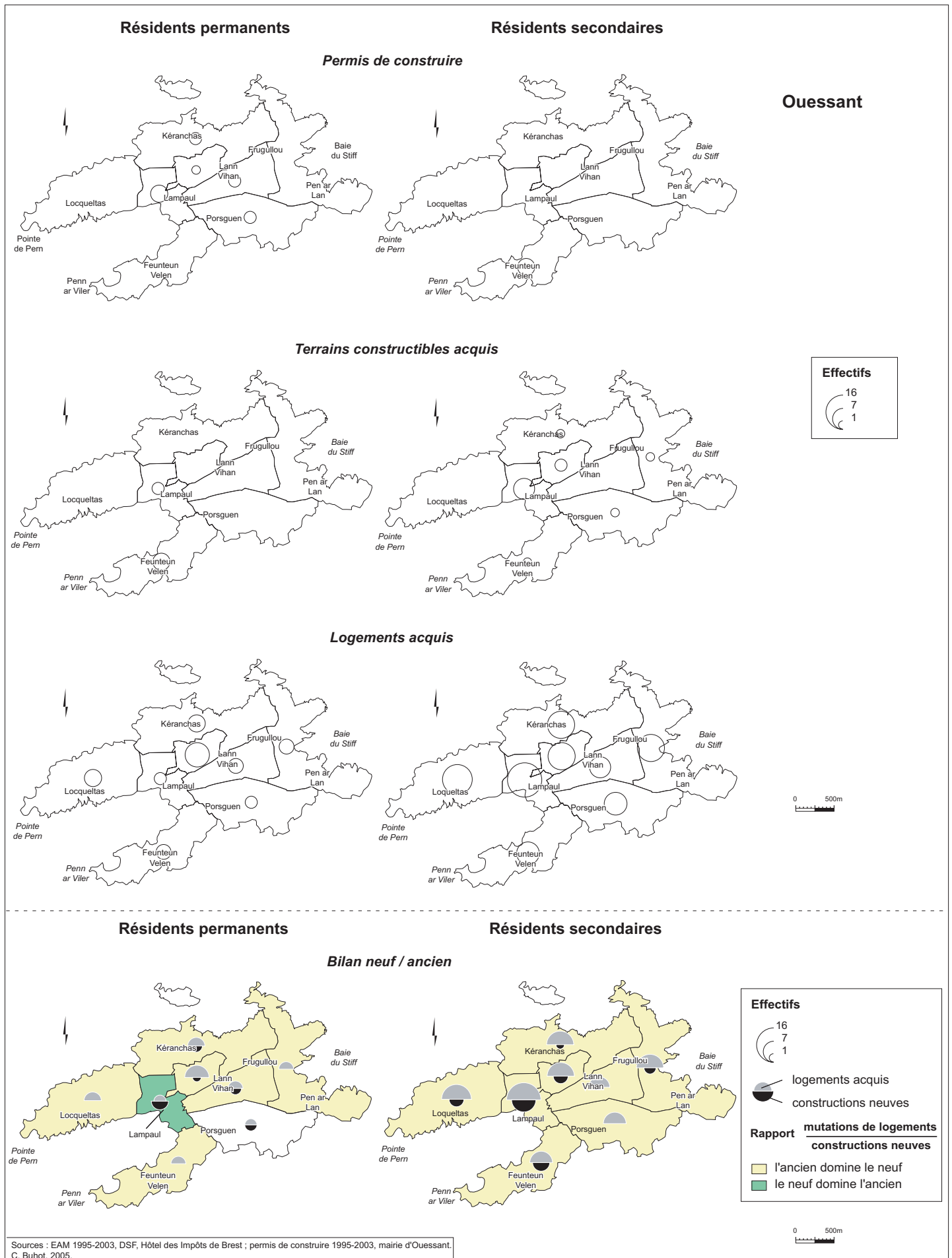
TORNADE
SUR L'ÎLE
AUX
MOINES⁴

500 habitants l'hiver, 5 000 au zénith de l'été... Et pas un seul vrai nuage au-dessus de ce petit bijou du golfe du Morbihan. Du moins jusqu'à l'an dernier. Car le projet d'un promoteur parisien a semé la zizanie dans les chemins creux. Et depuis mars 1985, entre vrais îliens et résidents de passage, rien ne va plus.

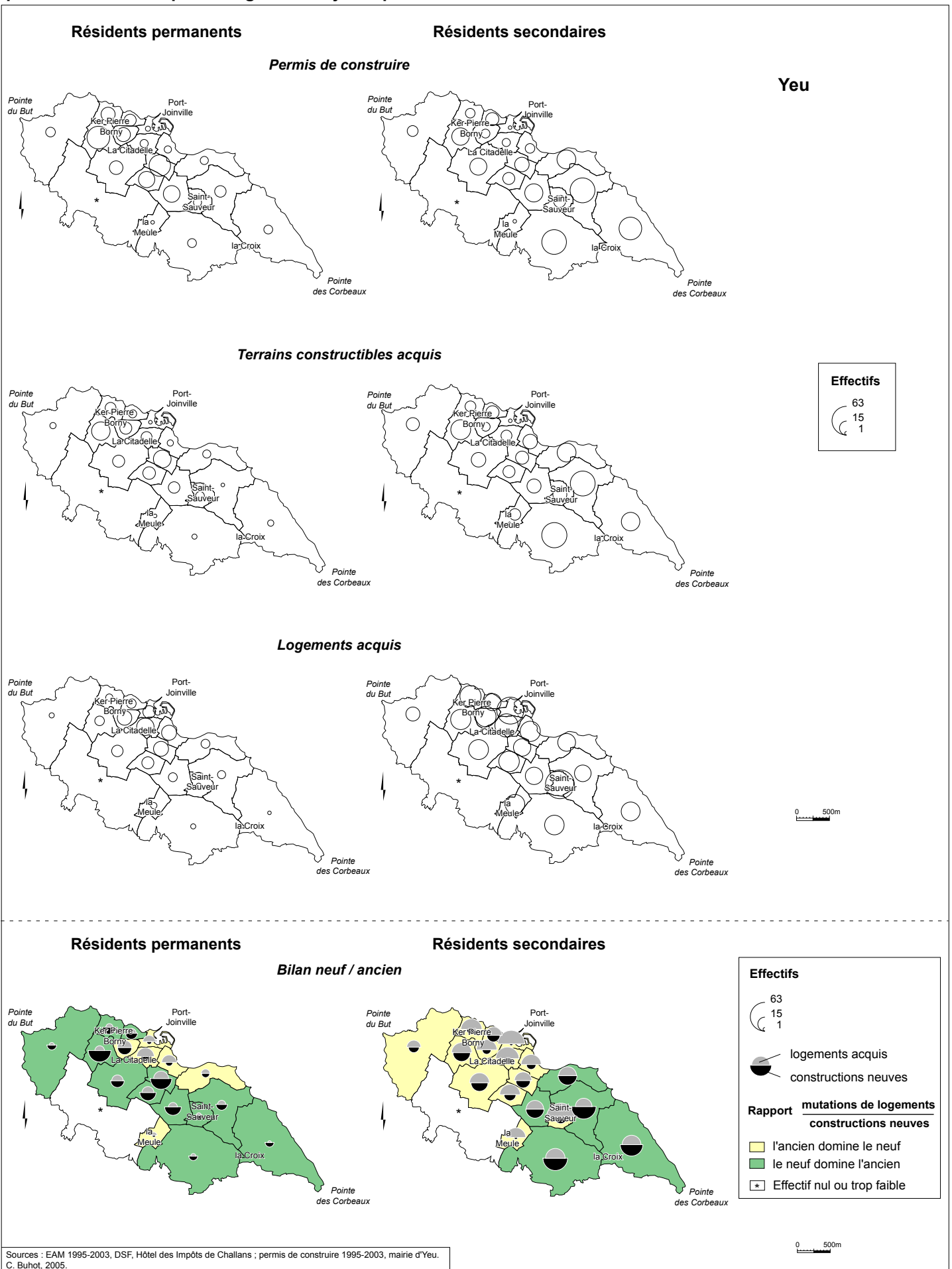
Annexe F2 - Un recours plus fréquent au neuf qu'à l'ancien chez les résidents permanents groisillons comme chez les résidents secondaires



Annexe F3 - Un recours plus fréquent à l'ancien qu'au neuf à Ouessant tant chez les résidents permanents que chez les résidents secondaires

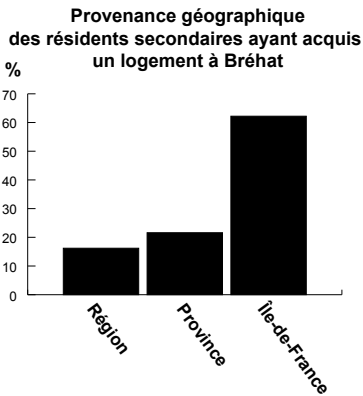


Annexe F4 - Des résidents secondaires qui privilégient l'ancien à l'est et le neuf à l'ouest alors que les résidents permanents islais optent en grande majorité pour le neuf



Ouessant	Résidents secondaires domiciliés en Bretagne Bilan des transactions réalisées par les régionaux : - 5 logements	Résidents secondaires domiciliés en Province Bilan des transactions réalisées par les provinciaux : - 2 logements	Résidents secondaires domiciliés en Île-de-France Bilan des transactions réalisées par les franciliens : + 10 logements	Résidents secondaires domiciliés à l'étranger Bilan des transactions réalisées par les personnes domiciliées à l'étranger : + 1 logement	Nombre de logements 11 4 1 Résidences secondaires acquises Résidences secondaires vendues Quartier cadastral où le nombre de résidences secondaires a augmenté
	Résidents secondaires domiciliés en Bretagne Bilan des transactions réalisées par les régionaux : - 11 logements	Résidents secondaires domiciliés en Province Bilan des transactions réalisées par les provinciaux : - 2 logements	Résidents secondaires domiciliés en Île-de-France Bilan des transactions réalisées par les franciliens : + 10 logements	Résidents secondaires domiciliés à l'étranger Bilan des transactions réalisées par les personnes domiciliées à l'étranger : + 3 logements	Nombre de logements 9 1 Résidences secondaires acquises Résidences secondaires vendues Section cadastrale où le nombre de résidences secondaires a augmenté
	Résidents secondaires domiciliés en Bretagne Bilan des transactions réalisées par les régionaux : - 13 logements	Résidents secondaires domiciliés en Province Bilan des transactions réalisées par les provinciaux : + 1 logement	Résidents secondaires domiciliés en Île-de-France Bilan des transactions réalisées par les franciliens : + 107 logements	Résidents secondaires domiciliés à l'étranger Bilan des transactions réalisées par les personnes domiciliées à l'étranger : + 39 logements	Nombre de logements 43 15 1 Résidences secondaires acquises Résidences secondaires vendues Quartier cadastral où le nombre de résidences secondaires a augmenté
	Résidents secondaires domiciliés en Bretagne Bilan des transactions réalisées par les régionaux : + 13 logements	Résidents secondaires domiciliés en Province Bilan des transactions réalisées par les provinciaux : + 35 logements	Résidents secondaires domiciliés en Île-de-France Bilan des transactions réalisées par les franciliens : + 46 logements	Résidents secondaires domiciliés à l'étranger Bilan des transactions réalisées par les personnes domiciliées à l'étranger : + 19 logements	Nombre de logements 28 11 1 Résidences secondaires acquises Résidences secondaires vendues Quartier cadastral où le nombre de résidences secondaires a augmenté

Annexe F6 - Écarts des secteurs au profil moyen de Bréhat (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires



- Type 1 : Profil proche de la moyenne
- Type 2 : Surreprésentation des régionaux
- Type 3 : Surreprésentation des provinciaux
- Type 4 : Surreprésentation des franciliens

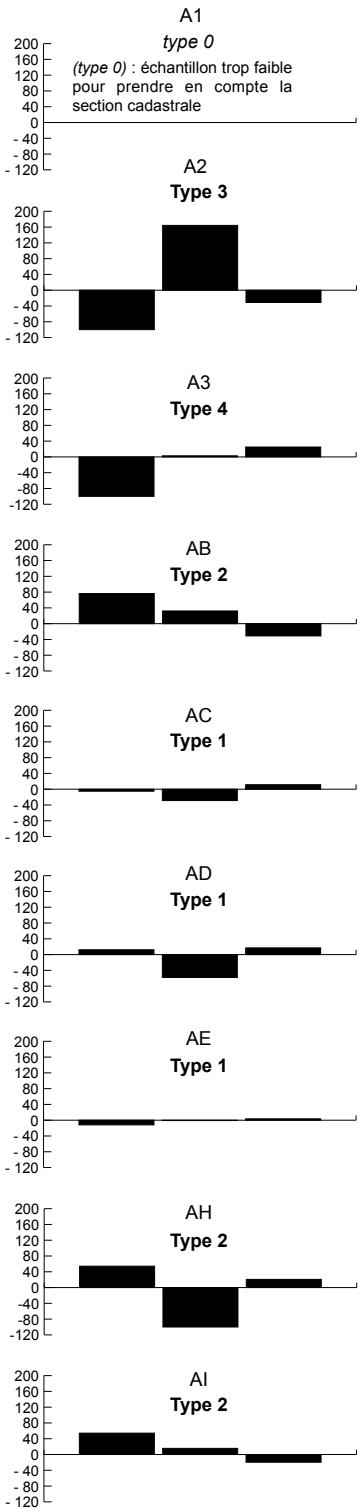
Zone de domiciliation

Région : départements 22, 29, 35 et 56

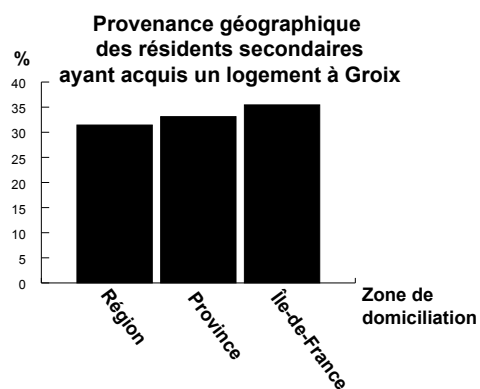
Province : France (région + Île-de-France exclues)

Île-de-France : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95

Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Saint-Brieuc. C. Buhot, 2005.



Annexe F7 - Écarts des secteurs au profil moyen de Groix (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires



Région : départements 22, 29, 35 et 56

Province : France

(région + Île-de-France exclues)

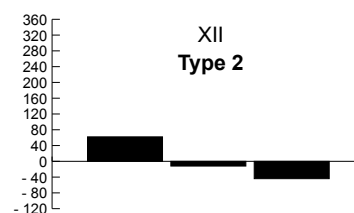
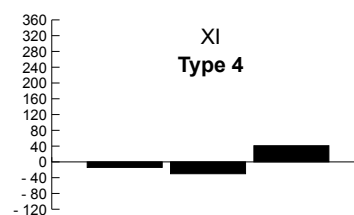
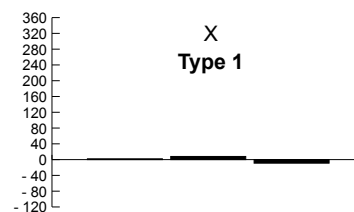
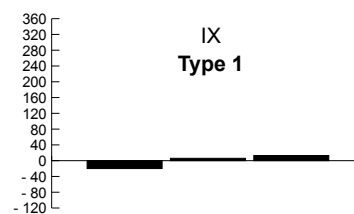
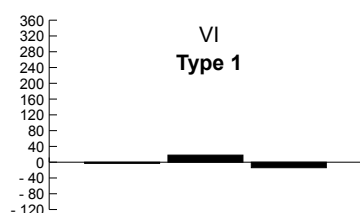
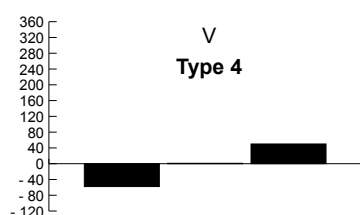
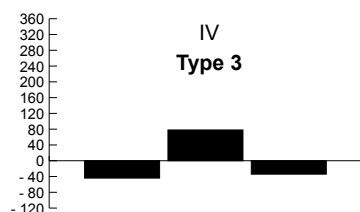
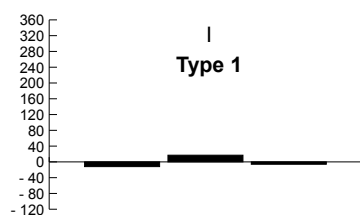
Île-de-France : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95

Type 1 : Profil proche de la moyenne

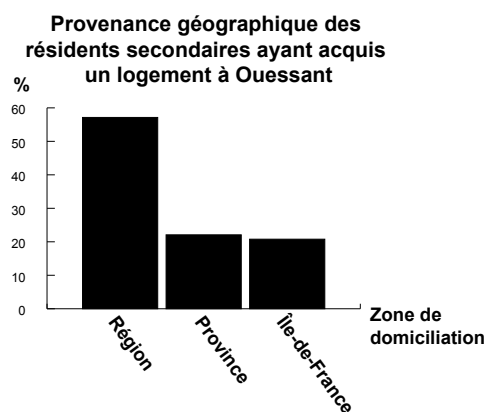
Type 2 : Surreprésentation des régionaux

Type 3 : Surreprésentation des provinciaux

Type 4 : Surreprésentation des franciliens



Annexe F8 - Écarts des secteurs au profil moyen d'Ouessant (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires



Région : départements 22, 29, 35 et 56

Province : France

(région + Île-de-France exclues)

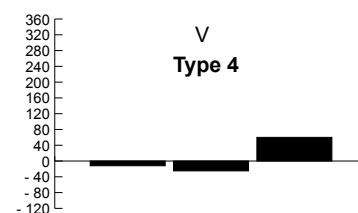
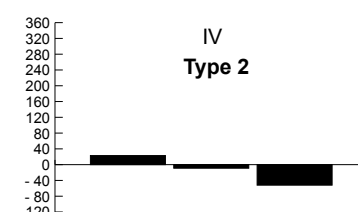
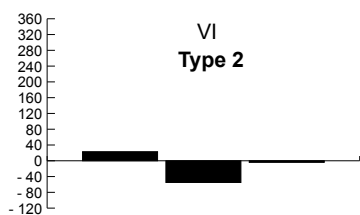
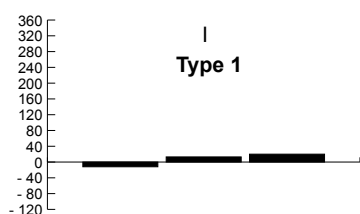
Île-de-France : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95

Type 1 : Profil proche de la moyenne

Type 2 : Surreprésentation des régionaux

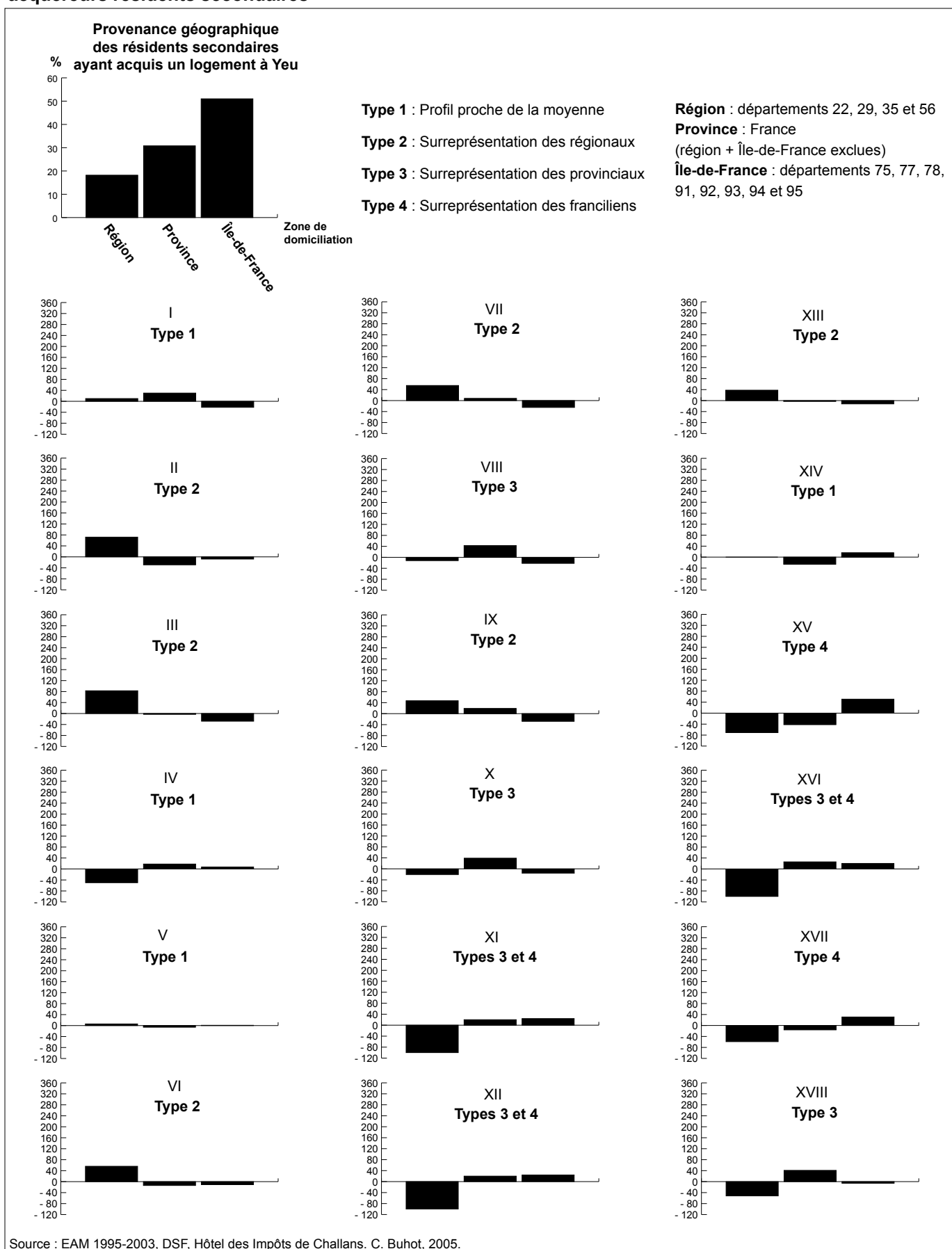
Type 3 : Surreprésentation des provinciaux

Type 4 : Surreprésentation des franciliens

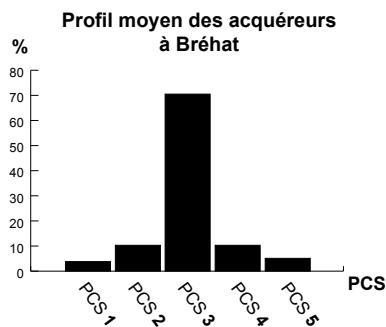


Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest. C. Buhot, 2005.

Annexe F9 - Écarts des secteurs au profil moyen de Yeu (en %) concernant la provenance géographique des acquéreurs résidents secondaires

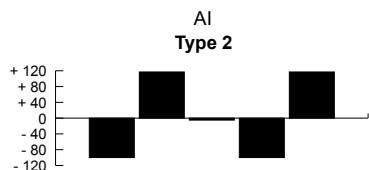
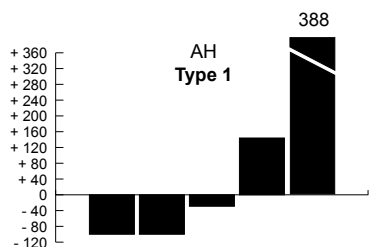
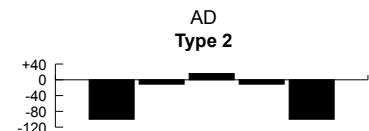
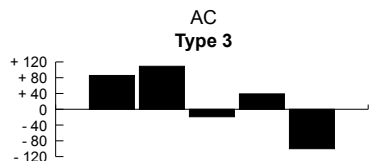
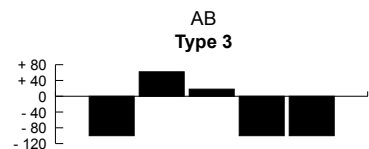
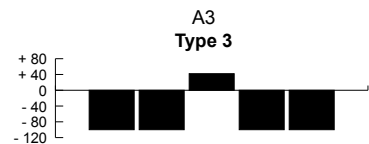
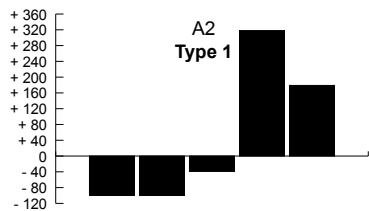
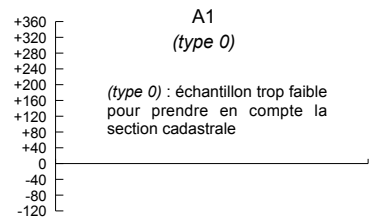


Annexe F10 - Écarts des secteurs au profil moyen de Bréhat (en %) concernant la classification socioprofessionnelle



PCS 1 : Agriculteurs, marins-pêcheurs
PCS 2 : Artisans, commerçants
PCS 3 : Cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures
PCS 4 : Professions intermédiaires
PCS 5 : Employés

Type 1 : Profil populaire
Type 2 : Profil proche de la moyenne
Type 3 : Profil aisé



Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Saint-Brieuc.
D'après la méthode mise au point par F. MADORÉ (2004). C. Buhot, 2005.

Annexe F11 - Écarts des secteurs au profil moyen de Groix (en %) concernant la classification socioprofessionnelle

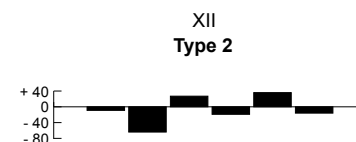
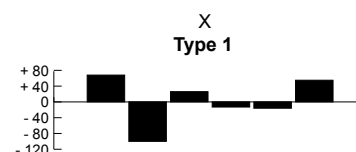
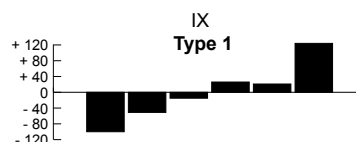
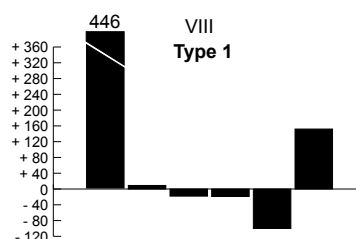
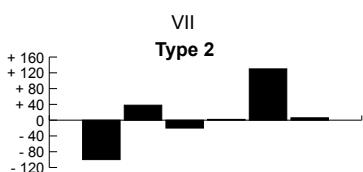
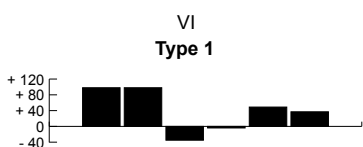
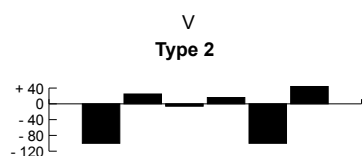
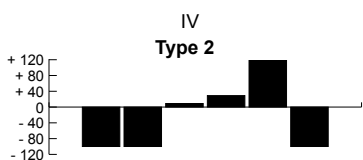
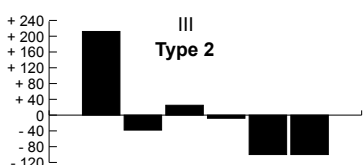
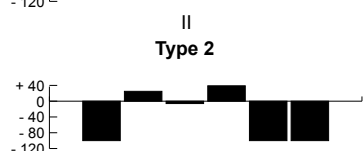
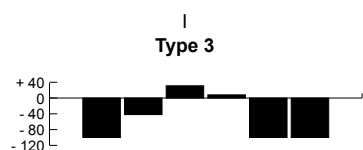


PCS 1 : Agriculteurs, marins-pêcheurs
PCS 2 : Artisans, commerçants
PCS 3 : Cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures
PCS 4 : Professions intermédiaires
PCS 5 : Employés
PCS 6 : Ouvriers

Type 1 : Profil populaire

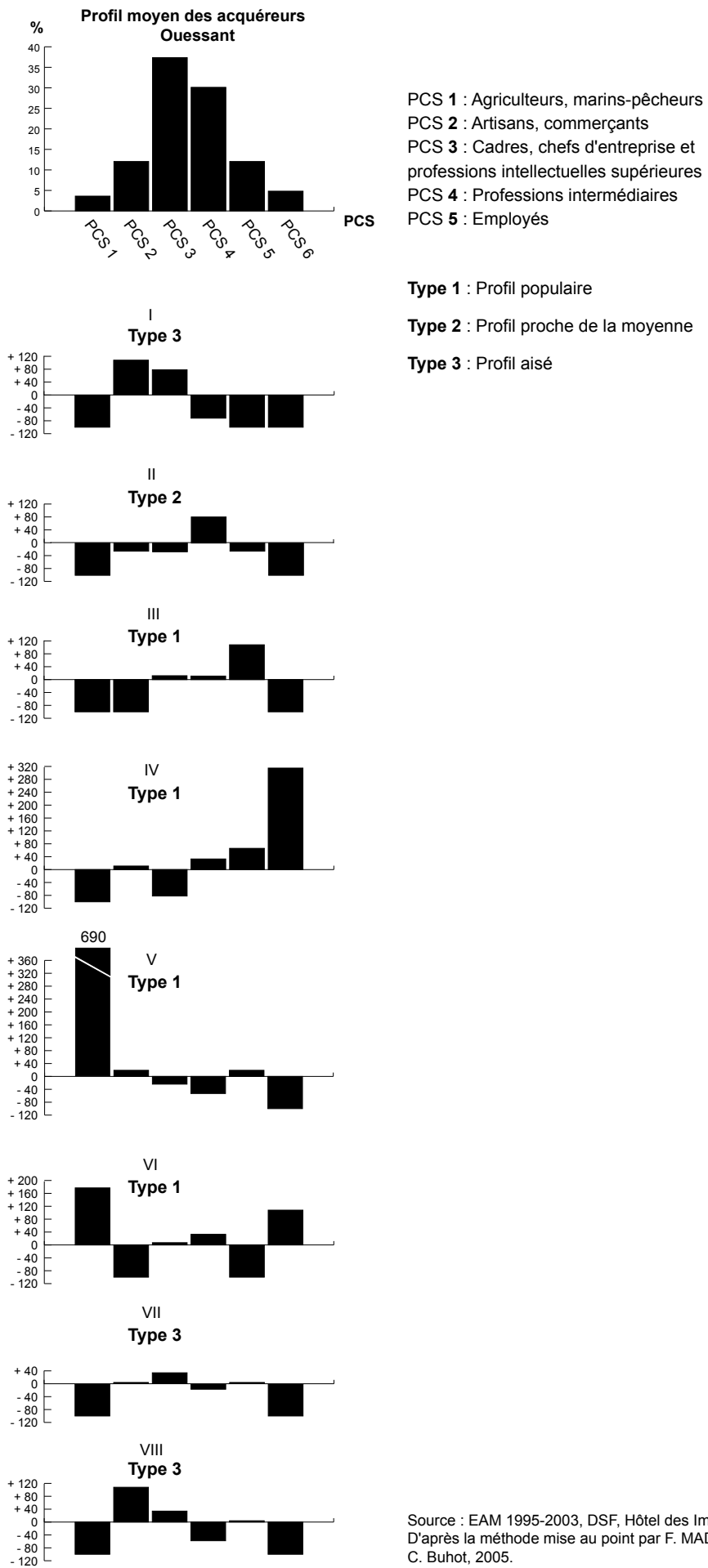
Type 2 : Profil proche de la moyenne

Type 3 : Profil aisé

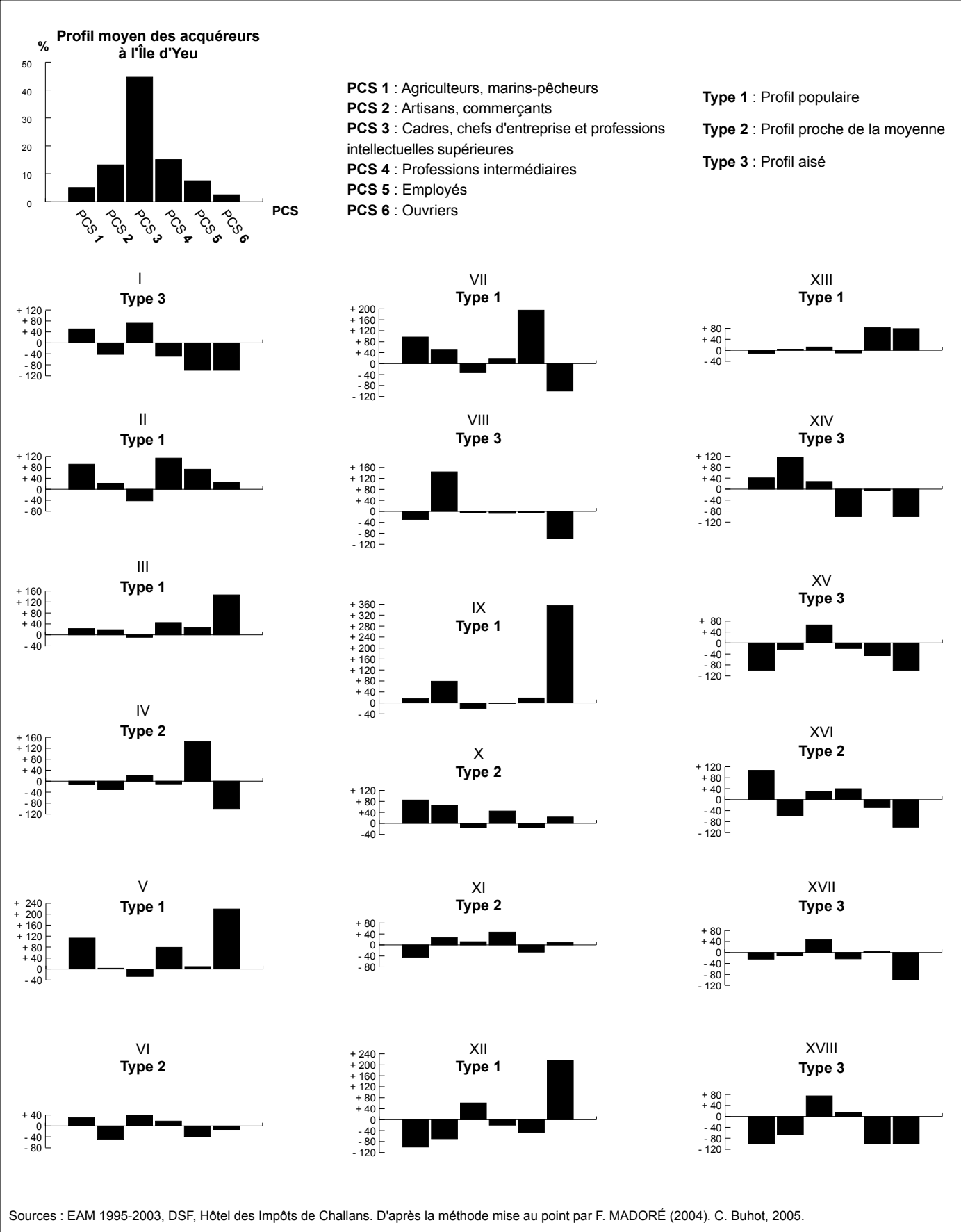


Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Lorient.
D'après la méthode mise au point par F. MADORÉ (2004).
C. Buhot, 2005.

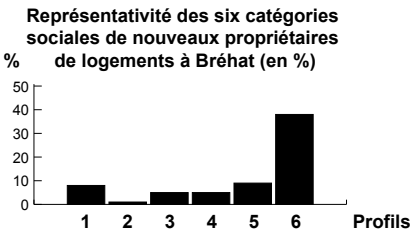
Annexe F12 - Écarts des secteurs au profil moyen d'Ouessant (en %) concernant la classification socioprofessionnelle



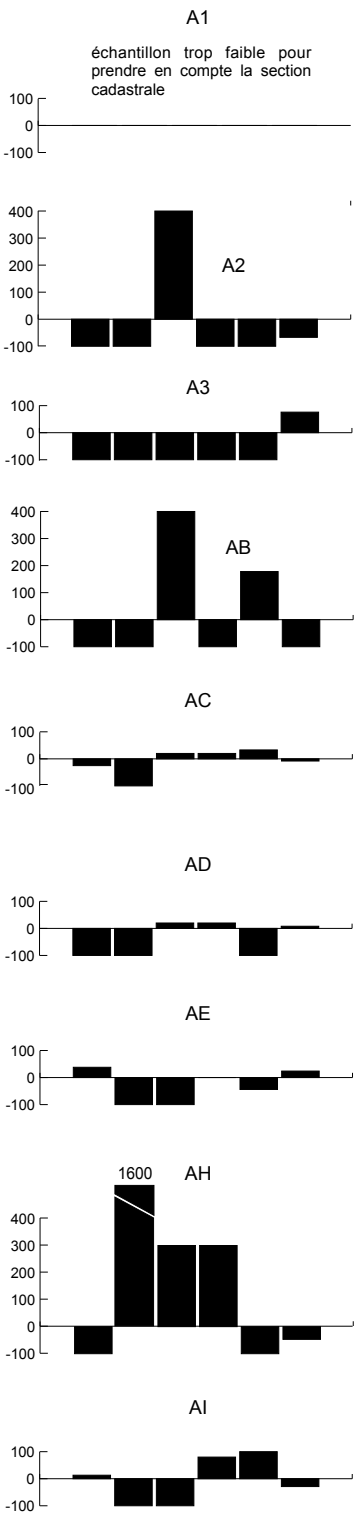
Annexe F13 - Écarts des secteurs au profil moyen de Yeu (en %) concernant la classification socioprofessionnelle



Annexe F14 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par sections cadastrales - l'exemple de Bréhat (1995-2003)

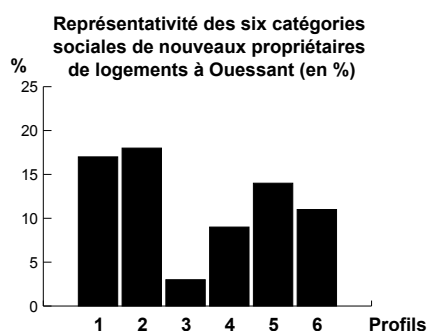


- Profil 1 :** Propriétaires insulaires populaires
Profil 2 : Propriétaires régionaux populaires
Profil 3 : Propriétaires franciliens populaires
Profil 4 : Propriétaires insulaires aisés
Profil 5 : Propriétaires régionaux aisés
Profil 6 : Propriétaires franciliens aisés



Source : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Saint-Brieuc.
C. Buhot, 2005.

Annexe F15 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple d'Ouessant (1995-2003)



Profil 1 : Propriétaires insulaires populaires

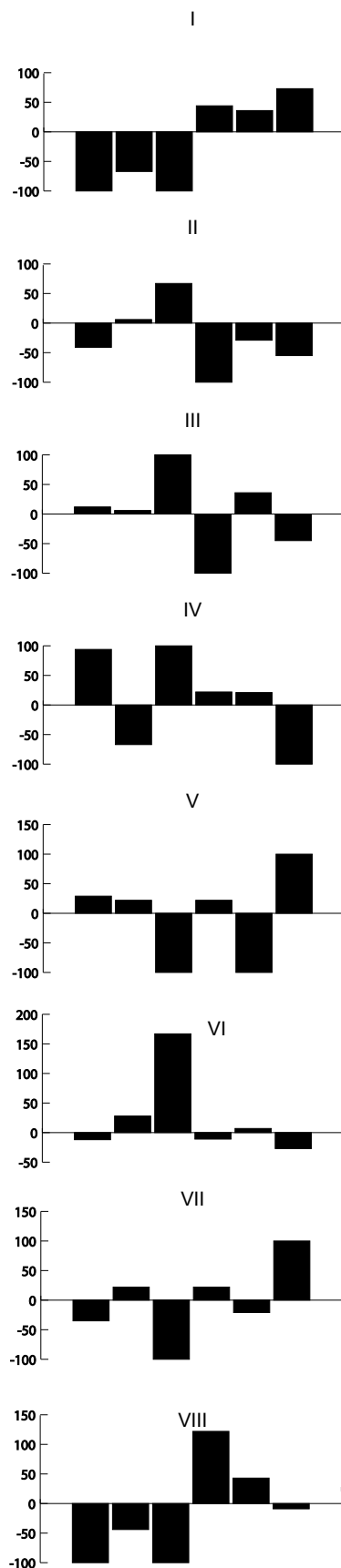
Profil 2 : Propriétaires régionaux populaires

Profil 3 : Propriétaires franciliens populaires

Profil 4 : Propriétaires insulaires aisés

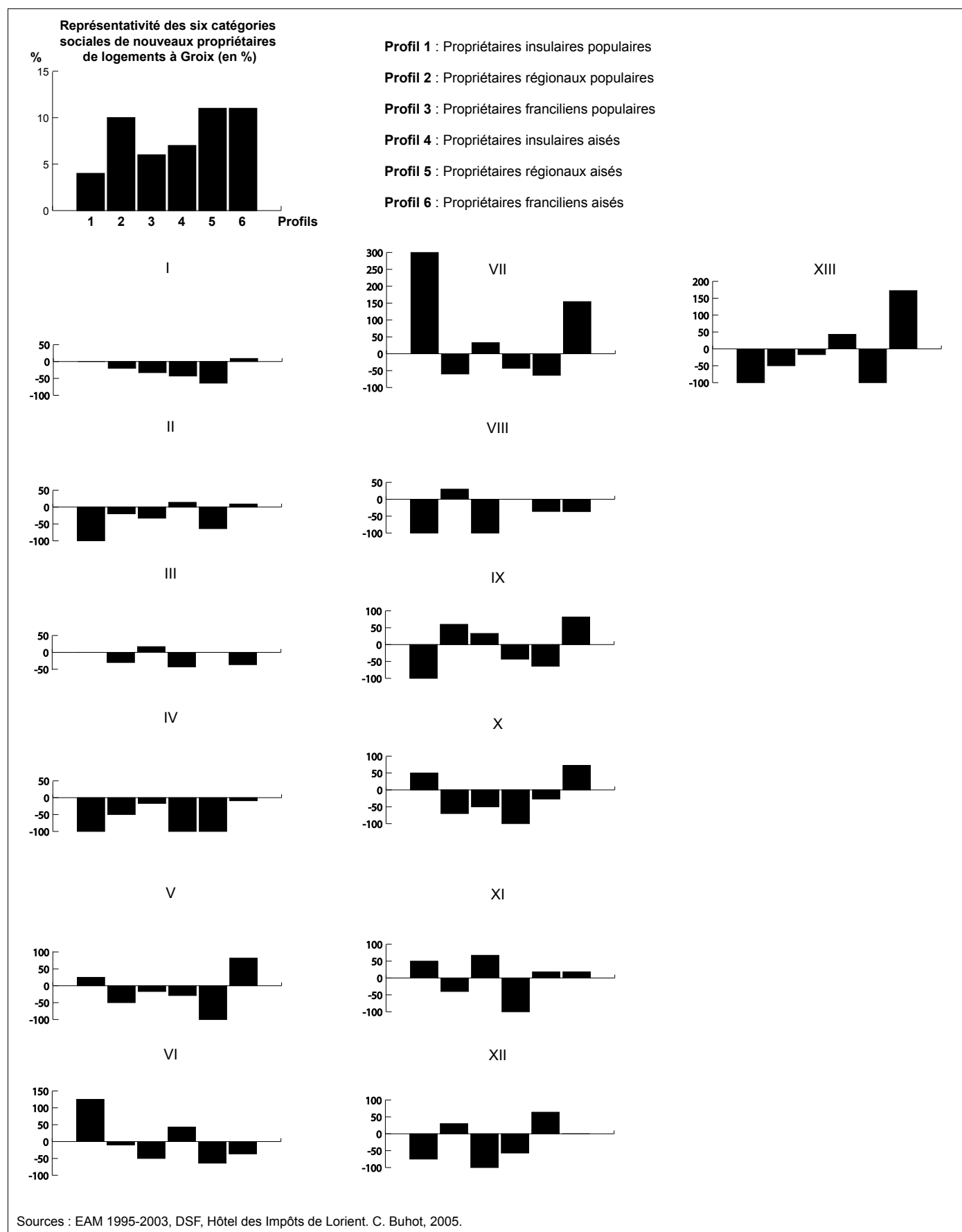
Profil 5 : Propriétaires régionaux aisés

Profil 6 : Propriétaires franciliens aisés

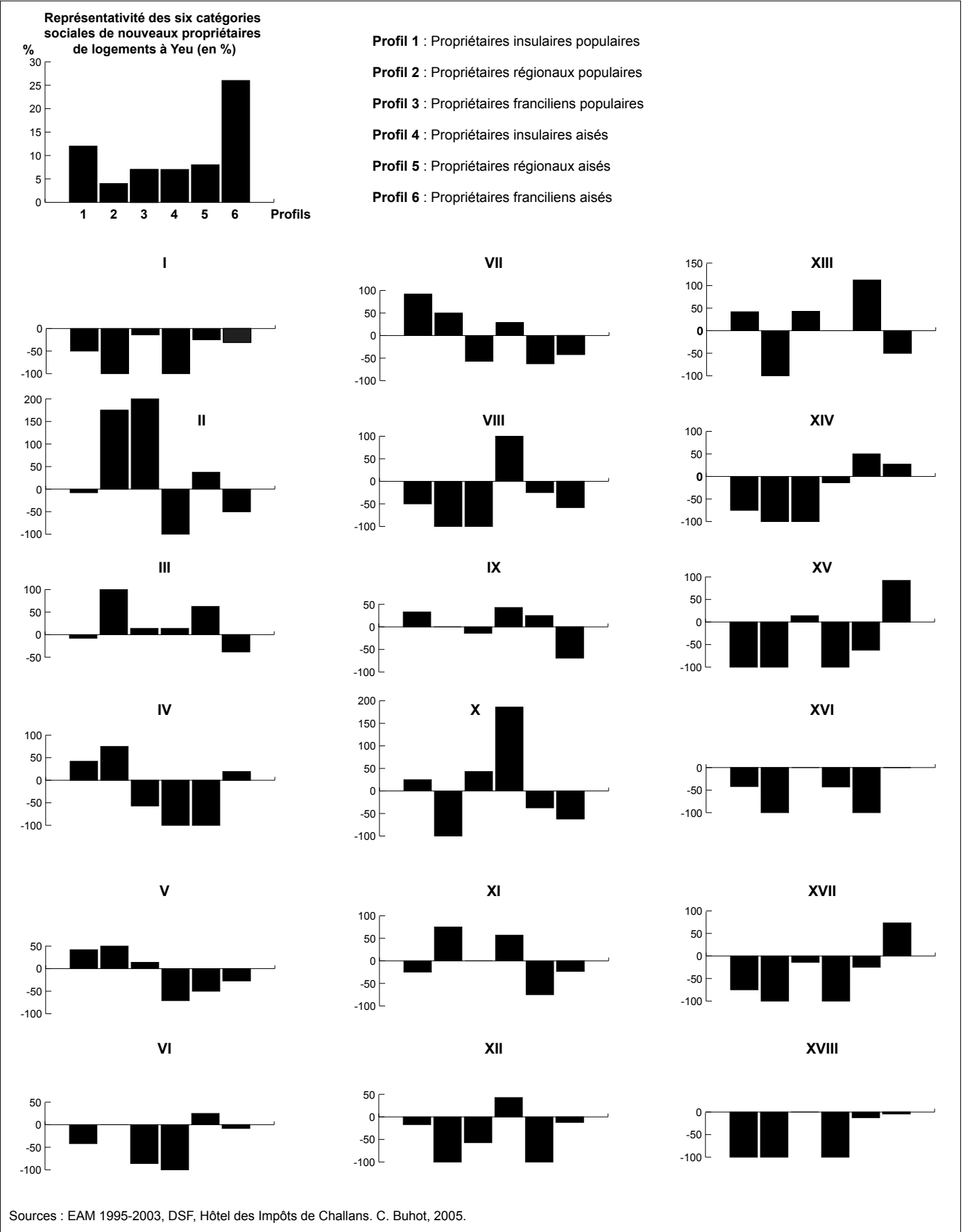


Sources : EAM 1995-2003, DSF, Hôtel des Impôts de Brest. C. Buhot, 2005.

Annexe F16 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple de Groix (1995-2003)



Annexe F17 - Répartition des six catégories sociales de nouveaux propriétaires de logements par secteurs cadastraux - l'exemple de Yeu (1995-2003)



Annexe G1 - Composition du parc locatif social selon la taille des logements

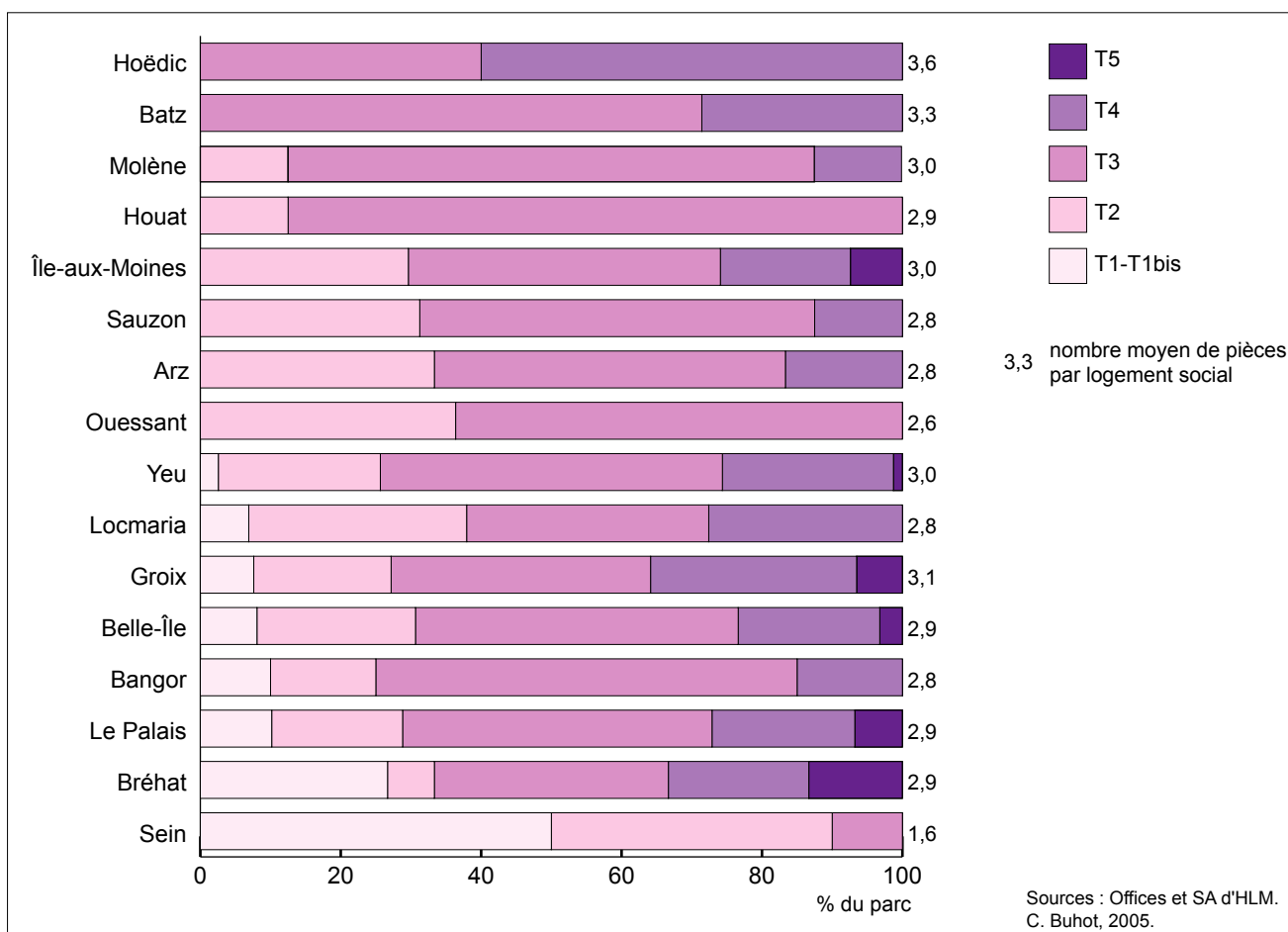
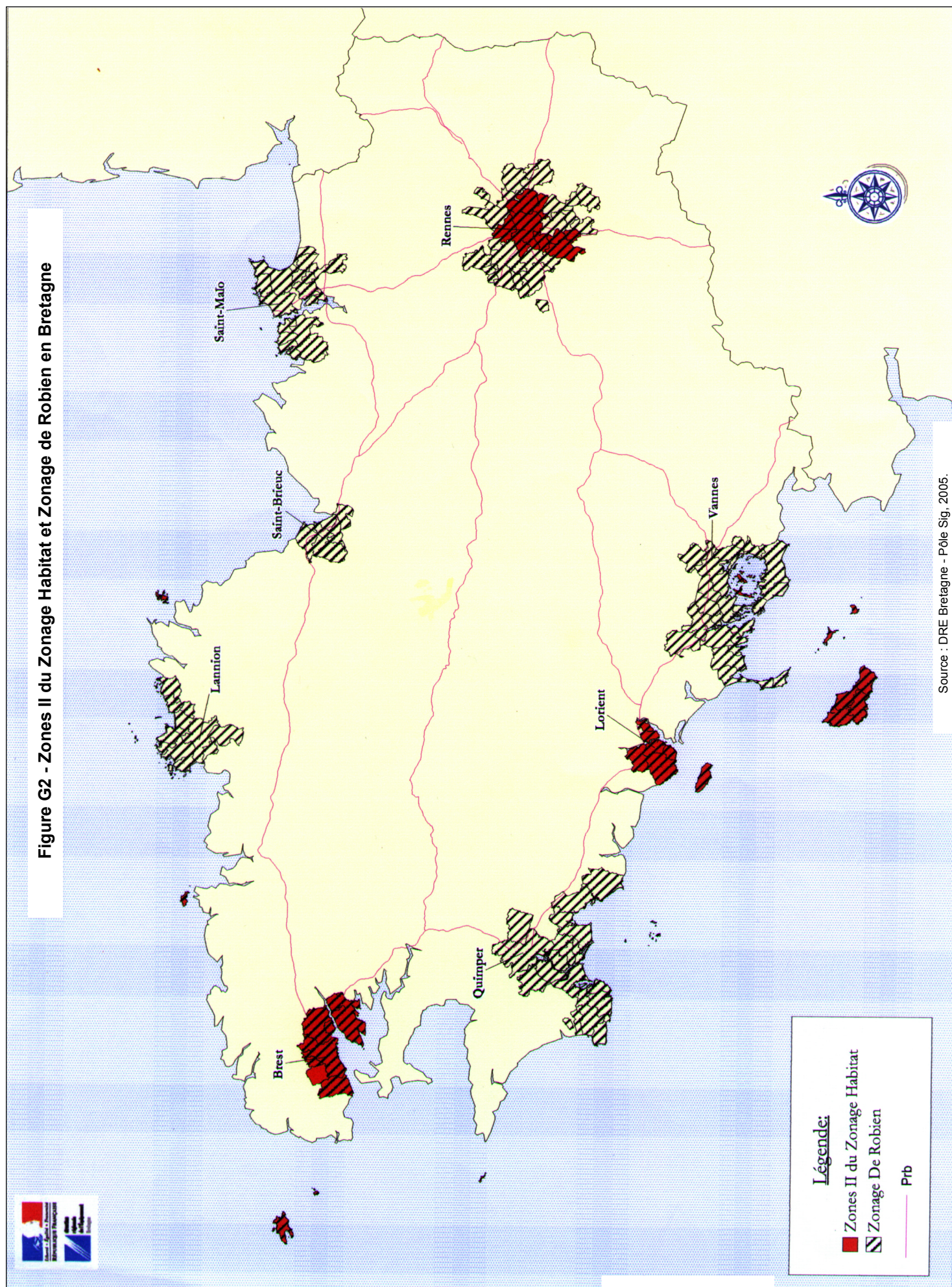


Figure G2 - Zones II du Zonage Habitat et Zonage de Robien en Bretagne



Annexe G3a - Examen des critères d'accession à la propriété retenus par différentes communes

	Commune de Saint Réverend	Commune de Brem sur Mer	Commune du Château d'Olonne	Commune de Noirmoutier	Communauté de communes de l'île de Noirmoutier	Association des îles du Pontant
Critères retenus	La commune a établi trois tarifs distincts selon deux critères prédfinms pour bénéficier de l'acquisition d'un terrain : - Le profil des acheteurs, - L'utilisation du terrain Tarif 1 : - l'acquisition concerne une résidence principale, - la somme des âges des demandeurs est inférieure à 65 ans. Tarif 2 : - l'acquisition concerne une résidence principale ou une résidence destinée à être louée à l'année, - la somme des âges des demandeurs est supérieure à 65 ans. Tarif 3 : - l'acquisition concerne une résidence secondaire	Les ménages aux ressources modérées (prêt à taux zéro) ont le choix entre : - L'acquisition d'une parcelle communale à un prix nettement inférieur à celui du marché ou - L'attribution d'une aide de 1 500 € par an pendant quatre ans Les critères retenus pour en bénéficier sont les suivants : - Le revenu fiscal, - La primo accession, - L'habitation principale, - L'âge des enfants, - Le lieu du travail, - La domiciliation de la famille Les bénéficiaires d'un « lot social » doivent s'engager à réaliser la construction dans un délai maximum de deux ans après l'acquisition.	Les ménages aux ressources modérées (prêt à taux zéro) bénéficient de l'acquisition d'une parcelle communale à un prix nettement inférieur à celui du marché	Par délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 2003, deux critères ont été validés pour bénéficier de l'acquisition d'une parcelle d'un lotissement communal : - Être éligible au prêt à taux zéro, - Ne pas posséder de patrimoine bâti ou de terrain à bâtir sur l'île (déclaration sur l'honneur) Des conditions suspensives sont incluses dans chaque acte de vente, notamment la clause résolutoire dudit acte pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas entrepris les travaux de construction de sa résidence principale dans les cinq ans de la signature de l'acte. Cette condition résolutoire perd tous ses effets si le permis de construire est accordé dans le délai de cinq ans, et si la déclaration d'ouverture de chantier est déposée en mairie et les travaux achevés dans le délai de validité du permis de construire.	La communauté de communes a mis en place le P.S.L.A. (prêt social location accession). L'idée est de soutenir les ménages à revenus modestes à acheter leur logement avec un contrat de location-accession. Le P.S.L.A. peut être accordé aux personnes dont les revenus ne doivent pas excéder les plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale. Dans les faits, il est proposé aux familles de louer une maison (construite par les HLM ou par la comm. de communes ?) pendant quatre ans et, après cette date, de pouvoir acheter cette même maison, en déduisant une partie des loyers déjà versés. Lorsque l'accédant décide de lever l'option d'achat de son logement, il peut bénéficier du transfert de prêt ou solliciter un prêt bancaire conventionné. Il y a donc une phase locative, puis une phase d'accession à la propriété. Les mensualités de location et ensuite de remboursement de prêt seront du même montant à la date de la levée d'option. Afin de s'assurer de la réussite de l'accession, l'opérateur s'engage à racheter le logement et à reloger l'accédant en cas de difficultés personnelles ou professionnelles. Le P.S.L.A. ouvre droit à l'application d'un taux réduit de T.V.A. et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâtes pendant quinze ans.	La mise en place d'un bail emphytéotique est à l'étude avec la D.R.E. - La commune resterait propriétaire du terrain qui serait loué au candidat à la construction. Le loyer pourrait être différencié selon le type d'occupation, résidence principale ou résidence secondaire - Le propriétaire pourrait aliéner son bien, mais la commune resterait propriétaire du terrain et pourrait appliquer une différence de loyer en faveur du maintien des résidences principales... Les grandes idées : - La collectivité donne au preneur un terrain à construire dans le cadre d'un BEA, - Le preneur s'engage à construire dans un délai défini, - La location du terrain est consentie pour une durée déterminée, - Le bail ne peut pas être prorogé par tacite reconduction, - Le bail est fixé selon un loyer annuel, - A l'expiration du bail, la collectivité devient propriétaire de plein droit et sans indemnités des constructions, ouvrages et installations réalisées sur le terrain, - Le locataire paiera les charges liées au terrain Quelle serait l'articulation avec le projet d'établissement public foncier régional ?
Légalité des critères	En 1998, le Sous-Préfet de la Vendée a poursuivi la commune devant le Tribunal Administratif pour « non respect de l'égalité des citoyens » Le Tribunal administratif a donné raison à la commune, reconnaissant « la nécessité de revitaliser la commune par un rajeunissement de sa population sédentaire »	Les critères ont été soumis au contrôle de légalité pas de censure...	Les critères ont été soumis au contrôle de légalité pas de censure...	Les critères ainsi que le pacte de préférence (<i>cf. infra</i>) ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 2003 et soumis au contrôle de légalité pas de censure...	Cette distinction de loyer selon le type d'occupation serait possible (jurisprudence de la Cour Administrative d'appel de Nantes - CAA Nantes - 30 juin 2000, Préfet de la Vendée, quel que soit le type de bail utilisé : bail à construction, bail emphytéotique, bail emphytéotique administratif) car « le maintien des résidences principales est d'intérêt général pour la commune » La CAA de Nantes a validé les critères permettant de favoriser l'implantation de telle ou telle catégorie de population pour des motifs objectifs tirés de l'intérêt démographique et économique de la commune.	Cette distinction de loyer selon le type d'occupation serait possible (jurisprudence de la Cour Administrative d'appel de Nantes - CAA Nantes - 30 juin 2000, Préfet de la Vendée, quel que soit le type de bail utilisé : bail à construction, bail emphytéotique, bail emphytéotique administratif) car « le maintien des résidences principales est d'intérêt général pour la commune » La CAA de Nantes a validé les critères permettant de favoriser l'implantation de telle ou telle catégorie de population pour des motifs objectifs tirés de l'intérêt démographique et économique de la commune.
Clauses anti-spéculation	Mesures anti-spéculation : En cas de revente dans les cinq ans, l'acquéreur initial devra reverser à la commune la différence entre le prix le plus bas (prix d'acquisition) et le prix le plus élevé (prix de revente).	Mesures anti-spéculation : En cas de revente, l'acquéreur initial devra reverser à la commune une indemnité.	Mesures anti-spéculation : Les acquéreurs d'un « terrain au rabais » doivent s'engager à y construire leur résidence principale et ne pas revendre avant 15 ans. En cas de revente, l'acquéreur initial devra reverser à la commune une indemnité (quel montant ?)	Mesures anti-spéculation : Elles ne sont pas définies à ce jour...	Mesures anti-spéculation : Le transfert de propriété du terrain n'est pas possible à l'issue de la période de location puisque le domaine public est inaliénable...	
Observations	Les premières parcelles de terrains ont été vendues selon ces critères en 1997. En huit ans, 120 lots ont été attribués. Selon le profil des acheteurs et l'utilisation du terrain, la même parcelle de 600 m² sera vendue : - tarif 1 : 60 000 Francs - tarif 2 : 80 000 Francs - tarif 3 : 120 000 Francs	85 parcelles de terrains ont été vendues en 2004 au prix de 60 €/m² au lieu de 130 €/m², prix habituellement observé dans la commune.	En cas de revente, la commune de Noirmoutier dispose d'un droit de préférence sur tout autre amateur à égalité de prix et de condition (pendant 10 ans à compter de la D.A.T.). Ce droit s'ajoute à la procédure d'agrément. En conséquence, la commune a la faculté d'agréer l'acquéreur, de refuser l'agrément et de proposer un autre acquéreur comme indiqué ci-dessus, ou d'exercer son droit de préférence. Les premières parcelles de terrains ont été vendues en 1976.			

Annexe G3b - Accession à la propriété des résidents principaux sur une île - Proposition d'une piste de réflexion

PRÉAMBULE

Toutes les îles de l'Association des îles du Ponant sont confrontées au problème du logement des résidents principaux. Les logements HLM peuvent être une solution temporaire. Elle ne satisfait pas durablement les jeunes couples qui ont envie de devenir propriétaires. Certaines îles ont créé des lotissements ou rendu constructibles des terrains pour faciliter cette accession à la propriété. Elles ont parfois cédé à prix très réduit du COS pour favoriser ces constructions. Malheureusement cette solution n'a pas un effet durable dans le temps. Les résidences principales deviennent pratiquement toujours avec le temps des résidences secondaires. Les aléas de la vie ou tout simplement les décès rendent pratiquement inductibles cette transformation. Car les résidents principaux préfèrent en général dans l'immense majorité des cas vendre leur résidence, avec plus value, à des résidents secondaires à plus fort pouvoir d'achat. L'espace des îles est limité. Comment maintenir durablement des résidences principales ? Comment donner à la commune la « maîtrise » de ces résidences qu'elle a contribué à faire construire ?

L'idée suivante n'est en l'état actuel qu'une idée qui demande à être affinée. Sa faisabilité juridique n'est pas certaine mais ce n'est pas vraiment un problème (une modification législative, compte tenu de l'enjeu, est toujours possible).

PRINCIPE GÉNÉRAL

NB : toute personne qui construit sur une île sans demander d'aide communale bien entendu ne serait pas concernée par le principe ci-dessous.

Que ce soit dans le cadre d'un lotissement ou de mesures particulières (transformation du POS pour rendre un terrain constructible) la commune serait systématiquement propriétaire du terrain. Elle le louerait pour une période très longue (100 ans...), renouvelable automatiquement, à des personnes qui veulent construire leur résidence principale. Le loyer serait très faible voire symbolique, tant que la résidence serait principale. Par contre il deviendrait très cher si la résidence devenait secondaire. La commune s'engagerait à racheter la maison au prix de construction majoré d'un indice si la maison ne trouvait pas preneur. La construction pourrait être aidée par la commune, par exemple par la prise en charge de la viabilisation ou par tout autre système. Dans la mesure où la vocation de la construction serait durablement d'être une résidence principale on peut raisonnablement penser que des subventions pourraient être trouvées.

Beaucoup de variantes peuvent exister dans l'application. Par exemple on pourrait ne changer le caractère de résidence principale en résidence secondaire que lors des mutations (ventes et héritages) mais cela répond moins à l'objectif qui est de maintenir le nombre de résidences principales. Le loyer pourrait être aussi inversement proportionnel à la période occupée sur l'année : une maison qui deviendrait secondaire pendant 6 mois par an serait moins pénalisée (c'est à dire paierait un loyer moins cher) qu'une maison qui deviendrait secondaire 3 mois par an.

EXEMPLES D'APPLICATION

Exemple 1

Situation actuelle

En 2003 dans un lotissement insulaire un terrain est vendu par la commune 5000 € à un jeune couple, les KERVAREC, qui y fait construire une maison de 100 000 €. Le même terrain en vente « libre » vaut à ce moment là 20 000 €. En 2013, le couple décide d'aller s'installer sur le continent et met sa maison en vente 200 000 €.

Intéressés comme d'autres jeunes couples de résidents principaux, les MORBIC qui résident dans un HLM, trouvent le prix trop cher. Parmi les résidents principaux ce sont pouriant eux qui sont décidés à aller le plus haut. Mais ils seraient seulement prêts à payer 150 000 €. Les KERVAREC vendent donc à des Remais, les BORDERIE, qui vont en faire leur résidence secondaire 2 mois par an. Les MORBIC restent dans leur HLM. La commune a perdu une résidence principale.

Les KERVAREC font une plus value de :

Prix de vente : 200 000 €
- Prix d'achat du terrain : 5 000 €
- Prix de construction : 100 000 €

Plus value

95 000 €

Solution proposée

La commune loue le terrain aux KERVAREC, 100 €/an, qui y font construire leur maison. Si la maison est transformée en résidence secondaire, le loyer passera à 5 000 €/an. En 2013 les KERVAREC ont le choix de vendre à qui ils veulent leur maison. Mais si c'est les MORBIC qui l'achètent, leur loyer pour le terrain sera de 100 € par an, si ce sont les BORDERIE qui l'achètent ils payeront 5 000 € par an.

Que va t-il se passer ? Quand les BORDERIE qui étaient prêts à payer 200 000 €, apprennent qu'ils devront payer 5 000 € de loyer annuel ils se ravisent. Ils vont en proposer 100 000 € car ils se disent que sur 20 ans cela représente quand même en tout 200 000 €. Soit

- Achat 100 000 €
- Loyer sur la période 100 000 € (20 x 5 000 €)

200 000 €

Total sur 20 ans

Et après ils devront continuer à payer à la commune un loyer indéfiniment...

Les KERVAREC vendent aux MORBIC. Les KERVAREC font une plus value de :

Prix de vente : 150 000 €
- Prix d'achat du terrain : 5 000 €
- Prix de construction : 100 000 €

45 000 €

La commune a conservé une résidence principale. Les KERVAREC regrettent de n'avoir pas pu faire une plus value plus importante. Mais c'était la règle du jeu. Et ils ont pu bénéficier du meilleur prix parmi les résidents principaux intéressés.

Remarque : d'un strict point de vue financier, pour la commune il vaut mieux que la résidence devienne secondaire car elle va lui rapporter 5 000 € par an. Mais c'est le but inverse qui est recherché : ne pas avoir de transformation en résidence secondaire.

CONCLUSION

Beaucoup de cas sont à étudier selon les variantes que l'on désire mais on constate que l'idée peut s'adapter aux diverses situations. Le principal obstacle n'est pas juridique, il est politique.

L'adoption d'une telle mesure suppose une volonté politique (très) forte et (très) durable de maintenir des résidences principales sur le long terme. Chacun peut se demander ce qui se serait passé dans son île si cette règle avait été fixée il y à 30 ans. N'y aurait-il pas plus de résidences principales ? Si l'idée semble intéressante, l'étape suivante serait de constituer un groupe de travail (même à distance) sur le sujet.

Exemple 3

Situation actuelle

En 2003 dans un lotissement insulaire un terrain est vendu par la commune 8 000 € à un jeune couple, les CORNEIC, qui y fait construire une maison de 150 000 €. Le même terrain en vente « libre » vaut à ce moment là 30 000 €. En 2010, le couple décide d'aller s'installer sur le continent et met sa maison en vente 300 000 €.

Intéressés comme d'autres jeunes couples de résidents principaux, les MORBIC qui résident dans un HLM, trouvent le prix beaucoup trop cher, le prix de revient (158 000 €) étant lui-même trop cher. Les CORNEIC vendent donc à des Parisiens, les DURAND, qui vont en faire leur résidence secondaire 1 mois par an. Les MORBIC restent dans leur HLM. La commune a perdu une résidence principale.

Les CORNEIC font une plus value de :

Prix de vente : 300 000 €
- Prix d'achat du terrain : 8 000 €
- Prix de construction : 150 000 €

142 000 €

Solution proposée

La commune loue le terrain aux CORNEIC. 200 € par an, qui y font construire leur maison. Si la maison est transformée en résidence secondaire, le loyer passera à 10 000 € par an. En 2010 les CORNEIC ont le choix de vendre à qui ils veulent leur maison. Aucun résident principal n'est intéressé, même au prix de revient. Aucun résident secondaire n'est intéressé si le loyer grimpe.

Que va t-il se passer ? La commune peut offrir la garantie de racheter la maison au prix de revient augmenté d'un indice, par exemple le coût de la construction, si au bout de deux ans la maison n'est pas vendue. Ce serait une possibilité pour le vendeur et une obligation pour la commune.

En 2012, deux ans après avoir mis en vente leur maison les CORNEIC ne l'ont pas vendue. Ils demandent à la commune de la racheter. La commune la rachète à

Prix de revient (158 000) + Indice (7 x 2 % x 158 000) = 180 120

On considère que l'indice est de 2% chaque année et qu'il a joué 7 ans à plein

Les CORNEIC font une plus value de :

Prix de vente : 180 120 €
- Prix d'achat du terrain : 8 000 €
- Prix de construction : 150 000 €

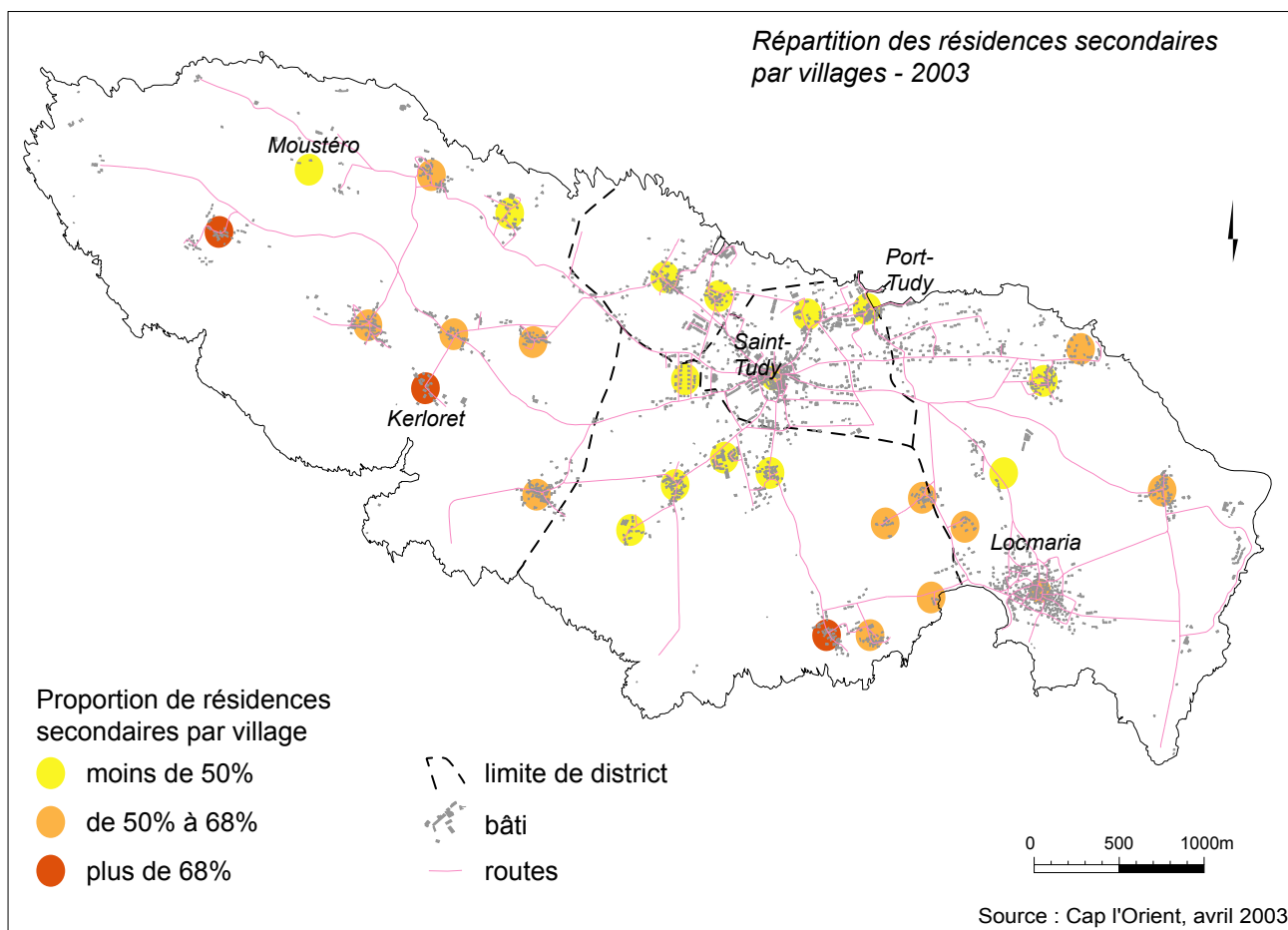
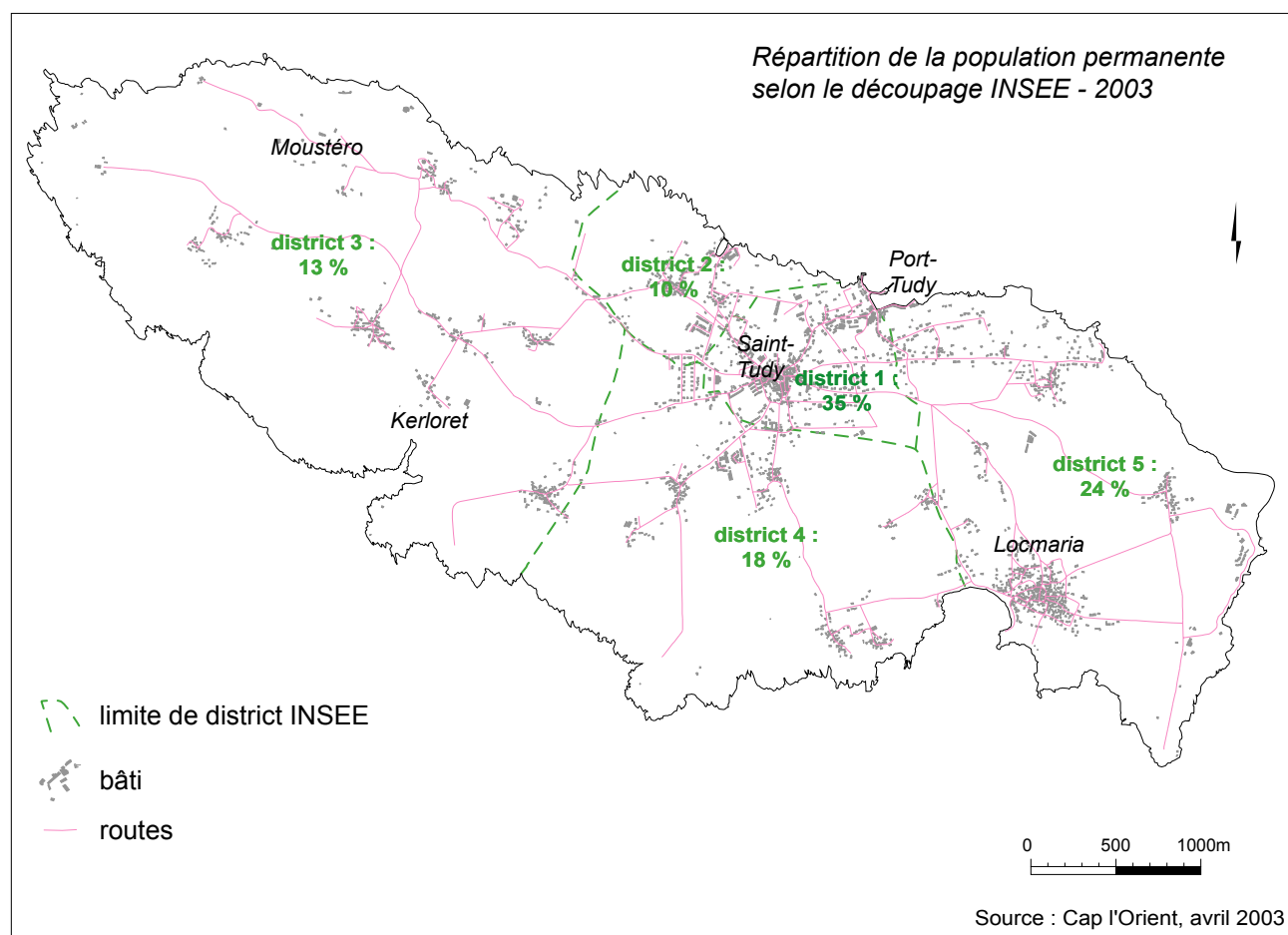
22 120 €

La commune a conservé une résidence principale. Les CORNEIC regrettent de n'avoir pas pu faire une plus value plus importante. Mais c'était la règle du jeu. Et ils ont pu bénéficier d'une garantie de revente. On peut très bien imaginer que la commune, n'ayant par exemple pas les moyens ou pas ces besoins décide de revendre cette maison.

Même si cela peut paraître choquant, éventuellement pour en faire une résidence secondaire non soumise à la règle du loyer, car dans ce cas c'est la commune qui fait la plus value !

Source : J.P. Le Pache, 1^{er} adjoint au maire de Bréhat - 23/9/03.

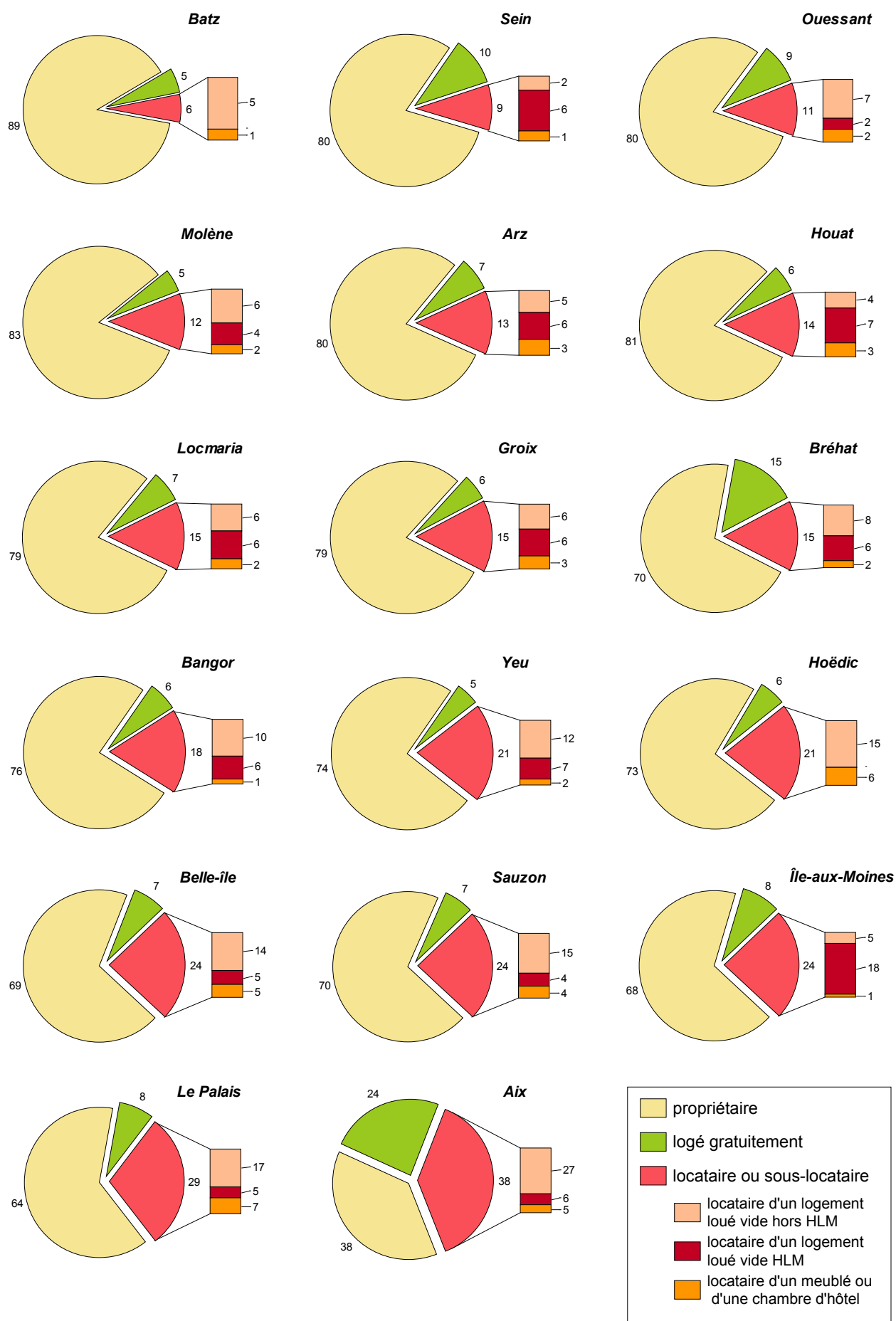
Annexe G4 - Localisation de la population permanente groisillonne (2003)



Annexe G5 - Quelques exemples de prix - Epicerie/supermarché sur les îles et sur le continent - 2003

Produits	prix en €					
	Brest (Carrefour)	Houat	Moines	Batz	Belle-Île (Super U)	Groix (Ecomarché)
bouteille Porto Cruz	6,51	8,04	8,05	8,22	7,36	6,78
baratte beurre Paysan Breton demi-sel 500g	2,01	3,76	3,7	3,47	3,15	2,89
lessive Omo tablets x56	7,29	10,67	11	13,88	8,21	8,12
pot Nutella 500gr	1,68	3,9	4	3,68	3,07	2,98
sac croquettes pour chien Friskies Vitality Adult	5,37	7,04	7,6	7,1	6,17	5,75
pot cornichons Amora Croq'vert	1,83	2,7	3,8	2,51	2,1	1,95
riz Uncle' Bens 1kg 10mn cuisson	2,67	3,85	3,22	3,68	3,18	3,55
bouteille Evian 1,5l	0,47	0,67	0,62	0,62	0,36	0,51
shampooing Ultra Doux Tilleul	2,52	4,02	4,02	4,02	2,99	2,25
biscottes Cracotte Gourmande	0,95	2	1,98	1,86	1,58	1,54
huile Lesieur 1l	1,48	2,41	2,2	3,2	2,64	1,69
total	32,78	49,06	50,19	52,24	40,81	38,01
Différence continent / île		49,6	53,1	59,4	24,5	16

Annexe G6 - Statut d'occupation des résidences principales en 1999 dans les communes insulaires



Annexe H1 - Exemple de relevé de propriété

[illegible]

Source : Matrices cadastrales, mairie.

* Les indications de couleur rouge correspondent à des modifications apportées par respect de l'anonymat.

Table des matières

Remerciements.....	1
Sommaire	3
Introduction	5
Première partie : Un espace géographique pertinent pour l'étude du marché du logement	25
Chapitre 1 - Des espaces attractifs en dépit d'un contexte socio-économique défavorable	29
1. Population et logement : deux évolutions opposées.....	33
1.1. <i>Une démographie en crise</i>	33
1.2. <i>Un parc des logements en constante augmentation.....</i>	39
2. Le déclin des activités traditionnelles	41
2.1. <i>Un déclin marqué par la diminution de la filière pêche... ..</i>	41
2.2. <i>...Qui se double d'une marginalisation de l'activité agricole.....</i>	43
3. L'activité touristique à l'origine du formidable essor des résidences secondaires	49
3.1. <i>Le tourisme : une alternative pour les espaces insulaires ?</i>	49
3.1.1. <i>Une fréquentation en constante augmentation.....</i>	49
3.1.2. <i>Un phénomène touristique saisonnier, mais de plus en plus étalé.....</i>	51
3.2. <i>Les résidences secondaires : un phénomène d'une ampleur considérable</i>	54
3.2.1. <i>Un mouvement ancien mais relativement discret jusqu'aux années 1950</i>	54
3.2.2. <i>Un poids économique considérable</i>	55
Chapitre 2 - Des espaces soumis à une forte pression foncière	65
1. Bâtir sur les îles : des opportunités de moins en moins fréquentes.....	69
1.1. <i>Des constructions neuves toujours nombreuses... ..</i>	69
1.2. <i>... Mais en diminution.....</i>	71
1.3. <i>Des transactions de terrains constructibles de plus en plus rares.....</i>	72
2. Une consommation d'espace croissante	77
2.1. <i>Une organisation du bâti variable selon les îles.....</i>	77
2.2. <i>Vers une redistribution spatiale des hommes et des activités ?</i>	79
2.2.1. <i>Une réduction de la population et des commerces dans les hameaux</i>	79
2.2.2. <i>Un renforcement du bi-pôle bourg/port-embarcadère</i>	80
2.2.3. <i>Une extension de l'habitat le long des axes de communication</i>	82
3. Des règlements et des pratiques de plus en plus contraignants ?	83
3.1. <i>Les capacités actuelles d'extension du bâti.....</i>	83
3.1.1. <i>Des espaces "surprotégés" ?</i>	83

3.1.2. Un potentiel constructible variable	87
3.2. <i>Une pression ressentie sur les terrains non constructibles</i>	90
3.2.1. La taille des îles n'est pas la seule variable expliquant le volume des ventes de terres.....	90
3.2.2. Le marché des terrains destinés à l'agriculture : un marché de plus en plus marginal.....	91
3.2.3. Le marché de "l'espace "récréatif"	94

4. Une hausse généralisée des prix qui ne doit pas masquer les variations inter-îles	99
4.1. <i>Des ordres de prix très variables</i>	99
4.2. <i>Une augmentation des prix du foncier sans précédent</i>	101
4.3. <i>Des communes insulaires plus chères que leurs homologues continentales</i>	102
4.4. <i>Des variations de prix à l'échelle infra-insulaire</i>	105
4.5. <i>Les autres causes de la hausse des prix du foncier</i>	105

Chapitre 3 - Un marché dominé par les résidents secondaires 111

1. Un premier aperçu du marché à travers les annonces immobilières	113
1.1. <i>Des professionnels au "bouche-à-oreille" : des modes d'achats qui diffèrent selon les îles</i>	113
1.2. <i>Le marché immobilier vu à travers les professionnels et les petites annonces</i>	115
1.2.1. Quid de la "flambée des prix" ?	115
1.2.2. Des achats estivaux ou la prépondérance des résidents secondaires.....	119
1.2.3. Les attentes de la clientèle relayées par des annonces immobilières alléchantes	121

2. Devenir propriétaire : des opportunités offertes plus nombreuses sur le marché de l'occasion que dans le neuf	131
2.1. <i>Les effets de stock prévalent sur les effets de flux</i>	131
2.2. <i>Une variabilité du nombre de logements vendus en partie proportionnelle au parc existant</i>	133
2.3. <i>La primauté de l'habitat individuel : reflet de la structure du parc immobilier</i>	135
2.4. <i>Des logements vendus qui ne reflètent pas forcément la structure du parc</i>	135

3. Un marché résidentiel partagé entre personnes physiques et morales	139
3.1. <i>Au sein des personnes morales, les sociétés arrivent en tête</i>	139
3.2. <i>Un marché qui reste encore largement aux mains des particuliers</i>	141
3.2.1. Des résidents secondaires qui monopolisent les acquisitions	141
3.2.2. Des résidents permanents très peu actifs même dans les ventes	143

4. Des gains et des pertes inégales entre résidents permanents et secondaires	147
4.1. <i>La rotation des logements selon la catégorie de propriétaires</i>	147
4.2. <i>Le sens des rotations</i>	149
4.3. <i>La contribution du marché à la diminution constante du nombre de résidences principales</i>	151
4.4. <i>Caractéristiques des logements changeant de mains</i>	151

Deuxième partie : Une coupure structurelle entre résidents permanents et résidents secondaires à l'origine de la définition de catégories socio-spatiales .. 159

Chapitre 4 - Résidents permanents vs résidents secondaires : une coupure structurelle à dépasser ?..... 163

1. Précision sur certains critères retenus	166
1.1. <i>Domicile de référence</i>	166

1.2. Professions et catégories sociales.....	166
1.3. Nombre de personnes prises en considération	166
1.4. Les logements	167
1.5. Les prix retenus.....	167
2. Des profils sociaux hétérogènes entre résidents permanents et secondaires..	171
2.1. Deux éléments qui conditionnent la capacité financière des acteurs : la classification socioprofessionnelle et l'âge.....	171
2.1.1. Des résidents secondaires issus de milieux aisés vs des résidents permanents au profil plus populaire	171
2.1.2. L'âge : un facteur qui accentue la différence entre résidents permanents et secondaires ?	173
2.2. Des prix de l'immobilier en perpétuelle augmentation	175
2.2.1. Décalage entre les prix annoncés et les prix pratiqués	175
2.2.2. Des variations de prix inter-îles importantes mais qui se réduisent.....	177
2.2.3. Un rattrapage des prix entre les îles qui ne modifie pas la hiérarchie	179
2.3. Des capacités financières inégales : une accession à la propriété de plus en plus difficile pour les résidents permanents	183
3. Un profil des résidents secondaires en constante évolution.....	187
3.1. Distance domicile principal - île : le poids de la région et de l'Île-de-France	187
3.2. Une nette diminution des régionaux.....	192
3.3. Un "retour aux sources" de moins en moins constaté	192
3.4. La provenance géographique des résidents secondaires également à l'origine d'une différenciation des prix	195
3.5. Typologie des îles selon le profil des résidents dominant	196
4. L'acquisition et l'héritage familial comme modes de transmission du logement	199
4.1. Des vendeurs plus nombreux que les acquéreurs.....	199
4.2. Une durée de détention qui dépend du mode de transmission du logement	201
4.3. Un mode de transmission qui varie selon les îles : des reventes plus rapides quand le bien est hérité	202
5. Des implications locales croissantes de la part de résidents secondaires.....	204
5.1. Une inscription parfois massive sur les listes électorales.....	204
5.2. Une entrée dans les conseils municipaux discrète et souvent réservée aux "insulaires" domiciliés sur le continent	207
5.3. La défense de l'environnement et du cadre de vie : un leitmotiv souvent partagé ?	209
5.4. Retour sur un conflit marquant : le projet de thalassothérapie de l'Île-aux-Moines	209
Chapitre 5 - Des catégories sociales aux classes socio-spatiales	213
1. Quels critères permettent de mesurer la division socio-spatiale dans les îles ?	217
1.1. La division sociale de l'espace plutôt que la ségrégation sociale	217
1.2. Le découpage de l'espace	217
1.2.1. La forme	217
1.2.2. La taille	218
1.3. Quelles catégories retenir ?	225
2. De la dichotomie résidents permanents / résidents secondaires à l'identification de classes socio-spatiales	227
2.1. La variable "lieu de domicile" ou l'évidence de la dichotomie résidents permanents / résidents secondaires	227
2.1.1. Répartition des nouveaux propriétaires à l'échelle infra communale	227
2.1.2. Un recul constant des résidents permanents dans tous les secteurs	

de toutes les îles	229
2.1.3. Un recul des résidents permanents confirmé dans un premier temps par une comparaison entre les secteurs du neuf et de l'ancien.....	231
2.1.4. Un recul généralisé des résidents permanents validé ensuite par une analyse diachronique 1975-84 / 1995-2003 à Groix et Ouessant	235
2.2. Une distribution préférentielle des résidents secondaires selon leur provenance géographique	235
2.2.1. Répartition spatiale des nouveaux propriétaires résidents secondaires	236
2.2.2. Un recul généralisé des Régionaux compensé par le poids grandissant des Franciliens	236
2.3. La classification socioprofessionnelle à l'origine d'une division sociale de l'espace	241
2.4. Des catégories socio-spatiales facilement identifiables.....	248
3. Des espaces infra insulaires inégalement convoités ?.....	251
3.1. Une distribution uniforme du prix des logements ?.....	251
3.2. Le profil des acquéreurs à l'origine des fluctuations du prix des logements.....	254
3.3. La taille et la nature des logements : des éléments peu influents sur les prix.....	255
3.3.1. La taille des propriétés compte plus que celle des logements	255
3.3.2. Le cas singulier d'Ouessant ou quand la vente d'une maison s'accompagne de la liquidation de l'ensemble du patrimoine foncier	258
 Troisième partie : L'incidence des politiques locales et de la propriété foncière héritée sur le marché du logement	 265
 Chapitre 6 - Le bilan des politiques de logement initiées par les municipalités : vers un renforcement de la population permanente dans les bourgs	 269
1. Un développement du parc locatif social HLM qui pallie l'absence de parc locatif privé.....	273
1.1. Une mise en place récente et initiée par les municipalités.....	273
1.2. Bilan des programmes réalisés.....	274
1.2.1. L'action des offices HLM	274
1.2.2. Une intervention croissante de la part des sociétés anonymes d'HLM	276
1.2.3. Représentativité et type de logements HLM construits	277
1.2.4. Les locataires du parc locatif social	281
1.2.5. Un parc locatif privé insuffisant : l'exemple bellillois	284
1.3. Un parc principalement concentré dans les bourgs.....	287
1.4. La poursuite des programmes HLM.....	288
1.4.1. L'arrivée de nouveaux gestionnaires	288
1.4.2. L'intervention municipale directe.....	288
1.4.3. Le surcoût des constructions : l'exemple des îles bretonnes.....	289
1.4.4. L'exception aixoise : le rôle de la Société des Amis de l'Île d'Aix	291
2. Privilégier l'accès à la propriété pour de jeunes insulaires : à quel prix ?	295
2.1. La vente de lots constructibles par la commune.....	295
2.1.1. Les précurseurs : Bréhat et l'Île-aux-Moines.....	295
2.1.2. 1980-2005 : le mouvement s'amplifie	295
2.1.3. Les projets actuels	296
2.2. L'achat de COS communal par des propriétaires privés et le droit de préemption urbain	297
3. Continuité d'une politique en faveur du logement et diversification des alternatives	299
3.1. Des actions programmées toujours nombreuses	299
3.2. Les espoirs placés dans la création de l'EPF régional breton	301
3.3. De nouvelles pistes de réflexion	302

3.4. Bilan des politiques menées : une accentuation de la tendance à la concentration de la population permanente et de la population active dans les bourgs	303
3.4.1. Des logements permanents et une population permanente surévalués par l'INSEE	303
3.4.2. Une politique du logement qui a accentué la concentration de la population permanente dans les bourgs	305
3.4.3. ... mais aussi la présence de la population active	305

Chapitre 7 - La propriété foncière : une évolution des rapports de force entre propriétaires qui ne doit pas masquer la lenteur des transformations

1. Propriété du bâti et du sol : le reflet d'un clivage personnes physiques / personnes morales	314
1.1. Les matrices cadastrales : une source de données statistiques particulièrement riche pour dresser un état des lieux de la structure foncière	314
1.1.1. Des données brutes riches d'informations	314
1.1.2. Des inconvénients largement imputables à l'extrême fractionnement de la propriété en France	315
1.2. Démonstration à partir de quatre îles : Bréhat, Batz, Hoëdic et Aix	316
1.2.1. Des îles très largement aux mains des personnes physiques et notamment des propriétaires forains	316
1.2.2. Une distribution préférentielle des propriétaires au sein de l'espace insulaire ? ..	324
2. La faible influence du marché sur l'évolution des structures foncières	338
2.1. Un rééquilibrage de la propriété foncière qui s'opère au détriment des personnes physiques et qui révèle la montée en puissance des SCI	338
2.1.1. La chute du patrimoine de l'État compensée par son transfert aux collectivités territoriales	338
2.1.2. Le CELRL : un acteur agissant en partenariat avec les collectivités	340
2.1.3. La montée en puissance des SCI	340
2.2. Le rééquilibrage entre personnes physiques plus complexe que prévu	343
2.2.1. Un bilan propriétaires résidents / propriétaires forains qui confirme la lente évolution des structures foncières	343
2.2.2. Un recul conséquent du foncier détenu par les Régionaux qui contraste avec les gains surfaciques enregistrés par les Franciliens	344
2.2.3. La spectaculaire progression du parc des logements aux mains des étrangers/expatriés	345
2.3. Les perspectives à moyen et long terme	345
Conclusion	353
Bibliographie	363
Table des figures	385
Table des tableaux	389
Table des annexes	391
Annexes	393
Table des matières	441

Résumé

Le rôle du marché du logement sur la division sociale de l'espace est au centre de cette analyse ayant pour cadre les îles du Ponant. Ces espaces insulaires connaissent à la fois une phase de déclin démographique et de crise des activités traditionnelles, et sont également soumis à une forte pression foncière, directement liée à la participation massive des résidents secondaires.

En fait, si l'opposition entre résidents permanents et résidents secondaires est récurrente, ce travail a surtout permis de mettre en évidence, dans l'ensemble des îles, le rôle joué par le fonctionnement du marché du logement dans la recomposition sociale des populations insulaires.

L'identification de catégories sociales reposant sur la provenance géographique et la catégorie socio-professionnelle a mis en exergue plusieurs profils de résidents significatifs. Une diminution des résidents régionaux et des résidents d'origine "populaire" est constatée sur l'ensemble d'entre elles, où ils sont remplacés progressivement par des résidents franciliens "aisés". Loin de se diversifier et de s'ouvrir à d'autres profils, le marché renforce la position dominante de ces Franciliens, déjà fortement implantés dans les petites îles proches du continent.

Cette situation est à l'origine des difficultés d'accès au logement rencontrées par les habitants vivant à l'année sur les îles. Les politiques menées par les municipalités tentent justement de résoudre ce problème. Toutefois, les actions engagées n'ont pas permis d'inverser cette tendance : les populations permanentes sont de moins en moins nombreuses et de plus en plus cantonnées aux bourgs.

Enfin, le recours aux matrices cadastrales a permis d'une part de quantifier la (déjà) très forte emprise des propriétaires forains tant sur le foncier bâti que non bâti et d'autre part de constater qu'en dépit de la lenteur des modifications apportées par le marché du logement sur les structures foncières ce dernier accentue constamment l'emprise des propriétaires forains sur la détention du patrimoine bâti.

Mots clés : Marché du logement - Îles du Ponant - Division socio-spatiale - Résidents secondaires - Foncier

Abstract

The part played by the housing market on the social division of space is at the centre of this survey focused on "Les îles du Ponant". These islands spaces are experiencing on the one hand a phase of population decrease together with a slump of traditional activities, on the other hand are submitted to high pressure resulting from the evolution of land ownership,

Indeed, when the opposition between permanent inhabitants and second home holders is recurrent, this study has mostly made it possible to bring to the fore, in the islands by and large, how the estate market could have an influence on the social reconstruction of the island population.

Identifying social groups lying on geographical origins and on the socio-professional origin, has set forth several profiles of significant inhabitants. A decrease of regional residents and "working classes" residents is noticeable on all the islands, where the latter are being replaced by well off residents from the Paris region. Far from diversifying and opening to other profiles, the market is adding to the leading position of those people from the Paris region, already strongly established in the small islands closer to the mainland.

Such a situation makes it difficult for the inhabitants living on the islands all throughout the year to find lodgings. The policies led by the town councils precisely try to meet this issue. However, in spite of the policy involved, the trend could not be reversed: permanent inhabitants are getting fewer and fewer, and more and more often confined to villages.

Last, resorting to the cadastre made it possible on the one hand to quantify the already very heavy hold of second home owners over both built and non-built property and on the other hand to notice that though the housing market brings very slow changes to the real estate lay out, it is nevertheless continually intensifying the hold of second home owners over built property.

Key words : Housing market - Ponant Islands - Social division of space - second home residents - Landed property