LES MUTATIONS DU TOURISME DANS LES ANNÉES 1980 DU POINT DE VUE ÉCOLOGIQUE ET DE L'AMÉNAGEMENT

par le prof. Jean-Claude Croizé, Paris (France)

INTRODUCTION

Au 12ème siècle, Suger, abbé de Saint-Denis, construisant l'abbatiale qui devait abriter les sépultures des rois de France, vit son projet retardé car on ne trouvait plus dans ses domaines les chênes propres à fournir les poutres de 35 pieds qui étaient nécessaires pour la nef. Dans la rage de bâtir qui avait saisi l'époque, on avait en effet tout consommé sans se préoccuper de l'avenir. C'est peut-être pour éviter la mésaventure survenue au bon Suger que l'on accorde maintenant un intérêt croissant à la préservation des valeurs mises en jeu par le tourisme.

En effet, l'investissement touristique a connu depuis la Seconde Guerre Mondiale une poussée souvent brutale et désordonnée. En vue d'offrir un éxutoire à une demande que l'enrichissement général paraissait rendre illimitée, on a allègrement "brûlé" les sites et les sols. Rétrospectivement, l'ère qui vient de s'écouler peut être considérée comme une ère d'exploitation extensive.

Mais, progressivement, l'expérience laissa entrevoir que le développement du tourisme sur une grande échelle pouvait générer un rejet multiforme. La dépossession des indigènes par des résidents secondaires donnait lieu, ici et là, à des frictions, à des émotions susceptibles de prendre une tournure violente. Les emplois proposés par des grandes entreprises hôtelières ou para-hôtelières séduisaient si peu la "population d'accueil" qu'on en venait à recruter massivement des travailleurs immigrés, comme pour les chaînes industrielles.

L'inversion des tendances économiques générales que nous connaissons maintenant suggère que la maîtrise de l'aménagement constitue une condition déterminante pour la continuation de la croissance touristique. Il faudra tout à la fois améliorer les conditions d'utilisation des infrastructures existantes, assurer la conservation des caractères qui fondent un gisement touristique, et mieux associer la population indigène au processus touristique. Au total, c'est un projet plus mesuré, une mise en valeur plus soignée qu'appellent les conditions des années 1980.

Mais on ne saurait isoler le tourisme des mutations à l'oeuvre au profond de nos organisations sociales. Les lignes de force de la pratique touristique en sont connexes, et l'on suppose toujours, explicitement ou implicitement, un certain style de pratique lorsqu'on évoque une proposition d'aménagement. Avant d'en venir au cadrage d'une perspective alternative pour l'équipement touristique, il convient donc de resituer certains traits caractéristiques de l'évolution actuelle de nos systèmes sociaux.

1. CHANGEMENTS SOCIAUX, MOUVEMENT DES VALEURS ET LIGNES DE FORCE DU TOURISME

1.1. Urbanisation, salarisation, tertiarisation

Au terme d'une évolution pluricentenaire, mais singulièrement accélérée au 20ème siècle, le poids de la population urbaine atteint ou dépasse 80 % de l'effectif total dans la plupart des pays développés. Simultanément, l'objet et le statut de l'activité ont changé. La proportion des salariés dans la population active tend partout vers les 90 %. Ces masses de salariés sont essentiellement employés dans le secteur tertiaire qui, tout en étant encore en progression, mobilise déjà les deux tiers de l'emploi civil dans des régions-phares comme l'Amérique du Nord, la Scandinavie et l'Australie.

Un des moteurs les plus puissants de la croissance tertiaire est le développement des appareils publics ou para-publics qui prennent en charge la consommation socialisée. Sans aller jusqu'à évoquer, comme certains, "la croissance de l'état contre la nation", il convient de souligner l'irrésistible montée des dépenses des administrations publiques (Etat, Collectivités Locales, Sécurité Sociale). Rapportées au produit national brut, celles-ci dépassaient rarement 30 % dans les pays de L'O.C.D.E. en 1960. Elles représentent aujourd'hui 42 % en moyenne, et dépassent les 50 % en Scandinavie, au Bénélux et en France.

1.2. Le Mouvement des valeurs

Des changements d'une telle envergure ne vont pas sans un bouleversement des valeurs. En ce qui concerne la satisfaction des besoins de base, une étude sociologique récente (1) oppose l'autonomie de la cellule familiale, principe des pratiques rurales, à l'hétéronomie, la dépendance à des multiples institutions, qui caractérisent les pratiques urbaines. Si l'origine rurale porte aux loisirs productifs au sein de la famille, l'origine urbaine porte aux loisirs ludiques ou culturels.

En voie d'effacement comme entité productive, la famille est le lieu de fortes tendances centrifuges. Au point de rencontre d'une revendication chère aux mouvements féministes et d'une nécessité vécue dans un monde où la salarisation à un statut modeste constitue le mode général d'intégration aux structures du travail, l'emploi féminin a continué de croître plus rapidement que l'emploi masculin au cours de la dernière décennie dans les pays de l'O.C.D.E. La prise en charge institutionnelle des individus fragiles (enfants, vieillards, malades) devient alors la règle impérative. Et l'un des rites familiaux essentiels - celui des repas - est éreinté par le processus. Le dernier repas consistant qui se prend en famille voit d'ailleurs le potentiel de dialogue qu'il pouvait offrir sévèrement mis en cause par le parasitage télévisuel.

(1) Monnier, cité en bibliographie

Une hétéronomie encore en pleine maturation parait devoir alimenter un étiolement continu du noyau familial: ses différents éléments cohabitent encore, mais, faute de pratiques communes qui les lieraient, ils tendent à adopter des trajectoires différenciées. De là nait une interrogation essentielle pour notre objet. Le temps des loisirs et des vacances fonctionnera-t-il comme au temps où la famille se retrouve et se maintient? ou bien les tendances nées dans le temps de travail l'emportant, verra-t-on se développer des pratiques touristiques éclatées en fonction des goûts et des aptitudes des divers membres de la famille, ou, plus prosaïquement, en fonction des opportunités qui leur seront offertes par des institutions spécifiques?

A cette interrogation s'en ajoute immédiatement une autre. Faute, dit-on, d'une dynamique autonome de l'appétence, l'accès aux jeux et aux événements culturels doit être encadré (et puis l'encadrement "crée" des emplois ....). Mais dans ce domaine, la fabrique ne débouche-t-elle pas sur le dérisoire? et le dérisoire, sur le rejet?

De tous côtés, on s'est facilement satisfait de la conviction selon laquelle l'infrastructure (matérielle) créait la superstructure (morale et psychologique), on a facilement prêché que les groupes sociaux et les individus "n'auraient qu'à" s'adapter aux "nécessités du progrès". Largement déresponsabilisé dans son travail, le salarié tertiaire développé était ainsi convié à devenir même le spectateur de sa propre existence. On a considéré les populations (et pour ce qui nous concerne, aussi bien les populations d'accueil que les populations de touristes) comme des objets du développement, non comme les sujets, les acteurs de leur avenir. Il ne manque pourtant pas de voix pour contester les excès de l'encadrement et du conditionnement social....

1.3. La perspective écologique

C'est précisément dans le milieu des "jeunes instruits" et des salariés urbains de rang moyen que l'écologie trouve son terrain d'élection comme mouvement de pensée et comme mouvement politique. De quoi s'agit-il? En reprenant rapidement mon intervention de Plitvice (2), je me bornerai à rappeler les trois points suivants:

- définie comme science du milieu, l'écologie peut prétendre à la préséance sur l'économie dont l'objet, plus limité, est d'administration du milieu; le recours à un point de vue plus global que l'immédiateté du rendement conduit à mettre en évidence les contre-productivités du "progrès" dans les domaines les plus variés.

- la perception écologiste met l'accent sur les singularités historiques et naturelles d'un milieu, elle revendique un savoir-aménager apte à réduire au profit de la vie le fossé qui sépare les intentions proclamées des réalités vécues; et, comme on ne vit pas à l'échelle "macro", son échelle de référence préférentielle sera le site, le terroir, ou le "pays", quant à la conception

(2) Revue du Tourisme No 1, 1983

écologiste du développement, "elle fait appel à des notions de seuil et de limites qui relèvent plus de la conscience que de la rationalité" (3).

- en contradiction avec une conception classique qui veut que les activités humaines soient un jeu contre la nature, les écologistes nous proposent avec insistance une vision selon laquelle les hommes constituent un élément de la nature; et nous convient d'un développement où tout le monde trouve son compte, y compris les locataires qui nous succéderont dans notre habitat planétaire.

1.4. Les lignes de force du tourisme et des loisirs: quelques hypothèses

Les dernières statistiques connues attestent que la propension à partir en vacances résiste vigoureusement aux difficultés que traversent nos sociétés développées (4). On vérifie ainsi que le tourisme est bien ancré au plus profond des modes de vie urbains. Mais il faut spécifier ce constat global en examinant les implications des tendances qui domineront probablement l'évolution générale dans les années 1980 et en analysant les phénomènes qu'on peut observer au sein même du processus du tourisme et des loisirs.

Au nombre des tendances générales qui auront une influence sur le tourisme, on doit certainement compter:

- l'inflexion de l'évolution des pouvoirs d'achats.

- l'allongement global du temps hors-travail et l'éclatement consécutif du temps de vacances.

- l'accentuation de l'équipement automobile.

En ce qui concerne l'inflexion de l'évolution des pouvoirs d'achat, on peut certes supposer que, comme dans le passé récent, les ménages auront le désir d'arbitrer en faveur des vacances et des loisirs en économisant sur d'autres postes. Cependant, la combinaison de la pression sur les pouvoirs d'achat et de la nécessité de mobiliser la demande latente dans les couches les plus modestes de la population pour prolonger la croissance touristique devrait inciter à la maîtrise des prix et favoriser les styles de prestations les plus légers. La pension complète devrait donc connaître un nouveau recul, d'autant qu'elle apparaît de plus en plus décalée par rapport aux usages alimentaires urbains.

L'allongement de la durée globale du temps hors-travail parait extrêmement probable parce qu'elle se trouve à la confluence d'une revendication ancienne des organisations de travailleurs et de la nécessité de partager le travail en période de pénurie. Elle autorisera des départs en vacances plus fréquents vraisemblablement corrélés avec des pratiques spécifiques selon les saisons. Mais, en raison des contraintes budgétaires des ménages,

(3) L'écologisme, op. cit, P. 67
(4) CF. Annexe I

cette évolution s'accompagnera d'un raccourcissement sensible de chaque séjour pris en soi (5). Ce n'est donc plus en fonction d'une période annuelle de vacances qu'il faudra aménager et construire, mais en fonction d'une imbrication périodes de travail/périodes de vacances qui devrait favoriser des types d'accueil et d'hébergement susceptibles de tolérer une utilisation souple tout au long de l'année.

L'impératif de la souplesse est également suggéré par le développement de l'équipement automobile, qui poursuit une croissance régulière et concerne déjà plus de 70 % des ménages dans presque tous les pays de la Communauté Economique Européenne. L'analyse de la situation française montre qu'à l'exception des inactifs (pour lesquels le taux est de 40 %) toutes les catégories sociales présentent maintenant un taux d'équipement de 70 à 95 % avec, dans la période récente, une progression accentuée des catégories les plus défavorisées (salariés agricoles, ouvriers non-qualifiés de l'industrie). C'est donc les touristes et leurs voitures qu'il faut se préparer à recevoir: des touristes essentiellement mobiles, même si leurs déplacements sont conditonnés par le rayon d'action du véhicule et sensibles à l'évolution du prix du carburant.

Par ailleurs, au sein même du secteur du tourisme et des loisirs, trois phénomènes doivent être mis en évidence:

- la poussée des pratiques sportives
- la stagnation des tourismes chers
- les difficultés de développement des grandes entreprises touristiques.

Dans la foulée de la croissance continue des Fédérations Sportives, et en particulier de celles qui recoupent des activités de plein-air sans débouché direct sur la compétition (6), il convient d'envisager un développement vivace du tourisme sportif des adultes. C'est en tout cas ce que laisse entrevoir la poussée du cyclo-tourisme ou l'évolution en cours à l'U.C.P.A.: augmentation simultanée de l'âge moyen des stagiaires et du taux de remplissage des stages (7).

En raison de l'élévation générale des niveaux d'éducation, on pourrait attendre aussi un développement du tourisme urbain, en tant qu'activité essentiellement culturelle. Cependant, les données dont on peut disposer par exemple pour l'agglomération de Paris traduisent plutôt une stabilité de la pratique: il est vrai que le tourisme urbain est un tourisme cher, et que cela peut peser sur son évolution. D'autres formes de tourisme cher pourraient d'ailleurs connaître une inflexion confirmée durant la décennie en cours. C'est notamment le cas des voyages lointains, pour lesquels on pouvait constater en France un retournement de tendance bien avant les mesures tendant à limiter les sorties des devises qui sont intervenues le 25 Mars 1983 (8).

(5) CF Annexes II et III
(6) CF Annexe II
(7) CF Annexes III
(8) CF Annexe I

On ne saurait terminer ce bref survol des tendances sans évoquer le point de vue de l'offre, et particulièrement les aléas qui peuvent brider durablement le développement des grandes entreprises touristiques. Celles-ci affrontent en effet une redoutable combinaison de facteurs de freinage:

- l'essoufflement de la rentabilité marginale du capital.
- la stabilisation à un niveau élevé des taux d'intérêt sur les crédits à long terme et la limitation des aides publiques aux entreprises à vocation sociale.
- une image souvent médiocre auprès des responsables locaux: la grande entreprise touristique n'est pas toujours désirée là où elle souhaiterait s'implanter.
- des difficultés dans le recrutement de la main d'oeuvre, et en particulier des nombreux salariés à statut précaire attachés à des tâches peu qualifiées.

2. LES PERSPECTIVES DE L'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

2.1. Généralités

La considération de l'impératif de "tenir le prix" tout en développant une offre croissante conduit à une conclusion très claire: la préoccupation dominante des années 1980 consistera à organiser une exploitation plus intensive des infrastructures existantes. En vue à la fois d'abaisser la charge d'amortissement par séjournant et d'améliorer la durabilité des emplois, il faudra allonger la durée d'utilisation des hébergements lourds et des équipements publics de base. Le développement du tourisme devrait ainsi procéder, d'une part, de l'étalement du temps de vacances, et, d'autre part, d'un freinage des investissements neufs.

Mais, afin de faciliter le plein emploi des équipements publics existants, il sera utile de susciter dans leur aire d'attraction une pléiade de petites entreprises d'extraction locale, notamment dans le domaine hôtelier et para-hôtelier. Si la mobilité brownienne du touriste est de nature à impatienter ceux qui gérent des hébergements lourds, elle n'en est pas moins susceptible d'apporter un revenu complémentaire appréciable à des résidents permanents ruraux. Pour ces derniers, le fait d'ouvrir à des périodes variables et pour des durées variables un hébergement dont ils sont propriétaires est en effet moins problématique, car ils assurent "gratuitement" la garde du bâtiment par leur présence liée à leur activité principale, de même qu'il assurent "gratuitement" l'entretien de la nature.

Dès lors que le touriste ne réside pas sur la plage ou au pied des pistes, c'est-à-dire, d'une façon générale, dès lors que le déplacement automobile est nécessaire pour accéder au site d'une pratique quelconque, il est indifférent que celui-ci demande 10 ou 20 minutes, et il est sans doute encore acceptable qu'il exige une

demi-heure. On peut alors imaginer une diffusion d'hébergement en profondeur autour des pôles d'activité touristique existants, sous la condition expresse que ceux-ci bénéficient d'une accessibilité satisfaisante. Dans de nombreuses régions, la pratique de l'hospitalité devrait ainsi devenir - ou redevenir - non l'affaire de quelques spécialistes, mais celle de larges couches rurales dans le cadre d'une pluri-activité.

Sans doute la construction des gîtes ruraux a-t-elle été encouragée en France par des aides directes de l'Etat. En tant qu'opération de patrimoine, elle se trouve favorisée, aussi, par une législation fiscale qui frappe plus le revenu que le patrimoine. Mais c'est avant tout parce qu'il se situe à la confluence de tendances fortes du tourisme que le mouvement des gîtes ruraux continue à manifester un dynamisme tout-à-fait remarquable (10).

2.2. Ce que peuvent apporter les scientifiques

L'apport le plus caractéristique des scientifiques consiste à contribuer à la préservation des valeurs constitutives d'un gisement touristique afin d'éviter, comme le soulignait notre collègue Cazes en 1978, que "le tourisme ne scie la branche sur laquelle il est de charge d'un site, ses seuils de tolérance et à réinsérer les résultats obtenus dans une dynamique systèmique pour construire des scénarios alternatifs d'aménagement.

La capacité de charge est généralement assez transparente lorsqu'il s'agit d'une pratique homogène dans un milieu homogène. Il est aisé de déterminer la capacité d'acceuil d'une plage. Une connaissance suffisante des rythmes de la faune et de la flore permet sans doute d'apprécier la capacité de résistance d'un milieu naturel donné à une pratique axée sur la promenade, la contemplation et le safari-photo.

Mais nos collègues Barbier et Billet nous rappelaient en 1980 que les gisements touristiques européens sont rarement constitués d'un milieu homogène. Et, comme les capacités de charge se différencient aussi selon l'usage qu'on se propose, il advient qu'un site présente généralement non pas une capacité déterminée, mais une palette de capacités en fonction des éléments qu'on entend préserver et des pratiques que l'on imagine. Ainsi, la capacité de charge d'une vallée de montagne se différenciera selon que l'on considérera les facultés de résistance du milieu agricole ou bien celles de tel ou tel biotope naturel plus ou moins accessible et elle variera encore en fontion des pratiques récréatives en cause.

Débouchant sur la mise en évidence d'un ensemble de seuils, l'analyse scientifique ne permet en aucun cas de prononcer un jugement unidimensionnel et figé, car on négligerait alors l'hypothèse des "rétro-actions correctives" chères à notre collègue Baud-Bovy. Par exemple, si l'on détermine un seuil spontané du point de vue de la disponibilité en eau potable ou de la charge en eaux usées, l'investigation scientifique, nécessairement pluridisciplinaire, devra faire apparaître les hypothèses techniques qui

permettraient de dépasser ces contraintes, et en chiffrer les coûts de développement. Dans le même esprit, on devra analyser les moyens de compenser l'usure des espaces naturels par un effort d'entretien: à un certain niveau de fréquentation, un parc naturel se transforme insensiblement en un jardin public de grande échelle.

Même s'ils s'interrogent sur l'opportunité de tel ou tel choix, la tâche des scientifiques consistera donc à élaborer avec la plus grande objectivité des scénarios différenciés de mise en valeur d'un site. Il est capital de souligner que même cette phase de maturation préalable (on est encore très loin d'une décision!) ne peut pas s'effectuer du point de vue de Sirius. Si l'on postule un large appel aux dynamismes locaux, on ne saurait se satisfaire d'une identification statistique des acteurs. Il s'impose que les scientifiques reconnaissent les désirs, les intentions et les possibilités des populations concernées, bref qu'ils descendent de leur chaire pour soumettre à la discussion, à travers les élus et les associations locales, les schémas qu'ils étudient.

2.3. Les enjeux stratégiques de l'aménagement

Dans le cours d'une planification démocratique, il est bien rare que les choses se réalisent telles que les spécialistes les avaient d'abord entrevues. C'est que le processus qui peut conduire à un consensus substantiel est lourd de négociations, de concessions, d'amendements. Afin cependant que des préoccupations générales sinon désintéressées puissent conserver en fin de parcours autant de poids que les intérêts locaux en particuliers, il est utile que des scientifiques de diverses disciplines soient associés comme consultants à l'ensemble de la trajectoire qui conduit du scénario du parti d'aménagement et du parti aux réalisations.

Dans cette période de maturation opérationnelle quatre questions de nature essentiellement politique vont se proposer:

1. le niveau d'effort consenti pour l'entretien et la préservation des valeurs "gratuites" de l'environnement, ainsi que la répartition des charges financières résultantes.

2. l'établissement d'une division des tâches (et de marchés) entre les petites entreprises d'initiative locale et la grande entreprise touristique (presque toujours importée).

3. le choix d'une échelle territoriale pour la planification de l'aménagement.

4. enfin, la réglementation de l'usage des sols, en espace urbain comme en espace rural.

2.3.1. La préservation des valeurs gratuites

Ce ne sont pas seulement des espaces naturels qui sont menacés par la venue d'un flot croissant de touristes. Les monuments et les ensembles bâtis légués par l'histoire ont aussi leur fragilité: on

sait les dégradations subies par l'Acropole d'Athènes; à une échelle modeste, on sait aussi qu'il suffit parfois d'une seule construction malséante pour ruiner l'harmonie d'un bâti villageois. Les aménageurs souhaitent donc disposer d'un inventaire des sites fragiles, naturels ou bâtis, dont la qualité risquerait d'être consommée par la fréquentation ou la construction touristiques.

On peut gager que beaucoup de ces sites appartiennent à des collectivités territoriales pauvres et qu'il faudra souvent envisager de situer le financement des actions correctives de protection (entretien de la nature, surcoûts d'une construction neuve adaptée...) dans le cadre de la solidarité régionale ou nationale. D'un point de vue plus large, et à l'image de la sollicitude internationale déployée naguère pour le sauvetage des monuments de Nubie, nous réclamions lors de notre Congrès de 1982 que se développe à cet égard une solidarité entre pays émetteurs et pays récepteurs.

2.3.2. Le rôle de la grande entreprise touristique

Il n'y a pas lieu de douter que la grande entreprise touristique ait encore une place importante dans le développement des hébergements nouveaux, ne fût-ce qu'en raison de sa puissance commerciale. Mais on connait ses points faibles: elle a concentré des architectures banalement "modernes" dans des sites qui méritaient mieux, elle s'est implantée à côté de communautés existantes sans s'y imbriquer organiquement et elle tend à générer un salariat saisonnier de médiocre intérêt.

Pour qu'elle retrouve sa place dans l'animation de la construction touristique, il faudra tout d'abord qu'elle s'adapte à des exigences nouvelles en matière d'intégration architecturale. Il faudra aussi qu'elle cherche à s'immerger dans la collectivité d'acceuil au lieu de la submerger. Et, plutôt qu'à l'aune de la création d'emplois peu valorisants, c'est à la synergie qu'elle aura ou non initiée dans le milieu local qu'on la jugera. Comme en d'autres domaines, on attend de la grande entreprise qu'elle suscite un effet d'entraînement, confortant les entreprises locales déjà existantes, encourageant à en créer de nouvelles.

Il est tout à fait clair qu'en renonçant par exemple à la restauration, en acceptant de louer ses locaux hors-saison pour des noces ou des banquets divers, la grande entreprise touristique donne toutes leurs chances à des traiteurs locaux. Elle pourrait de même, la où cela se présente, contribuer à fixer la clientèle de centres équestres, de moniteurs de montagne, de promenades en bâteau etc... au lieu de chercher à s'attacher dans chacun de ces domaines un personnel spécifique quand cela ne correspond pas à son objet. Enfin elle pourrait assurer de façon conjointe la commercialisation de ses propres hébergements et de gîtes privés, ainsi que nous l'exposait en 1981 notre collègue A. Guignand en s'appuyant sur l'expérience conduite par V.V.F. à Lizieux-Meygal.

2.5.3. L'échelle de base de la planification: le "pays"

Dans la période écoulée, les autorités locales se sont surtout préoccupées d'obtenir de la grande entreprise touristique, comme de tout promoteur immobilier, la construction de divers équipements susceptibles de servir aux autochtones: piscine utilisable en toute saison, salles polyvalentes ... etc... que la grande entreprise offrait plus ou moins volontiers avec l'arrière-pensée d'en allonger la période d'utilisation et d'en faciliter l'ammortissement. D'ailleurs, la projection à la campagne des grilles d'équipement urbaines attestait que les constructions correspondaient effectivement à un "besoin".

Mais, connaissant la mentalité rurale, peut-on croire que des communes dotées d'une budget de 400 à 500 000 F (60 à 70 000 US $) voteront les 20 000 F (300 US $) de crédits annuels correspondant au transport et à l'encadrement de leurs jeunes d'âge scolaire pour une initiation à la natation? L'audacieux qui avait engagé ce pari n'a pas tardé à se retrouver seul, avec ses bonnes intentions et ses vacanciers, face aux amortissements de "sa" piscine couverte. De même, l'idée d'équiper chaque village de vacances en vue de recevoir des congrès, des colloques etc.... peut s'avérer être une redoutable illusion quand les villes de voisinage se dotent au même moment d'équipements correspondants.

Bien des déconvenues auraient été évitées si l'on avait envisagé systématiquement la concertation et la planification en milieu rural à une échelle qui dépasse nettement celle de la localité d'implantation ou son environnement immédiat. L'équipement touristique et de loisirs devrait en effet être développé de façon cohérente et prudente à l'échelle du "pays" et de la région.

En cours d'institutionnalisation en France comme unité de base territoriale de la planification, le "pays" correspond à l'aire d'attraction d'une (ou de plusieurs) ville(s)-centre(s). Il a vocation à représenter à l'époque de l'automobile ce que pouvait être la commune à l'époque de la marche à pied, mais son ampleur varie en fonction des legs de l'histoire et des particularités géographiques. Pour fixer les idées, on peut avancer que l'espace français se constituerait d'environ 500 pays, qu'une région comme la Bretagne en aurait 15 et qu'un pays moyen fédérerait de 50 à 100 communes avec un total de 50 à 100 000 habitants. Bousculant à l'occasion les découpages administratifs traditionnels, on s'orienterait ainsi vers une planification à trois échelons:

- le pays, fédérations de communes rurales et urbaines

- la région, fédération de pays

- la nation, fédération de régions.

Avec son armature urbaine locale, le pays pourrait constituer une aire privilégiée de solidarité entre ville et campagne. Les Comités d'Entreprise, institutions relativement riches gérant les fonds

sociaux des entreprises de la (ou des) ville(s)-centre(s) devraient avoir un rôle central de ce point de vue en investissant pour établir à la campagne les équipements de loisirs de proximité nécessaires à leurs adhérents. Une première image de ce style de réalisation nous est donné par le cas de Valmont, dans le pays de Caux, où 60 Comités d'Entreprise de la ville proche du Havre se sont groupés pour financer un projet dont la gestion a été confiée à l'association Tourisme et Travail.

2.3.4. Gestion des sols et des autorisations de construire

Dès lors qu'une collectivité locale est censée avoir la maîtrise de son avenir, il importe que ses choix se cristallisent dans un plan d'occupation des sols élaboré sous la responsabilité de ses élus après une concertation publique. Il est tout à fait nécessaire que cette pièce maîtresse du jeu soit arrêtée pour une longue période et que ses dispositions soient précises, fixant restrictivement les densités et la destination des constructions autorisées. S'il n'est pas question de revenir sur ces acquis de l'urbanisme, il apparait que le principal risque des années à venir réside non pas dans le laxisme mais dans les excès d'une réglementation tatillonne.

Il faut distinguer ici milieu urbain et milieu rural.

En milieu rural, l'enjeu majeur concerne les sols agricoles. Dans le but de préserver l'activité qui fonde les collectivités rurales, il est certainement légitime de disposer que les sols déclarés agricoles ne pourront être vendus qu'à des agriculteurs. Dans le désir de contrecarrer des spéculations à long terme on peut même ajouter qu'un sol qui ne serait pas exploité devrait obligatoirement être donné à bail à un agriculteur.

Il faut cependant prendre garde à doter d'un statut tout différent les bâtiments agricoles auxquels l'évolution technique et le rassemblement des exploitations font perdre leur usage primitif, en en autorisant la vente libre et la transformation. Certes, il en résultera quelques résidences secondaires, mais qu'on ne s'y trompe pas: dans les régions les plus variées, nombre de bâtisses rurales menacées de déshérence sont d'un volume tel (300 à 500 M2 de plancher) qu'elles se prêtent plutôt à une utilisation collective qu'à une utilisation individuelle. En tout état de cause l'entretien du patrimoine ancien est à ce prix: il faut lui trouver des usagers.

En milieu urbain, il est absurde de constater qu'on interdit parfois, comme dans l'agglomération de Saint-Malo (la 4ème station balnéaire en France), toute construction d'hôtels neufs et même la transformation de bâtiments existants en hôtels, en se réclamant de la volonté de préserver l'homogénéité de la vieille ville ou de quartiers de villas. Cela a pour effet de reléguer l'hôtellerie moderne dans les franges incertaines des sorties d'autoroute, de condamner au dépérissement les hôtels de petite taille coincés dans le tissu urbain et d'établir un monopole de fait au profit d'une hôtellerie vieillissante. Sous réserve de prescriptions architecturales

spécifiques, on devrait au contraire maintenir la possibilité de créer des hôtels neufs et d'agrandir ceux qui existent dans toutes les parties denses des villes, car le dynanisme hôtelier se nourrit aussi de l'animation des centres.

2.4. Affaires immobilières et style de construction

Comme le faisait remarquer J. Krippendorf dans son rapport pour le jubilé de la Fédération Suisse du Tourisme (10), "les affaires immobilières ont été promues au rang de commerce principal du tourisme" et "le tourisme de construction" a remplacé le "tourisme de service". On sait suffisamment comment les opérations de construction neuve liées à la villageoises sans leur apporter ni animation commerciale, ni enfants pour les écoles, ni rien de ce qui leur permet de vivre. Dans ces conditions, en remettant entre les mains des responsables élus un pouvoir accru en matière de droits de construire, on veut croire que ceux-ci adopteront à cet égard un point de vue assez restrictif.

Mais les marchands de résidences secondaires ne sont pas seuls en cause dans l'enlaidissement de nos lieux de villégiatures. Après avoir connu une architecture "bourgeoise" voire "aristocratique", ceux-ci ont été envahis par une "architecture de banlieue", ou prétendument futuriste, lorsque le tourisme se mit à son tour en devoir de construire rapidement pour le plus grand nombre. La plupart des localités développées après 1960 n'ont connu que le style péri-urbain à caractère international. Et pour cause: en raison de la taille même des programmes, les seules entreprises aptes à y répondre étaient celles qui construisaient parallèlement les quartiers neufs des villes. Le freinage du rythme de la construction nous donne l'occasion à la fois de rendre "leur" marché aux entreprises locales et de préserver ce qui peut encore l'être en revenant à des valeurs plus conformes au génie des lieux.

Il ne faut pas se masquer que le retour à des formes adaptées posera des problèmes dans le domaine de la construction neuve en générant souvent des surcoûts de 10 à 20 % par M2 utile, et que le recours à de petites entreprises supposera des techniques de construction plus lentes. Mais l'expérience démontre aussi qu'en matière de réhabilitation et de transformation des bâtiments existants, la filière dans laquelle le propriétaire gère le projet avec l'assistance d'une entreprise locale peut déboucher sur de bons résultats à des coûts étonnamment faibles. En ajoutant un contrôle architectural limité, on peut espérer voir se refaire un bâtiment robuste, aux revêtements rustiques et durables, avec des cheminées qui fonctionnent: sans prétention, mais plutôt engageant. Que d'erreurs on aurait évitées si l'on s'en était tenu au potentiel de production local....

POUR CONCLURE

Les difficultés de la conjoncture nous offrent paradoxalement des motifs d'espérer un style de développement touristique plus

démocratique, plus conforme aux intérêts des populations d'acceuil et des touristes. Le schéma alternatif que j'ai évoqué du point de vue de l'aménagement repose notamment sur:

- un imposant appareil scientifique qui mobilise les disciplines les plus variées et qui tend à une juste appréciation des coûts de maintien des gisements touristiques dans leurs qualités constitutives.

- une approche du développement touristique axée sur une meilleure utilisation des équipements lourds qui nous sont légués par la période précédente.

- une volonté de voir les opérations nouvelles s'enraciner dans la société locale et émaner substantiellement de sa capacité d'initiative.

Sans sous-estimer des risques déjà manifestes ici et là (enlisement dans des conflits locaux, coercition à mauvais escient en matière d'utilisation des sols ...), je souhaiterais finir sur une note optimiste en évoquant la réussite éclatante de deux jeunes entreprises touristiques. Situées dans la région de Briançon, où promoteur et hôteliers vous gratifient volontiers, ces derniers temps, d'un lamento déchirant, ces entreprises ont été créées par des hommes du pays auxquels ni l'Administration ni les observateurs patentés n'accordaient, pourtant beaucoup de crédit.

Lorsque l'ancien maire de Val-des-Prés renonça au vieil hôtel familial et à son exploitation agricole, pour acquérir une grosse bâtisse du village de La Salle, dans le périmètre de la station de Serre-Chevalier, et la transformer en un hôtel deux étoiles de 30 chambres, il se trouva si peu de gens pour lui faire confiance qu'il eut grand-peine à collecter auprès de vieux amis les capitaux nécessaires à l'opération. Après qu'il eut terminé de bricoler son bâtiment (un peu d'entreprise, beaucoup d'auto-production), on se demanda vraiment s'il existait une clientèle pour la rôtisserie de haut de gamme qu'il avait cru bon d'y prévoir.

Il n'empêche: depuis sept ans, on peut mesurer à loisir les résultats de ce pari sur la qualité du cadre et d'une restauration soignée dans un monde par ailleurs abusivement standardisé, et, si l'on désire dîner à la rôtisserie en saison, on sera bien avisé de réserver plusieurs jours à l'avance. Quant à obtenir une chambre, ce sera peut-être plus aisé quand sera réalisée une construction annexe dont le projet est bloqué par l'autorité municipale depuis 1980.

Un autre homme du crû, qui était devenu entraîneur national de ski, a sans ambage été traité de fou lorsqu'il s'est mis en tête de remonter un chalet effondré, une vieille propriété familiale située dans un hameau abandonné à 2000 mètres d'altitude et à 10 kilomètres des habitations permanentes les plus proches. C'est sous les lazzi des villageois et en dépit des interdictions et randonneurs: chambres de 6 à 8 lits, chauffage central (au bois...),

cabinets de toilette et W.C. avec tout à l'égout etc.... La rumeur s'enfla encore lorsqu'il se mit en devoir de l'ouvrir en plein hiver avec son fils d'un an sur les bras. Pensez donc, à une heure de ski de tout lieu habité!

Aujourd'hui, le gamin à une dizaine d'années, le père a repris un second chalet pour acceuillir les groupes, disposant ainsi de plus de cent lits, et, dans la salle à manger où l'épouse sert une cuisine familiale à des prix qui concurrencent avantageusement ceux de la vallée, il n'est pas rare qu'il y ait deux services: le refuge des Fonts est devenu une halte classique des grandes traversées alpestres et un but pour des promeneurs moins ambitieux. Le succès de cette audacieuse affaire de tourisme sportif a d'ailleurs totalement inversé la rumeur concernant l'état de santé mental de son initiateur...

Brève bibliographie

Ouvrages

- E.F. SCHUMACHER - Small is beautiful
  Blond and Briggs - Londres 1973
  Ed. du Seuil - Paris 1981

- Pierre CLASTRES - La Société contre l'Etat
  Ed. de Minuit - Paris 1974

- René DUMONT - L'utopie ou la mort
  Ed. du Seuil - Paris 1974

- Serge MOSCOVICI - Histoire humaine de la Nature
  Ed. Flammarion - Paris 1977

- Dominique SIMONNET - L'écologisme
  Ed. des P.U.F. (Coll. "Que sai-je No 1784) - Paris 1979

- Boris KOMAROV - Le rouge et le vert (la destruction de la nature en URSS)
  Ed. du Seuil - Paris 1981

Revues et rapports

- Claude MONNIER - Les pratiques énérgétiques dans l'espace domestique - C.R.U./Plans constructions Paris 1981

- Jost KRIPPENDORF - Evolutions erronées du tourisme suisse (Rapport pour le 50ème anniversaire de la Fédération Suisse du Tourisme) - Berne 1982

- Tourisme, Aménagement, Architecture: Le temps des ruptures? Ouvrage collectif - Unité Pédagogique d'Architecture No 5 Nanterre - 1980

- L'Obersateur de l'O.C.D.E.

- Revue de Tourisme

- Publications de congrès (Editions de l'A.I.E.S.T.)

ANNEXE 1

EVOLUTION DES DEPARTS EN VACANCES DES FRANCAIS

	Taux de départ sur l'ensemble de l'année (en pourcentage de chaque catégorie)			Nombres de journées de vacances par personne partie et par an
	1969	1978	1981	1981
Exploitants et salariés agricoles	9 %	24 %	22 %	16
Patrons de l'industrie et du commerce	51 %	59 %	63 %	23
Cadres supérieurs et professions libérales	88 %	89 %	87 %	39
Cadres moyens	76 %	78 %	80 %	31
Employés	62 %	66 %	70 %	26
Ouvriers	43 %	50 %	55 %	24
Inactifs	30 %	38 %	39 %	36
ENSEMBLE	45 %	54 %	57 %	29

Source: Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

N.B.: Est considérée comme partie en vacances toute personne qui s'est absentée de son domicile plus de 4 jours consécutifs pour des motifs autres que professionnels, d'études ou de santé.

La propension de l'ensemble des Français à partir en vacances continue d'augmenter au rythme d'un point par an et l'on n'observe pas d'inflexion générale susceptible d'êtremise en relation avec les difficultés économiques croissantes de la période 1978/1981. Trois éléments viennent cependant nuancer ce constat:

1. Il importe de différencier entre les catégories pour lesquelles l'horizon des vacances continue de s'ouvrir largement et rapidement (ouvriers, employés, petits patrons), et celles pour lesquelles l'année 1978 marque un retournement de tendance (inactifs et milieu agricole, dont la participation stagne nettement au-dessous de 50 %). Par ailleurs il faut préciser que les agriculteurs et les ouvriers sont encore à peu près absents du tourisme hivernal.

2. Ces dernières années, la durée globale annuelle des séjours hors du domicile tend à s'abaisser dans toutes les catégories sociales, à l'exception des inactifs. De 1978 à 1981, on note une diminution moyenne d'environ 1,5 journée par an.

3. Les départs vers l'étranger connaissent dès la fin des années 1970 un tassement certain:

Vacances des Français à l'étranger		
	Nombre de séjours (en millions)	Nombre de journées (en millions)
1978	8,2	166
1980	7,9	149

Les destinations les plus touchées sont l'Espagne, la Scandinavie, les Iles Britanniques et les pays lointains (Afrique hors Maghreb, Asie, Amérique).

Si l'accroissement de la propension au départ résulte de mouvements très différenciés l'analyse de l'évolution des modes d'hébergement dans la période récente révèle au contraire une grande stabilité structurelle, qu'il faut sans doute mettre en relation avec l'inertie de l'offre et de l'équipement des ménages. Par nécessité ou par goût, le temps des vacances reste avant tout un moment où la famille au sens large se retrouve: près de 40 % des nuitées s'effectuent chez des parents ou amis. Les tentes et caravanes interviennent pour 18 %, les résidences secondaires pour 14 %, les hôtels pour 7 % et les "autres cas" (comprenant les hébergements communautaires non hôteliers) pour 8 %.

ANNEXE II

EFFECTIFS DES FEDERATIONS SPORTIVES EN FRANCE

(1971 - 1981)

		Fédérations Olympiques	Fédérations non Olympiques	Fédérations affinitaires multisports	Fédérations scolaires et universitaires	TOTAL
EFFECTIFS 1981 (en millions d'adhérents)		3,96	2,70	1,09	2,18	9,93
INDICE DE CROISSANCE (Base 100 en 1971)	1981	164	256	138	151	174
	1980	159	235	140	145	167
	1979	156	215	132	141	160
	1978	148	180	119	150	150
	1977	139	178	148	147	149
	1976	128	162	139	135	138
	1975	124	139	134	129	129
	1974	119	130	119	129	124
	1973	114	120	116	120	117
	1972	111	112	112	117	112
	1971	100	100	100	100	100

Source: Secrétariat d'Etat à la Jeunesse et aux Sports.

Même si l'inscription à un club n'implique pas toujours une activité proprement sportive (CF le rôle des supporters), le mouvement des effectifs n'en reste pas moins significatif. Sur dix ans, la croissance de l'ensemble (74 %) est très supérieure à celle de la population (6 %). Si les effectifs des fédérations scolaires et des fédérations affinitaires stagnent à partir de 1976, on observe que les fédérations groupant des adultes en vue d'une pratique spécifique (olympique ou non-olympique) bénéficient sur l'ensemble de la période d'une croissance liniéaire ininterrompue. Dans ce dernier cas, le rythme de l'évolution parait donc tout-à-fait indépendant des tendances générales de l'économie.

Parmi les spécialités olympiques, les développements les plus spectaculaires concernent de petites fédérations, comme le tir et le canoé-kayak, qui atteignent respectivement les indices 330 et 349 en 1981.

Au niveau des non-olympiques, on assiste à l'irrésistible montée d'une grosse fédération: le tennis, qui atteint l'indice 479 en 1981 et regroupe maintenant le tiers des effectifs de ce secteur. On constate aussi l'explosion de fédérations petites ou moyennes (cyclotourisme: indice 719 en 1981, gymnastique volontaire: indice 555 en 1981...etc...), cependant que des fédérations traditionnellement importantes connaissent un déclin relatif (pétanque: indice 189 en 1981, montagne et escalades: indice 180 en 1981 etc....).

En s'efforçant de faire la part des phénomènes de mode, on doit souligner la vigoureuse poussée des sports urbains, spécialement les non-olympiques (tennis, gymnastique volontaire) où le jeu et l'entretien physique l'emportent sur l'esprit de compétition. C'est sans doute dans le même esprit qu'il faut comprendre le retour en force du cyclo-tourisme, dans une période où le sport automobile stagne (indice 104 en 1981).

ANNEXE III

FREQUENTATION DE L'U.C.P.A.

(UNION NATIONALE DES CENTRES SPORTIFS DE PLEIN AIR)

		1976	1977	1978	1979	1980	1981
Nombre total de journées stagiaires		785 200	770 400	855 300	902 400	942 700	993 000
dont ski		417 400	415 100	435 500	434 200	450 000	497 000
Durée moyenne des séjours (en journées)	Ski	7,55	7,01	7,04	7,18	7,09	7,01
	Autres activités	11,6	10,93	10,12	9,65	9,42	9,38
Taux de fréquentation (en % des places mises en vente)	hiver	90 %	88 %	89 %	88 %	91 %	92 %
	été	78 %	75 %	85 %	89 %	86 %	86 %

Source: Rapports Moraux
Annuels de l'U.C.P.A.

L'U.C.P.A., qui appartient au secteur associatif, est en France le plus gros offreur de stages sportifs de bon niveau, à des prix qui sont actuellement de l'ordre de 1 000 à 1 200 FF. (150 U.S. $) par semaine, encadrement et fournitures d'équipement compris. En dehors du ski, qui reste son domaine d'élection, l'U.C.P.A. assure l'initiation et le perfectionnement dans les domaines les plus variés: nautisme, tennis, équitation, alpinisme, etc....).

Les stagiaires viennent pour 40 % de la Région Parisienne, et les jeunes femmes constituent un peu plus de la moitié de la clientèle. L'âge moyen, qui a augmenté de 3 ans depuis 1970, s'établit maintenant à 24 - 25 ans environ. Les catégories socio-professionnelles les plus concernées sont les employés, les fonctionnaires, et les étudiants: des non-manuels aux revenus modestes.

L'analyse de l'évolution de la fréquentation globale fait apparaître la prolongation d'une croissance modérée (+ 5 % par an) avec une évolution un peu plus favorable des activités autres que le ski: (+ 7 % par an).

La raccourcissement très sensible des séjours pour ces "autres activités" est à mettre en rapport avec le développement d'une offre hors-saison.

L'évolution du taux de fréquentation des stages montre que le souci d'une utilisation optimale du personnel a porté ses fruits. Si l'on compare la moyenne 1980/81 à celle de 1976/77, on constate en effet que le taux de remplissage des stages s'est accru de 2 points pour les activités d'hiver et de 9 points pour les activités d'été.

Cependant, le principal facteur de la croissance reste l'ouverture de nouveaux établissements, sans que soit obtenue une intensification de l'utilisation du capital fixe. La durée moyenne annuelle d'utilisation des lits disponibles plafonne aux alentours de 120 jours pour les activités d'hiver (ce qui représente, il est vrai, un optimum) et de 85 - 90 jours pour les activités d'été. Compte tenu d'une mobilisation plus intense des installations anciennes, cela laisse deviner que les investissements nouveaux sont caractérisés par une rentabilité marginale légèrement décroissante.

ANNEXE IV

POTENTIEL ET FREQUENTATION DE V.V.F.

(VILLAGES - VACANCES - FAMILLES)

	Nombre de lits	Nombre de personnes reçues	Nombre de journées de vacances (en millions)	Durée moyenne des séjours (en journées)
1970	22 000	149 000	2,23	15,0
1971	24 900	181 000	2,66	14,7
1972	29 000	200 000	2,85	14,3
1973	40 200	273 000	4,08	14,9
1974	40 600	300 000	4,48	14,9
1975	41 500	330 000	4,56	13,8
1976	43 000	350 000	4,80	13,7
1977	46 000	380 000	4,83	13,7
1978	49 000	410 000	4,9	11,6
1979	52 500	450 000	5,20	11,6

Source: V.V.F.

V.V.F., qui appartient au secteur associatif est le plus important offreur français de séjours familiaux à caractère social. Répartie dans plus de 120 établissements, sa capacité d'acceuil se situe pour 55 % au bord de la mer, 15 % en montagne et 30 % à la campagne. Ce dernier type de localisation propose des problèmes de commercialisation, car il est demandé par 15 % seulement des séjournants d'été.

La clientèle se recrute pour les 2/3 parmi les ouvriers et les employés, et pour environ 10 % parmi les retraités. En acceuillant des familles, on reçoit aussi des jeunes: 55 % des séjournants ont moins de 20 ans, dont une proportion croissante d'adolescents.

La formule d'origine était orientée vers la pension complète avec organisation d'activités spécifiques pour les jeunes et les adultes.

Si le principe des activités n'est pas remis en cause, il en est tout autrement de la formule d'hébergement: après s'être effacée au profit des gîtes avec cuisinette, la pension complète ne représente plus aujourd'hui que le quart des séjours. Les contraintes économiques qui pèsent sur les ménages ne sont certainement pas étrangères à cette évolution; on observe en effet que les familles choisissant les gîtes sont sensiblement plus lourdes (3,3 enfants) que celles qui préfèrent la pension complète (2,5 enfants).

Après avoir oscillé entre 14 et 15 jours jusqu'en 1974, la durée moyenne des séjours s'est abaissée par paliers successifs et se limite à 11 - 12 jours en 1978/1979.

Quant à la durée moyenne annuelle d'utilisation des lits disponibles, après s'être tenue aux environs de 100 journées de vacances par lit dans la période 1970/73, elle s'est brusquement élevée à 110 journées en 1974/76. Mais elle s'est dégradée dans les années suivantes, pour revenir à 99 journées en 1979.

L'ouverture de nouveaux centres, en particulier à la campagne, semble donc d'opérer dans un contexte de rentabilité décroissante.

ANNEXE V

LES GITES RURAUX DE FRANCE

	Potentiel total (en nombre de gîtes)	Dont:	
		Gîtes ruraux privés	Gîtes communaux
1973	10 514	9 978	614
1975	14 985	13 397	1 005
1976	17 822	15 465	968
1977	20 267	17 157	1 254
1978	22 671	18 709	1 438
1979	25 795	21 025	1 650
1980	non disponible	23 352	2 020
1981	31 469	25 262	1 887
1982	37 141	28 896	2 975

Source: Tourisme en Espace Rural (T.E.R.)

N.B.: A partir de 1975, le label de "Gîtes de France" donne lieu à des diversifications (gîtes d'enfants, chambres d'hôtes...) dont le détail n'est pas donné ici.

Sous le label "Gîtes de France" sont mis en location des appartements offrant certaines garanties de confort et comprenant généralement de 4 à 6 lits, pour un prix moyen 500 à 600 FF (80 U.S. $) par semaine. Sans négliger les gîtes communaux, qui résultent généralement de la réaffectation de bâtiments municipaux (anciennes gendarmeries, anciennes écoles etc....) on doit souligner la très vigoureuse croissance des gîtes ruraux privés, qui ne parait pas affectée par la conjoncture. Aujourd'hui, le réseau des gîtes ruraux irrigue toutes les régions du pays (...y compris les zones rurales de la région parisienne).

Actuellement la durée moyenne d'utilisation d'un gîte est de 13 semaines par an. Si le taux de remplissage est satisfaisant en Juillet et Août (90 %), il n'est que de 30 - 35 % en Juin et Septembre. D'Octobre à Mai le taux de remplissage est de l'ordre de 25 % ou de 10 % selon que le mois en cause comporte ou non des vacances scolaires.

En hiver et en demi-saison, les séjours d'une semaine dominent (80 % des cas), cependant qu'en été les séjours les plus fréquents sont de deux semaines (65 % des cas) ou de trois semaines (25 % des cas). Dans le contexte du raccourcissement de la durée moyenne des séjours, il est intéressant de remarquer que la saison d'été 1982 a vu émerger des demandes de location à la semaine émanant de touristes itinérants.

Un petit tiers des locations est le fait d'une clientèle étrangère qui vient du Nord de la Communauté Economique Européenne. La clientèle française intéresse toutes les catégories de "cols blancs": employés, enseignants et fonctionnaires, cadres moyens et supérieurs font ensemble plus de 80 % des usagers.

Bien que l'on aperçoive depuis plusieurs années un accroissement des séjours de retraités, le locataire type reste un couple avec 2 ou 3 enfants, en provenance de la Région Parisienne ou du Nord.