

Investir et s'investir dans le logement littoral

Trajectoires de multipropriétaires ancrés en bord de mer

Cécile Coudrin, Valérie Lavaud-Letilleul et Isabelle Berry-Chikhaoui

Que font les ménages multipropriétaires de logements en bord de mer ? À partir du cas languedocien, Cécile Coudrin, Valérie Lavaud-Letilleul et Isabelle Berry-Chikhaoui montrent les investissements affectifs et financiers attachés aux usages touristiques et résidentiels du logement littoral.

Les prix immobiliers sur le littoral ont à nouveau fait l'actualité l'été 2023. En cinq ans, les logements littoraux ont vu leur prix augmenter de 35,1 % en moyenne contre 25,4 % sur le reste du territoire (Delbecq 2023). Or, dans un contexte littoral contraint et saturé (rareté du foncier constructible, réglementation liée à la loi Littoral de 1986, risques naturels), les dynamiques des marchés immobiliers reposent moins sur la production de logements neufs par les promoteurs ou les investisseurs financiers que sur le réinvestissement par les propriétaires du stock de logement existant. Une des caractéristiques de ce stock est la part importante de logements possédés par des multipropriétaires, en particulier dans les stations balnéaires. Le littoral languedocien, objet de cet article, ne fait pas exception : en 2019, à Palavas-les-Flots et à La Grande-Motte, plus de 70 % des logements sont possédés par des multipropriétaires, soit l'équivalent de la commune de Paris (68 %) (Cereima 2019)¹.

Cet article² explore le rapport au logement, les parcours de vie et les trajectoires des logements de multipropriétaires occupant un de leurs biens, de façon temporaire ou permanente, sur le littoral languedocien³. Cette côte, structurée à partir d'un chapelet de stations balnéaires, se reconfigure aujourd'hui avec la rencontre entre « le processus de mise en tourisme [et] celui de la périurbanisation des villes-centres » (Volle 2018), notamment dans la périphérie de Montpellier. L'étude croisée des parcours de vie et des trajectoires de logements littoraux permet non seulement de mieux comprendre les dynamiques de ce marché immobilier, mais aussi de retravailler les figures types de l'investisseur, du touriste et du résident. Ces figures sont ici entremêlées en raison de la complexité du rapport à la propriété, au logement et au lieu (« s'investir ») de ces multipropriétaires ancrés, au-delà des seules logiques patrimoniales et/ou financières (« investir ») et de la plasticité croissante du logement littoral qui permet la succession d'usages multiples.

¹ Il est à noter que ce sont majoritairement des « petits » multipropriétaires, car environ 83 % d'entre eux ne possèdent « que » deux ou trois logements en France (Cereima 2019).

² Ces recherches ont été présentées lors des journées jeunes chercheur·es du ReHal (Réseau de recherche pour l'habitat et le logement), accueillies par le Lab'Urba à Champs-sur-Marne les 20 et 21 mai 2021. Les autrices remercient les organisateur·rices et participant·es de leurs commentaires stimulants.

³ L'article s'appuie sur une enquête de terrain menée entre 2019 et 2022 dans le cadre de la thèse de géographie et aménagement de Cécile Coudrin (UMR 5281, ART-Dev), financée par un contrat Région Occitanie et Université Paul-Valéry Montpellier 3, et encadrée par Valérie Lavaud-Letilleul (directrice) et Isabelle Berry-Chikhaoui (codirectrice). Le projet doctoral est associé au projet de recherche-action « le littoral, espace stratégique et nouveau front métropolitain » du programme national POPSU portant sur la Métropole de Montpellier (2018-2021).

S'ancrer dans une localité littorale : trois trajectoires de logement pour trois parcours de multipropriétaires

Les complexités du rapport au logement en bord de mer peuvent être saisies à partir des trajectoires de trois multipropriétaires ancrés rencontrés sur le littoral et emblématiques des complexités du rapport au logement en bord de mer.

La première trajectoire est celle du *logement familial intergénérationnel de villégiature* de la famille de Françoise à Palavas-les-Flots (Encadré 1). Palavas-les-Flots est un village de pêcheurs devenu station balnéaire et un lieu privilégié de la villégiature et de l'excursionnisme montpelliérain depuis la fin du XIX^e siècle. Cette trajectoire est emblématique du potentiel hybride de la résidence de villégiature, entre logement touristique et résidentiel, qui endosse un rôle de creuset de la mémoire familiale (Ortar 2012). L'intensité d'usage de cette villégiature familiale et intergénérationnelle a évolué sur une période de quarante ans : l'appartement est passé d'une fréquentation de période saisonnière, à mensuelle, puis quasiment hebdomadaire, au fur et à mesure des déménagements de la famille qui s'est rapprochée du littoral, puis a délaissé l'appartement après un décès.

La deuxième trajectoire est celle du *logement de l'habitant-touriste* de Claude à La Grande-Motte (Encadré 2). L'habitant-touriste se définit comme un acteur « susceptible de devenir alternativement touriste et habitant, [selon une] permanente imbrication entre deux modes de vie qui ne cessent de se rapprocher jusqu'à parfois se confondre » (Crozat et Alves 2018). La trajectoire rend compte de l'ancrage progressif de Claude à La Grande-Motte, « ville-station » emblématique de la Mission Racine⁴ (Rieucan 2000). Ses choix résidentiels sont marqués par des allers-retours entre le littoral et le rétro-littoral, au gré de sa santé ou de l'évolution de sa vie professionnelle. Il s'installe finalement au bord de la mer à l'heure de la retraite.

La troisième trajectoire est celle du *logement coup de cœur du professionnel de la requalification immobilière* (Encadré 3). Ville portuaire royale traversée de canaux reliant la mer et l'étang de Thau, centralité du tourisme balnéaire de la fin du XIX^e siècle, Sète fait aujourd'hui l'objet d'un intérêt médiatique et touristique croissant (festivals estivaux, production de séries télévisées). Cette trajectoire montre l'articulation entre un parcours résidentiel et une stratégie d'investissement immobilier chez un ancien promoteur tombé sous le charme d'un quartier de pêcheurs. Les investissements de Michel suivent une volonté d'ancrage dans un quartier de bord de mer où il a choisi d'habiter et de travailler.

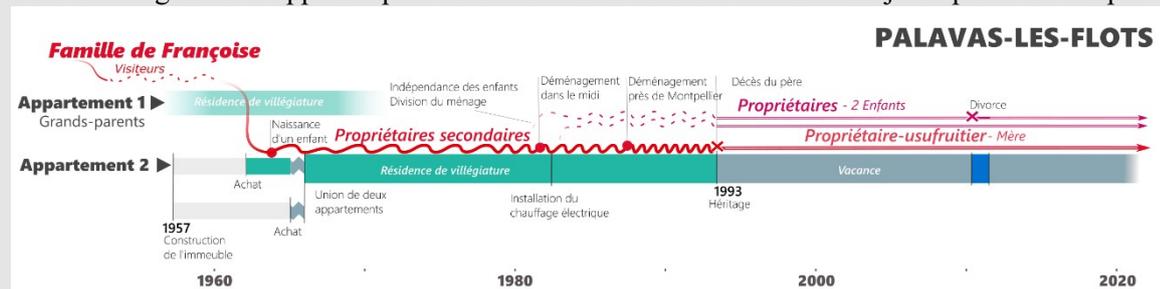
Bien que différenciées, ces trois trajectoires ont en commun de rendre compte de l'*ancrage* des trois multipropriétaires dans le territoire littoral et de la polyvalence de leur investissement dans le logement, à la fois financier et affectif.

Encadré 1. La famille de Françoise à Palavas-les-Flots : de l'appartement de vacances à la vacance de l'appartement, 1950-2022

Durant les années 1950, Françoise et ses parents rendent visite à ses grands-parents dans leur appartement de villégiature de Palavas-les-Flots (Appartement 1). Les parents de Françoise finissent par acheter à leur tour un appartement (Appartement 2), puis un second, mitoyen au premier, et fusionnent les deux. Cet appartement, composé de deux studios, est utilisé pour une villégiature estivale et l'accueil des grands-parents paternels. De 1960 à 1990, les usages de l'appartement évoluent au fil de la trajectoire résidentielle et familiale. Les déménagements de la famille permettent une villégiature de plus en plus rapprochée : mobilités saisonnières d'un mois l'été, villégiature citadine les week-ends quand la famille déménage dans le Midi, mobilités hebdomadaires après l'installation du couple parental dans la région de Montpellier et

⁴ La Mission Racine est une mission interministérielle pour l'aménagement touristique du littoral du Languedoc-Roussillon lancée en 1963 et présidée par le haut fonctionnaire Pierre Racine. La Mission prévoyait, entre autres, la création de 400 000 lits touristiques et la construction de sept stations balnéaires nouvelles (Port-Camargue, La Grande Motte, Le Cap d'Agde, Gruissan, Port-Leucate, Port-Barcarès, Saint-Cyprien).

l'indépendance progressive des enfants. La mort du père de Françoise, en 1993, marque une rupture : les enfants héritent du bien avec leur mère, qui en garde l'usufruit. Depuis, l'appartement a servi de logement d'appoint après un divorce mais est resté vacant la majeure partie du temps.



Légende des trajectoires de logement

1. USAGES DU LOGEMENT

Usage du logement lié à l'enquête Usage périphérique dans la trajectoire de l'enquête

- Propriété occupante
- Location à l'année
- Villégiature
- Location touristique
- Vacance
- Travaux
- Usage inconnu
- Événement lié au logement

2. PARCOURS DU MENAGE

→ Trajectoire du ménage enquêté

↗ Trajectoires associées au ménage

- ✕ Rupture ou événement
- Propriété occupante
- Propriété sans occupation
- Location
- ~ Villégiature
- ⋯ Visite

Immeubles de promotion construits dans l'après-guerre à Palavas-les-Flots

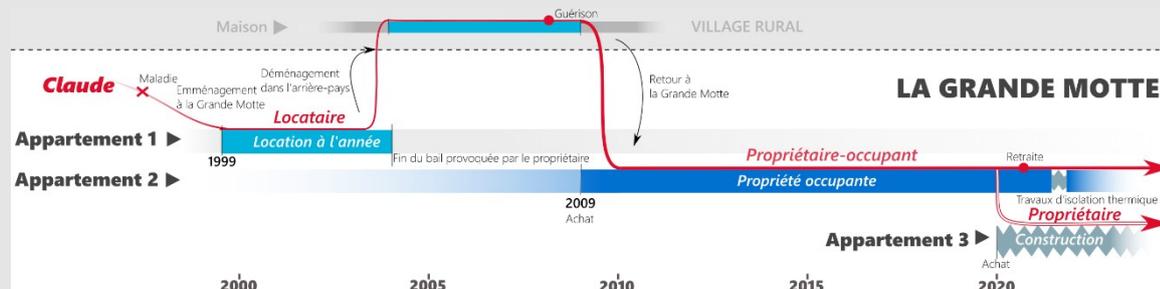


Source : Cécile Coudrin, Palavas-les-Flots, 14 octobre 2019.

Encadré 2. Claude à La Grande-Motte : de la villa périurbaine à l'appartement de station touristique, 1999-2022

Claude est indépendant dans le secteur médical sur le littoral, possède un petit patrimoine immobilier dans une métropole régionale où il a vécu dans son enfance, et vit dans la périphérie de Montpellier dans une grande villa avec piscine. Il pratique les sports nautiques et possède un voilier. Quand on lui diagnostique une maladie grave, il décide de déménager : son goût pour le nautisme et la proximité de son lieu d'exercice l'amènent à louer à La Grande-Motte

(Appartement 1). À la suite de la rupture de son bail au début des années 2000, Claude déménage dans une petite maison avec jardin d'un village de l'arrière-pays. Sur le plan professionnel, il décide de vendre son cabinet pour devenir salarié. Sa guérison à la fin des années 2000 le motive à revenir s'installer à La Grande-Motte. Cette fois, il achète un appartement, dans la même résidence que l'Appartement 1 (Appartement 2). L'été, il part en croisière pour plusieurs semaines et son fils est invité à profiter de l'appartement durant son absence. Il investit en 2020 dans un programme immobilier haut de gamme (Appartement 3). À la retraite, il entreprend des travaux d'isolation thermique par l'intérieur et devient membre du conseil syndical de copropriété de sa résidence.



Résidence touristique dans la station de La Grande-Motte conçue par l'architecte en chef Jean Balladur

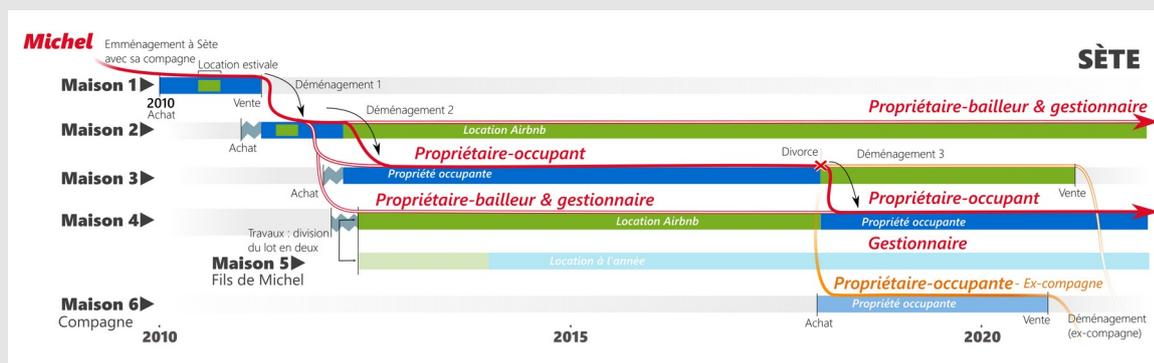


Source : Cécile Coudrin, La Grande-Motte, 25 mai 2020.

Encadré 3. Michel à Sète : l'imbrication d'un désir de rivage et d'une stratégie immobilière, 2010-2022

Michel était promoteur et marchand de bien jusqu'à la crise des *subprimes* à la fin des années 2000. De passage dans la région, il visite par hasard un quartier de pêcheurs de Sète, dont il tombe sous le charme. En 2010, il achète une maison avec sa femme (Maison 1) et le couple la loue l'été à des touristes. Cette expérience les pousse à réaliser plusieurs investissements immobiliers dans leur quartier dans les années qui suivent. En raison de la dégradation et de l'insalubrité du bâti, les investissements sont associés à une rénovation complète. Ils investissent (Maison 2), revendent la

Maison 1, puis occupent la Maison 2 pendant quelques mois pour la mettre ensuite en location touristique. Entre-temps, ils achètent une troisième maison (Maison 3), qui deviendra leur résidence principale pendant plusieurs années. Peu de temps après, ils achètent une autre maison qu'ils diviseront en deux lots lors des travaux (Maison 4 et Maison 5). Le second lot est acheté par le fils de Michel. Les Maisons 2, 4 et 5 sont gérées par Michel dans le cadre du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). La charge de gestion de trois locations de courte durée est trop lourde pour Michel qui décide, pour l'alléger, de mettre la maison de son fils en location à l'année. Le divorce de Michel avec sa compagne occasionne une reconfiguration de ce patrimoine immobilier constitué de trois maisons. Michel déménage dans la Maison 4. Son ex-compagne achète une maison dans le quartier, qu'elle quittera quelques années plus tard (Maison 6). Ils se répartissent une maison en location chacun et Michel garde la Maison 2.



Petites maisons d'un quartier d'habitat traditionnel de pêcheur, à Sète



Cliché : Cécile Coudrin, Sète, 14 février 2020.

Investir et s'investir : le double investissement affectif et financier dans le logement littoral

Pour les multipropriétaires, le logement littoral présente la particularité de répondre à une rationalité d'investisseur – *investir* – mais aussi aux rêves d'un habitat en bord de mer – *s'investir*. Le fort potentiel de valorisation du logement littoral, lié aux dynamiques de prix immobiliers, explique que la démarche d'investissement financier imprègne les trajectoires des résidents. Quand

l'achat vise à la mise en location du bien, la logique peut être simplement rentière (Michel et Claude), mais se trouve également entrepreneuriale (Michel dans la continuité de son parcours professionnel).

Posséder un logement sur le littoral relève d'un double investissement, tout aussi affectif que financier. Le multipropriétaire s'investit tout d'abord dans des lieux. Pour les trois enquêtés, l'ancrage résidentiel est motivé et façonné par les caractères du lieu. Il peut s'agir des souvenirs familiaux sur le lieu de vacances (Françoise) ou d'un quartier pittoresque (« J'ai eu un flash avec le petit port, le bordel, les baraques, les pêcheurs », Michel) ou de l'habiter touristique littoral « C'est le Club Med ! Tout est proposé à La Grande-Motte [...]. Je descends, je vais taper une balle de golf, j'reviens, mais c'est fantastique ! Je me sens en vacances, je me sens en villégiature ! », Claude).

Par ailleurs, le multipropriétaire s'investit dans son logement. Très souvent, le logement littoral acheté pour de l'investissement locatif est aussi acheté pour soi ou pour sa famille. La stratégie d'achat de la résidence principale et secondaire sur le littoral vise à constituer un héritage à transmettre et associe parents et enfants : elle est patrimoniale chez les trois enquêtés. L'ancrage est entretenu par une appropriation du logement à l'échelle familiale : plusieurs membres de la famille peuvent l'occuper, simultanément ou en alternance. Les stratégies d'acquisition d'un logement sur le littoral, même en vue de le louer, intègrent ainsi fréquemment sa valeur d'usage pour se ressourcer, que ce soit dans la logique de « récréation » associée au tourisme (Knafo et Stock 2003), pour la résidence principale ou secondaire pendant la vie active, au moment de la retraite dont l'horizon est mentionné par les trois enquêtés, ou même après une rupture professionnelle ou personnelle.

Faire alterner les usages dans une stratégie multilogements : la plasticité du logement littoral

Les stratégies multilogements des propriétaires sur le littoral languedocien reposent sur un fort potentiel d'alternance d'usages du logement littoral. Au gré de la trajectoire de vie, les usages du logement alternent entre l'occupation par le propriétaire et la mise en location, entre la location à l'année et la location saisonnière, entre les usages touristiques et résidentiels. La vocation hybride du logement, associée au profil du petit investisseur, est fréquente sur le littoral. L'intérieur est aménagé pour cette alternance : l'environnement est décoré pour créer l'atmosphère rassurante du chez-soi et intègre l'imaginaire local des vacances (Figure 1). Très souvent, le logement mis en location est aussi acheté pour soi : pour la retraite, pour les vacances, pour y vivre, maintenant ou plus tard, en été ou en hiver.

Les stratégies d'occupation des multipropriétaires reposent sur un fort potentiel d'appropriation du logement littoral. Ils peuvent circuler d'un logement à l'autre selon leurs besoins, leurs opportunités et leurs envies. Interrogé avant la fin de la construction de l'appartement qu'il a acheté, Claude affirme ne pas savoir lequel de ses deux appartements il occupera, et lequel il louera à l'année. Michel a déménagé plusieurs fois, à chaque fin de rénovation, passant d'une de ses maisons à une autre.

Néanmoins, le rapport affectif fort des propriétaires à leur logement peut limiter l'évolution des usages, voire l'usage tout court. La location, même très occasionnelle, est parfois perçue comme incompatible avec l'appropriation personnelle du logement. Dans le cas de la trajectoire du logement familial de villégiature, l'évolution des usages suit les aléas des trajectoires individuelles et familiales, notamment dans les logiques d'héritage. Françoise raconte : « Moi, depuis le décès de papa, j'ai jamais refoutu les pieds à Palavas. Ça remue trop de choses. On voyait papa arriver du bateau avec ses maquereaux, et tout ça, donc maman n'a plus de plaisir à y aller. »

Figure 1. Réaménager un logement littoral prêt-à-louer à Palavas-les-Flots : composer avec l’imaginaire local (vue sur le phare), le confort (fermeture du balcon pour créer un salon) et un agrément sans entretien (plante en plastique).



Photo : Cécile Coudrin, Palavas-les-Flots, 16 mars 2021.

Finalement, pour les multipropriétaires ancrés du littoral languedocien, le logement n’est pas un bien comme les autres. Il est le lieu non seulement d’un investissement financier, mais aussi d’un investissement intime. Les trajectoires mettent en exergue trois spécificités du logement littoral : sa capacité à fixer ce double investissement et la complexité de ses usages et leur vitesse de changement, ce qui interroge la plasticité d’un logement ancien, souvent conçu pour le tourisme, en vue de sa requalification. La porosité de la figure de l’investisseur, fréquemment mêlée à celle du résident ou du touriste, invite à approfondir l’analyse des scènes sociales locales des marchés immobiliers littoraux.

Bibliographie

- Cerema, 2019. « Le patrimoine immobilier des personnes physiques : un éclairage inédit à partir des données foncières », Cerema Hauts de France, <https://doc-datafoncier.cerema.fr/patrimoine/>.
- Corbin, A. 1988. *Le Territoire du vide. L’Occident et le désir du rivage, 1750-1840*, Paris : Aubier.
- Crozat, D. et Alves, D. 2018. *Le Touriste et l’habitant*, Saint Denis : Connaissances et savoirs.
- Delbecque, C. 2023. « La flambée des prix du littoral français n’est pas sans conséquences », *L’Express*, n° 3759, 13 juillet 2023.
- Insee. 2021. « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », *France, Portail social, Édition 2021. Insee Références*, Paris.
- Knafou, R. et Stock, M. 2003. « Tourisme », in *Dictionnaire de la géographie et de l’espace des sociétés*, Paris : Belin.
- Lei, R. 2023. *La Dynamique de la propriété immobilière : entre marchés et politiques spatialisés*, thèse de doctorat en sciences économiques, Université Bourgogne Franche-Comté (à paraître).
- Ortar, N. 2012. « La mémoire des résidences secondaires : quand les objets nous façonnent », in A. Brochet et N. Ortard (dir.), *La Fabrique des modes d’habiter. Homme, lieux et milieux de vie*, Paris : L’Harmattan, p. 267-282.

Rieucou, J.-N. 2000. « La Grande-Motte, Ville permanente, ville saisonnière//La Grande-Motte, a town for all seasons and summertime resort », *Annales de géographie*, vol. 109, n° 616, p. 631-654. URL : https://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_2000_num_109_616_1820.

Volle, J.-P. 2018. « L'urbanisation du littoral du Languedoc-Roussillon ou comment le processus de mise en tourisme rencontre celui de périurbanisation des villes-centres », in D. Crozat et D. Alves, *Le Touriste et l'habitant*, Saint Denis : Connaissances et savoirs.

Cécile Coudrin est doctorante en géographie et aménagement au sein du laboratoire ART-Dev (UMR 5291) à l'Université Paul-Valéry Montpellier 3, sous la direction d'Isabelle Berry-Chikhaoui et de Valérie Lavaud-Letilleul. Sa thèse questionne l'évolution du rapport au logement sur le littoral languedocien proche de Montpellier en relation avec les dynamiques des marchés immobiliers et la combinaison des fonctions touristique et résidentielle des territoires.

Valérie Lavaud-Letilleul est ancienne élève de l'École normale supérieure, agrégée de géographie, professeure des Universités à l'Université Paul-Valéry Montpellier 3, membre de l'UMR 5281 ART-Dev. Elle analyse le lien entre aménagement, démocratie et conflictualité sur les littoraux fortement anthropisés, tels que les régions industrialo-portuaires, les villes littorales et les littoraux touristiques...

Isabelle Berry-Chikhaoui est professeure des Universités en géographie, à l'Université Paul-Valéry Montpellier 3, membre de l'UMR 5281 ART-Dev. Ses recherches interrogent les disjonctions entre aménagement et espace vécu des habitants, ainsi que les mobilisations collectives qui en découlent, dans des villes au nord et au sud de la Méditerranée (Casablanca, Marseille, Fos, Montpellier).

Pour citer cet article :

Cécile Coudrin, Valérie Lavaud-Letilleul et Isabelle Berry-Chikhaoui, « Investir et s'investir dans le logement littoral. Trajectoires de multipropriétaires ancrés en bord de mer », *Métropolitiques*, 1^{er} avril 2024. URL : <https://metropolitiques.eu/Investir-et-s-investir-dans-le-logement-littoral.html>. DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2022>.