

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET  
DE GÉOGRAPHIE DE LILLE

MASTER de Sciences et Technologies mention Urbanisme et  
Aménagement

Parcours **Conception et Maitrise d'Ouvrage Urbaine Alternatives**

# Réinventer l'aménagement dans les Îles du Ponant : urbanisme alternatif et résilience face à la pression foncière et touristique

Tutrice universitaire : Frédérique DELFANNE  
Tuteur professionnel : Céline GROSSELIN  
Organisme : SemBreizh, Lorient

**Claire GIAMPRETI**

Année : 2024- 2025

GIAMPRETI Claire, 2025, **Réinventer l'aménagement dans les îles du Ponant : urbanisme alternatif et résilience face à la pression foncière et touristique**

Institut d'Aménagement, d'Urbanisme et de Géographie de Lille, FaSEST, Université de Lille, mémoire de fin d'étude du Master UA, Parcours CoMUA, 59 p.

**Mots clefs:**

Îles du Ponant, Insularité, Touristification, Spéculation foncière, Résidence Secondaire, Gouvernance

**Résumé :**

Les îles du Ponant concentrent toutes les tensions de l'insularité : attractivité touristique, flambée immobilière et fragilité démographique.

Longtemps contraintes par une gouvernance centralisée, elles s'inventent aujourd'hui comme des laboratoires d'innovations sociales et territoriales. Bail Réel Solidaire, viager solidaire, habitat coopératif : autant d'initiatives, portées par élus et habitants, qui esquissent un urbanisme anti-spéculatif et un « vivre-ensemble » réinventé. Leur portée reste encore modeste et freinée par des obstacles juridiques, financiers et culturels, mais elles prouvent qu'il est possible de sortir des logiques spéculatives. L'enjeu futur - transformer ces expérimentations locales en politiques publiques durables, capables de préserver la vitalité sociale et culturelle des îles du Ponant.

## Préambule

Mon stage de fin d'études s'est déroulé au sein de la société Sem Breizh, un organisme spécialisé dans le développement urbain et l'accompagnement des collectivités territoriales dans leurs projets d'aménagement et de programmation. Sem Breizh intervient principalement en maîtrise d'ouvrage déléguée et en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en proposant une expertise pluridisciplinaire allant de l'urbanisme opérationnel à la programmation architecturale et culturelle. L'entreprise se distingue par son approche collaborative et sa capacité à intégrer des projets complexes dans des contextes territoriaux diversifiés, en conciliant besoins sociaux, économiques et environnementaux.

Au cours de ce stage, mes missions se sont principalement orientées autour de l'urbanisme opérationnel et de la programmation d'équipements publics et culturels.

J'ai été impliqué dans un ensemble de projets qui m'ont permis d'aborder différentes phases de la conception et du suivi de projets.

Parmi ces missions, j'ai participé à l'étude de restructuration, d'extension ou de relocation d'un pôle de formation sanitaire et social pour le compte d'un mandat régional, incluant la scénarisation et le diagnostic du site. J'ai également été mobilisé sur le suivi de chantier d'un projet d'extension et de restructuration d'un espace de restauration, ce qui m'a permis de découvrir concrètement les enjeux de mise en œuvre sur le terrain.

Dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, j'ai participé à des réponses à des appels d'offre concernant la programmation d'un groupe scolaire à vocation culturelle, avec des réflexions sur la mutualisation des espaces, l'ouverture de l'école à la ville, la polyvalence des usages et l'intégration des cours oasis.

Par ailleurs, j'ai contribué à un projet de programmation en centre bourg portant la requalification d'une chapelle désacralisée en pôle culturel et social, avec la réalisation d'un diagnostic culturel du territoire jusqu'à la proposition de scénarios.

Ces expériences m'ont permis d'appréhender la diversité des problématiques liées aux équipements publics, tant sur le plan fonctionnel que social et culturel. Ce stage m'a permis de découvrir l'urbanisme opérationnel et de programmation dans des contextes variés, de développer des compétences techniques et analytiques, et d'appréhender les relations complexes entre acteurs institutionnels, usagers et territoires.

# Remerciement

Je tiens à exprimer toute ma gratitude à la SemBreizh Lorient pour m'avoir ouvert ses portes et permis de réaliser ce mémoire dans un cadre aussi stimulant qu'agréable. Ces mois passés au sein de l'équipe resteront pour moi une expérience marquante, non seulement sur le plan professionnel, mais aussi sur humain.

Accueilli avec chaleur et bienveillance, je souhaite remercier l'ensemble de l'équipe - Alice, Antonin, Arthur, Céline, Constances, Elena, Jina, Nathalie, Nicolas, Sophie, Tim et Thomas - pour leurs conseils avisés, leur disponibilité et la générosité avec laquelle ils sont partagé leurs connaissances.

Ce sont ces moments de convivialité, autour des cafés du matin ou lors de repas chez Tigre, qui ont donné une couleur particulière à ce stage. Je garderai un précieux souvenir de ces parenthèses de rires, d'échanges et de complicité.

Je souhaite adresser une pensée toute particulière à ma tutrice, Céline Grosselin. Qui par son enthousiasme communicatif et sa bonne humeur contagieuse ont donné une énergie singulière à ce stage. Alliant rigueur professionnel et convivialité, Céline m'a accompagné avec des conseils clairs et pertinents. Je n'oublie pas ses talents de dessinatrice, quelle partage généreusement et qui ont ajouté une touche de créativité à ce stage.

Je remercie également Madame Frédérique Delfanne, ma tutrice académique, pour son soutien et ses bons conseils.

A travers cette expérience, j'ai découvert non seulement un environnement de travail stimulant, mais aussi des personnes passionnées. Je garderai un souvenir précieux de cette immersion.

Pour tout cela, merci à chacune et chacun d'entre vous.

# Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>Remerciement .....</b>	<b>4</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>5</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>Les Îles du Ponant, des territoires à la géographie singulière toujours plus attractifs .....</b>	<b>11</b>
<b>Géographie et desserte.....</b>	<b>14</b>
Une ouverture pour une mutation culturelle .....	14
Accessibilité et infrastructures portuaires : piliers de l'ouverture insulaire	17
Flux de personnes et de marchandises : structuration économique et sociale.....	17
Tourisme, et mobilité insulaire de demain.....	18
<b>Transformations sociales .....</b>	<b>19</b>
Déclin démographique : causes et effets sur les îles du Ponant.....	19
Impact sur les jeunes et nouvelles générations .....	21
Stabilisation démographique et léger retour sur les îles du Ponant .....	22
Effets sur la société insulaire .....	24
<b>Les Îles du Ponant, victime de leur succès : touristification, pression foncière et réponses institutionnelles .....</b>	<b>27</b>
<b>Tourisme .....</b>	<b>27</b>
Structuration touristique et renforcement de l'attractivité (1980 - 2000) ...	28
Transformations spatiales et socio-économiques induites par le tourisme .....	28
Pression foncière et spéculation immobilière .....	28
Fragmentation sociale et recomposition du peuplement .....	29

<b>Spéculation et pression foncière dans les Îles du Ponant.....</b>	<b>30</b>
Un marché en tension.....	30
Résidences secondaires : profils des nouveaux habitants.....	31
Usages contrastés des territoires insulaires.....	32
Résidences secondaires, entre opportunité et menace pour la vie insulaire .....	33
Vacance, locations touristique et déséquilibres sociaux.....	33
Habitants permanents : entre dépendance économique et fragilité sociale.....	34
Contestations, mobilisation et tensions visibles.....	35
<b>Rôle et perception des pouvoirs publics .....</b>	<b>37</b>
Invisibilisation historique des Îles du Ponant.....	37
Premiers dispositifs de soutien : dotation de solidarité insulaire, Loi Pélissard, collège des îles du Ponant.....	38
Une reconnaissance minimale plus qu'une stratégie cohérente .....	39
Des pouvoirs publics distants et peu adaptés aux réalités insulaires ....	40
Difficultés de législation immobilière .....	40
<b>Actions publiques et informelles pour lutter contre les dérives du tourismes et de la spéculation foncière .....</b>	<b>42</b>
<b>Politiques centralisées déconnectées des réalités locales .....</b>	<b>42</b>
Fragilité démographique et dépendance institutionnelle .....	43
Limite de l'action institutionnelle face aux défis environnementaux et sociaux.....	43
<b>De nouvelles forme d'habiter sur les Îles du Ponant .....</b>	<b>44</b>
Le bail réel solidaire (BRS).....	44
Le viager solidaire .....	45
L'habitat coopératif .....	46
<b>Les limites de ces modes alternatifs .....</b>	<b>47</b>

Une reconnaissance encore partielle des dispositifs alternatifs .....	48
Fragilité socio-économique dans les Îles du Ponant .....	49
Un coût pour les collectivités porteuses de projets .....	49
Limites culturelles et sociales à l'appropriation.....	50
La force symbolique de la propriété individuelle .....	50
Des projets qui peinent à mobiliser le collectif.....	51
Difficulté à inscrire les alternatives dans la durée .....	51
Un cadre fiscal et réglementaire adapté.....	52
<b>Conclusion .....</b>	<b>54</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>56</b>

# Introduction

« *Vivre sur une île, c'est habiter un monde fini* », à travers cette phrase, Jean-Didier Urbain nous rappelle combien les conditions insulaires sont à la fois contraintes et richesses uniques.

Exemple de territoires insulaires singuliers, les Îles du Ponant, sont situées au large des côtes bretonnes et vendéennes. Leur géographie, leur histoire et leur mode de vie particulier ont façonné des dynamiques socio-économiques uniques. Ces territoires, souvent perçus comme périphériques ou marginaux, se caractérisent par une faible dimension, une densité démographique limitée, une connexion restreinte au continent et une forte dépendance aux ressources externes.

Cette insularité n'est alors pas simplement une contrainte géographique : elle modèle l'ensemble des interactions sociales, économiques et politiques en influençant la manière dont les habitants perçoivent et organisent leur territoire.

Au cours des dernières décennies, les îles du Ponant ont connu une attractivité croissante, orientée autour d'un tourisme balnéaire, valorisant leurs paysages et imaginaires folklorique. Cette attractivité a s'est accompagnée de conséquences multiples : engendrant pressions foncières, essor de résidences secondaires et de multiplication des locations touristiques de courte durée. Ces transformations sur le tissu social et économique provoque aujourd'hui tension entre attractivité touristique et préservation d'un habitat accessible aux résidents permanents. Cette tension illustre un dilemme pour ces petites îles : comment concilier développement économique et cohésion sociale dans des territoires aux ressources limitées aux espaces contraints ?

Cette tension s'inscrit dans un cadre plus large, celui des mutations contemporaines urbaines de gouvernance insulaire. Les dispositifs traditionnels, hérités de logiques continentales, se révèlent souvent inadaptés à l'échelle de ces îles, aux contraintes logistiques et aux dynamiques démographiques qui leurs sont propres. Les zones de revitalisation rurales, réglementation nationale sur l'urbanisme ou encore la loi Littoral composent un ensemble de dispositifs conçus pour le territoire continental de façon standardisée. Leur application stricte dans des contextes insulaires crée des effets limitant par manque d'adaptation.

Les Îles du Ponant apparaissent comme des laboratoires privilégiés pour l'observation des dynamiques de gouvernance, de spéculation foncière et de transition sociale. Elles offrent un terrain d'étude pour comprendre comment acteurs locaux - élus, habitants, associations, collectifs citoyens - tentent de réinventer l'aménagement insulaire par l'expérimentation de nouvelles formes de régulation et d'habiter, réponse aux pressions exercées par le tourisme et le marché immobilier. Afin d'appréhender cette étude, plusieurs concepts sont à définir.

**Touristification**, désigne le processus par lequel un territoire, initialement habité et organisé pour la vie locale, se transforme sous l'effet de l'essor touristique : logements,

commerces, infrastructures et services s'adaptent progressivement aux visiteurs, au détriment des résidents permanents. Ce phénomène est souvent corrélé à la gentrification insulaire.

**Gentrification** insulaire, désigne la montée des prix de l'immobilier et le remplacement progressif des populations locales par des ménages plus aisés, favorisant une redistribution sociale du territoire et la marginalisation des habitants historiques.

La **spéculation immobilière**, désigne l'accumulation et la valorisation des terrains en vue d'un profit, créant une pression sur les prix et rendant l'accès au logement plus difficile pour les populations locales. Dans ce contexte insulaire, cette dynamique est accentuée par l'attractivité touristiques et la rareté des terrains constructibles, amplifiant tensions sociales et vulnérabilité démographique des îles.

L'étude s'appuie également sur les concepts de gouvernance insulaire, de co-construction territoriale et d'urbanisme alternatif.

La **gouvernance insulaire** dépasse la simple administration locale : elle combine échelles de décision locale, régionale et nationale en intégrant acteurs publics et privés.

La **co-construction territoriale** renvoie à la participation active des habitants aux collectivités dans l'élaboration des politiques publiques et des projets d'aménagement.

Dans notre cas, l'urbanisme alternatif regroupe l'ensemble des dispositifs innovants, collectifs ou individuels, visant à réguler le marché foncier, à préserver l'accès au logement et à renforcer la résilience environnementale des territoires.

Dans ce cadre, plusieurs modèles expérimentaux peuvent être observés dans les Îles du Ponant : le Bail Réel et Solidaire (BRS), l'habitat coopératif, le viager solidaire, ainsi que des initiatives citoyennes de résistance à la spéculation immobilières. Ces dispositifs ne se limitent pas à répondre à des besoins immédiats de logements, ils représentent également des expérimentations sociales et politiques, offrant une vision vers une gouvernance plus démocratique et inclusive.

Ainsi, ce mémoire propose d'explorer à partir de ces transformations et contraintes identifier :

***Comment les territoires insulaires, pris entre attractivité touristique et pression foncière, peuvent-ils mobiliser des formes d'urbanisme alternatif pour réinventer leur aménagement, dans une perspective plus démocratique et durable ?***

Une problématique qui soulève différents enjeux.

**Enjeux socio-démographiques** : Garantir l'accès au logement pour les habitants permanents face à la pression des résidences secondaires et de la spéculation immobilière.

**Enjeux de gouvernance** : Articuler les initiatives locales et les politiques publiques nationales ou régionales adaptées à l'insularité.

**Enjeux environnementaux et spatiaux** : Concilier préservation des territoires tout en encourageant la densification des bourgs insulaire en vue d'accueillir les populations locales et limiter la pression touristique.

Des enjeux et des interrogations qui justifient l'intérêt de cette étude, en explorant à la fois les limites des modèles traditionnels de gouvernance et le potentiel des initiatives locales et alternatives.

L'analyse proposée dans ce mémoire repose sur une méthodologie combinant revue bibliographique, étude de cas et observation critique des dispositifs existants. Les Îles du Ponant sont abordées comme des terrains d'étude et d'expérimentation, permettant d'aborder les différentes solutions innovantes face aux contraintes spécifiques de l'insularité.

L'étude envisage d'entrer dans cette réflexion à travers les axes suivants :

**Les Îles du Ponant, des territoires à la géographie singulière toujours plus attractifs**

Il s'agira d'ancrer l'analyse dans la singularité de ces territoires, comprendre la géographie des îles du ponant, leur organisation en réseau, leurs contraintes d'accessibilité, mais aussi les trajectoires sociales et démographiques qui ont et façonnent encore leur quotidien. Cette entrée initiale dans la matière insulaire permettra de saisir comment l'isolement, loin d'être une simple donnée spatiale, façonne une culture, une économie et un rapport particulier au monde.

**Les Îles du Ponant, victime de leur succès : touristification et pression foncière, rôle des pouvoirs publics**

En montrant comment le poids de l'économie touristique reconfigure les activités locales, renchérit le foncier et modifie la structure sociale. Il sera alors question de s'intéresser aux rôle des pouvoirs publics dans ce contexte.

**Actions publiques et informelles pour lutter contre les dérives du tourisme et de la spéculation foncière**

Il s'agira d'explorer les dispositifs alternatifs et expérimentations sociales visant à préserver l'accès au logement dans le contexte insulaire.

# Les Îles du Ponant, des territoires à la géographie singulière toujours plus attractifs

Les Îles du Ponant constituent un archipel institutionnel et social singulier du territoire français. Cet archipel regroupe quinze îles habitées en permanence, réparties sur les façades Manche, Atlantique dont la particularité est de ne pas être reliées au continent par un pont ni rattachées administrativement à une commune continentale.

Ces îles, allant de Béat au nord à Aix au Sud se caractérisent par leur isolement relatif, leurs faibles superficies - de 0,56 km<sup>2</sup> pour Sein à 85 km<sup>2</sup> pour Belle-Île-en-Mer- possède une population globale avoisinant aujourd'hui les 16 000 habitants.

Leur distance au continent varie considérablement - 0,5 km pour l'Île aux Moines et jusqu'à 25 km pour Ouessant, ce qui implique des temps de traversée allant de dix minutes à près de trois heures.

Ces singularités géographiques contribuent à façonner un rapport particulier à l'espace, aux mobilités, aux services et aux formes de sociabilité.



Le terme « Ponant » possède une résonance historique et symbolique. Issu du latin *ponentem*, désigne littéralement « le couchant », c'est-à-dire là où le soleil se couche, l'Occident.

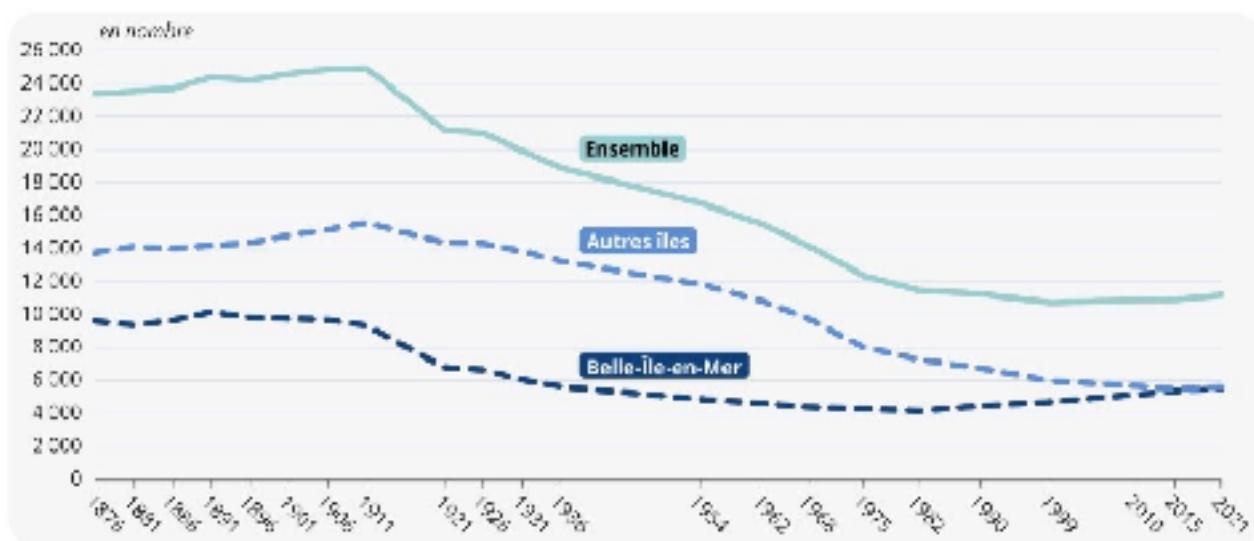
Dans la tradition maritime, le Ponant s'oppose au Levant, qui lui renvoie à l'Orient et à la Méditerranée.

Ce choix d'îles du Ponant renvoie donc à une géographie culturelle et politique, où l'Occident maritime se distingue du bassin méditerranéen par ses routes commerciales, ses pratiques de navigation et ses formes de peuplement. par ces caractéristiques, les habitants nourrissent une identité collective insulaire, inscrite dans un imaginaire marin marqué par l'isolement, les voyages et les contacts saccadés avec le continent. Ainsi, elle dépasse la simple localisation géographique.

L'histoire des îles du Ponant est marquée par un mouvement de marginalisation puis de valorisation de son territoire.

Longtemps perçues comme des espaces périphériques, en marge des dynamiques nationales, les îles ont connu un déclin démographique au XXe siècle lié directement à l'exode rural, à la modernisation des activités de la pêche et de l'agriculture.

Les populations insulaires qui représentaient plusieurs dizaines de milliers de personnes au début du siècle sont tombées à moins de 17 000 habitants dans les années 1970.



Source : Insee, recensements de la population.

La création en 1971 de l'**Association des Îles du Ponant (AIP)** marque un tournant. Fondée à Lorient sous l'impulsion de Christian Bonnet, alors député-maire de Carnac et conseiller général de Belle-Îl. L'association est créée dans le but de fédérer les îles autour d'une logique de représentation collective auprès des pouvoirs publics. A l'époque, les revendications portent principalement sur les liaisons maritimes, la scolarisation et la préservation environnementale des territoires dits sensibles. Depuis l'association des îles du Ponant n'a cessé de jouer un rôle dans la reconnaissance des spécialités insulaires et dans l'obtention de soutiens financiers ou logistiques de la part de l'Etat et des collectivités.

La mobilisation par sa création répondait à une réalité sociale et économique : retard d'équipements structurants, marginalisation dans les réseaux de transports, dépendance économique à l'activité de la pêche.

Par sa structuration collective, l'association a permis une amélioration de la desserte maritime par la modernisation des infrastructures portuaires, l'introduction de la desserte régulière et la construction de gares maritimes.

C'est à cette époque que s'amorce en parallèle une diversification économique centrée sur le tourisme.

Le développement touristique constitue aujourd'hui une ressource essentielle comme une menace à son équilibre écologique et social. L'économie insulaire repose aujourd'hui sur une ambivalence permanente entre valorisation et préservation, entre ouverture et protection.

Au-delà de son économie, d'un point de vue social, les îles se distinguent du continent par un tissu associatif exceptionnellement dense. Selon le rapport de l'ESS-Îles (2019), il

existait en 2020 environ 3,1 associations pour 100 habitants sur les Îles du Ponant, contre 1,9 en moyenne en Bretagne.

Cela représente près de 500 associations pour environ 16 000 habitants. Une densité qui reflète à la fois la nécessité et la vitalité d'un mode de sociabilité reposant sur l'engagement collectif. Les associations constituent un vecteur de solidarité et un outil d'organisation sociale dans les territoires où les services publics et privés sont restreints.

Si les thématiques d'engagement sont variées - clubs sportifs, cercles culturels, associations environnementales, activités artistiques etc., contrairement aux continents et particulièrement aux territoires urbains, ces territoires se concentrent très rarement sur des causes extérieures à l'île.

Un ancrage territorial fort, avec un tissu associatif tentant de répondre aux besoins des communautés locales, cela de l'organisation de fêtes traditionnelles à la préservation des sentiers côtiers.

En sociologie, des auteurs comme Weber (1922) et Piriou (2014) nomment cette logique sociale de « communauté de destin » : consciente de son destin commun, renforcée par l'isolement et les contraintes, une solidarité spontanée et pérenne est mise en place.

Ce secteur associatif joue un rôle important dans la valorisation et la transmission du patrimoine. Le bénévolat insulaire constitue ainsi un « capital social » particulièrement résilient, capable de suppléer parfois des institutions mais surtout de renforcer le sentiment d'appartenance.

Par sa création, l'association des Îles du Ponant s'inscrit dans cette logique d'organisation collective. Si à l'époque ces territoires apparaissent comme des territoires en marge, isolés, dotés d'infrastructures sommaires, la voix du collectif a permis de revendiquer une amélioration des conditions de vie, un sentiment de considération ainsi qu'une reconnaissance politique des spécialités insulaires.

Aujourd'hui, l'association des îles du Ponant fédère élus et responsables socio-professionnels des quinze îles, ouvrant à des projets communs en matière de logements, de services sociaux, de transition énergétique ou encore de mobilité maritime.

Les îles apparaissent comme des laboratoires de transition écologique. En raison de leur isolement et d'un ensemble de contraintes, elles expérimentent plus rapidement que d'autres territoires des pratiques diverses d'autonomie énergétique, de gestion de l'eau, valorisation des circuits courts ou encore de desserte alternative.

Certaines accueillent des projets pilotes en matière d'énergie renouvelable, comme à Ouessant où la production d'électricité repose sur des solutions hydriques combinant éolien et hydrolien. Dans un autre domaine, de jeunes agriculteurs s'installent sur des îles comme Groix ou Belle-Île pour développer des modèles de circuits courts, contribuant à renforcer en quelque sorte l'autonomie alimentaire de ces territoires.

Ces transformations ne sont pas isolées, elles reflètent une prise de conscience plus large dans la société française sur les enjeux de durabilité, mais elles trouvent dans les îles un terrain d'application particulièrement propice. Les contraintes d'approvisionnement, la

rareté des sols et la fragilité des écosystèmes font des Îles du Ponant des lieux d'expérimentation privilégiés, où les changements de mode de vie, de consommations et habitudes peuvent se mettre en œuvre à petite échelle.

Si les Îles du Ponant sont à la fois attractives et vulnérables, ouvertes sur le reste du territoire par le tourisme mais à la fois repliées sur elles par les contraintes géographiques. Leur capacité à se mobiliser collectivement traduit une volonté de maîtriser leur territoire malgré des contraintes parfois fortes. Ces îles qualifiées récemment de « terre d'exiles » (Bisson et al., 2024), sont en réalité des territoires en quête d'équilibre.

## Géographie et desserte

Selon la géographe Marie Guingot, "habiter une île, c'est d'abord pouvoir s'y rendre".

La desserte insulaire est alors plus qu'un simple trajet, elle devient un lien pour la mise en relation de l'île au continent, le passage par lequel les hommes, les marchandises et services circulent, façonnant ainsi l'identité et le tracé des territoires insulaires.

---

### Une ouverture pour une mutation culturelle

Pour les Îles du Ponant, ce lien n'a cessé d'évoluer. Il y a un siècle, les liaisons étaient occasionnelles et assurées par des pêcheurs. Aujourd'hui, elles sont régulières, motorisées, structurées. Ce basculement historique conduit à un rapprochement symbolique avec le continent, tout en préservant l'isolement géographique. La desserte, en transformant l'accessibilité, a transformé les usages, les économies et les modes de vie insulaires.

L'infrastructure maritime et les modes de déplacement de ces territoires ont ainsi été transformés. Aux Îles du Ponant, ce basculement historique est incarné dans les pratiques. Les modestes caboteurs d'antan ont laissé place à des navettes régulières à la capacité d'accueil renforcée. Les transformations s'illustrent à travers les différents investissements massifs concernant les ports, bateaux, énergie, logistique. Aujourd'hui, des compagnies comme Océane opèrent sous contrat de service public, assurant l'acheminement des passagers et des marchandises.

Ces changements ont renouvelé les rythmes de la vie insulaire, facilitant les allers-retours pour le travail, l'accès aux soins, les études ou encore l'alimentation. L'île, au gré des navettes devient poreuse, connectée. Mais cette porosité engendre une dépendance nouvelle : les besoins alimentaires, énergétiques, économiques s'accroissent au point de créer une dépense au continent.

Les mutations de la desserte insulaire des Îles du Ponant sont indissociables d'un changement de rapport au temps et à l'espace. Par l'intensification de la desserte de

biens et de personnes, l'île a cessé d'être un monde en soi pour devenir un espace semi-ouvert, relié presque en permanence.

Ce changement, comme le rappelle Guingot, ne se résume pas à un gain de confort, il transforme la structure sociale.

La mobilité accrue a permis aux insulaires d'accéder plus facilement aux soins, à l'éducation, aux services publics du continent, tout en rendant les îles plus accessibles à ceux qui n'y vivent pas à l'année — touristes, travailleurs saisonniers, investisseurs. Ainsi, l'amélioration des dessertes agit comme un levier de développement mais aussi comme un accélérateur de mutations économiques et foncières.

L'accessibilité accrue rapproche physiquement les îles du continent, mais dans le même temps, elle transforme la perception que l'on a de leur éloignement. L'isolement n'est plus vécu uniquement comme une contrainte, mais aussi comme un atout touristique : la rareté et la difficulté d'accès deviennent des arguments de marketing territorial. Dans une démarche stratégique de valorisation et promotion des territoires insulaires auprès de différentes cibles - entreprises, résidents ou touristes. L'objectif étant d'accroître l'attractivité du territoire en mettant en avant atouts culturels, environnementaux et patrimoniaux.

Ce mouvement d'ouverture n'est pas sans contrepartie. L'amélioration des liaisons a favorisé une économie fondée sur l'importation : la majorité des biens de consommation est désormais acheminée depuis le continent, renforçant une dépendance logistique qui peut devenir problématique en cas de perturbations - tempêtes, grèves, crises énergétiques. En période estivale, la pression touristique accentue cette dépendance : l'augmentation de la population multiplie la demande en ressources, énergie, eau potable, tout en générant davantage de déchets et de pollutions.

Les travaux de Baldacchino (2018), spécialiste des études insulaires, rappellent que la dépendance logistique est l'un des marqueurs structurels de l'insularité, et qu'elle ne peut être compensée que par une politique volontaire de diversification économique et de relocalisation partielle des productions. Mais cette stratégie se heurte souvent à la réalité physique : surface limitée, sols peu fertiles, contraintes d'approvisionnement énergétique.

Le tourisme constitue aujourd'hui un moteur essentiel de l'économie des Îles du Ponant. L'amélioration des dessertes a permis d'accueillir des flux croissants de visiteurs, notamment durant la saison estivale. Les îles bénéficient ainsi d'une rentabilité nouvelle grâce aux locations saisonnières, à l'artisanat local, à la restauration et aux activités de loisirs.

Cependant, ce modèle génère une dépendance intrinsèque au tourisme. Les besoins des visiteurs entraînent une augmentation de l'importation de biens alimentaires et de produits manufacturés, modifiant l'équilibre traditionnel de l'économie locale. La folklorisation - c'est-à-dire la mise en scène de traditions pour répondre aux attentes touristiques, peut conduire à une perte progressive d'authenticité culturelle. De plus, le

tourisme saisonnier accentue les inégalités socio-spatiales - certaines îles ou bourgs concentrent les infrastructures touristiques, tandis que d'autres demeurent marginalisés.

La mobilité joue également un rôle dans cette dynamique : la capacité des résidents à rejoindre le continent favorise un tourisme plus long et plus diversifié, mais crée également des opportunités de spéculation immobilière. Les prix des biens immobiliers augmentent, rendant parfois difficile le maintien de populations locales, particulièrement les jeunes générations.

Les Îles du Ponant ne constituent pas un cas isolé - dans toute l'Europe, des îles de taille comparable ont connu des transformations similaires. Des territoires comme les îles d'Écosse, les Shetlands, les îles grecques ou encore les îles Baléares présentent des défis similaires: isolement historique, dépendance logistique, développement touristique intense et pression sur l'identité locale.

Les expériences européennes montrent que la desserte insulaire peut être optimisée de manière durable. L'utilisation de navires hybrides ou à voile, l'adaptation des fréquences de rotation selon les saisons, la priorisation du fret local et des circuits courts, ainsi que l'intégration de solutions numériques pour planifier les déplacements constituent des stratégies efficaces pour réduire la dépendance économique et environnementale. L'Agence Européenne pour l'Environnement (AEE, 2021) recommande d'intégrer ces pratiques dans une approche holistique, combinant accessibilité, durabilité et maintien des services essentiels aux populations résidentes.

Certaines îles ont expérimenté des « corridors verts » maritimes, où la vitesse des navires est réduite pour limiter l'impact sur la faune marine, et où des liaisons à la voile sont subventionnées pour favoriser un tourisme plus responsable. Ces modèles permettent non seulement de réduire l'empreinte carbone mais également de valoriser l'expérience insulaire en donnant au trajet lui-même une dimension culturelle et patrimoniale.

La modification des dessertes a eu un impact significatif sur la perception que les insulaires ont de leur propre territoire. L'isolement initial, perçu comme une contrainte dans la mémoire collective, est progressivement reconfiguré en singularité valorisable : la mer n'est plus uniquement un obstacle mais un atout, un marqueur d'identité et un vecteur de tourisme durable. L'ouverture vers le continent, en revanche, introduit une tension constante entre maintien de la spécificité locale et adaptation aux dynamiques extérieures.

Cette transformation identitaire se manifeste également dans les pratiques quotidiennes : modes de consommation, loisirs, participation à la vie associative et engagement dans la préservation du patrimoine naturel et culturel. Les associations jouent un rôle majeur de médiation entre ouverture et continuité : elles contribuent à la valorisation de traditions, à l'organisation d'événements culturels et à la sensibilisation aux enjeux environnementaux liés à la mobilité et au tourisme.

---

## Accessibilité et infrastructures portuaires : piliers de l'ouverture insulaire

L'évolution des infrastructures portuaires a été au cœur de la transformation des Îles du Ponant. Historiquement, l'accès maritime se limitait à des embarcations de pêcheurs, souvent dépendantes des conditions météorologiques. Les quais rudimentaires et les zones de débarquement sommaires limitaient la régularité des liaisons et la capacité de transport. Cette situation conditionnait directement la vie quotidienne des habitants, les obligeant à planifier avec minutie tout déplacement ou approvisionnement de biens sur l'île.

A partir des années 1970, impulsé par l'Association des Îles du Ponant, les investissements publics et privés participent à leurs transformations. L'élargissement des quais, la construction de digues protectrices, l'installation de systèmes de pilotage modernes et l'agrandissement de la flotte ont permis d'accroître la régularité et la sécurité des liaisons.

L'exemple des ports de Belle-Île, Ouessant ou Sein illustre ces transformations : l'augmentation du tirant d'eau et des capacités d'accueil a favorisé l'arrivée de navires de passagers plus grands et de navires mixtes, transportant simultanément fret et voyageurs.

Les ports jouent alors un rôle stratégique non seulement dans la mobilité des habitants mais aussi dans le développement économique et touristique. Selon les travaux de Baldacchino (2018), un port performant permet de réduire le coût de la vie insulaire, de dynamiser l'économie locale et de renforcer l'attractivité résidentielle et touristique. La modernisation des infrastructures portuaires est donc un facteur clé de résilience et de durabilité pour les territoires insulaires.

---

## Flux de personnes et de marchandises : structuration économique et sociale

L'amélioration des dessertes maritimes a transformé la manière dont les îles s'insèrent dans l'économie continentale. Les flux de marchandises se sont intensifiés, permettant une diversification des produits disponibles et une meilleure satisfaction des besoins locaux et touristiques. Cependant, cette dépendance logistique entraîne également des vulnérabilités : une interruption des liaisons, due à une tempête ou à une grève, peut rapidement paralyser l'économie insulaire et perturber le quotidien des habitants.

Les flux de personnes ont également été modifiés par l'augmentation de la fréquence des rotations, la création de lignes régulières et l'adaptation des horaires aux besoins des résidents et des touristes. La mobilité facilitée a encouragé la migration saisonnière, l'essor des résidences secondaires et des activités économiques liées au tourisme. Elle a aussi renforcé la circulation des compétences, favorisant le maintien de services essentiels tels que l'enseignement, la santé et l'administration locale.

Cependant, comme le soulignent Rulleau et Lemoine (2020), cette mobilité accrue entraîne une « continentalisation » progressive : les îles deviennent des extensions du continent plutôt que des espaces autonomes. Cette dépendance peut se manifester par une vulnérabilité face aux fluctuations économiques, notamment dans le secteur touristique, où les crises, comme celle de la COVID-19, ont mis en évidence la fragilité des économies insulaires fortement connectées au continent.

---

## Tourisme, et mobilité insulaire de demain

Le tourisme constitue l'un des principaux moteurs de développement des Îles du Ponant. L'accessibilité accrue a permis un afflux de visiteurs, mais elle a également induit des tensions environnementales et sociales. La concentration saisonnière des flux occasionnant pressions sur les ressources naturelles, notamment sur les systèmes d'approvisionnement en eau et en énergie, ainsi que sur la gestion des déchets et la protection des écosystèmes côtiers.

Face à ces enjeux, des initiatives innovantes apparaissent.

Si les ferries sont aujourd'hui les dessertes les plus empruntées, de nouvelles initiatives cherchent à réinventer la traversée. Certaines compagnies, comme Les Iliens (liaison Belle-Île – Quiberon), proposent des trajets à la voile, plus longs, mais inscrits dans une logique de tourisme expérientiel et de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.



Source : Les iliens

Ces alternatives répondent à un double enjeu : repenser le déplacement comme partie intégrante de l'expérience insulaire et aligner la mobilité avec les objectifs de transition écologique.

La desserte devient alors un objet politique à part entière. Elle interroge le financement public, les dessertes étant souvent subventionnées pour garantir un prix abordable aux résidents permanents. Interroge la gouvernance - choix des horaires, des types de navires, des priorités entre

passagers et fret, et la soutenabilité de la desserte - impact carbone, protection des habitats marins, de la desserte .

La desserte insulaire exerce des impacts significatifs sur l'environnement. La navigation intensive de la desserte engendre des impacts sur la biodiversité marine, la qualité de l'eau et la faune aviaire côtière. Les travaux de Guingot (2013) soulignent que la densité du trafic, combinée aux infrastructures portuaires, modifie les écosystèmes littoraux et influence les dynamiques naturelles des plages, des dunes et des estuaires.

Par l'étude de la desserte et des infrastructures insulaires, le lien entre mobilité et transformations sociales est évident. Les Îles du Ponant, longtemps perçues comme des espaces repliés sur eux-mêmes, connaissent aujourd'hui une redéfinition profonde de leur tissu social et économique. L'ouverture progressive, rendue possible par la modernisation des liaisons maritimes et le développement touristique, a entraîné des changements dans les modes de vie, les pratiques culturelles, et même dans la perception de l'insularité par les habitants.

Cette dynamique contemporaine ne se limite pas à une simple adaptation aux flux touristiques ou à la continentalisation des modes de vie. Elle s'accompagne de recompositions sociales complexes : l'arrivée de résidents secondaires et de populations saisonnières modifie les interactions locales, tandis que la jeunesse insulaire, confrontée à de nouvelles opportunités professionnelles et culturelles sur le continent, recompose les solidarités traditionnelles. Par ailleurs, les associations, héritières d'une tradition collective forte, jouent un rôle crucial dans la médiation entre préservation des pratiques culturelles et intégration des innovations sociales et économiques.

## Transformations sociales

---

### Déclin démographique : causes et effets sur les îles du Ponant

Depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, les îles du Ponant ont connu un lent mais profond déclin démographique, marqué par la diminution du nombre d'habitants permanents et par une transformation radicale de la structure sociale insulaire. Ce phénomène, loin d'être homogène d'une île à l'autre, s'explique par une combinaison de facteurs économiques, sociaux et géographiques qui ont progressivement éloigné certaines populations, fragilisant les équilibres anciens et accentuant le vieillissement des résidents.

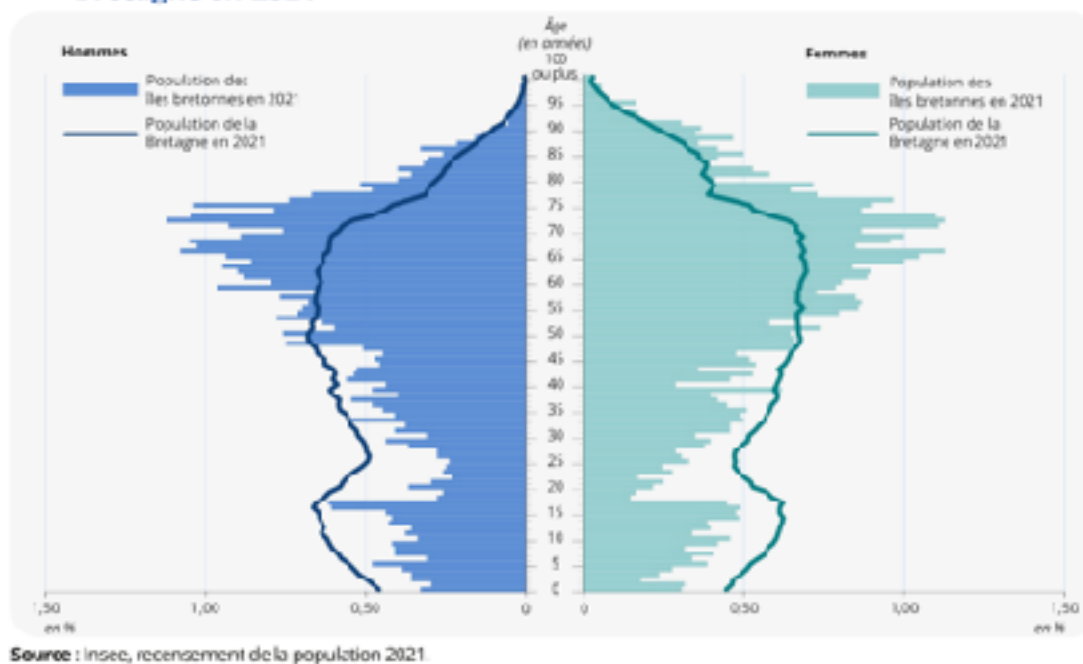
L'une des causes principales de ce déclin est l'érosion des activités économiques traditionnelles. Historiquement, la pêche et l'agriculture constituaient les piliers de l'économie insulaire, offrant un emploi stable à la majorité des habitants. Sur des îles comme Houat et Hœdic, ces activités représentaient encore à la fin des années 1980 l'essentiel du tissu socio-professionnel : à Houat, 93 % des parents d'élèves travaillaient dans le secteur de la pêche (Péron, 1993).

Les années 1990 sont marquées par une crise aiguë de la pêche, résultant de la surexploitation des ressources, de la modernisation industrielle des flottes continentales et des régulations européennes de plus en plus strictes. Cette crise a entraîné une réduction de l'emploi et une précarisation de la population active, incitant de nombreux

jeunes à chercher des opportunités ailleurs, sur le continent ou dans des zones urbaines plus dynamiques.

Cet exode des jeunes insulaire est également lié à la scolarisation en études supérieures et aux premières expériences professionnelles. La tranche d'âge 20-35 ans représente une minorité dans les populations insulaires, et ce déficit a des conséquences directes sur la reproduction sociale et le dynamisme économique des îles.

#### ► 4. Pyramide des âges de la population des îles bretonnes et de la région Bretagne en 2021



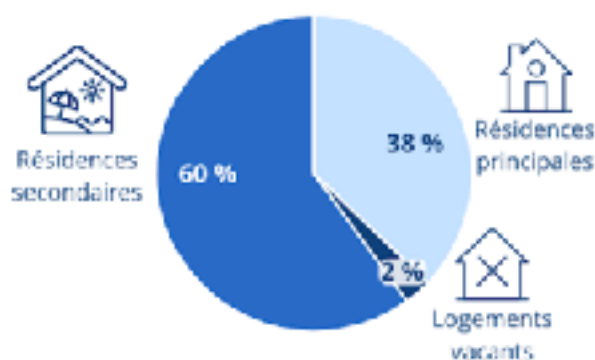
Cette situation conduit à certaines recompositions familiales atypiques, où les jeunes familles qui viennent ou reviennent s'installer sont souvent des néo-arrivants motivés par un choix de vie et attachés à l'environnement naturel insulaire, mais qui doivent faire face à une offre de logement limitée et à une pression croissante des résidences secondaires (Keltz, 2023).

Le vieillissement des populations constitue un autre facteur clé du déclin démographique. Le solde naturel des îles du Ponant est faible, voire négatif, depuis plusieurs décennies, en raison d'une faible natalité et d'un nombre limité de jeunes adultes. Selon les données INSEE, plus d'un tiers des habitants des îles bretonnes ont aujourd'hui plus de 65 ans, et cette proportion est en augmentation constante. Ce vieillissement structurel a des effets multiples - il réduit la capacité économique locale, accroît la demande en services médico-sociaux et modifie les pratiques sociales, avec une moindre présence des jeunes générations dans les espaces publics et une concentration des initiatives locales autour des populations âgées.

Les effets de ce déclin sont visibles dans de nombreux aspects de la vie insulaire. D'une part, la désertification progressive de certains bourgs et quartiers entraîne un affaiblissement des commerces locaux, des services publics et de l'animation culturelle. À

Hœdic, l'absence de commerces permanents et la fermeture d'établissement scolaire pendant un temps illustre ce phénomène, d'un renforcement d'un cercle vicieux par le départ des jeunes et donc le vieillissement général de la population.

D'autre part, le déclin démographique génère des tensions autour de l'accès au logement, de la pression foncière et de la gestion des résidences secondaires. Les logements vacants sont rares (2 %), tandis que les résidences secondaires représentent 60 % du parc sur certaines îles, accentuant l'exclusion des jeunes ménages et des familles souhaitant s'implanter durablement (INSEE, 2021).



Source : INSEE, 2021

---

## Impact sur les jeunes et nouvelles générations

Les transformations socio-économiques et démographiques qui traversent les îles du Ponant ont des effets sur les jeunes et les nouvelles générations. Plus que toute autre catégorie de population, ce sont elles qui se trouvent en première ligne face aux tensions liées à l'accès au logement, aux difficultés d'insertion professionnelle, mais aussi aux défis d'une vie sociale marquée par la saisonnalité et l'éloignement. Leur avenir insulaire, souvent incertain, cristallise la question centrale de : comment assurer la pérennité d'une communauté si les jeunes ne peuvent pas, ou ne veulent plus, s'y projeter durablement ?

L'inflation des prix immobiliers, liée à la pression des résidences secondaires et des locations touristiques, rend presque impossible l'installation durable des jeunes ménages.

Nombre de témoignages recueillis par les différents collectifs militants insulaires, révèlent le sentiment d'exclusion des jeunes insulaires, contraints de quitter leur territoire d'origine pour accéder à un logement abordable sur le continent. Cette forme d'exclusion ne prend pas la forme d'un départ volontaire, mais bien d'un départ contraint par l'impossibilité matérielle d'habiter. Dans certains cas, les jeunes en viennent à occuper des logements précaires, de colocation, renforçant un sentiment d'instabilité résidentielle.

Au-delà du logement, les jeunes insulaires doivent faire face à un marché de l'emploi fortement marqué par le tourisme et la saisonnalité que celui-ci engendre. En effet, la majorité des opportunités professionnelles se concentrent dans les secteurs liés au tourisme : restauration, hôtellerie, commerce saisonnier, transport maritime. Si ces emplois offrent une source de revenus estivaux, ils restent précaires, mal rémunérés et peu propices à une projection à long terme.

Les activités traditionnelles, telles que la pêche ou l'agriculture, autrefois centrales dans l'économie insulaire, n'offrent plus le même nombre de débouchés qu'auparavant. Leur accès est par ailleurs souvent limité par des coûts d'installation élevés et par la rareté des terrains agricoles disponibles, eux aussi soumis à la spéculation foncière.

La fonction publique locale - écoles, services communaux, établissements de santé, offrent certes quelques postes stables, mais ceux-ci demeurent en nombre restreint. En conséquence, beaucoup de jeunes choisissent de partir sur le continent pour poursuivre leurs études ou trouver un emploi correspondant à leurs aspirations. Ce départ, s'il est parfois provisoire, conduit souvent à une installation durable hors de l'île.

La vie sociale des jeunes insulaires est également marquée par la double contrainte de l'isolement et de la saisonnalité - intermittence des activités économiques, sociales en fonction des saisons de l'année. Dans le contexte insulaire, se manifeste par des rythmes de vie fortement influencés par les saisons estivales, notamment en matière d'emploi, de fréquentation et de services.

En hiver, le nombre réduit de jeunes sur l'île limite fortement les opportunités de rencontres, d'activités culturelles et, ou sportives. Cette situation peut engendrer un sentiment d'isolement. Un sentiment exprimé sous l'effet d'une « île à deux vitesses » - surpeuplée et saturée en été, mais vide et silencieuse en hiver (Péron, 2019).

---

## Stabilisation démographique et léger retour sur les îles du Ponant

Longtemps perçues comme des espaces périphériques marqués par le déclin démographique et le vieillissement de leurs populations, certaines îles du Ponant connaissent aujourd'hui des recompositions sociales. Certains indicateurs laissent entrevoir des stabilisations ponctuelles, souvent liées à l'attractivité résidentielle et touristique. Belle-Île-en-Mer, l'Île d'Yeu ou l'Île d'Aix connaissent ainsi, une croissance démographique modérée, soutenue par le solde migratoire et l'installation de néo-arrivants insulaires compensant partiellement la faiblesse du solde naturel.

Cette dynamique, bien que modeste et très inégale selon les îles, témoigne d'une recomposition progressive des sociétés insulaires, influencée par les mobilités résidentielles, les nouvelles pratiques de vie et les transformations économiques locales.

Les profils des nouveaux arrivants sont variés, mais certains traits communs apparaissent.

Il s'agit peut s'agir de ménages jeunes ou d'adultes en reconversion professionnelle. Ces arrivants sont souvent diplômés, issus de parcours professionnels urbains, et motivés par un désir de rupture avec les rythmes des grandes villes. Plusieurs enquêtes menées sur Houat et Hœdic mettent en évidence que ces néo-arrivants ne s'installent pas uniquement pour des raisons économiques ou professionnelles mais aussi pour : l'attrait du cadre naturel, la volonté d'offrir à leurs enfants une éducation dans un environnement perçu comme plus « authentique » et la recherche d'un mode de vie plus durable figurent parmi leurs principales motivations (Keltz, 2023).

Cette stabilisation est également liée à l'émergence de pratiques résidentielles flexibles. La bi-résidentialité, l'allongement des saisons touristiques et le développement du télétravail permettent à certaines catégories de populations de combiner vie insulaire et activité professionnelle, réduisant ainsi les freins liés à l'isolement géographique. La pandémie de Covid-19 a participé à accentuer ces tendances, favorisant l'installation temporaire prolongée ou définitive de ménages sur les îles, qui auparavant auraient été cantonnés à des séjours estivaux ou saisonniers. Ces nouvelles formes d'habiter contribuent à maintenir la vitalité démographique et à soutenir certains services de proximité, bien que leur impact réel sur l'équilibre social reste dépendant de la durée et de la permanence de ces installations.

D'autre part, on note l'arrivée de retraités, qui viennent s'installer durablement après des années de résidence secondaire. Ces populations jouent un rôle économique important en soutenant le commerce local et en participant à la vie associative des îles. Comme l'a montré Louis Brigand (2022), ces retraités, souvent porteurs d'un capital économique et culturel élevé, s'investissent dans la vie associative et dans des projets collectifs, contribuant à redéfinir les sociabilités locales.

Néanmoins, la stabilisation reste fragile et contrastée selon les contextes locaux. Hœdic et Houat, par exemple, ont connu une reprise démographique différée et inégale. Sur Houat, la croissance récente est surtout portée par des populations âgées et des retraités venus s'installer pour la qualité de vie, tandis que sur Hœdic, la reprise concerne davantage de jeunes familles disposant de liens familiaux anciens avec l'île. Cette différence s'explique en partie par la « surinsularité » de Hœdic et l'accessibilité plus restreinte, qui freine l'installation de populations extérieures.

Un autre facteur de stabilisation réside dans la recomposition des infrastructures et des services insulaires. Les îles ayant maintenu ou développé des équipements scolaires, médicaux et sociaux favorisent l'installation de familles et l'ancrage des jeunes générations. Si les effectifs scolaires restent modestes, leur maintien met en lumière le rôle des services publics et de la continuité éducative dans le maintien et le retour des populations sur les îles.

Enfin, la stabilisation démographique des îles du Ponant reste relative et fragile. Si le solde migratoire parvient à compenser partiellement le déclin naturel, les territoires insulaires demeurent exposés à la vulnérabilité économique, aux fluctuations immobilières et aux contraintes environnementales. La pression foncière, accentuée par l'essor des

résidences secondaires et l'attrait touristique, constitue un obstacle majeur à l'installation durable des jeunes ménages et des familles, limitant la portée de ce léger rebond.

---

## Effets sur la société insulaire

L'arrivée de ces nouvelles populations modifie en profondeur la composition sociale des îles. Dans certaines communes, la proportion de néo-arrivants dépasse désormais celle des familles historiques. Ce renversement démographique entraîne une recomposition identitaire, où les références à la culture insulaire traditionnelle - langue bretonne, métiers de la mer, pratiques communautaires - coexistent avec de nouvelles formes de sociabilité importées des villes - modes de consommation, engagement associatif etc.

Cette transformation se traduit par la mise en place de nouvelles dynamiques collectives. À l'Île d'Yeu, le collectif *Les enfants de tempête* s'est formé pour dénoncer les effets de la spéculation immobilière et défendre le droit au logement des habitants permanents. Sur Groix, l'association *Ressac* milite pour la préservation d'un habitat accessible aux insulaires face à la multiplication des résidences secondaires. À Houat, *L'Ardoise Salée* développe des projets culturels et sociaux visant à renforcer les liens entre habitants de longue date et nouveaux arrivants. Ces mobilisations montrent que l'arrivée de nouvelles populations ne se limite pas à une recomposition passive, mais s'accompagne d'initiatives collectives cherchant à redéfinir les conditions du vivre-ensemble insulaire.

Toutefois, ces recompositions sociales ne sont pas exemptes de tensions. D'un côté, les nouveaux habitants apportent une vitalité sociale et économique indéniable : ils contribuent à maintenir les effectifs scolaires, stimulent le commerce local et participent à la vie associative.

De l'autre, l'augmentation du prix du foncier et la multiplication des résidences secondaires rendent l'accès au logement de plus en plus difficile pour les jeunes insulaires, qui peinent à s'installer durablement.

Le Festival *Les Insulaires* constitue un espace de rencontre et de mise en relation des collectifs habitants, facilitant échanges et initiatives visant à promouvoir les droits des résidents permanents.

Ces collectifs, par leurs mobilisations, illustrent de manière significative les tensions sociales et territoriales liées à la question du logement. Ces groupements citoyens mettent en lumière les difficultés rencontrées par les habitants à l'année, confrontés à la pression immobilière engendrée par l'essor du tourisme et l'arrivée de nouveaux résidents et résidents secondaires.

Dans un espace insulaire marqué par la rareté foncière, la multiplication des résidences secondaires accentue le sentiment d'injustice et nourrit un clivage entre les résidents traditionnels, porteurs d'une mémoire collective et d'une identité locale, et les nouveaux arrivants, souvent perçus comme contributeurs à la hausse des prix et à la transformation des usages de l'île. L'action des collectifs cherche ainsi à redonner une voix aux résidents

permanents, à défendre leur droit à un habitat accessible et à interroger plus largement les modèles de développement touristique qui, tout en dynamisant l'économie locale, menacent paradoxalement la pérennité des communautés insulaires. Ces mobilisations montrent que la stabilisation démographique ne repose pas uniquement sur des facteurs individuels ou économiques, mais sur des dynamiques collectives et sur une appropriation active du territoire par ses habitants.



Source : Les enfants de tempêtes

Si ces recompositions sociales suscitent des tensions, elles peuvent également être vues comme une opportunité pour l'avenir des îles. L'arrivée de nouvelles populations permet de contrer le déclin démographique et d'assurer une diversité sociale et culturelle, conditions essentielles à la vitalité de ces territoires. Toutefois, cette opportunité ne peut être durable qu'à condition de mettre en place des politiques publiques garantissant l'accès au logement, la régulation des résidences secondaires et le soutien aux activités économiques locales.

Ainsi, la question des recompositions sociales dans les îles du Ponant dépasse le seul registre démographique : elle engage une réflexion sur le modèle de société insulaire à construire, entre préservation des héritages culturels et ouverture à de nouvelles formes de vie. Comme le souligne Péron (2019), « l'île est un laboratoire de la modernité, où s'expérimentent des formes inédites de cohabitation entre le local et le global ».

Sur le plan socio-culturel, la domination des résidences secondaires et du tourisme modifie socialement le mode d'habiter des insulaires. Les résidences secondaires, en réduisant le nombre de logements accessibles, contribuent à l'exode des jeunes et des familles, accentuant le vieillissement de la population insulaire. Dans certains villages, la

majorité des maisons reste fermée pendant l'hiver, donnant naissance à des « villages fantômes », où les quelques habitants permanents se sentent isolés. Cette rupture saisonnière affaiblit le tissu social et réduit les dynamiques collectives et la vitalité insulaire. Comme l'a souligné Péron (2019), « l'insularité touristique produit une discontinuité sociale : l'île est saturée de relations en été, mais désertée et silencieuse le reste de l'année ».

L'attractivité croissante des îles, générateur de nouveaux flux humains et économiques, s'accompagne de fragilités tout aussi manifestes - explosion des résidences secondaires, dépendance au tourisme, pressions foncières et vulnérabilités écologiques. Ces dynamiques forment le cœur des enjeux futurs et orientent la deuxième partie de cette étude : Les Îles du Ponant, victime de leur succès entre attractivité, pression foncière et vulnérabilité écologique.

# Les Îles du Ponant, victime de leur succès : touristification, pression foncière et réponses institutionnelles

Les Îles du Ponant se trouvent aujourd'hui confrontées à des dynamiques économiques, sociales et environnementales complexes. Ces territoires, souvent perçus comme périphériques au regard du continent sont pourtant des espaces de centralités à part entière, avec une vie locale, des services et une identité qui leur est propre.

L'attractivité touristique, tout en stimulant le développement local, amplifie certaines contraintes, notamment la pression foncière, résultant de flux économiques et de changements d'usage du foncier.

Parallèlement, la croissance des résidences secondaires et la montée de la gentrification insulaire accentuent les effets du tourisme sur ces territoires. Les habitants permanents se trouvent alors confrontés à une compétition foncière tandis que les collectivités tentent de gérer l'équilibre entre attractivité économique et maintien de la population locale.

Cette partie propose d'analyser les relations entre tourisme, résidences secondaires et processus de gentrification dans les îles du Ponant, en mobilisant des constats d'acteurs locaux - extrait d'interventions publiques, et d'analyses issues de littérature universitaires et scientifiques.

L'enjeu étant de comprendre comment ces phénomènes sont-ils interconnectés, quel est le rôle aujourd'hui des pouvoirs publics et quelles sont les limites de l'action institutionnelle.

## Tourisme

Longtemps structurées autour d'activités économiques locales et saisonnières comme la pêche, l'agriculture et l'artisanat. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les Îles du Ponant accueillent les premiers excursionnistes en quête de villégiature.

Le géographe Louis Brigand évoque cette période comme l'amorce d'un développement « sans planification », motivé par l'attractivité naturelle et les premières mobilités sociales. L'intérêt pour le littoral breton en tant que destination balnéaire se structure à la fin des années 1800, les îles bretonnes développent un tourisme sur la base de leur environnement naturel et des dynamiques sociales locales, plutôt que selon un projet d'aménagement structuré.

Cette première forme de tourisme reste marginale, ponctuelle et peu institutionnalisée. Le tourisme ne devient réellement structuré qu'après la Seconde Guerre Mondiale, porté par l'amélioration des transports, l'allongement des congés payés et l'accès à la voiture. Dans ce contexte, les premiers hôtels et équipements hôteliers voient le jour, favorisés par la création d'offices de tourisme locaux.

---

## Structuration touristique et renforcement de l'attractivité (1980 - 2000)

A partir des années 1980, le tourisme s'impose comme un générateur essentiel de transformations des îles du Ponant. Une impulsion scientifique et institutionnelle accompagne cette évolution, notamment à travers un programme de recherche interdisciplinaire engagé dès les années 1980 par l'Institut de Géoarchitecture géotechnique. Ces travaux visent à analyser les mutations écologiques, économiques et sociales liées à ces nouvelles dynamiques.

Progressivement moteur de l'économie insulaire, le tourisme tend à cette époque à renverser activités insulaires d'autrefois - pêche, agriculture, qui connaissent des difficultés à se maintenir. La pêche longtemps pilier de l'économie insulaire voit ses débouchés et ses méthodes transformées par la concurrence et la modernisation des pratiques, tandis que l'agriculture, limitée par la surface restreinte des îles, peine à rester compétitive. Le tourisme impulse une nouvelle dynamique aux îles à travers le développement de secteurs liés aux services touristiques, tels que l'hébergement, la restauration ou l'artisanat local. Cette économie contribue non seulement à soutenir les infrastructures et services existants, mais également à renforcer la visibilité et l'attractivité des îles.

C'est également à cette époque que se manifestent les premiers signes d'îles « sous pression » (Brigand, 2018), phénomènes qui traduisent la vulnérabilité des territoires insulaires face aux transformations économiques et sociales. La saisonnalité accrue induite par l'afflux touristique accentue les variations de population et les besoins en ressources et services, tandis que la fragilité des ressources naturelles expose les îles à des pressions environnementales, en particulier sur l'eau et l'énergie. Les infrastructures, limitées par l'éloignement géographique et les contraintes insulaires peinent à répondre simultanément aux besoins des résidents permanents et aux visiteurs ponctuels.

---

## Transformations spatiales et socio-économiques induites par le tourisme

Les années 2000 à 2010, les îles du Ponant connaissent une intensification du tourisme, devenu un phénomène structurant de leurs économies et de leur dynamiques résidentielles. Cette période s'accompagne de mutations profondes des îles - le tourisme n'est plus seulement une activité économique complémentaire, mais s'inscrit au cœur d'écosystème social et foncier insulaire.

Dans ce contexte d'intensification, les effets structurels se font progressivement sentir. Nous pouvons en identifier trois majeurs :

---

### Pression foncière et spéculation immobilière

L'attractivité des îles du Ponant engendre une montée des prix de l'immobilier et une pénurie foncière. Les résidences secondaires se multiplient, les biens sont rénovés ou

achetés dans une logique de mise en location, souvent touristique, où laissés vacants une bonne partie de l'année. Cette pression complique l'accès au logement pour les résidents permanents, en particulier les jeunes actifs et les classes moyennes modestes.

Transformation des espaces de peuplement saisonnier vers une fonction résidentielle permanente. Les résidences secondaires deviennent des résidences plus ou moins régulières, contribuant à l'économie locale mais déstabilisant l'équilibre du marché immobilier résidentiel. Ce processus de « résidentialisation » - processus marqueur des transformations induites par un tourisme prolongé ou une installation permanente, bien au-delà du simple cadre du séjour touristique.

---

## Fragmentation sociale et recomposition du peuplement

L'arrivée de profils nouveaux - urbains, retraités, résidents saisonniers et estivaux, modifie la composition sociale insulaire. Cette arrivée génère des conflits d'usage comprenant la difficulté d'accès au logement comme la pression sur les services publics.

Ces tensions entre habitants permanents et usages touristiques se forment au travers d'initiatives collectives habitantes visant à protéger l'accès des habitants permanents en affirmant un « droit au logement en bord de mer » - inspirés et épaulés par le collectif Droit à la Ville de Douarnenez.

Si l'histoire du tourisme dans les îles du Ponant se traduit par une transition profonde depuis une phase pionnière et peu planifiée XIX<sup>e</sup> siècle - 1980, vers une structuration progressive 1980-2000, le processus en cours est une intensification engendrant d'importantes transformations résidentielles.

Par son analyse, le tourisme des îles du Ponant met en lumière l'évolution d'un secteur économique à l'origine des dynamiques de transformations insulaire - paysage, société, usages et les logiques foncières.

Le tourisme a ainsi constitué un levier de développement économique essentiel. Permettant la création d'emplois directs - hébergement, restauration, loisir; mais aussi indirect - transport, services, commerces; générant des revenus nécessaires à de nombreux habitants permanents.

D'une certaine façon, le flux touristique contribue à maintenir les populations sur place renforçant la demande de services tout en soutenant l'économie locale.

Néanmoins, cette situation expose les îles à une forme de dépendance au tourisme et ainsi à une forte vulnérabilité économique. La saisonnalité des flux induisant des variations significatives de l'activité économique entre la haute saison estivale et l'hiver, période de faible affluence.

En effet, ces rythmes saisonniers entraînent des tensions de logement et de service - certaines infrastructures ne sont utilisées qu'une partie de l'année, compliquant leur gestion et leur maintenance. Par ailleurs, la dépendance au flux touristiques rend les îles

sensibles aux crises économiques, sanitaires ou encore environnementales comme l'a montré la pandémie du COVID-19.

Par la suite, nous verrons comment les transformations foncières, résidentielles et sociales appellent elles une révision des politiques publiques, et comment les pouvoirs publics peuvent-ils répondre à cet enchevêtrement (bof comme mot) entre tourisme, spéculation et gentrification ? Nous interrogerons alors l'efficacité des réponses institutionnelles.

## Spéculation et pression foncière dans les Îles du Ponant

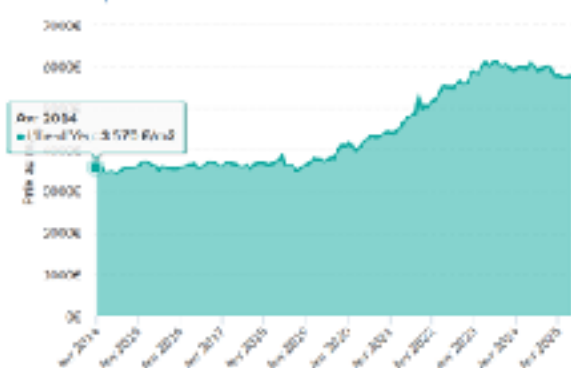
### Un marché en tension

L'analyse du développement touristique des îles du Ponant, nous conduit à examiner les transformations du marché foncier et immobilier des dernières décennies. Si comme, nous l'avons vu précédemment, le tourisme a permis l'ouverture économique et culturelle, celui-ci a également déclenché une dynamique de rareté foncière et de spéculation immobilière. Cette dernière est particulièrement marquée du fait du caractère contraint et finit de l'espace insulaire - contrairement aux territoires continentaux, il n'existe pas de possibilité d'extension ni de repli dans « l'arrière pays » ou encore dans « la banlieue », cela accentuant la concurrence d'accès au foncier disponible.

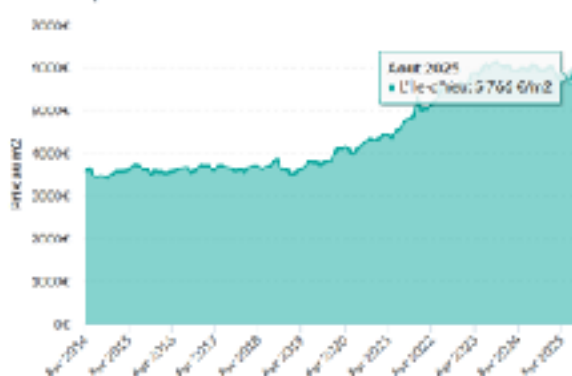
Ainsi, l'arrivée croissante de populations extérieures à fort pouvoir d'achat a provoqué une inflation des prix du foncier.

Selon les données disponibles, le prix moyen du mètre carré immobilier à l'Île d'Yeu a augmenté de près de 39 % entre 2020 et 2025 passant de 3 517 euros par mètre carré à 5 766 euros.

Evolution du prix du m2 à l'Île d'Yeu



Evolution du prix du m2 à l'Île d'Yeu



Source : Le figaro Immobilier, 2025

Des chiffres qui ont eu tendance à s'accroître depuis la pandémie de Covid-19, période au cours de laquelle de nombreux ménages urbains ont cherché des résidences secondaires dans des environnements perçus comme « refuges » (Tesson, 2021).

Cette tension atteint un seuil que l'on peut caractériser de critique sur les îles de petite comme Hoëdic ou Sein, où les disponibilités foncières sont quasiment nulles, rendant tout projet de logement permanent extrêmement difficile.

Le phénomène de spéculation s'appuie également sur les mécanismes du marché immobilier globalisé. Les plateformes de location de type Airbnb ou Booking, en facilitant la rentabilisation rapide des biens par la location saisonnière, renforce l'attractivité d'un investissement immobilier insulaire.

De ce fait, de nombreux logements sont acquis non plus dans une logique résidentielle, mais dans une perspective de valorisation patrimoniale visant une revente à un prix plus élevé, ou bien la génération de revenus et de rendement par la location saisonnière.

La fonction d'usage du logement se trouve ainsi remplacée par sa valeur marchande, un processus de « financiarisation de l'habitat » analysée par Aalbers (2016). Le logement cesse alors d'être considéré comme un bien d'usage pour devenir un actif financier, objet de spéculation et d'investissement.

Cette situation conduit à ce que certains chercheurs appellent une « gentrification touristique » (Gravari-Barbas & Guinand, 2017), où les acteurs extérieurs - investisseurs, résidents secondaires, plateformes numériques - reconfigurent les hiérarchies sociales et économiques locales. Pour les habitants permanents, l'effet est double : non seulement l'accès au logement devient de plus en plus difficile, mais l'identité du territoire se transforme, au risque de produire un sentiment d'exclusion culturelle et symbolique.

La spéculation foncière s'accompagne dans le cas des îles du Ponant d'une augmentation du taux de vacance des logements. Les biens sont acquis, rénovés, pour une occupation estivale, renforçant la perception « d'îles fantômes » durant la basse saison. Cette évolution illustre le passage d'une logique de résidence secondaire traditionnelle, où les familles passaient plusieurs mois, à une logique de consommation touristique rapide, fondée sur des séjours courts et intensifs.

---

## Résidences secondaires : profils des nouveaux habitants

L'un des marqueurs les plus visibles de la transformation insulaire est l'essor massif des résidences secondaires. Dans certaines îles, elles représentent désormais plus de 70% du parc immobilier : 75 % à Hoëdic, 60% à l'île d'Yeu, 55% à Groix. Il ne s'agit pas seulement d'un effet du tourisme, mais bien d'un processus global qui redéfinit à la fois les pratiques résidentielles et la structure sociale des îles.

Les enquêtes sociologiques sur les usages résidentiels comme Davazies (2015) ou Pollard (2017) mettent en évidence que la majorité des propriétaires de résidences secondaires -

hors héritages - sont des ménages urbains issus des classes moyennes et supérieures. Ces derniers se trouvent être majoritairement des retraités ou actifs proches de la retraite avec une forte représentation des professions libérales et cadres supérieurs et des catégories sociales à fort capital économique et culturel.

La résidence secondaire constitue à la fois :

- Un capital économique, par la valorisation foncière
- Un capital social, en renforçant les liens d'appartenance à une communauté de « privilégiés de l'insularité »
- Un capital symbolique, associé à un mode de vie « authentique » loin des métropoles (Stock, 2006)

Ces profils se distinguent nettement de ceux des habitants permanents, souvent issus de familles insulaires, dépendantes historiquement de la pêche, de l'agriculture ou, plus récemment, de l'économie touristique saisonnière.

---

## Usages contrastés des territoires insulaires

L'installation croissante des résidents secondaires entraîne des usages différenciés du territoire insulaire. D'une part, de nouveaux arrivants tendent à investir dans la rénovation du bâti ancien, contribuant à la revalorisation esthétiques des centres bourgs. D'autre part, cette dynamique provoque une exclusion des jeunes ménages locaux, dans l'incapacité de rivaliser avec le pouvoir d'achat extérieur.

Cette situation entraîne un processus de recomposition des centralités, particulièrement marqué dans les bourgs historiques. A Sauzon, la population permanente a progressivement quitté le centre-bourg situé à proximité du port, un espace de plus en plus ciblé par les résidences secondaires et les usages touristiques. Les habitants se sont déplacés dans les hauteurs du bourg, entraînant un étalement du tissu urbain et un déplacement progressif des centralités sociales et résidentielles.

Si les commodités quotidiennes - commerce, services de proximité - demeurent concentrées dans le bas du bourg, les fonctions administratives et symboliques tendent à se positionner en amont.

Dans cette perspective, la SemBreizh accompagne la commune de Sauzon dans une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant notamment au déplacement de la mairie dans les hauteurs, plus près des habitants permanents. Ce projet s'inscrit dans une stratégie plus large d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoit la création de logements, un besoin toujours fort dans le contexte insulaire actuel.

Ces transformations témoignent des dynamiques profondes qui traversent les territoires insulaires - entre attractivité touristique et nécessité de préserver une centralité adaptée et accessible aux résidents permanents. Les orientations d'aménagement mettent en lumière les tensions et arbitrages inhérents à la question de l'habitat insulaire.

Lors de la table ronde sénatoriale du 10 juillet 2020 sur la situation des Îles Métropolitaines et leurs besoins en matière de différenciation territoriale, un élu souligne que, « dans certaines îles, plus de 70% des habitations sont des résidences secondaires, et que ce sont des gens qui choisissent d'y voter après deux années de propriété ». Cette remarque met en lumière un paradoxe : les nouveaux habitants acquièrent une légitimité politique locale par leur statut de propriétaires, alors même que leur présence se limite souvent à quelques semaines par an.

---

## Résidences secondaires, entre opportunité et menace pour la vie insulaire

La présence massive de résidents secondaires représente un atout économique pour certains secteurs. Les commerces, restaurants et services touristiques bénéficient d'une consommation estivale, et certains habitants permanents trouvent même dans la location saisonnière une source de revenus complémentaire voir essentielle.

Néanmoins, ces bénéfices économiques immédiats se heurtent à des effets de long termes néfastes pour la cohésion sociale - raréfaction du logement permanent, départ de familles faute d'offre, baisse des effectifs scolaire, mettant en question le maintien des établissements. Parallèlement, les commerces se transforment progressivement pour répondre à la demande saisonnière et touristique.

Ainsi, comme le résume le président de l'association des îles du Ponant en 2024 lors de la 11e édition du festival Les Insulaires, « c'est difficile de se loger sur une île du Ponant. Voilà une phrase qui fait consensus ».

Derrière ce constat se profile apparaît une fracture entre deux mondes sociaux - d'un côté, les habitants permanents confrontés à une précarité croissante du logement - de l'autre, des propriétaires disposant de capitaux élevés, venus chercher dans les îles une destination de vacances voire d'investissement.

---

## Vacance, locations touristique et déséquilibres sociaux

L'explosion des résidences secondaires et de la spéculation foncière s'accompagne d'un autre phénomène majeur - la hausse de la vacance de logement et leur transformation croissante en locations touristiques saisonnières.

D'après les données de l'INSEE, 2019, l'île d'Yeu comptait 3 650 résidences secondaires sur un total de 6 087 logements, cela représente environ 60 % du parc immobilier. Ces chiffres ne précisent pas le taux de d'inoccupation, néanmoins, suggèrent une proportion significative de logements vacants pendant une grande partie de l'année.

Dans certains villages, le contraste est saisissant - rues désertes en hiver, affluence touristique en été.

Cette vacance a des conséquences profondes sur la vie sociale : départ des familles et fermetures des classes dans les écoles, disparition progressive de certains services de proximité. Comme le souligne Gravari-Barbas (2017), le tourisme tend à « transformer l'espace résidentiel en espace de consommation », la fonction première des logements n'est plus d'être des espaces habités mais des espaces de consommation- locations saisonnières, hébergements touristiques.

Les plateformes de location comme Airbnb accentuent cette dynamique. Elles permettent aux propriétaires, résidents secondaires ou insulaires, de rentabiliser leur bien par des locations de courte durée. Si ce gain constitue un revenu non négligeable pour certains habitants permanents, elle participe à la raréfaction des logements disponibles à l'année.

Les collectifs citoyens dénoncent la réalité de certaines familles contraintes de quitter leurs logements chaque printemps, pour la mise en location estivale de leur logement par leurs bailleurs. Comme le souligne un membre des collectifs habitants, « devoir quitter sa maison à l'arrivée de la saison touristique est une violence sociale » (radio balise, 2023).

Cette instabilité provoque une précarité, rendant difficile toute projection à long terme pour les jeunes ménages dans un territoire sous tensions. Cette situation rend difficile le montage d'une entreprise et limite le fait d'envisager de fonder une famille ou d'avoir des enfants.

Les îles connaissent une perte de leur authenticité en basse saison, accentuée par la vacance et la location saisonnière. Ce phénomène s'inscrit dans un mouvement plus large, qualifié par certains auteurs de « disneylandisation » des territoires insulaires (Augé, 1997) - les lieux ne sont plus pensés comme des espaces de vie mais comme décors temporaires de consommation touristique.

---

## **Habitants permanents : entre dépendance économique et fragilité sociale**

Les habitants permanents se trouvent dans une situation ambivalente face à ces transformations.

D'un côté, le tourisme constitue une ressource vitale : il alimente les commerces, la restauration, l'hébergement, et reste le principal moteur économique après l'effondrement des activités traditionnelles comme la pêche ou l'agriculture. De nombreux insulaires trouvent dans la location saisonnière un revenu économique, ou encore un complément de revenus, leur permettant un maintien sur les îles dans un contexte de raréfaction des emplois stables.

De l'autre, cette dépendance renforce la vulnérabilité des communautés locales. L'accès au logement devient un problème majeur pour les jeunes ménages, les travailleurs saisonniers ou encore les familles modestes. Le prix du foncier et des loyers, tirés vers le haut par la demande touristique, dépasse largement les capacités financières des

habitants permanents. Comme le rappelle un élu lors de la table ronde sénatoriale du 10 juillet 2020 sur la situation des Îles Métropolitaines « l'absence de logement disponible à l'année constitue le principal frein au maintien d'une population permanente dans les îles du Ponant. ».

La conséquence étant une érosion démographique - les îles se vident progressivement de leurs jeunes générations, remplacées par une population âgée et aisée. A l'île d'Yeu, le collectif citoyen Les Enfants de Tempêtes a révélé, à travers une enquête par sondage menée en 2021, que plusieurs jeunes ménages envisageaient de quitter l'île faute de logements accessibles, dans ce même sondage, certains affirmés avoir franchi le pas et être déjà partis.

En parallèle, les habitants restés sur place subissent une précarité résidentielle. Beaucoup doivent composer avec des logements anciens, chers à rénover, ou acceptent des conditions de locations instables - expulsions saisonnières, insalubrité. Cette précarité touche particulièrement les travailleurs saisonniers, essentiels à l'économie touristique, mais condamnés à des conditions de logement souvent précaires, parfois dans des caravanes ou encore des tentes dans les jardins de leurs employeurs.

---

## Contestations, mobilisation et tensions visibles

Face à cette situation, les tensions sociales se sont progressivement cristallisées. Depuis plusieurs années, des collectifs citoyens se forment dans les différentes îles pour dénoncer la spéculation immobilière et exiger des solutions de logements pérennes pour les habitants permanents.

A Houat, le collectif « Ardoise Salée » a tiré la sonnette d'alarme en écrivant une lettre ouverte aux multipropriétaires, alertant sur la situation des jeunes insulaires incapables de se loger. Bien que cette initiative ait été mal reçue par certains propriétaires, elle a marqué le début du dialogue avec la municipalité. Les élus ont par la suite traduit leur écoute par l'achat de terrains et la construction de logements sociaux.

A l'île d'Yeu, c'est le collectif « Les enfants de tempêtes » qui s'est créé en 2021 suite à une campagne de communication et enquête auprès de la population pour mesurer l'ampleur de la crise qui touche leur île. L'initiative a révélé une photographie alarmante - plusieurs jeunes ménages avaient déjà quitté l'île, et d'autres renonçaient à y vivre. En réponse à ce constat, le collectif organise happening et actions symboliques afin d'attirer l'attention des élus et multipropriétaires. En 2022, le collectif mettait en place un village de tentes « île d'Yeu 2030 », illustrant le risque d'une île sans logement disponible pour ses habitants permanents et des villages de volets fermés.

A Batz, le collectif « On parle de toit » s'est organisé autour d'une stratégie visant à convaincre les propriétaires que la location à l'année pouvait être plus avantageuse que la location touristique, en passant par une lettre ouverte. Leur pétition, soutenue par de

nombreux habitants, témoigne de leur volonté d'impliquer directement la population dans la recherche de solutions, privilégiant la persuasion et le dialogue.

Ces mobilisations s'expriment aussi de manière plus spontanée et visible notamment par des graffitis et tags sur les murs des îles. Ces inscriptions traduisent la colère des habitants face à ce qu'ils perçoivent comme une dépossession de leur territoire. Leur présence visuelle, dans l'espace public constitue un matériau important pour documenter le climat social actuel : une forme d'urbanisme insulaire contestataire ou l'espace bâti devient support de revendication politique.



Source : Claire Giampreti, Belle-Île 2025

Par la mise en contexte du tourisme dans les Îles du Ponant, les transformations subies par ces territoires sont mises en perspective.

Passées en quelques décennies d'une économie de subsistance fondée sur la pêche et l'agriculture à une dépendance quasi exclusive vis-à-vis de l'économie touristique et résidentielle. Si cette mutation a d'abord constitué une opportunité de modernisation et de diversification économique, elle s'est progressivement accompagnée d'effets pervers - flambée des prix du foncier, multiplication des résidences secondaires, augmentation du taux de vacance.

Ces évolutions ont engendré un phénomène de gentrification insulaire, où les nouveaux arrivants, souvent dotés d'un capital économique et culturel élevé, redéfinissent les usages et l'identité de ces territoires. Les habitants permanents contraints par la rareté du logement et par des revenus souvent plus modestes, se trouvent ainsi placés dans une situation de dépendance économique mais aussi de fragilité sociale, pris entre l'opportunité de vivre du tourisme et la menace de devoir quitter leurs îles.

La conflictualité croissante se matérialise par des mobilisations citoyennes - créations de collectifs, formes d'expression visibles comme les tags dénonçant la spéculation - Ces mobilisations illustrent une crise sociale et politique qui dépasse la question du logement. C'est un mode de vie insulaire qui est en jeu.

Face à cette situation, une question se pose : quels rôles les pouvoirs publics jouent-ils - ou devraient - ils jouer dans la régulation de ces dynamiques ?

Depuis plusieurs décennies, les Îles du Ponant sont confrontées à une reconnaissance tardive et fragmentaire de leurs spécificités dans les politiques publiques. Pourtant, la persistance des déséquilibres et la montée des mobilisations citoyennes montrent que l'intervention publique constitue un levier indispensable pour préserver un équilibre entre attractivité touristique et maintien d'une population permanente. C'est donc l'analyse de ce rôle par les pouvoirs publics que nous allons maintenant analyser.

## Rôle et perception des pouvoirs publics

Les îles du Ponant, illustrent par leur singularité un cas exemplaire des tensions entre spécificités locales et uniformité des politiques nationales.

Longtemps perçues comme des « angles morts » de l'action publique - ni pleinement métropolitaines ni rattachés à l'outre mer. Cette invisibilisation a engendré un retard en matière de reconnaissance institutionnelle et d'adaptation des dispositifs législatifs et financiers à leurs besoins spécifiques, touchant des domaines tels que le logement, l'éducation ou encore la gestion des ressources naturelles.

Nous allons voir quel est le rôle des pouvoirs publics dans ces territoires insulaires et la perception qu'en ont les habitants, en soulignant les obstacles et les insuffisances de leurs interventions.

Cette proposition d'analyse s'appuie à la fois sur une littérature scientifique en géographie politique, et sur des tables rondes sénatoriales sur les îles métropolitaines.

Ainsi, nous traiterons de la reconnaissance tardive mais progressive des spécificités insulaires dans l'action publique - les premières mesures de soutien, bien qu'importantes symboliquement, relèvent davantage d'une logique de reconnaissance minimale que d'une stratégie cohérente et durable.

---

### Invisibilisation historique des Îles du Ponant

Pendant plusieurs décennies, les Îles du Ponant ont été relativement ignorées dans la planification et la mise en œuvre des politiques publiques françaises. Comme le souligne Palluel Président de l'Association des Îles du Ponant et maire de l'île d'Ouessant (2020), ces îles de 16 000 habitants répartis sur quinze territoires, étaient trop peu peuplées pour peser dans les arbitrages nationaux, et trop intégrées au territoire métropolitain pour bénéficier des dispositifs spécifiques aux départements et territoires d'outre mer. Cette

invisibilisation se traduit par un retard en matière d'infrastructure, de services publics et de dispositifs de soutien économique.

La littérature en géographie politique décrit ce phénomène comme une forme de marginalisation institutionnelle. Davezies (2012) évoque ainsi les « territoires à faible visibilité politique », où l'insuffisance d'attente publique accentue les inégalités socio spatiales. De même, Vandermotten (2017) insiste sur le fait que l'absence d'adaptation des politiques publiques aux spécificités locales contribue à reproduire un modèle de centralité métropolitaine, négligeant les périphéries, qu'elles soient rurales ou insulaires. Dans ce contexte, les Îles du Ponant se trouvent dans une situation paradoxale : centralité sociale et économique limitée, mais autonomie et besoins particuliers élevés.

L'invisibilisation historique se manifeste également dans la faiblesse des dispositifs de soutien législatif et administratif. Avant la fin des années 1990, peu de mécanismes institutionnels permettaient de prendre en compte les contraintes liées à l'insularité : coûts supplémentaires liés à l'accès aux ressources, dispersion géographique des communes, faiblesse démographique et contraintes environnementales. Les services de l'Etat appliquaient des normes uniformes, décidées pour le continent, sans considérer d'adaptations nécessaires aux îles.

---

## Premiers dispositifs de soutien : dotation de solidarité insulaire, Loi Pélissard, collège des îles du Ponant

Face à cette invisibilisation, plusieurs mesures progressives ont cherché à reconnaître et à soutenir les spécificités insulaires. La dotation de solidarité insulaire constitue l'exemple le plus emblématique. Introduite dans le cadre de la réforme des dotations aux communes, elle vise à compenser les charges supplémentaires liées à l'insularité, notamment en matière de voirie, de service publics et de maintien de la population. Pour les acteurs locaux, cette mesure représente une avancée majeure, non seulement financière, mais également symbolique, car elle reconnaît l'existence d'une singularité insulaire au niveau national (Palluel, 2020).

La loi Pélissard, adoptée peu après, a complété cette dynamique en offrant aux îles mono-communales la possibilité de ne pas s'inscrire dans une intercommunalité. Cette disposition, raisonnée selon les élus insulaires, permet de préserver une autonomie décisionnelle adaptée aux contraintes locales. Ainsi, elle illustre la volonté d'adapter les normes aux réalités insulaires, tout en limitant l'application uniforme des règles continentales (Le Bérigot, 2020).

Troisième exemple, le collège des îles du Ponant. Rattaché administrativement à Brest mais doté d'antennes sur plusieurs îles, cet établissement scolaire illustre l'originalité et la complexité qu'est la gestion insulaire. Avec des classes comptant parfois deux ou trois élèves, le collège des îles du Ponant, démontre la nécessité d'adaptation pour maintenir des services essentiels sur ces territoires. Sans cette mise en place, sans collège de

nombreuses familles se seraient vu déménager faute de scolarisation pour leurs enfants. Les acteurs insulaires considèrent ce collège comme un exemple de « reconnaissance intelligente » par l'Etat, mais rappellent qu'il reste un cas isolé et qu'il n'est malheureusement pas le fruit d'une stratégie plus globale (Palluel, 2020).

Ces dispositifs témoignent d'une reconnaissance progressive des îles du Ponant - reconnaissance qui reste limitée et ponctuelle. Les interventions publiques répondent souvent à des demandes spécifiques ou à des situations critiques, plutôt qu'à une vision stratégique globale de développement territorial.

Taglioni et Laganier (2015), soulignent que ce type de mesures, qualifiées de « reconnaissance minimales », traduit plus un geste symbolique qu'une véritable politique de régulation et de développement durable des territoires insulaires.

---

## Une reconnaissance minimale plus qu'une stratégie cohérente

Si la dotation de solidarité insulaire, la loi Pélissard ou le collège des îles du Ponant représentent des avancées concrètes, leur portée reste limitée. La logique sous-jacente consiste souvent à corriger ponctuellement les déséquilibres ou à répondre à des pressions locales, sans construire de politique publique cohérente intégrant l'ensemble des dimensions de l'insularité : démographie, géographie, économie, énergie ou logement.

Les élus insulaires évoquent une multiplication des dispositifs fragmentaires, souvent non coordonnés, laissant subsister des zones d'inégalités importantes (Bockel, 2020, Palluel, 2020). Le cas des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR) - bénéficiant de mesures fiscales et sociales destinées à soutenir le développement économique et à compenser la faiblesse démographique ou l'isolement -

Illustre parfaitement cette contradiction - malgré l'insularité et l'isolement, certaines îles ne remplissent pas les critères de densité ou de revenu médian, ce qui les exclut du dispositif, au détriment du développement économique local (Noury, 2020).

La littérature universitaire confirme cette analyse. Selon Laganier (2016), les politiques publiques adaptées aux territoires périphériques et insulaires sont souvent « patchwork » - se succédant de manière empirique, sans coordination ni planification intégrée. Davezies (2012), insiste sur le rôle de la centralité métropolitaine dans ce processus - l'Etat continue de privilégier des logiques d'aménagement orientées vers les grandes villes et les bassins métropolitains, laissant les périphéries comme les territoires insulaires dans une posture de rattrapage.

Cette approche « minimale » a plusieurs conséquences :

- Limite l'efficacité des dispositifs existants, qui compensent partiellement mais ne préviennent pas les inégalités structurelles .
- Génère un sentiment de frustration et de méfiance envers l'Etat, perçu comme distant et peu compréhensif des contraintes locales.

- Oblige les acteurs locaux à développer des stratégies de contournement ou d'auto-organisation, comme la création de comités insulaires ou de labels de développement durable (Smilo, Prodromidès, 2020).

Ainsi, la reconnaissance des spécificités insulaires par les pouvoirs publics, bien que progressive, est ponctuellement efficace et reste largement symbolique. Les dispositifs existants témoignent d'une attention accrue de l'Etat et du législateur, mais ils ne constituent pas encore une stratégie globale intégrant l'ensemble des dimensions socio-économiques, environnementales et culturelles des territoires insulaires.

---

## Des pouvoirs publics distants et peu adaptés aux réalités insulaires

Malgré la reconnaissance progressive des spécificités insulaires, les élus et acteurs locaux perçoivent l'Etat et les administrations comme distants, peu réactifs et insuffisamment informés des contraintes locales. Cette perception se traduit par un sentiment d'incompréhension et de frustration, particulièrement marqué dans les îles du Ponant, mais également dans les petites îles méditerranéennes (Prodromidès, 2020).

Les auditions sénatoriales mettent en lumière cette problématique. Les acteurs insulaires rapportent que l'application des normes et des réglementations repose sur des critères continentaux, inadaptés aux réalités insulaires (Bockel, 2020 ; Palluel, 2020). Ainsi, l'insularité hydrique- isolement à l'eau, la dispersion géographique et la faible densité de population complique l'accès à l'énergie, à l'eau potable et autres services sociaux.

L'exemple des îles non raccordées au réseau électrique continental illustre ces limites - les surcoûts liés à la production locale d'électricité rendent la tarification inadaptée économiquement, et les subventions publiques sont souvent interdites par les contraintes européennes (Gredin, 2020).

Cette distance administrative est fréquente dans les périphéries isolées, selon Laganier (2016), les administrations nationales tendent à appliquer des standards uniformes, ce qui crée des inefficacités dans des contextes atypiques. Daveziers (2012) note que cette centralité normative renforce l'inégalité territoriale, en reproduisant une logique de « rattrapage » plutôt que de développement intégré. Les acteurs locaux doivent ainsi compenser ces déficits par des initiatives propres, souvent fragmentaires, comme la mise en place de partenariats publics-privés (Prodromidès, 2020).

---

## Difficultés de législation immobilière

Le logement constitue un domaine où les limites de l'action publique sont particulièrement visibles. L'augmentation massive des résidences secondaires, combinée à une pression spéculative sur le foncier, rend l'accession au logement social difficile pour

les habitants permanents (Le Bérigot, 2020). Les dispositifs nationaux, conçus pour un contexte continental, ne prennent pas en compte les surcoûts liés à l'insularité.

Les bailleurs sociaux sont soumis à des règles financières strictes, notamment en matière de fonds propres, qui limitent leur capacité d'investissement dans les îles. Il est aujourd'hui presque impossible de développer du locatif social rentable, ce qui contribue à l'éviction des jeunes ménages et au vieillissement démographique (Noury, 2020). Cette situation illustre un décalage entre les objectifs affichés de maintien de la population et les outils proposés par l'Etat, renforçant la perception d'une action publique inefficace.

La législation en vigueur accentue les difficultés de ces territoires dans les domaines de logements. La loi Littorale et la notion d'espaces proches du rivage, conçue pour des contextes continentaux, s'appliquent sans flexibilité aux territoires insulaire, cela compliquant les projets de nature résidentiel comme économique (agriculture). Les élus insulaires dénoncent des interprétations strictes qui freinent l'adaptation pragmatique aux spécificités locales. Cette rigidité législative engendre des conflits d'usage et renforce la difficulté de maintenir un habitat permanent viable.

Face à ces limites, les acteurs insulaires plaident pour une contractualisation renforcée avec l'Etat et les collectivités territoriales. La dotation de solidarité insulaire - aide financière pour compenser les surcoûts liés à l'insularité - constitue une première étape, mais elle est jugée insuffisante pour garantir le maintien des services essentiels et la pérennité des populations permanentes (Palluel, 2020).

De cette incapacité de l'Etat à adapter ses dispositifs, découlent en partie conflit d'usage et tensions sociales. Les jeunes ménages et les acteurs économiques se trouvent en concurrence avec les résidences secondaires et le tourisme, dans un contexte où la fiscalité et les aides publiques ne tiennent pas en compte de leurs spécificités insulaires. Les inégalités de traitement entre les îles et les Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), illustrent également l'insuffisance des critères actuels pour inclure les îles dans les dispositifs de soutien économique et social.

On constate une perception critique des pouvoirs publics reposant sur trois constats principaux :

- Distance administrative persistante : les normes nationales souvent appliquées uniformément, sans adaptation aux contraintes insulaires.
- Fragmentation des dispositifs : dotations, lois spécifiques et labels existant, mais manque de coordination et de vision stratégique globale.
- Inefficacités concrètes : logement, éducation, eau, énergie, des domaines où l'action publique peine à répondre aux besoins réels, engendrant frustration et tensions locales.

Ces constats et cette perception critique s'accompagnent d'une demande croissante pour une gouvernance plus horizontale, centrée sur l'écoute des acteurs locaux et les des dispositifs contractualisés, flexibles et adaptés aux réalités insulaires.

# Actions publiques et informelles pour lutter contre les dérives du tourisme et de la spéculation foncière

Les îles du Ponant, constituent des espaces singuliers où l'insularité influence profondément les dynamiques sociales, économiques et politiques.

Souvent perçues comme périphériques ou marginales par les institutions nationales, ces îles sont pourtant des laboratoires pour observer la capacité des collectivités locales à développer des réponses adaptées à des contraintes spécifiques - isolement géographique, spéculation immobilière, précarité énergétique, ou encore transition environnementale.

Dans ce contexte, la gouvernance insulaire ne peut se limiter à une transposition des modèles continentaux.

Nous verrons comment cette gouvernance s'articule autour d'initiatives locales et de politiques publiques progressivement adaptées, donnant naissance à des modes de décision que l'on qualifie d'alternatif.

Ainsi, nous tenterons d'identifier les limites des modèles de gouvernance traditionnels en contexte insulaire, avant de d'illustrer comment émergent progressivement des formes de gouvernance plus adaptées, inclusives et participatives. Pour finir par identifier les limites de ces formes alternatives.

Cette approche critique et d'observation est essentielle pour comprendre les enjeux actuels de l'aménagement insulaire et pour poser les fondements d'une réflexion concernant les politiques publiques futures.

## Politiques centralisées déconnectées des réalités locales

Historiquement, la gouvernance des îles métropolitaines a été largement conçue selon des modèles centralisés. Les décisions relatives à l'urbanisme, aux infrastructures, ou à l'organisation des services publics sont souvent pensées à l'échelle nationale ou régionale. Les ajustements de ces décisions étant ponctuels au niveau local. Une approche qualifiée de top-down qui présente un certain nombre de limites.

Tout d'abord, cette gouvernance territoriale tend à sous-estimer les contraintes spécifiques liées à l'insularité.

Le cas des Zones de Revitalisation Rurales (ZRR) sont initialement créées sur des critères continentaux - densité de population, revenu médian, etc. ne prennent pas en compte la faible étendue des territoires insulaires ni les coûts spécifiques auxquels les habitants de ces territoires doivent faire face - alimentation, électricité, ou encore la santé.

Par conséquent, des mesures destinées à soutenir l'attractivité et le développement sont inopérantes, voire contre-productives, dans le contexte des Îles du Ponant.

Cette centralisation a pour effet de limiter la capacité des élus et des habitants à adapter les normes en vigueur aux réalités locales. Dans le cas de la loi Littoral, les contraintes de cette loi sont jugées disproportionnées pour les îles de petite taille, où les hameaux/bourgs et zones construites doivent être considérés dans leur globalité plutôt que par segment de 100 m.

Cette rigidité réglementaire freine l'aménagement et l'investissement local, en particulier dans le domaine résidentiel et agricole, contribuant ainsi à accentuer les tensions foncières.

Enfin, la centralisation administrative favorise une perception d'éloignement et de décalage des décideurs, générant un affaiblissement de la confiance entre les acteurs locaux et les institutions nationales.

---

## Fragilité démographique et dépendance institutionnelle

Les îles du Ponant illustrent la vulnérabilité des territoires insulaires face au vieillissement de la population. Mettant en lumière la dépendance des communautés insulaires à l'égard des décisions publiques pour le maintien des services essentiels.

Ainsi, la pérennité des écoles, des collèges et infrastructures sanitaires repose sur des subventions et des dispositifs législatifs conçus pour et par les territoires continentaux.

Néanmoins, sans un accompagnement législatif et financier adapté, la pérennité des services est menacée. Un manque de services s'accompagnant du risque potentiel d'un décroît de sa population résidente, entraînant par cela, la fragilisation de son tissu social et économique.

Cette fragilité démographique accentue les inégalités structurelles - des zones peuvent alors se retrouver désavantagées dans l'accès aux différents services sociaux.

---

## Limite de l'action institutionnelle face aux défis environnementaux et sociaux

La capacité des modèles traditionnels à répondre aux enjeux environnementaux propres aux îles métropolitaines est aujourd'hui critiquable.

La production et la distribution d'eau et d'énergie illustrent cette difficulté : la réglementation nationale interdit l'alimentation d'établissement recevant du public à partir de citernes locales, et la revente d'électricité produite par la législation européenne. Des contraintes qui illustrent l'inadéquation des dispositifs centralisés à des

réalités locales spécifiques et appuient la nécessité d'un modèle de gouvernance plus souple et collaboratif.

Aujourd'hui, les modèles classiques de gouvernance insulaire restent marqués par une verticalité décisionnelle et une standardisation des dispositifs, montrant leurs limites face aux contraintes spécifiques des Îles du Ponant.

La rigidité administrative et la vulnérabilité démographique des Îles du Ponant soulignent la nécessité de repenser la gouvernance insulaire.

Cette situation appelle à ouvrir la voie à des formes plus adaptatives et inclusives, intégrant la participation citoyenne, la co-construction territoriale ainsi que la flexibilité réglementaire. Nous allons voir comment les acteurs locaux s'emparent de ces problématiques pour faire émerger des solutions vers le vivre ensemble pour une pérennité de leurs îles.

## De nouvelles forme d'habiter sur les Îles du Ponant

Face aux tensions croissantes liées au logement et à la pression foncière, émergent progressivement des dispositifs capables de structurer une réponse.

Les alternatives qui émergent ne sont pas de simples mesures correctives ou ponctuelles - elles s'inscrivent dans de nouveaux modèles de gestion foncière et résidentielle, adaptées aux contraintes de l'insularité.

L'objectif pour les Îles du Ponant est double : garantir un accès équitable au logement pour les habitants permanents et préserver la vitalité sociale et économique des territoires insulaires.

A travers l'étude de trois dispositifs nous allons voir comment les îles du Ponant s'approprient les alternatives d'habiter pour préserver un vivre ensemble résilient et durable de demain

- Le Bail Réel et Solidaire
- coopérative habitants - le cas de l'Île d'Yeu projet micro quartier coopératif
- Viager solidaire

---

### Le bail réel solidaire (BRS)

Le Bail réel solidaire constitue aujourd'hui l'un des outils innovants pour lutter contre la spéculation immobilière. Inspiré des Community Land Trust développés aux Etats Unis dans les années 70, le Bail Réel Solidaire repose sur une dissociation entre la propriété du sol et celle du bâti (Davis, 2010). Concrètement, le foncier est acquis et conservé par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), tandis que les ménages achètent uniquement le

bâti, via un bail de longue durée - souvent compris entre 80 et 99 ans - assorti de règles strictes, encadrées sur les conditions de revente.

L'intérêt de ce type de dispositif est multiple.

D'une part, il permet de réduire le prix de l'acquisition d'un logement de 15 à 40 %, en soustrayant la valeur foncière du terrain à la transaction. D'autre part, il sécurise l'investissement public et collectif, puisque les logements restent durablement accessibles, y compris lors de reventes ultérieures. Enfin, il cible spécifiquement les ménages modestes ou de classe moyenne, souvent exclus du marché classique en particulier dans les zones littorales et insulaire tendues.

Dans les Îles du Ponant, où la rareté du foncier et la concurrence avec les résidences secondaires exacerbent la spéculation, le Bail Réel Solidaire représente une alternative structurante dont s'emparent progressivement les municipalités.

A Groix, la municipalité a engagé une opération de vingt logements en Bail Réel solidaire destinés en priorité aux familles d'actifs permanents.

La mise en place du dispositif est soumise à des conditions - concerne les résidences principales, un plafond pour les revenus fiscaux - 42 284 € pour une famille de quatre personnes.

*« Cela sort le foncier du prix de construction. Le prix d'achat est réduit de 15 à 30%. Et cela permet de ne pas payer de loyer en pure perte »* Dominique Yvon Maire de Groix.

A Groix, le projet prend aujourd'hui forme sur un terrain appartenant à Lorient Agglomération, proche de la nouvelle maison de santé, à proximité du bourg actuel, dans une dynamique d'extension de son centre bourg.

Ces initiatives traduisent la possibilité d'un bien commun, mis au service de la pérennité résidentielle, l'accession à la propriété renforçant la sédentarisation des familles sur l'île.

---

## Le viager solidaire

Autre dispositif cherchant à conjuguer solidarité intergénérationnelle et recyclage du parc immobilier existant, le viager solidaire.

Expérimenté par certaines coopératives d'intérêts collectifs -Banque des territoires. Le principe repose sur l'acquisition par viager par le biais d'une structure coopérative ou municipale tout en permettant à la personne résidente de continuer à résider dans son logement jusqu'à leur décès. En contrepartie, la personne résidente perçoit une rente viagère, garantissant une sécurité financière.

Ce mécanisme présente plusieurs avantages. En plus de répondre aux besoins de revenus complémentaires d'une population insulaire vieillissante, cette alternative permet le

maintien de cette dernière à domicile. Le viager solidaire permet à terme de réinjecter des logements dans le circuit résidentiel local, pouvant profiter à de jeunes ménages.

En ce sens, le viager solidaire n'est pas seulement un outil de politique sociale : il devient un levier de régénération du parc immobilier insulaire.

---

## L'habitat coopératif

L'habitat coopératif se définit comme un mode d'habitat collectif où les futurs habitants participent activement à la conception, la réalisation et la gestion de leur habitat, avec une finalité non spéculative. Cette approche favorise la maîtrise des coûts, le lien social et la dualité des projets résidentiels.

### Le cas de l'Île d'Yeu, La Gabière

Une coopérative d'habitants est une société dont les associés principaux sont les habitants. Son objet social est de louer à ses associés habitants des logements en résidence principale ainsi que des espaces collectifs partagés. Ce modèle permet à la fois :

**Une économie sur le coût d'acquisition** du terrain, en limitant les frais liés à la spéculation foncière

Une **sécurisation de l'usage du foncier**, garantissant que le terrain reste affecté à l'habitat pérenne plutôt qu'à une exploitation spéculative

Une **approche de long terme**, qui favorise la stabilité et la qualité de vie des habitants

Le projet de la Gabière se situe à Port-Joinville, sur l'Île d'Yeu, dans un quartier résidentiel proche des écoles et des équipements sportifs. Le terrain, d'une superficie de 2 200 m<sup>2</sup>, restera propriété de la mairie, qui le louera à la coopérative via un bail à long terme. Cette solution permet de sécuriser l'usage du foncier tout en garantissant la viabilité économique du projet.



Source : La Gabière

Le programme prévoit la construction de neuf logements individuels, accompagnés d'espaces communs destinés à encourager la mutualisation et les interactions entre habitants. Ces espaces favorisent la cohésion sociale, la solidarité et le partage d'activités quotidiennes.

Sur l'Île d'Yeu, le manque de logements disponibles constitue un frein à la mobilité professionnelle et au soutien des services locaux. Cette initiative permet :

D'offrir aux professionnels un logement temporaire dans un cadre vivant et convivial  
De créer des opportunités de rencontres et d'échanges entre habitants permanents et professionnels temporaires, renforçant ainsi le tissu social local.

En définitive, le projet de la Gabière illustre la capacité de l'habitat coopératif à concilier accessibilité financière, gestion collective et développement social, tout en répondant à des besoins spécifiques du territoire insulaire.

## **Les limites de ces modes alternatifs**

Les îles du Ponant se positionnent comme des terrains d'expérimentation privilégiés pour des modèles d'habiter alternatifs.

Qu'il s'agisse du Bail Réel Solidaire (BRS), de l'habitat coopératif ou du viager solidaire, ces dispositifs traduisent une volonté de co-construction territoriale et d'habitat à visé anti-spéculatif, deux logiques visant à protéger l'accès au logement des résidents permanents et à renforcer la durabilité sociale de ces espaces insulaires.

Ces innovations s'inspirent largement de démarches internationales, comme les Community Land Trust américains étudiés par Davis (2010), mais sont adaptées aux contraintes locales propres à l'insularité : rareté foncière, attractivité touristique, dépendance économique.

Elles visent à dépasser les limites d'un urbanisme et d'une régulation foncière hérités de logiques continentales, souvent inadaptées aux réalités insulaires.

Toutefois, malgré leur pertinence et leur potentiel, ces solutions peinent à dépasser le stade de l'expérimentation. Leur portée reste marginale, et elles se heurtent à un ensemble de contraintes institutionnelles, financières et sociales et culturelles. L'analyse de ces limites est essentielle pour comprendre pourquoi les alternatives, aussi novatrices soient elles, ne suffisent pas à endiguer les dynamiques de spéculation et de fragmentation sociale qui affectent les îles du Ponant.

---

## Une reconnaissance encore partielle des dispositifs alternatifs

Les instruments de régulation foncière alternatifs ne bénéficient pas encore d'un cadre juridique incitateur. Le Bail Réel Solidaire (BRS) illustre bien cette situation : pour être mis en œuvre, il dépend de la création d'un organisme de foncier solidaire (OFS), dont la reconnaissance administrative reste complexe.

Or, ce processus de labellisation et de gestion alourdit considérablement les délais de mise en œuvre. Plusieurs municipalités des îles du Ponant, comme Groix, ont engagé des projets de BRS, mais ceux-ci demeurent en marginaux.

De la même manière, l'habitat coopératif, pourtant reconnu depuis la loi ALUR de 2014, reste largement méconnu. Le statut de coopérative d'habitants suppose un engagement collectif fort, une gouvernance partagée et des règles de gestion anti-spéculatives précises, ce qui rebute parfois collectivités et habitants.

L'absence de juridiction et d'accompagnement administratif contribue à limiter son développement et sa mise en place.

Le viager solidaire, illustre quant à lui, une innovation encore plus fragile : porté par des associations ou des coopératives d'intérêt collectif, il n'est pas adossé à un cadre législatif solide. Chaque projet est donc négocié de manière spécifique, ce qui freine la diffusion à grande échelle et laisse planer une incertitude juridique sur sa pérennité.

En somme, ces dispositifs, bien que encourageants, souffrent d'une institutionnalisation inachevée. Comme le soulignent Lascoumes et le Galès (2012), l'innovation institutionnelle suppose une stabilisation juridique et une reconnaissance politique qui lui leur font encore défaut.

Les projets alternatifs insulaires se heurtent à un problème structurel identifié précédemment : la difficulté à articuler les dynamiques locales avec les politiques régionales et nationales. Cette gouvernance multi-niveaux, censée favoriser une coordination, aboutit souvent à des blocages.

Les collectivités locales doivent composer avec un feuilleté de normes et de dispositifs décidés plus haut.

De plus, les initiatives locales dépendent des subventions régionales, nationales ou européennes. Les organismes de foncier solidaire (OFS), par exemple, ne peuvent fonctionner sans un apport initial conséquent de financements publics. Cette dépendance limite leur autonomie et fragilise leur continuité dans le temps.

Enfin, la participation citoyenne, souvent mise en avant comme levier de légitimation, reste limitée par la verticalité institutionnelle. Comme le notent Lascoumes et Le Galès (2012), les dispositifs participatifs risquent de réduire à une « participation de façade », où les citoyens sont consultés mais rarement décisionnaires. La co-construction est donc partielle et freinée par le poids des législations supérieures.

---

## Fragilité socio-économique dans les Îles du Ponant

Comme évoqué précédemment, les Îles du Ponant connaissent une fragilité démographique structurelle - vieillissement de la population, départ des jeunes actifs, difficultés à maintenir un équilibre entre résidents permanents et temporaires. ces dynamiques réduisent la base sociale et potentielle des projets alternatifs.

Le Bail Réel Solidaire (BRS), par exemple, cible les ménages modestes et moyens via des plafonds de revenus. Mais ces seuils, pensés à l'échelle nationale, s'avèrent parfois inadaptés au contexte local - certaines familles dépassent légèrement les critères mais restent exclues du marché libre, marché au-dessus des standards continentaux, accentuant les frustrations.

De plus, le risque existe que les projets profitent principalement aux classes moyennes stables capables d'investir dans un logement coopératif ou en BRS, tandis que les ménages les plus précaires - saisonniers ou jeunes actifs; restent exclus de ces nouvelles pratiques. Les dispositifs alternatifs, censés corriger la spéculation, pourraient paradoxalement renforcer les inégalités en créant une nouvelle stratification résidentielle.

L'une des limites majeures réside dans le poids de la spéculation foncière. Les Îles du Ponant connaissent une rareté foncière constructible, additionnée à une forte demande touristique maintenant une pression foncière constante sur les prix. Les résidences secondaires et locations saisonnières de type Airbnb accentuent cette tension.

Dans ce contexte, les dispositifs alternatifs restent marginaux. Quelques dizaines de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en coopérative ne suffisent pas à transformer un marché où la majorité des transactions échappent au contrôle public. Baldacchino (2018) rappelle que les petites îles, par leur attractivité et leur rareté, sont particulièrement vulnérables à ces logiques globalisées, contre lesquelles les initiatives locales isolées ont peu de prise.

---

## Un coût pour les collectivités porteuses de projets

La mise en œuvre d'initiatives alternatives exigent des investissements lourds. L'acquisition du foncier par les Organismes de Foncier Solidaires (OFS) ou par les municipalités constitue une charge difficilement soutenable pour les petites communes aux budgets limités.

Les projets en habitat coopératif, par exemple, nécessitent un engagement bancaire collectif, souvent freiné par la méfiance des établissements financiers. De même, le viager solidaire suppose une mobilisation de capitaux patients, difficile à garantir sans soutien institutionnel.

Cette dépendance aux subventions publiques (Etat, Régions, Banques de Territoires, Union Européenne) renforce la vulnérabilité des projets. Une baisse des aides ou un changement de priorité politique peut compromettre leur pérennité.

---

## Limites culturelles et sociales à l'appropriation

Si les dispositifs alternatifs d'accès au logement et de régulation foncière constituent des innovations prometteuses, leur appropriation par les habitants reste fragile. Au-delà des contraintes juridiques et financières, ces modèles se heurtent à des freins culturels et sociaux qui limitent leur diffusion.

- La persistance d'un attachement culturel à la propriété individuelle
- La difficulté à mobiliser l'ensemble de la population autour de projets collectifs
- La fragilité de l'ancrage des initiatives dans le temps long.

---

## La force symbolique de la propriété individuelle

La culture de la propriété privée est profondément ancrée dans la société française et plus particulièrement dans les territoires ruraux et insulaires. Dans les îles, posséder une maison n'est pas seulement un signe de réussite sociale, mais c'est aussi une garantie d'ancrage territorial et de transmission intergénérationnelle (Taglioni, 2006).

Les dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS), dissociant la propriété du sol et du bâti, bousculent cette conception patrimoniale. Pour beaucoup ne pas posséder la terre revient à occuper un logement de manière temporaire, voir précaire, même si juridiquement le droit réel est garanti sur le long terme ( jusqu'à 99 ans).

Cette résistance culturelle est renforcée par l'idée que la maison constitue un capital à valoriser. Or, les dispositifs anti-spéculatifs limitent volontairement cette possibilité - dans le cas du BRS, la revente est encadrée et plafonnée, ce qui peut décourager une partie des ménages qui voient le logement comme un investissement. Davis (2010), dans ces travaux sur les Community Land Trusts, montre que ce frein est universel - la promesse d'une maison abordable se heurte toujours à la représentation dominante du logement comme patrimoine transmissible et valorisable.

L'habitat coopératif, expérimenté notamment sur l'île d'Yeu, suppose un partage de responsabilité et une mutualisation des décisions. (mettre photo du site qui explique la démarche/ le montage). Or, ce mode de gestion collective peut être perçu comme contraignant. Tummers (2016) dans ces travaux souligne que l'habitat coopératif se heurte fréquemment à la résistance culturelle - la démocratie interne des coopératives exigeant du temps, de l'engagement, une gestion des conflits, pouvant rebuter une partie des ménages.

Enfin, les dispositifs comme le BRS souffrent parfois d'une image technocratique. Leur vocabulaire juridique - organisme foncier solidaire, encadrement de la revente, droit réel; peut générer de la méfiance chez des habitants qui y voient une nouvelle forme de lourdeur administrative.

Cette méfiance est d'autant plus forte que les îles entretiennent une relation ambivalente avec l'Etat et les institutions extérieures. Le sentiment que ces solutions viennent « d'en haut » peut alors limiter leur appropriation, malgré qu'elles soient portées localement. Une pédagogie dans le montage de ces projets est donc nécessaire.

---

## Des projets qui peinent à mobiliser le collectif

La dynamique des projets alternatifs reposent souvent sur une poignée de militants, d'élus ou de citoyens particulièrement mobilisés. Si cette énergie est indispensable au montage de ces projets. Blondiaux (2008), a montré que la participation citoyenne tend à attirer en priorité des individus déjà dotés de ressources sociales et culturelles importantes, ce qui peut créer un biais dans la gouvernance locale.

Dans le cas des Îles du Ponant, cette catégorie de citoyens peut être notamment les nouveaux arrivants. Renforçant la perception d'une fracture entre « anciens » et « nouveaux », frein à une adhésion collective.

Les dispositifs participatifs nécessitent ainsi du temps, des compétences ainsi qu'une certaine stabilité résidentielle. Or, de nombreux insulaire - saisonniers, travailleurs précaires, jeunes ménages; ne disposent pas de ces ressources, cela participe à une exclusion potentielle de ces gouvernances de projets.

Si l'innovation sociale et citoyenne est essentielle, elle ne peut compenser à elle seule l'absence de régulation publique adaptée. Comme le souligne Caléron (2020), les solutions communautaires doivent être articulées avec des politiques foncières et fiscales fortes. Dans les îles du Ponant, l'encadrement des résidences secondaires, la régularisation de Airbnb ou encore la fiscalité locale apparaissent comme des leviers indispensables pour donner aux dispositifs alternatifs une réelle portée. Sans cette articulation, les initiatives citoyennes risquent de rester marginales et symboliques, sans transformer en profondeur les dynamiques foncières et sociales.

---

## Difficulté à inscrire les alternatives dans la durée

La mise en place des projets alternatifs nécessitent une forte implication initiale - réunions, démarches administratives, recherches. Une fois l'enthousiasme du lancement, la mobilisation tend à s'essouffler, c'est ce que Blondiaux (2008) appelle la « fatigue participative ».

Au sein des communautés de petite taille, ce phénomène est accentué - la taille du groupe plus restreint pouvant faire porter les initiatives, projets sur un groupes en particulier pouvant générer du découragement.

Dans la même idée, la pérennité d'un projet repose sur l'engagement de « leaders » - maire, élu, militant associatif. Si ces personnes se retirent du projet, celui-ci peut alors s'effondrer faute de relais. En corrélation, le risque « d'hyper-personnalisation » des initiatives, projets constitue également une limite à anticiper.

Enfin, la transmission est centrale dans la conception des projets alternatifs, devant s'inscrire dans le temps long pour être efficaces. Or, leur caractère expérimental et parfois informel les rend vulnérables aux temps ainsi qu'aux changements politiques. Dans un contexte insulaire marqué par le vieillissement de la population, la capacité à impliquer les jeunes générations est nécessaire. Sans cela, le risque est de voir des initiatives rester des parenthèses plutôt que de véritables transformations.

---

## Un cadre fiscal et réglementaire adapté

Le poids des résidences secondaires dans les îles du Ponant - souvent plus de 50% du parc immobilier; crée un déséquilibre structurel. Une régulation fiscale nationale ou locale, comme par le biais d'une surtaxe sur les résidences secondaires ou une modulation de la taxe foncière, pourrait contribuer à rééquilibrer le marché.

Dans cette logique, Taglioni (2006) souligne que les politiques différenciées sont essentielles dans les territoires insulaires, où les contraintes spatiales et démographiques sont propres au territoire. Sans ce type d'outils, les initiatives locales se retrouvent marginalisées.

Plusieurs métropoles européennes - Barcelone, Berlin, Paris; ont expérimenté l'encadrement d'Airbnb via des quotas voir l'interdiction dans certaines zones. Une telle régulation pourrait être adaptée aux territoires insulaires pour limiter la concurrence avec les habitants permanents.

Les projets alternatifs se déploient à petite échelle, souvent quelques logements par opération. Leur impact symbolique est fort, mais leur capacité à transformer le marché global est faible.

Aujourd'hui, les nouveaux types d'habitat comme l'habitat coopératif constitue une innovation sociale précieuse, mais ce type d'habitat reste marginal tant les politiques publiques actuelles ne lui donnent pas une portée globale.

Certains projets alternatifs, peuvent être mis en avant par certaines îles comme un symbole d'innovation, sans pour autant modifier leur logiques dominantes.

Lascoumes et Galès (2012) parlent alors de « politiques symboliques » lorsque l'action publique valorise des dispositifs innovants mais minoritaires, donnant l'illusion de la régulation sans en avoir les effets réels. Le danger est que les projets alternatifs soient instrumentalisés politiquement, servant de vitrine sans résoudre la crise du logement que ces îles traversent.

Aussi, les Organismes de Foncier Solidaire, Bail Réel Solidaire ou coopérative habitante doivent être pensées comme des maillons dans une stratégie globale, et non comme des substituts aux politiques publiques. Sans cette complémentarité, leur durabilité est compromise.

Si les projets alternatifs ont une valeur expérimentale et démonstrative certaine, ils prouvent qu'il est possible de sortir des logiques purement spéculatives et de construire un habitat solidaire. Ils doivent donc être encouragés et soutenus par l'Etat, les régions et les intercommunalités, non seulement d'un point de vue financier mais aussi en moyen d'ingénierie urbaine.

La gouvernance insulaire exige une articulation entre échelle locale et ses supérieures. Rappelée par Lascoumes et Le Galès (2012), une gouvernance multi-niveau équilibrée doit éviter la simple juxtaposition d'échelles afin de favoriser les coopérations.

Enfin, l'enjeu est de transformer des expérimentations locales, isolées en politiques publiques globales. Cela suppose une reconnaissance juridique plus forte - élargissement du cadre du Bail Réel Solidaire, consolidation du viager solidaire; une intégration dans les documents de planification territoriale - PLU, SCoT, et une coordination avec les outils de régulation foncière - établissements publics fonciers, fiscalité locale. L'objectif n'étant pas de substituer l'un à l'autre, mais bien d'inscrire les innovations dans une stratégie publique de long terme.

Les modèles alternatifs d'habitat et de régulation foncière dans les Îles du Ponant incarnent une innovation sociale précieuse, capable d'apporter des réponses cohérentes locales, inclusives et solidaires face aux tensions foncières. Mais leur portée reste limitée tant que ces moyens ne sont pas articulés avec une régulation publique forte. Face à la puissance des dynamiques spéculatives et touristiques, seule une politique ambitieuse, combinant fiscalité, urbanisme réglementaire et encadrement du marché, peut créer les conditions favorables à leur diffusion.

Les alternatives citoyennes doivent être comprises comme des compléments indispensables, mais non comme des substituts aux responsabilités publiques. La véritable transformation des logiques foncières insulaires repose ainsi sur une hybridation entre innovation locale et puissance publique, adaptée aux spécificités de ces territoires.

## Conclusion

Les dispositifs alternatifs tels que le Bail Réel Solidaire (BRS), le viager solaire ou encore l'habitat coopératif constituent aujourd'hui des pistes innovantes pour lutter contre la spéculation foncière et répondre à la crise du logement qui fragilise les Îles du Ponant.

En dissociant le foncier du bâti, en réinventant des logements dans le circuit résidentiel ou en expérimentant des modèles collectifs d'habitation, ces initiatives incarnent une volonté de préserver le vivre-ensemble insulaire, en garantissant aux habitants permanents une offre durable et équitable au logement. Elles traduisent également une capacité locale d'innovation résistante.

Toutefois, ces dispositifs demeurent aujourd'hui expérimentaux, marginaux et encore fragiles. Leur déploiement se heurte à des contraintes multiples - obstacles institutionnels, juridiques, socio-économiques notamment liés au vieillissement démographique et ressources financières locales.

L'appropriation culturelle et sociale de ces modèles reste partielle - attachement à la propriété individuelle, réticences à l'égard de la gestion collective ou encore difficulté à mobiliser durablement les citoyens au-delà des noyaux militants.

Au-delà de ces limites internes, les dynamiques structurelles auxquelles ces initiatives s'opposent sont particulièrement puissantes. La spéculation immobilière alimentée par la forte attractivité touristique, l'essor des résidences secondaires et la spéculation du logement via des plateformes comme Airbnb dépasse largement l'échelle des expérimentations locales.

Dans ce contexte, les dispositifs alternatifs, aussi pertinents soient-ils, ne peuvent à eux seuls inverser les tendances générales qui ancrent les logiques économiques et fiscales actuelles. L'enjeu est donc moins d'opposer innovations locales et régulation publique que de les articuler.

Les initiatives citoyennes et municipales ne peuvent réussir qu'à condition d'être soutenues, institutionnalisées et mises en cohérence avec un cadre réglementaire adapté à l'insularité. Cela suppose de repenser la fiscalité sur les résidences secondaires, d'encadrer plus strictement les locations touristiques de courte durée, mais aussi d'adapter le droit de l'urbanisme et la loi Littoral aux réalités spécifiques des petites îles.

Le défi des prochaines années sera dans le passage d'expérimentations ponctuelles à une institutionnalisation durable des modes alternatifs. Il ne s'agit pas seulement de multiplier les projets pilotes, mais de créer les conditions pour que ces initiatives deviennent des leviers de la gouvernance insulaire. Cela suppose une approche à plusieurs niveaux, où les habitants, élus locaux, Région et l'Etat co-construisent des politiques cohérentes.

A travers cette articulation, les îles du Ponant pourraient devenir non pas seulement des espaces de luttres contre les dérives du tourisme et de la spéculation, mais de véritables vitrines de la soutenabilité résidentielle et sociale en contexte insulaire.

Ainsi, les modèles alternatifs d'habiter et de gouvernance foncière ne remplacent pas les institutions classiques, mais en révèlent les angles morts.

Leur qualité est tout autant dans la capacité à loger quelques familles que dans leur potentiel symbolique à ouvrir d'autres voies, de pensée et d'action. Pour que ces expérimentations deviennent norme, il est indispensable que l'Etat et les collectivités reconnaissent les spécificités des îles, en leur offrant non pas des dispositifs calqués sur le continent, mais des politiques véritablement adaptées à leurs singularités. Ce n'est qu'à cette condition que les îles du Ponant pourront préserver leur vitalité démographique, sociale et culturelle.

# Bibliographie

## 1. Bibliographie classique

Aubert, F. *Gouvernance locale et dynamiques territoriales*. Paris: Presses Universitaires de France, 2010.

Baron-Yellès, L. *Écoquartiers et aménagement durable en contexte insulaire*. Presses Universitaires de Rennes, 2008.

Blondiaux, L. *La démocratie participative: une nouvelle culture politique?* Paris: Presses de Sciences Po, 2008.

Brigand, L. *Dynamiques démographiques et économiques des îles du Ponant*. Brest: Université de Bretagne Occidentale,

Brigand, L. *Les îles du Ponant: Histoires et géographie des îles et îlots de la Manche et de l'Atlantique*. Rennes: Presses universitaires de Rennes

Caléron, Géraldine. "Innovation sociale et régulation foncière: perspectives pour les territoires insulaires." *Revue Française d'Administration Publique*, vol. 173, no. 2, 2020, pp. 345-368.

Caléron, A. *Les initiatives locales face à la crise du logement*. 2020.

Davezies, L. *La société française et ses territoires: fractures et recompositions*. La Documentation Française, 2012.

Davis, J. E. *The Community Land Trust Reader*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

Guingot, M. *Mobilités, desserte et développement des territoires insulaires*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2019.

Keltz, M. *Mobilisations citoyennes et droit au logement dans les îles du Ponant*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2023.

Laganier, R., and F. Taglioni. *Géographie politique des insularités: enjeux de gouvernance et développement local*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2015.

Lascoumes, P., and Patrick Le Galès. *Gouverner par les instruments*. Paris: Presses de Sciences Po, 2012.

Pelletier, P. *Insularité et surinsularité: concepts et études comparatives*. Paris: CNRS Éditions, 1997.

Péron, F. *Des îles et des hommes*. Paris: L'Harmattan, 1993.

Prodromidès, M. *Petites îles et développement durable: l'expérience Smilo en Méditerranée*. Paris: Fondation pour la Nature et l'Homme, 2019.

Taglioni, F. "Territoires insulaires et inégalités territoriales en France métropolitaine." *Revue Géographique de l'Ouest*,

Tummers, L. *Cooperative housing in Europe: Principles, practices, and challenges*. 2016.

Vanier, M. *Urbanisme insulaire et expérimentations locales en France métropolitaine*. Paris: L'Harmattan, 2014.

Vandermotten, C. *Inégalités territoriales et politiques publiques locales*. Louvain-la-Neuve: Academia Bruylant, 2005.

White, L. "Vivre-ensemble et cohésion sociale dans les espaces insulaires." *Revue de Géographie Sociale*

## **2. Sources journalistiques**

Le Figaro / Ouest France. "Logement sur les îles: la piste du foncier solidaire." Reportage par Olivier Melennec, 2022.

Ouest-France. "Impact du tourisme et transformations économiques sur l'île de Batz."

Pressard, J. "Idéal de liberté et de solidarité dans les îles du Ponant." *Journal des Insulaires*, Île aux Moines.

Radio Balises. "C'est difficile de se loger sur une île du Ponant." 2023.

## **3. Webographie**

Association des Îles du Ponant (AIP). *Étude paysagère des îles du Ponant: Diagnostic et schéma d'intentions pour les ports d'entrée*. <https://www.iles-du-ponant.com/etude-paysagere-des-iles-du-ponant>.

Cour des comptes. *Association des îles du Ponant (AIP): missions et gouvernance*. <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/association-des-iles-du-ponant-aip-morbihan>. [consulté le ...].

Corsi, L. *Réaliser un magazine géographique sur les îles du Ponant: médiations entre recherche, territoires et télévision*. Thèse de géographie, Université de Brest, 2020. <https://theses.fr/2020BRES0007>.

Hersant, G., L. Montier, and J. Sellit. *Les îles du Ponant photographiées par Guy Hersant*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, post-2000. <https://books.openedition.org/pur/251771>.

INSEE. *Analyses Bretagne*, n°128. Rennes: INSEE, 2024.

OpenEdition Journals. "Les îles du Ponant, des terres « d'exîles »? Transformations sociales et attractivités résidentielles." 2009-2020. <https://journals.openedition.org/eps/15137>.