

CENTRE DE DOCUMENTATION
DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

TRIMESTRIEL

RECHERCHES RÉGIONALES

(Côte d'Azur et Contrées Limitrophes)

ARCHIVES DÉPARTEMENTALES
5, AVENUE EDITH-CAVELL — NICE

LES RECHERCHES REGIONALES

BULLETIN TRIMESTRIEL

édité par le

CENTRE DE DOCUMENTATION DES ARCHIVES DES ALPES-MARITIMES

Directeur : **M. DALMASSO,**

Agrégé de l'Université, Institut d'Etudes Littéraires de Nice.

Secrétaire de Rédaction : **Mme DEVUN,**

Documentaliste - Archiviste des Alpes-Maritimes.

Ce bulletin, conçu dans le cadre régional, se propose de présenter les travaux (mémoires, diplômes ou thèses) rédigés pour l'obtention d'un titre universitaire.

Nous demandons aux auteurs de résumer leur étude, d'en dégager les conclusions et d'indiquer sommairement leur bibliographie. Ainsi, espérons-nous, en faisant mieux connaître des résultats qui risquent quelquefois de demeurer un peu ignorés, faciliter les recherches futures. Dans le même but nous publierons également des documents destinés à préparer le terrain pour de nouvelles études de détail et de synthèse.

En assurant la publication de ce périodique, les Archives des Alpes-Maritimes sont fidèles à leur mission qui est essentiellement de fournir aux chercheurs les instruments de documentation indispensables à la réalisation de leur œuvre.

CENTRE de DOCUMENTATION
des
ARCHIVES
des
ALPES- MARITIMES

TRIMESTRIEL

1971 - N°4

11^e année

- RECHERCHES REGIONALES -

Côte d'Azur
et
Contrées limitrophes

Archives départementales
5, ter Avenue E. Cavell.
NICE

SOMMAIRE

Problèmes fonciers et croissance urbaine dans la
région hyéroise.
Par J.P. PAULET.

P 2

**RECHERCHES
REGIONALES**

Alpes-Maritimes

et

Contrées limitrophes

**10^e année
1971 – N° 4**

Octobre-décembre

40

**PROBLEMES FONCIERS
et CROISSANCE URBAINE
dans la REGION HYEROISE.**

Par J.P. PAULET.

Avant-propos

L'objet de la présente étude est de souligner l'importance de la question des terrains urbains dans la région hyéroise. Le prix des sols, la montée spectaculaire des valeurs foncières conduit à l'explication des paysages et à la compréhension du "présent urbain". Les terrains constituent pour le-géographe un précieux élément; comme le souligne G.Chabot: "cette contingence financière du prix des terrains jointe aux difficultés pour trouver l'espace nécessaire et à la variété des conditions naturelles pèse vigoureusement sur l'organisation des "Milieux urbains".

La recherche que nous présentons est inspirée d'une thèse de doctorat de 3e cycle intitulée : "L'urbanisation de la région d'Hyères" soutenue à la Faculté des Lettres de Nice, MM.H. Isnard, Miège et Gay constituant le jury.

Il ne s'agit pourtant pas d'un résumé mais d'une prolongation de la recherche. Après avoir montré l'importance du fait urbain, et suivi les étapes d'une profonde mutation faisant passer les paisibles campagnes, aux traditions séculaires, dans le monde urbanisé d'aujourd'hui, il nous a paru frappant de constater, une fois le travail terminé, le caractère obsédant des questions foncières. Celles-ci sont riches de conséquences géographiques.

Les remarques qui suivent constituent un regroupement des idées éparses dans notre thèse; il était par ailleurs indispensable d'étayer cette mise au point par des enquêtes complémentaires. Dans ce domaine, la conjoncture évolué vite et nous tenions à présenter, dans la mesure du possible, les statistiques les plus récentes. Ce travail aboutit surtout à poser un certain nombre de problèmes que des recherches plus approfondies pourront résoudre.

Je dois beaucoup à Monsieur le professeur H.Isnard qui a corrigé et guidé mes travaux, mais aussi à Mademoiselle S.Deck, archiviste, qui résida de nombreuses années à Hyères et à Monsieur l'Inspecteur bringues qui, sans trahir le secret professionnel, m'a procuré de précieux conseils.

Il est désormais classique d'évoquer la rapidité de la croissance urbaine sur la Côte d'Azur et de vanter l'ampleur d'un mouvement touristique qui déplace chaque année des centaines de milliers de personnes vers le littoral méditerranéen.

La région hyéroise connaît la même évolution et s'intègre dans la "région urbaine" du grand Toulon dont la population dépasse 320,000 habitants en 1968. L'agglomération hyéroise constitue pourtant un milieu privilégié, où l'urbanisation garde une forme humaine, ne brise pas trop rapidement les structures traditionnelles, ne mord pas trop vite sur l'ancien parcellaire des champs ancestraux.

Mais le succès du tourisme sur la côte varoise entraîne une pression démographique dont le résultat est la lutte pour la possession du sol.

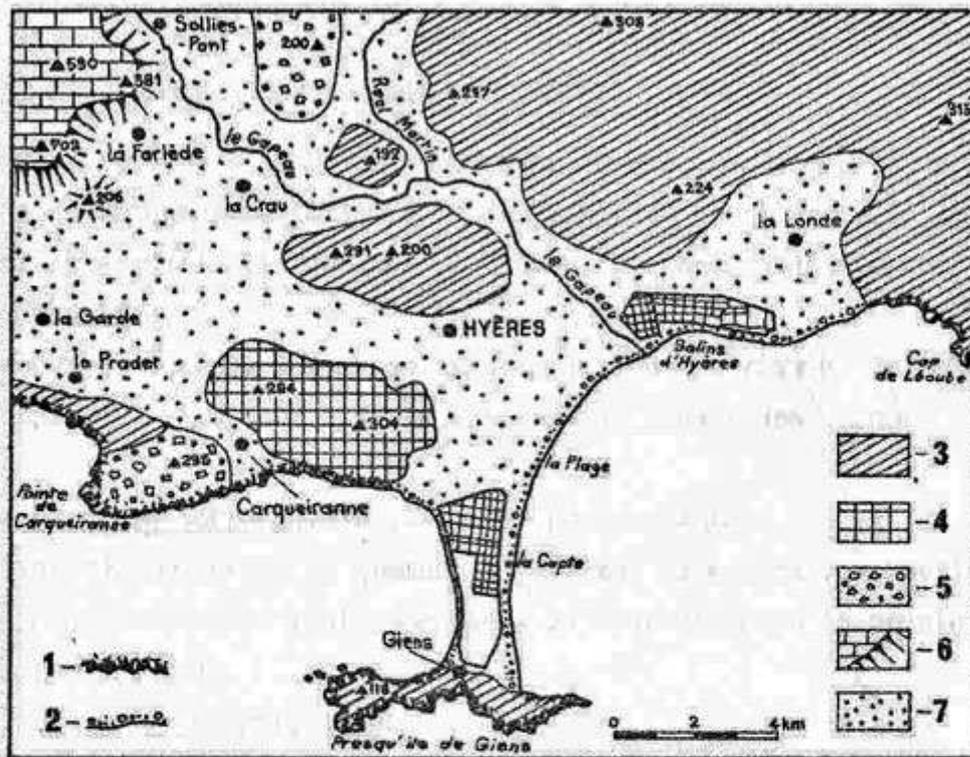
Le géographe doit considérer avec attention cet élément essentiel de l'urbanisation: le terrain à bâtir devient une denrée rare et précieuse, âprement disputée. D'énormes intérêts sont ainsi en jeu et la géographie du sol urbain permet de mieux comprendre le développement d'une agglomération dont l'expansion est si rapide. L'étude d'Hyères fournit un exemple privilégié par sa taille limitée, son urbanisation "vivable"; la ville se termine vite sur des champs maraîchers: celle-ci possédait encore en 1945, 40% de sa population employés dans l'agriculture,

De précieuses indications sont fournies par les agences immobilières, les services de l'enregistrement et les documents cadastraux.

Un thème général domine l'étude qui va suivre: la spéculation foncière et la diversité des prix sont à l'origine des contrastes sociaux et des déséquilibres dans l'accroissement de l'agglomération.

Il faut partir de la constatation des prix de terrains aujourd'hui; la hausse du prix des sols guide le développement urbain et lui fixe des impératifs.

FIG. 1 : La Région



LEGENDE :

- 1 - Côte abrupte
- 2 - Côte de régularisation
- 3 - Massif des Maures
- 4 - Plis en roches dures
- 5 - Grès permien : collines
- 6 - Escarpement dans des collines secondaires
- 7 - Plaines et bassins de la dépression permienne

Au fur et à mesure de la réussite économique, de la pression démographique plus grande, la montée des valeurs foncières devient impressionnante. Dans ces conditions l'étude préalable des caractères du terrain en ville et dans la zone suburbaine est indispensable.

I. LE SOL URBAIN joue un ROLE FONDAMENTAL.

M.C. Chabot, dans son traité de Géographie urbaine, envisage le prix des terrains dans un chapitre intitulé "Les problèmes spatiaux de la croissance urbaine". Fait significatif car ces problèmes fonciers conditionnent véritablement l'urbanisation.

Il convient donc de partir de la description des prix de terrains, en constatant simplement l'impressionnante et complexe hausse des valeurs foncières.

A) Le prix des terrains. Un phénomène géographique.

Sur les 13.000 ha. de la commune d'Hyères, il existe une mosaïque de prix dont la connaissance est indispensable à la compréhension du peuplement et de l'implantation urbaine.

1 - Le cadre géographique.

Il est nécessaire de situer le domaine de recherche; la région hyéroise possède une forte personnalité par sa position au seuil du massif des Maures à l'extrémité sud-ouest de la dépression permienne. (Fig.n°1)

Au milieu d'une plaine réputée pour sa fertilité, Hyères fut toujours le "bon pays" à l'est et au nord-est duquel commençaient les terres "gantes" vides et incultes. La cité, perchée au flanc des Meurettes, règne modestement au long des siècles sur ces corridors de plaines fertiles mais exigees qui s'insinuent entre les massifs rocaillieux et stériles.

La région d'Hyères, fermée au nord par des reliefs vigoureux, s'ouvre par contre sur la mer. Des Bormettes à l'Almanarre, on observe une côte d'accumulation avec d'étroits cordons littoraux isolant des étangs et des marais.- Pendant des siècles on a fui ce littoral malsain, recherchant au contraire la haute plaine et les collines où poussait l'olivier.

La ville médiévale, aux rues étroites, glisse peu à peu de la colline pour s'implanter au XIX^e siècle à son pied et s'étendre sur une terrasse dominant légèrement la plaine. (Fig.N°2)

Pendant longtemps la modeste cité règne sur une région profondément rurale et en 1876, 71% de la population active vivent l'agriculture. Depuis lors, l'essor de l'agglomération, lié à une transformation profonde des genres de vie a brisé l'ancienne simplicité. Le domaine non cultivé s'accroît et l'on assiste à la progression des terres non agricoles. L'infrastructure urbaine "mord" sur la campagne : routes, terrains d'agrément, lotissements réduisent les espaces cultivés. De 1951 à 1969, les sols des propriétés bâties passent de 293 à 540 ha, et le terrain à bâtir de 73 à 107 ha, soit une augmentation de 46% (Fig.3). Depuis les 40 dernières années surtout, on assiste au recul des terres cultivées dans les proportions suivantes: de 35,97% en 1927 à 28,9%, en 1969. Par contre, ce qui est inculte augmente de 45% à 50%. Quant à la forêt, son recul aboutit au total de du terroir, mais il faut ajouter la masse impressionnante des "taillis", des maquis, des broussailles, des collines recouvertes de cette "pelade" rabougrie encore par les feux.

Dans ces conditions, le prix des terrains s'ordonne autour de 2 grands pôles et la zone rurale et la zone urbaine.

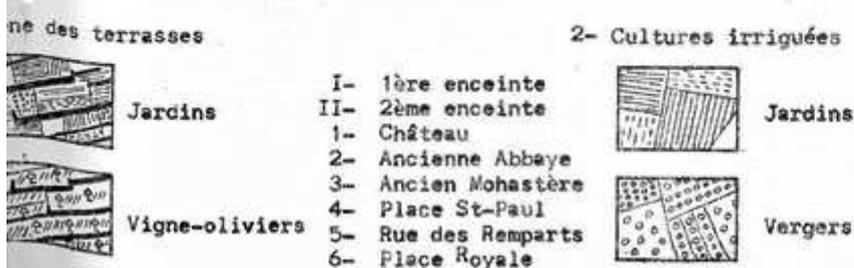
2 - La zone agricole.

A Hyères, la richesse exceptionnelle des sols maraîchers permet une vive résistance des champs face à l'urbanisation. Les efforts tenaces des agriculteurs face aux constructeurs sont facilités par la "protection" assurée par le plan d'urbanisme; ces terres sont convoitées car elles voisinent avec les zones touristiques. (Fig.4).

Pour les terres agricoles, les prix oscillent pour des cultures semblables en fonction du sol, de l'exposition (au mistral par exemple), de l'ancienneté du vignoble (5 ans, 6ans, 7 ans, etc.), du classement en vin ordinaire ou appellation contrôlée etc. On peut ordonner la géographie des prix de manière suivante: la terre maraîchère de la plaine vaut de 15 francs à 50 francs le m²; mais il faut opposer le sud-est de la ville, du Roubaud jusqu'au Gapeau où les terrains sont plus coûteux (de 20 à 50 francs) et la plaine occidentale entre Hyères et la Crau où

le mistral souffle plus fort, où l'irrigation est moins aisée (de 12 à 20 francs le m²). Il n'en a pas toujours été ainsi: autrefois, la plaine orientale était moins recherchée, inondée périodiquement jusqu'à Macany, les Grès, le Lycée agricole, et tout au long du Gapeau.

FIG. 2 : HYERES VERS 1840 (D'après J.B. MAUREL, Architecte de la Ville)



On peut opposer les terres maraîchères situées dans la zone urbaine et dont les prix sont très élevés et les terres maraîchères de "banlieues" qui lorsqu'elles sont bonnes oscillent de 100.000 à 300.000 francs l'hectare. Les terres maraîchères de la zone littorale dite du Provence, s'étendent sur 6 à 8 km à l'intérieur et les prix sont élevés également par le fait de la douceur du climat et de la concurrence avec les terrains à bâtir. A Carqueiranne, par exemple, les terres maraîchères valent encore de 100.000 à 250.000 francs l'hectare. Peu à peu, dans la zone urbaine les champs maraîchers cèdent du terrain devant les promoteurs. Le recul est lent mais perceptible¹. L'espace ainsi cultivé occupe encore 104 ha à l'intérieur du périmètre

¹ Il est inquiétant de constater qu'une simple décision administrative peut engendrer une considérable plus-value:

d'agglomération. La très haute valeur de ces terres cultivées bien tenues par d'habiles exploitants, guide le développement urbain qui se moule sur ce domaine en l'entamant progressivement. Les collines qui se dressent au-dessus d'Hyères sont vigoureusement taillées dans des roches métamorphiques ou sédimentaires plissées, Ces reliefs sont très inégalement boisés mais frappés fréquemment d'interdictions de construire; la zone côtière fait l'objet de fortes pressions et les prix se ressentent de cette spéculation sur les levées progressives des interdictions.

La zone boisée côtière est encore peu coûteuse, oscillant de 5000 à 12000 fr l'hectare (mais ces chiffres sont fréquemment dépassés). Au-dessus de la ville les Maurettes offrent des terrains à plus de 6000 fr. l'hectare; à Giens, les croupes boisées dépassent 10.000 fr. l'hectare; au Mont des Oiseaux, à Costebelle, le prix du sol atteint 15.000 fr. l'hectare. Vers l'intérieur, les forêts ne coûtent guère que 1000 à 3000 fr., comme par exemple au nord de la vallée du Gapeau sur les croupes arrondies de 200 à 300 m. dominant les incisions du Borrel ou de l'Estello. Près des agglomérations ou plus près du littoral, des permis de construire sont accordés et le prix "grimpe" très rapidement. Ces "réserves" forestières, maquis ou garrigues, occupent près de 43% de la campagne hyéroise. Près de l'agglomération la concurrence pour le terrain est plus âpre, le morcellement plus accentué. Les terrains sont rares et l'espace urbain s'étend aux dépens de la campagne.

3. Les terrains à bâtir.

Deux domaines apparaissent dans la répartition du prix des terres: le périmètre d'agglomération où l'on peut construire et la zone rurale où les entraves restreignent la surface des terrains à bâtir. (Fig.n°5)

Les prix sont très élevés dans la zone bâtie continue où les terrains sont rares, voire inexistants. A Hyères comme dans toute ville, le centre est de plus en plus dépourvu de terrains libres. Les promoteurs achètent des îlots vétustes pour démolir et reconstruire en hauteur. L'ancien "Hôtel de Paris" ou "Maison dorée" avenue Gambetta, contenant 37 chambres, a cédé la place à des immeubles collectifs de luxe à 1268 francs le m². Sur cette meure avenue d'anciens hangars ont été rasés pour permettre l'édification d'un immeuble de sept étages vendu sur la base de 2500 francs le m². Un appartement au 7^e, de 129 m², revient à plus de 30 millions d'anciens francs à l'acheteur. Un local commercial, sous les arcades, coûte 5500 francs le m²; dans ce domaine le prix des terrains a parfois augmenté de plus de 100% depuis 1968.

Au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre de la ville, dans la zone bâtie discontinue du périmètre d'agglomération les prix sont variables mais moins élevés: de 100 à 700 francs le m². Ceux-ci décroissent du centre vers la zone suburbaine mais les exceptions sont nombreuses à cette règle. Les collines qui cernent la ville au nord de la R.N.98, des Maurels au quartier Châteaubriand, ont des valeurs plus élevées: vue superbe, interdiction de construire en hauteur, calme, prédominance des villas font de ces résidences des zones privilégiées.

Un fait frappant: la séparation du centre de plus en plus construit et de la zone suburbaine des immeubles collectifs par un domaine intermédiaire de villas et de jardins maraîchers qui résistent, par leur valeur, à l'implantation des logements populaires. Ceux-ci sont, dès lors, relégués au-delà de cette zone trop onéreuse, sur des terrains moins chers permettant ainsi d'obtenir des prix de revient moins élevés; en ville, seuls des immeubles de luxe, petits et coûteux, peuvent s'implanter.

Une place à part doit être consacrée à la zone littorale où les terrains atteignent des valeurs considérables. Ce domaine est le plus souvent annexé au "périmètre d'agglomération", avec vocation d'urbanisation et les prix peuvent y atteindre de 100 à 150 francs le m² (à la plage

devenu constructible un terrain voit son prix multiplié de 20 à 50 suivant qu'on y autorise des pavillons où des immeubles collectifs.

de l'Hippodrome). A la Capte, aux Salins, par contre, le sol ne vaut plus que la moitié. A Giens, face aux îles d'Hyères, le terrain coûte très cher: de 30 à 100-150 francs le m² dans la baie du Niel; les collines boisées oscillent de 5000 à 10.000 francs l'hectare.(fig.6)

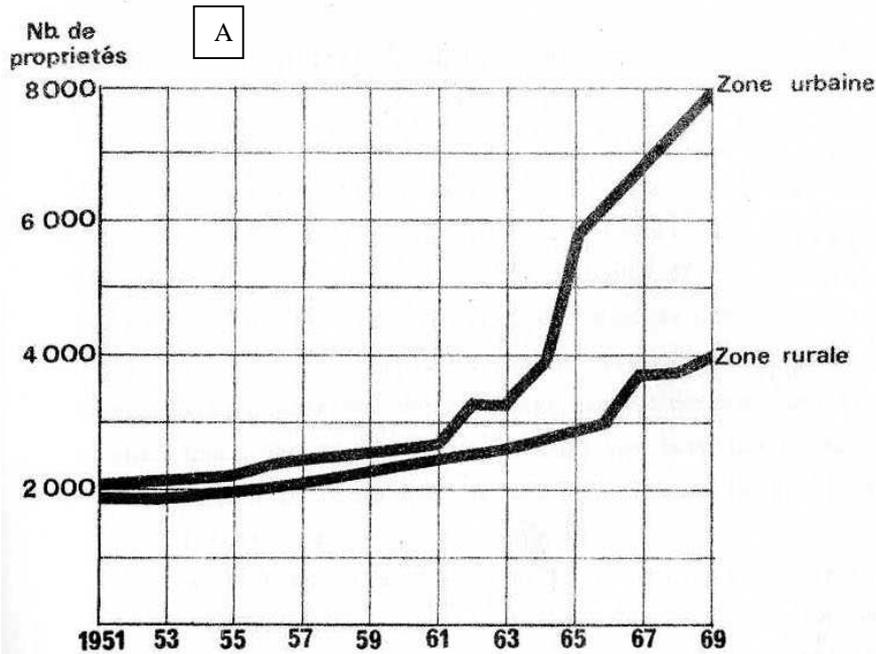
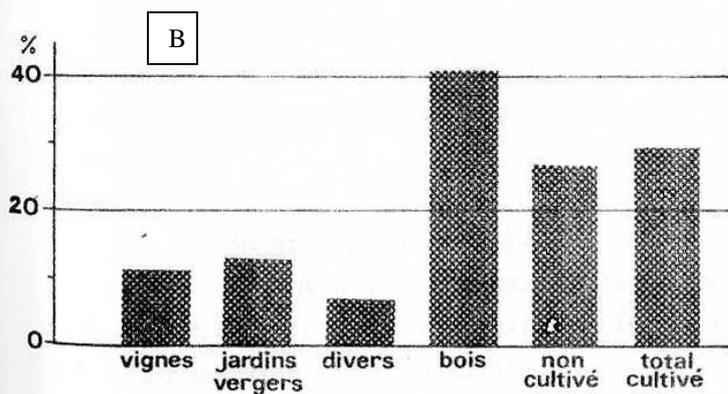
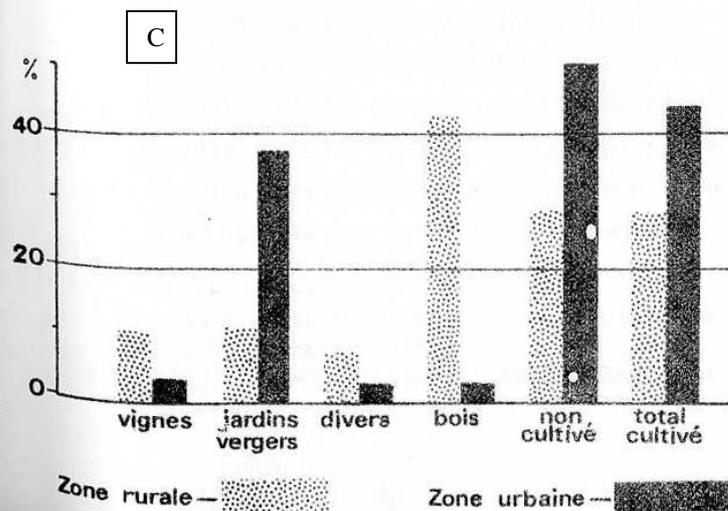


Fig. 3

A - EVOLUTION DE L
PROPRIETE BATIE



B - SOL NON BATI
EN 1969



C - NON BATI EN ZONES
RURALE ET URBAINE
(1969)

Entre le littoral et l'agglomération, une vaste zone répulsive, moins conteuse, isole la ville de son précieux domaine côtier: des étangs, des marais, des salines et surtout un aérodrome

militaire bloquent la croissance de Hyères vers le sud. La ville s'allonge ainsi; d'est en ouest, ceinturant une zone où l'on ne peut construire. Mieux encore: dès 1921-29, la municipalité, ne sachant que faire des marais du Palyvestre, cède le terrain à l'armée pour y construire un aérodrome. Depuis lors, les nuisances, l'interdiction de construire, entraînent une dépréciation de tous les terrains périphériques: près du "ceinturon", les terrains sont encore à 50 francs le m² et près du champ d'aviation, 20 francs le m².

De l'observation des prix, il convient de passer à l'explication des faits et d'éclairer la véritable nature du sol urbain. La suburbanisation et la rapidité de l'essor compliquent les rapports entre la ville et une campagne en voie de déruralisation; "les frontières entre espace rural et espace urbain sont de plus en plus floues et changeantes" (O.Dollfus). Il n'en reste pas moins que le terrain urbain, très équipé, cher, prend une dimension très particulière.

B) Un produit industriel.

Le sol urbain, par ses équipements est véritablement fabriqué. Sa nature permet d'expliquer la complexité de la répartition des prix et le mécanisme d'appropriation de la terre².

1/- Le sol urbain : un terrain à bâtir.

Le terrain des agglomérations a pour vocation l'édification des maisons; la "valeur d'une parcelle urbaine découle en règle générale des qualités qu'elle présente comme support du logement et des avantages dérivés des précédents qu'elle offre comme mode de placement et d'épargne"³.

La haute valeur de ce terrain s'explique par l'infrastructure de services, de routes, de canalisations qui donnent au sol une plus-value d'autant plus forte que la ville est en voie d'expansion rapide.

Les signes les plus faciles à constater concernent les progrès du confort: en 1946, on observe que 42,7% des immeubles n'ont pas l'eau courante et 68,4 ne possèdent pas le gaz. Fait plus significatif: 46,4% des maisons ne sont pas équipées du tout-à-l'égout. Aujourd'hui par contre, 14% seulement ne sont pas munis de l'eau courante et la quasi-totalité des immeubles possède le gaz (96,9%).

Si l'on considère les logements eux-mêmes, quelques précisions permettent de mesurer les progrès du confort; l'eau courante est d'un usage habituel et l'on ne voit plus guère d'Hyérois puiser l'eau aux fontaines.

1954	1962	1968
70% des logements	85,7 %	94,6 %

De même se généralise l'utilisation des W.C. à l'intérieur des résidences :

1954	1962	1968
39%	55,4 %	70,8 %

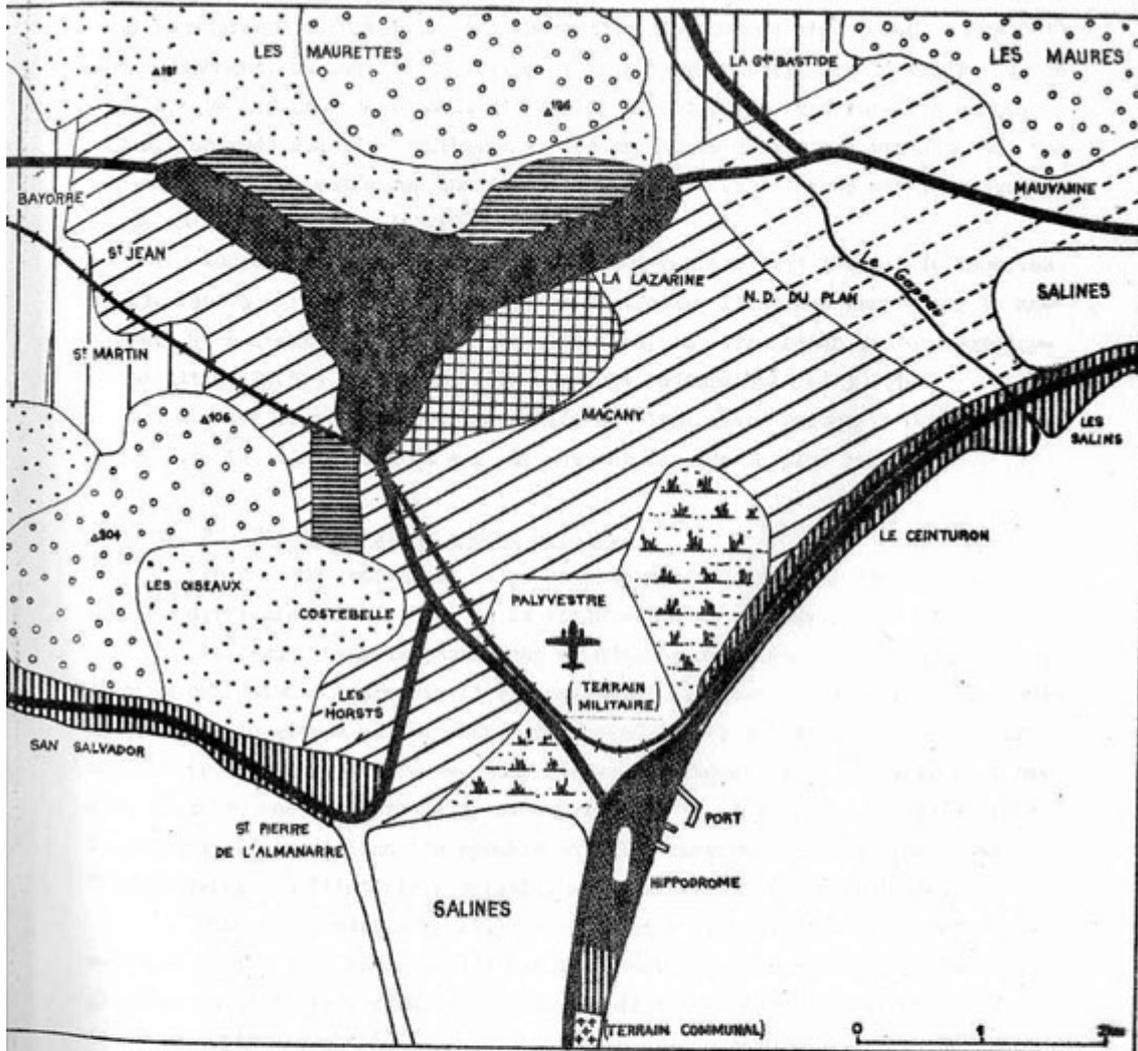
De même se généralise l'utilisation des WC à l'intérieur des résidences :

² Idée développée par M.Canaux dans un article intitulé "le sol n'est pas la terre". Vie urbaine, 1951.

³ Ve plan (1966-70) Groupe VI "Etudes foncières"

La ville devient donc un lieu privilégié où toute une armature de commerces, de logements valorise un espace de plus en plus restreint qu'il faut réaménager sans cesse. "L'accroissement de la consommation exige un renforcement incessant des lignes électriques, des réseaux de téléphone, des voies de chaussées, des transports.... de surface"⁴.

FIG. 4 : LE PRIX DES TERRES AU M2, EN 1971



<u>1- Périmètre d'agglomération</u>	<u>2- Terres maraîchères ou vignobles</u>	<u>3- Zones montagneuses et boisées</u>
150 à 1300 F	Banlieue proche : 20 à 50 F	Maures : 0,10 à 0,30 F
Littoral : 30 à 150 F	15 à 30 F	0,50 à 1,20 F
Collines : 30 à 150 F	Gapeau : 8 à 15 F	Marais : 5 F
	2 à 15 F	

On peut mesurer cette remarquable évolution en comparant la situation du réseau de routes avant la révolution industrielle et aujourd'hui. L'isolement reste le trait essentiel de la région jusqu'au XIXe siècle. Un extrait des délibérations de la commune en janvier 1792 remarque

⁴ J. Riboud. Les afflictions du citadin et la croissance urbaine. Rev. polit. et parlementaire. N° 822, p. 78.

que les boulangers se plaignent de ne plus être approvisionnés car les charretiers de la cité refusent d'aller chercher du blé à Toulon; les voitures se brisent "sur ce chemin" qui est délabré au point que les charrettes n'y peuvent passer sans danger⁵. Plus récemment, un Anglais en villégiature à Hyères note, vers le milieu du 19e siècle, que les promenades sont difficiles et les pavés fort rares; à chaque pluie, les rues sont des bourbiers et les trottoirs n'existent pratiquement pas. "La communication entre les quartiers ouest et est de la ville par le mauvais temps est rendue difficile"⁶.

Aujourd'hui, au contraire, le réseau routier fait l'objet de tous les soins. Face à l'isolement séculaire, on peut citer l'intense trafic sur la nationale 98 à l'entrée d'Hyères: en août 1968, la circulation journalière moyenne est de 23.313 véhicules; elle approche aujourd'hui les 30.000 !

Ainsi le coût de l'urbanisation est très élevé puisqu'il correspond à un véritable aménagement du sol qui devient de plus en plus complexe.

2/- Espace rural et espace urbain.

Pour mieux comprendre la géographie des terrains, il faut souligner la très difficile délimitation de la ville et de la campagne.

La région hyéroise constitue un domaine où la zone rurale s'équipe de tout ce qui faisait autrefois l'originalité et la supériorité de la ville. Cernée pendant longtemps par des campagnes "profondes", Hyères voit son terroir se couvrir de grandes surfaces commerciales, de magasins, de cinémas, de garages, de toute une infrastructure au service des touristes, des citadins pour la plupart. La traditionnelle opposition ville-campagne cède la place à un "bocage urbain" à l'intérieur duquel l'agriculture est interstitielle.

Dans ces conditions, l'administration et le plan d'aménagement imposent une limite trop nette fondée sur la démarcation entre un périmètre d'agglomération et la zone rurale. Si dans le périmètre d'agglomération on peut construire par exemple de 50 à 120 logements à l'hectare, on ne peut édifier en zone rurale que 10 logements et les lotissements à usage d'habitation autre qu'agricole sont interdits. On peut certes édifier des résidences secondaires à la condition de respecter les densités⁷ demandées, de ne porter atteinte à l'économie agricole et de ne pas "affecter les paysages".

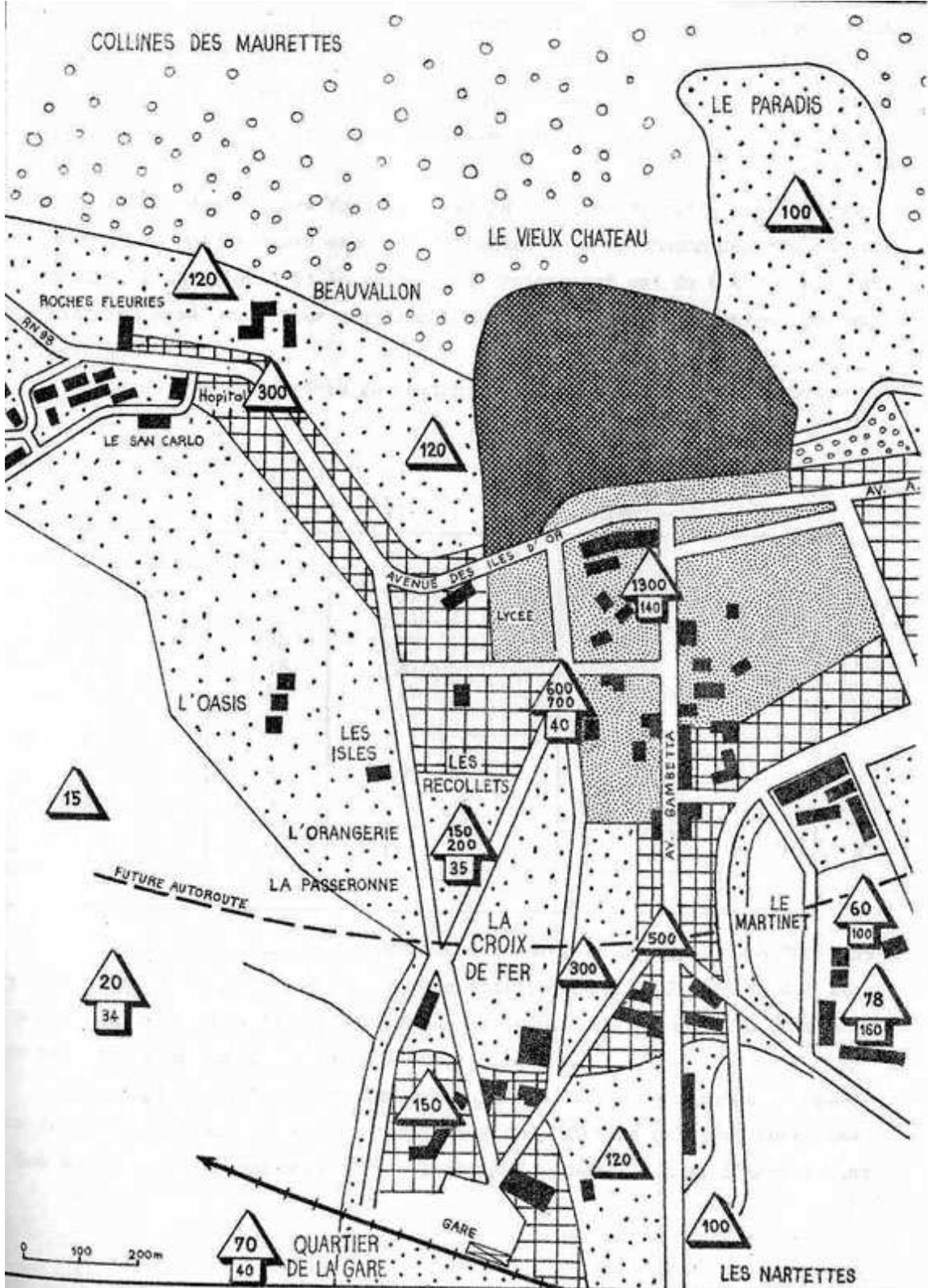
Ces principes théoriques ont pour résultat d'établir une plus-value sur les sols urbains qui jouissent d'un préjugé favorable. Dans le quartier de la gare (fig.5) le terrain vaut plus de 150 francs le m² alors qu'à moins d'un kilomètre à l'ouest, vers le Roubaud, St-Martin ou St-Jean, le sol ne coûte plus que 15 à 20 francs le m². Ces décisions d'urbanisme représentent un facteur essentiel de compréhension des prix; à l'intérieur du périmètre d'agglomération, au fur et à mesure de la densification, le terrain à bâtir se raréfie. Celui-ci ne possède plus comme le terrain agricole une valeur productive propre; sa valeur est en partie faite d'anticipation sur les équipements futurs. La nouvelle de grands travaux est un facteur de hausse. Un exemple peut être fourni par l'implantation d'un supermarché "Casino" à la sortie sud de Hyères, sur la route de la mer; la société a acheté et édifié cette grande surface sur les lieux d'une exploitation maraîchère près de l'usine à gaz. Aussitôt les terrains des alentours voient leur valeur monter, au point que l'administration des impôts qui désirait acheter pour ses nouveaux bureaux un terrain dans cette partie de la ville, a dû accepter les nouveaux prix qui se pratiquaient. Cette incertitude sur le rôle à venir entretient une hausse constante des sols de la ville et de la zone suburbaine au fur et à mesure de l'élargissement du périmètre d'agglomération. Un terrain peut brusquement augmenter de valeur s'il est allégué d'une servitude: "zone non aedificandi", frappé

⁵ Archives munic. Dossiers sur les chemins vicinaux. Série I.O. 31, N°1

⁶ E.Lee. Notice sur Hyères et Cannes. 1857.

⁷ 1 habitation pour 2000 à 10.000 m²

d'alignement ou sans possibilité d'irrigation. Deux terrains voisins peuvent aussi posséder des valeurs différentes: dans une artère peu fréquentée ou sur une avenue très commerçante. Dans le centre de Hyères, il est aujourd'hui nécessaire de démolir pour reconstruire et au prix du terrain s'ajoute le prix de ce réaménagement. Enfin, la valeur d'un sol est très variable dans le temps: un lotissement à son début est moins coûteux qu'à la fin lorsque



la demande s'accélère; le même terrain peut alors valoir deux fois plus cher pour les dernières villas, s'il s'agit de maisons individuelles.

Au delà de ces variations, il faut aussi comprendre que dans la région hyéroise, les investissements immobiliers constituent en quelque sorte le moteur de l'activité régionale. La ville compte plus de 20 agences immobilières situées au cœur de la cité. Le sol est une industrie et attire les capitaux. Cette vocation constitue la cause essentielle de la hausse du prix des terrains.

3/ Une hausse constante des prix.

Sur la Côte d'Azur l'espace est chèrement disputé. Les capitaux locaux ou extérieurs se portent sur la pierre et les terrains, et les municipalités sont satisfaites de cette fièvre de construction qui donne à la commune une allure de chantier. Comme le constate ironiquement M. Le Lannou: "l'édilité en est toute exaltée!".

La hausse des valeurs foncières est le résultat de cette pression sur des sols dont les spéculateurs espèrent la montée rapide. Chacun regarde son terrain "prendre de la valeur" et le rythme d'accroissement est de 6 à 10% par an sur le littoral mais varie pour certains quartiers de 10 à 100 entre 1968 et 1971. (fig.n°5)

Quelques exemples précis permettent de mesurer la rapidité de cette hausse.

Quartiers	Prix du M2 en		% d'augmentation 1968 - 71
	1968	1971	
1°/ Ouest de la ville			
av. Millet-Beauregard	500	700	40 %
Av. Victoria	150	200	34 %
L'Orangerie	120	150	20 %
Roubaud	15	20	34 %
Coupiane	50	70	40 %
2°/ Sud-est			
Martinet	30	60	100 %
Fiquier	30	78	160 %
Rougières	30	50	66 %
Grillons	120	135	12 %
Les Grès	30	50	66 %

La hausse des prix est un phénomène général en France où les terrains entre 1950 et 1962, voient leur valeur se multiplier de 8 à 12; fin 1964, les prix atteignent déjà 10 à 15 fois le niveau de 1950. Nous savons qu'à Hyères la hausse est bien plus rapide, surtout pour le littoral.

Cependant, la conjoncture demeure variable. Après la flambée de spéculation de 1968, où l'on vit les chantiers renaître, une très relative dépréciation des valeurs mobilières caractérise le marché actuel. Le taux d'intérêt est trop faible; si un "F3" et un "F4" valent de 10 à 15 millions d'anciens francs, le propriétaire ne peut le louer que 500 francs par mois environ, soit un intérêt de 5%. (Sans tenir compte de la plus-value). Or, un placement mobilier dans l'industrie rapporte beaucoup plus. Les placements d'Etat eux-mêmes fournissent 8%. Par ailleurs ces valeurs sont facilement négociables, voire "anonymes", en cas de décès. Fin 1971, les agences immobilières se plaignent d'une stagnation des ventes.

Il n'en reste pas moins que la demande est très forte et l'espace de plus en plus restreint: La question se pose donc de savoir les raisons de cette attirance vers une région qui s'urbanise

désormais très vite. Il est nécessaire, après avoir constaté un fait, d'envisager les explications; le succès touristique n'est pas la seule raison de cette position privilégiée. Une succession de crises décisives, déclenchées dès le milieu du XIXe siècle, permettent de comprendre l'aboutissement que représente la situation aujourd'hui. Comment est-on passé d'une société aux activités rurales, repliée sur elle-même à un monde profondément urbanisé?

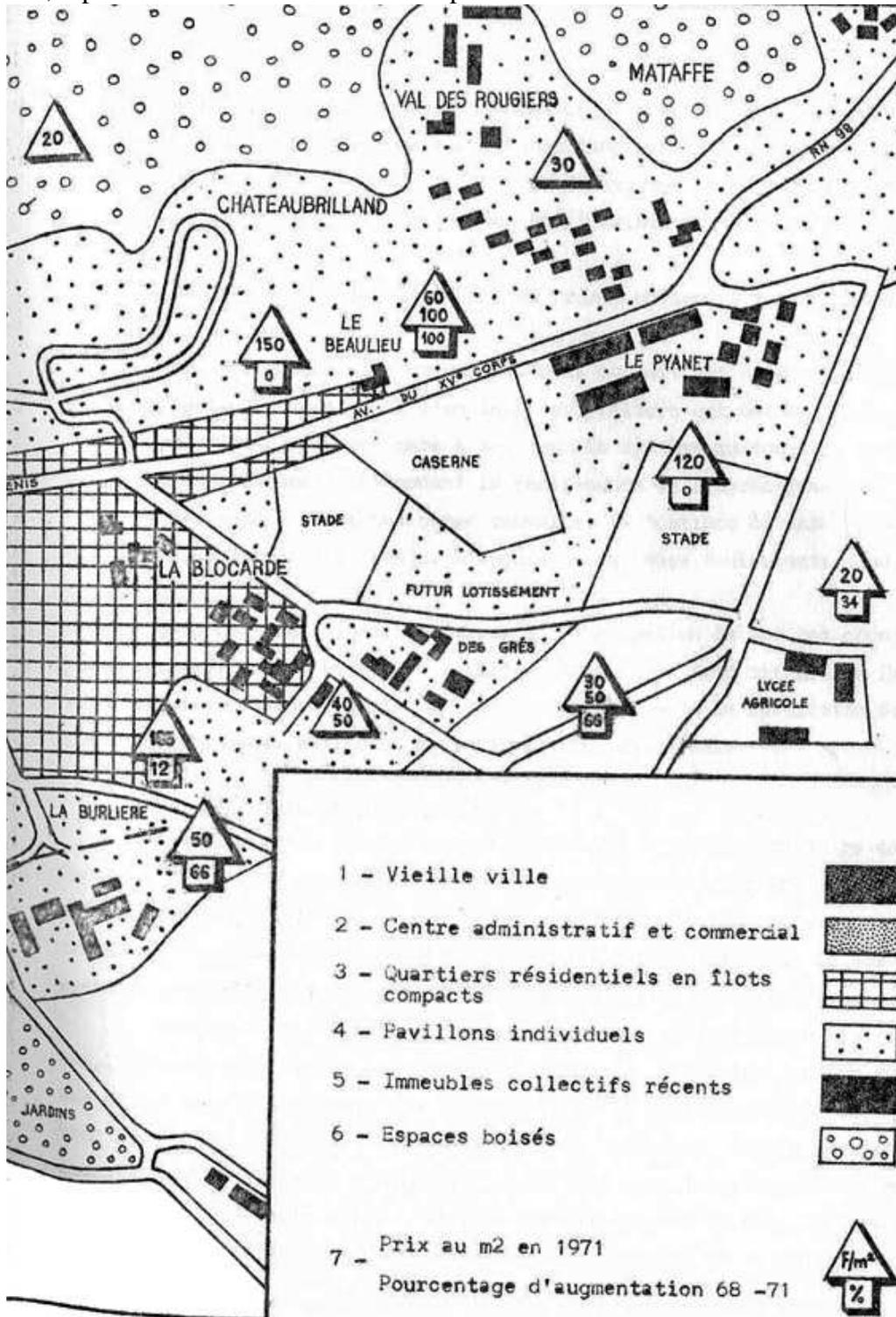


FIG. 5 : PRIX DES TERRAINS DANS L'AGGLOMERATION
(Côté droit de la fig.)

Une réussite régionale.

La 2e moitié du 19e siècle est décisive pour la région hyéroise. Vers 1850, Hyères est peu peuplé, la densité est faible, le vaste terroir malsain et mal exploité. Cinquante années plus tard, les mutations fondamentales sont accomplies, le peuplement dense, les horizons du travail élargis.

Il y avait des facteurs favorables; sans compter ici le climat dont la douceur hivernale est proverbiale et l'ensoleillement le plus fort de France (3127 h. au cap Benat). Les facteurs humains furent décisifs en utilisant très différemment le potentiel fourni par la nature. Parmi les atouts majeurs, il faut placer la riche bourgeoisie terrienne qui, habile, sut saisir les chances offertes par la révolution industrielle et la nouvelle conjoncture. Le second Empire représente une sorte d'apogée de la société traditionnelle et la population paysanne constitue plus des 3/4 des habitants. Ce monde en "équilibre" va être ébranlé par les conditions nouvelles. Le chemin de fer par exemple, en 1876 apporte une contribution fondamentale; il ouvre la porte à de nouvelles relations et il est incontestable que la population croît désormais plus vite.

"L'attraction de la ville a percé l'écran de l'isolement des campagnes". (G. Roupnel). On peut distinguer plusieurs phases dans ces transformations:

- de 1850 à 1876 se situe l'apogée du système de culture traditionnel développé surtout en terrasses sur les collines, mais s'amorcent des conditions nouvelles;
- de 1876 à 1890 se succèdent des crises agricoles qui ébranlent cette structure fragile;
- de 1890 à 1914 le tourisme hivernal connaît son apogée mais la spécialisation agricole triomphe de l'ancienne polyculture qui est détruite;
- de 1914 à 1946 succombe à son tour le système du tourisme hivernal et la région se sclérose en attendant la renaissance de l'après-guerre;
- dès 1946 s'ouvre une phase nouvelle; le tourisme de masse pose l'évolution en des termes différents. L'époque des grandes foules estivales commence.

Dans ces conditions, la valeur et l'occupation du sol ont considérablement varié; le XXe siècle va utiliser d'une façon très différente les avantages du milieu naturel et la région hyéroise affronte la révolution économique avec dynamisme. Retraçons cette évolution en détail:

1.- La révolution maraîchère.

Les lignes qui suivent ne prétendent pas retracer l'histoire de la destruction du système traditionnel et de son remplacement par une agriculture maraîchère très spécialisée. Il convient seulement de souligner la spectaculaire transformation des techniques d'utilisation du milieu physique: le sol changeant singulièrement de valeur en fonction des objectifs poursuivis.

Pendant très longtemps Hyères pratique une polyculture où la vigne, le blé, l'olivier constituent les éléments essentiels. Seuls les jardins sont arrosés et A.Young⁸ remarque que l'essentiel de la culture s'étage sur les terrasses sèches des collines: "on n'arrose jamais le blé, ni aucune terre arable excepté pour la luzerne, à moins que ce ne soit dans les plus grandes sécheresses". Il faut se représenter l'immense terroir (25.000 ha pour la "grande commune" du XIXe siècle) parsemé de bastides blanches⁹ où la densité du peuplement n'est que de 10 habitants au kilomètre carré en 1789. Sur les marges, vers la mer, vers les marais, vers l'est où surgissent les Maures, un "saltus" enserre la commune.

Très tôt pourtant, un riche jardin se développe au pied de la ville; les cultures sèches entourent une zone irriguée qui fait l'originalité de la région. Le président de Brosses¹⁰,

⁸ A. Young - Voyages en France 1787/1788/1789. N°225 (1. et 2) A.Colin.

⁹ E. Reclus, en 1864 constate qu'on "ne voit dans les vergers et les jardins que des bastides isolées à demi cachées par le feuillage".

¹⁰ Ch.de Brosses. Lettres écrites d'Italie à quelques amis en 1739-40.Paris, 2e édition, 1836.

empruntant la route de Toulon à Nice, regrette de ne pouvoir faire visite "aux charmants jardins d'Hyères" où une irrigation bien comprise crée dès cette époque une agriculture très dynamique.

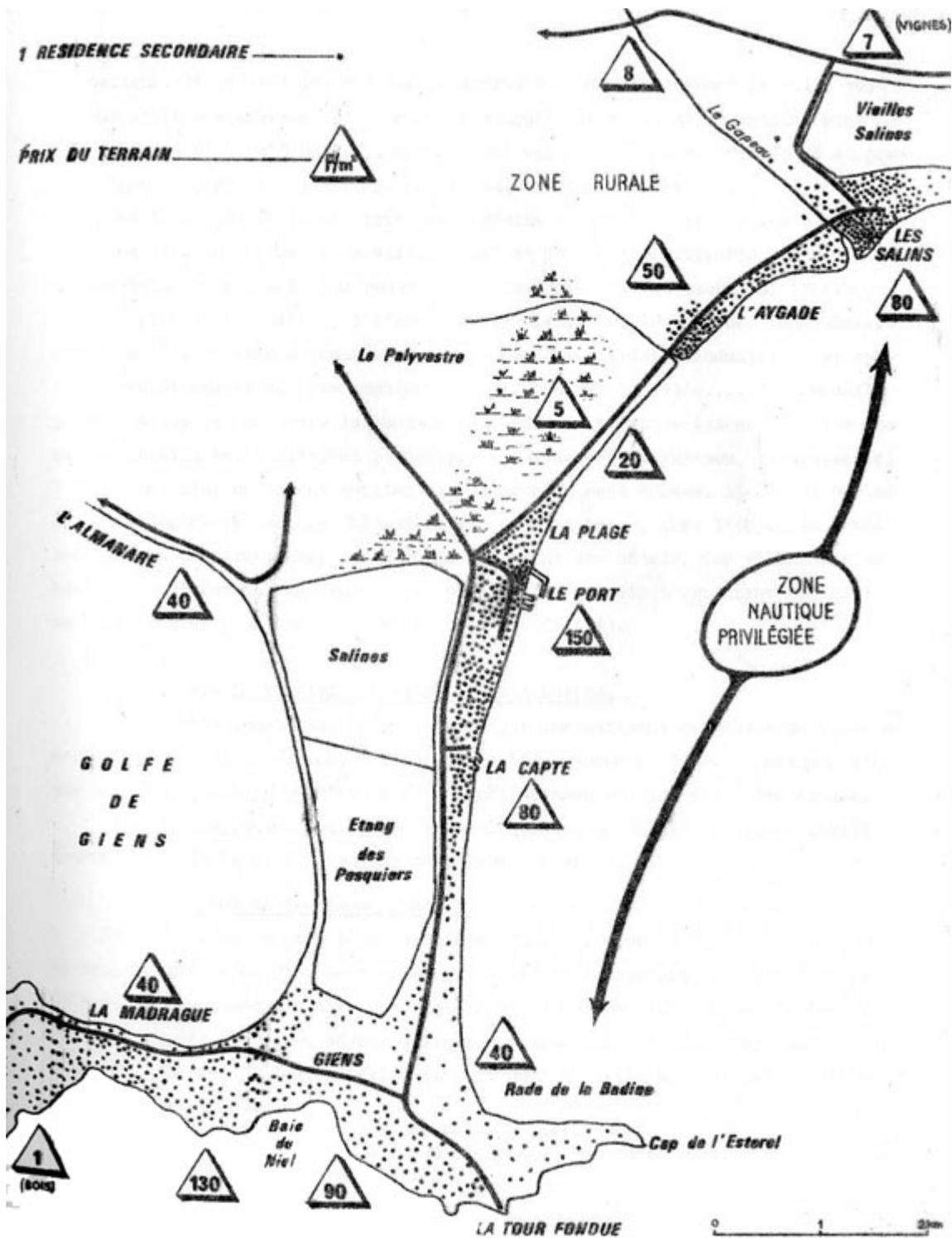


Fig. 6 : résidences secondaires en 1971

A. Young classe la région d'Hyères parmi les meilleurs terroirs de Provence; grâce à son climat très doux en hiver, au "Réal" qui irrigue les jardins du pied de la colline, nous savons que dès le XVIe siècle 100 hectares de jardine les "Borts", cernent la cité et sont âprement convoités.

Mais le développement des voies de communication, la concurrence des autres régions, modifient les horizons des cultivateurs. Les blés américains désespèrent ceux-ci et il est désormais plus rentable de se consacrer aux cultures délicates. Dès la fin du second Empire, des agences sont établies à Hyères. Elles "correspondent avec les facteurs de la "Halle" à Paris"¹¹. Haricots, choux-fleurs, artichauts quittent la région pour des marchés plus lointains: en 1905, la gare expédie un tonnage de 5 millions 698 kg de légumes auxquels il faut ajouter 1.250.000 kg de fleurs. En 1927, les cultures maraîchères couvrent plus de 2300 ha.

Dans ces conditions, les oliviers disparaissent, la vigne s'écarte de la ville où les terres maraîchères sont conquérantes; le froment qui occupait 1000 ha au début du XIXe siècle ne couvre plus que 2 ou 3 ha en 1912.

Le fait majeur est constitué par l'abandon des collines par les cultivateurs qui occupent désormais la moyenne Terrasse (10-12 m.) et la basse Terrasse (3-6 m.), zones privilégiées des cultures maraîchères. Les hauteurs délaissées attirent désormais les regards des riches hivernants. Si Costebelle ou les Maurettes sont propices à la construction de villas, tournant le dos au mistral, la plaine est plus facile à irriguer par pompage dans la riche nappe phréatique. De ce fait les meilleures terres de cultures cernent la ville vers le sud et le morcellement s'accroît. Aujourd'hui 80% des exploitations sont spécialisées et 2 ou 3 ha suffisent. Le sol cultivé a déjà un prix élevé et possède "par la précocité des récoltes une valeur considérable"¹².

Sous le second Empire le prix des terrains vaut déjà cher car des étrangers "achètent des immeubles de la ville basse" et le tourisme rapporte 5 à 6 millions chaque hiver. E. Reclus remarque que les collines Chateaubriand (fig.5) ont les plus riches villas, à l'écart de la vieille ville aux rues insalubres, boueuses¹³. Un témoin remarque qu' "aujourd'hui, certains industriels et spéculateurs étrangers au pays semblent vouloir pousser la ville.... Ces gens là, persuadés que de nos jours la réclame est l'unique moyen de lancer et faire réussir une affaire, voudraient l'employer à outrance"¹⁴. Phrases savoureuses si l'on songe qu'elles furent écrites il y a près de cent années. Ainsi les belles collines des Maurettes, de Chateaubriand, de Costebelle, font l'objet de l'attention des constructeurs; les Anglais cherchent des hôtels, des villas sur ces hauteurs abritées, des chaleurs de la plaine: "L'économie touristique apparaît au tout premier plan des facteurs d'essor". (G.Chabot).

2.- Le tourisme accélère l'urbanisation.

Depuis très longtemps, Hyères et ses jardins attirent des notes de passage. Il est inutile de rappeler les aspects bien connus du tourisme aristocratique hivernal que l'on retrouve à St-Raphaël, Cannes ou Nice dès cette époque.

Il faut simplement souligner les conséquences de cette nouvelle activité économique pour la mise en valeur de l'espace hyérois.

a) L'essor du tourisme hivernal.

Celui-ci s'amorce dès la monarchie de Juillet, connaît son apogée en 1900 et décline dès 1929-1933. Le tourisme va pourtant équiper la ville, "l'étoffer" et à la cité perchée s'ajoute une agglomération moderne qui bourgeoine dans la plaine. (fig.n°2 et 5). Le séjour d'hiver est créateur, il nécessite une solide armature urbaine. La "coquetterie" devient pour la ville une obligation et le sol vaut très cher. Les archives de l'enregistrement d'Hyères donnent pour les années 1900 des prix de vente de terrains et l'on constate que dans le quartier résidentiel

¹¹ A.Denis et Chassignat. Hyères ancien et moderne. 4e édition Hyères 1882.

¹² A. Aufauvre. Hyères et sa vallée. Guide Hachette 1863.

¹³ E.Reclus."Villes d'hiver de la Méditerranée". Hachette 1864.

¹⁴ A. Denis et Chassignat. Ouvr.cité.

Chateaubriand, sur la colline, le terrain vaut 350.000 à 600.000 Fr l'hectare alors qu'une terre à oliviers ne vaut en 1903 que 20.000 francs. Ces chiffres prennent une signification si l'on songe qu'un ouvrier en province gagne, vers 1900, 1130 francs en moyenne¹⁵ et que l'on peut faire construire un pavillon de bon confort pour 20.000 francs. A Nice, en 1900, le terrain vaut 1500

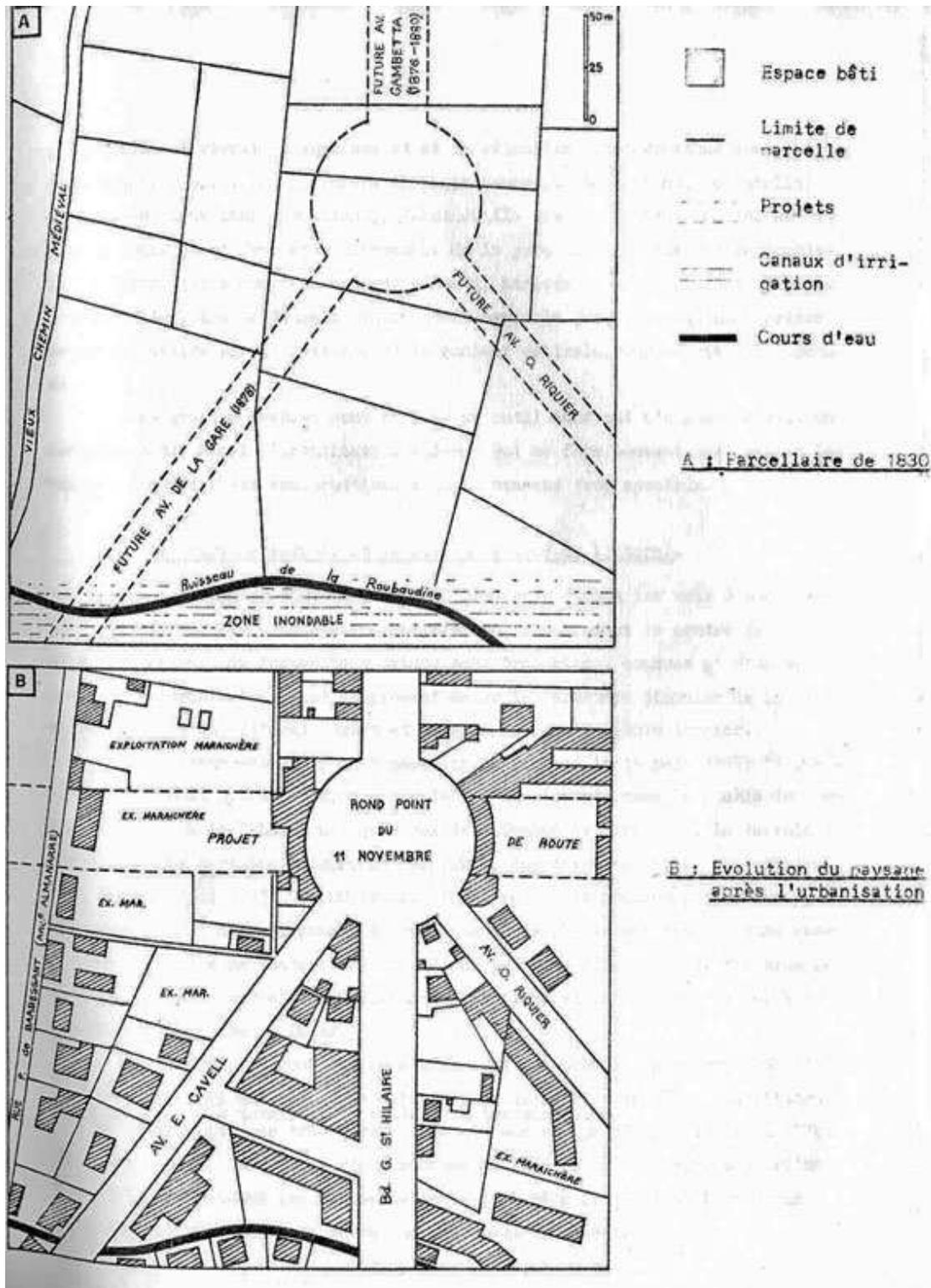


Fig. 7 : exemple d'urbanisation dans la plaine

¹⁵ A. Picard. Le bilan d'un siècle. 1801-1900. T.5, Paris 1906.

à 2000 francs le m² place Masséna. Mais à Hyères, il ne coûte que 22 francs à la gare, 15 francs avenue Beauregard et 50 francs aux Maurels. D'après Mr Caziot entre 1900 et 1914, le terrain dans une ville de 10.000 à 30.000 habitants peut varier de 5 à 20 francs pour une rue calme à plus de 100 francs dans une avenue commerçante.

Le tourisme de luxe fuit le littoral et ses miasmes et tous les grands palaces se perchent, cherchent de belles perspectives: durant l'hiver 1892, la reine Victoria loge à Costebelle à l'hôtel d'Albion et goûte les promenades en tilbury dans la forêt; la colline s'enrichit de courts de tennis, d'une église anglicane, de belles routes.

L'évolution de la ville se modèle en fonction des nouveaux besoins de la clientèle. Un exemple peut être donné par le plan de la nouvelle agglomération. Des impératifs guident la ville vers la plaine; la gare, par exemple, est un élément attractif. La fameuse colline de Costebelle, au sud, est très fréquentée et il faut la relier à la route de Toulon et à la vieille ville. Les municipalités tracent donc d'ambitieuses avenues nord-sud, du pied de la haute ville vers la plaine: par exemple, l'avenue Godillot, Victoria ou Gambetta créées en 1876 et 1880. (Fig.n°7). Ces artères spacieuses, larges pour une modeste agglomération, contrastent avec les chemins séculaires autour desquels s'ordonnaient les champs. Ces grands mes tranchent l'ancien parcellaire suivant des angles plus ou moins ouverts et accroissent le morcellement et l'élévation du prix des terrains en façade. L'avenue Gambetta par exemple, découpe les grosses parcelles carrées caractéristiques du piémont de l'ancienne cité. Ces, routes guideront l'urbanisation jusqu'à nos jours.

Après la crise de 1929, le marasme s'abat sur les grands hôtels, sur la population qui vivait du tourisme et de la clientèle aristocratique dont Hyères s'enorgueillissait. Les quartiers en plein essor (Châteaubriand, Costebelle) sont figés dans leur situation du début du XXe siècle. Ce bâti initial ne va pas se lotir avant 1950 et la fermeture de la gare après la première guerre mondiale va fixer Hyères sur ses paysages désuets, hérités du passé. Durant vingt ou trente années, Hyères demeure profondément agricole jusqu'à ce qu'un tourisme de masse, attiré par le littoral et la chaleur estivale, redonne vie à la commune.

Les grandes avenues sont en 1950 un outil neuf qui n'a guère servi. On comprend mieux ainsi l'urbanisation moderne qui ne fera souvent que combler les "vides", densifier les constructions dans ce canevas trop spacieux.

b) Le tourisme estival et la mise en valeur du littoral.

La présence de 100.000 à 150.000 personnes durant les mois d'été surtout attirées par la zone côtière modifie considérablement le centre de gravité de la région. Les formes du tourisme sont trop bien connues et étudiées pour s'y attarder et il faut simplement noter le caractère pionnier de la mise en valeur d'un littoral désert et malsain encore au siècle dernier.

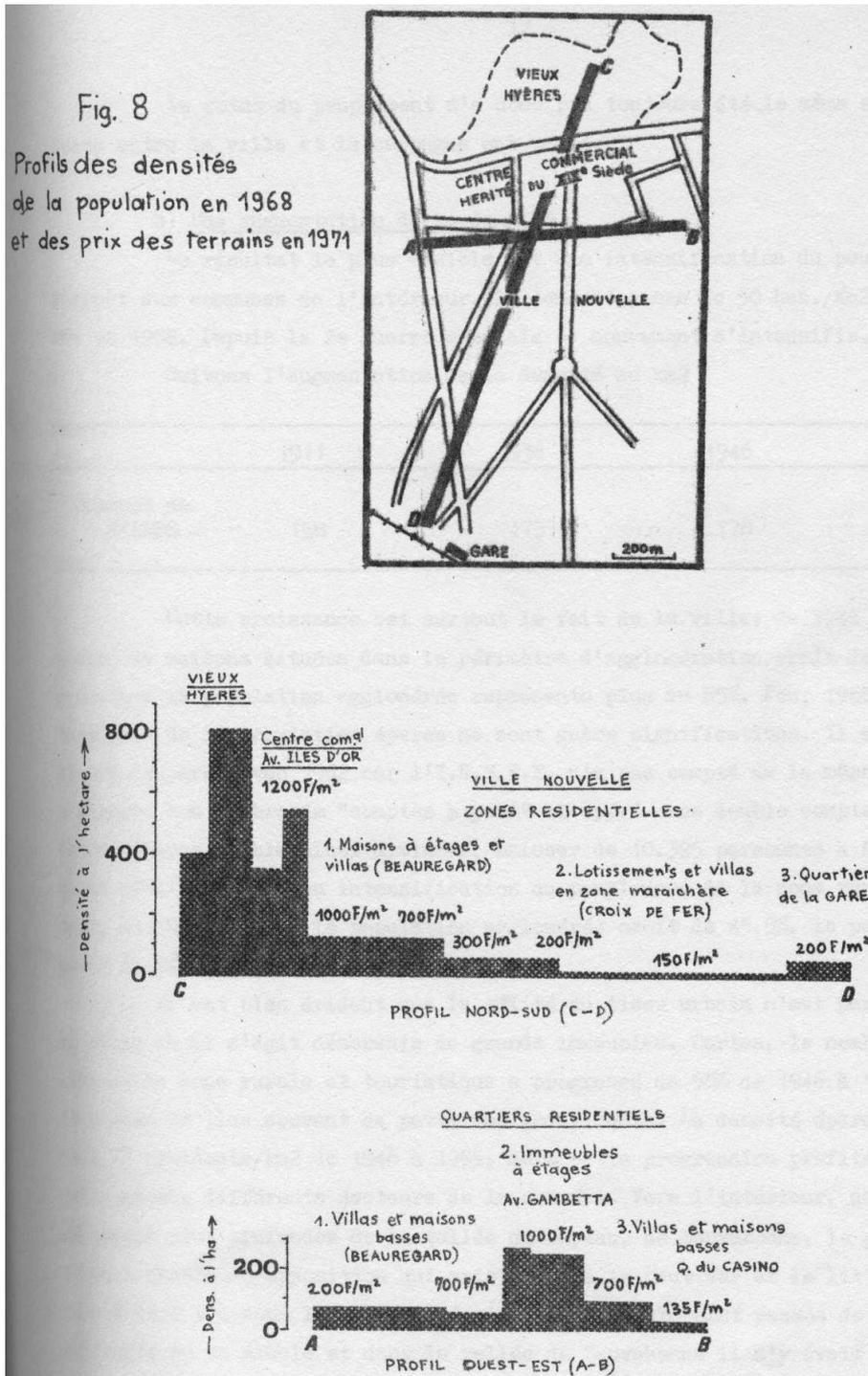
Signe avant-coureur, la presse locale annonce le 15 mai 1897: "Figurez-vous maintenant Hyères station estivale" et il s'ouvre, dans le cordon littoral, à la "PLAGE" une gare reliée à Toulon et Marseille. Le terrain y prend déjà une certaine valeur; au ceinturon, des terrains boisés (en pins) valent durant l'été 1903, 50.000 francs l'hectare et les grandes propriétés se morcellent déjà: nous en avons la preuve dans une phrase qui revient sans cesse dans les actes de ventes: "détaché d'une parcelle plus grande". Par exemple un comte parisien morcelle son domaine de la plage en petits lots de 200 à 30 m² au prix de 5 francs le m².

Le véritable engouement ne s'affirmera qu'après la 2e guerre avec d'autant plus de force que si Hyères déroule près de 2700 ha de côtes, le littoral est séparé par des marais de la ville; le terrain à bâtir entier est donc très rare. Giens n'a encore que 324 habitants, en 1876 (et 776 en 1946), les Salins 220 personnes en 1876 et 500 en 1926. Aujourd'hui on se dispute âprement les

mètres de sable du cordon littoral et la minceur de ce dernier rétrécit la surface que l'on peut urbaniser.

Il n'en reste pas moins que le fait majeur réside dans un afflux de population estival mais aussi d'une implantation permanente pour assurer les services nécessaires. Les campings eux-mêmes ont une capacité d'accueil de plus de 11.000 personnes. Dès 1965, la SOGREP estime que 14.942 personnes se rendent chaque jour sur les 206.100 m² de plages.

Il est donc naturel de placer l'essor démographique de l'ensemble de la commune au tout premier plan des facteurs de hausse des prix. La pression de la population conduit à une soif de terre et au morcellement croissant.



3.- La pression démographique grandissante.

Il est aisé de comprendre que la place et la valeur du sol varient en fonction de la pression exercée par une population de plus en plus dense.

a) Une croissance désormais rapide.

L'urbanisation se manifeste en effet par une cristallisation de la population agglomérée mais aussi par une densification de la population éparse.

De 1876 à 1968, la région a vu le nombre de ses habitants croître de 25G A. L'espace devient de plus en plus précieux et disputé. Entre 1962 et 1968 la population municipale progresse de 22% ce qui signifie un gain de 7000 personnes. La région hyéroise qui comprenait 6% de la Population du Var en 1946, en totalise 10% en 1968.

Il n'en a pas toujours été ainsi; avant 1550, le faible dynamisme démographique explique l'incapacité de maîtriser les étendues sauvages de la commune: de 1800 à 1850 la population ne s'accroît que de 2932 personnes! Ce vide relatif des campagnes pré-industrielles exprime une très grande stabilité du peuplement et des rapports entre l'homme et la terre. Au XVIIe siècle un mémoire souligne que la ville manque de bras: "il en faudrait 10 fois plus pour la culture des terres défrichées et malgré les offres de la commune elle n'avait pu réussir à en attirer ni à en retenir aucun"¹⁶. L'histoire de la commune d Hyères est une lente conquête du terroir. On comprend cette diffusion du peuplement si l'on considère qu'en 1862 50% de la commune sont boisés, couvrant 12.329 ha.

Le poids du peuplement n'a donc pas toujours été le même et les rapports entre la ville et la campagne ont varié.

b) Une augmentation de la densité.

Le résultat le plus visible est une intensification du peuplement par rapport aux communes de l'intérieur. La densité passe de 50 hab./Km² en 1850 à 286 en 1968. Depuis la 2e guerre mondiale ce mouvement s'intensifie. (Fig.n°8)

Suivons l'augmentation de la densité au km²

	1911	1936	1946	1968
Commune de HYERES	158	175	178	286

Cette croissance est surtout le fait de la ville: de 1946 à 1962 le nombre de maisons situées dans le périmètre d'agglomération croît de 291; aujourd'hui la population agglomérée représente plus de 65, x. Pour 1968, les statistiques de la population éparse ne sont guère significatives. Il est impossible de comparer avec 1962 car l'I.N.S.E.E. n'a pas compté de la même façon. Il a éliminé bon nombre de "comptes à part" et opéré sans double compte. La population éparse semble ainsi diminuer, baisser de 10.395 personnes à 5.487, alors qu'en réalité il y a eu intensification du peuplement de la zone rurale. Pourtant, de 1946 à 1968, la population agglomérée croît de 45,5%, la population éparse de 30%.

Il est bien évident que la cité du tissu urbain n'est pas la même en ville où il s'agit désormais de grands immeubles. Certes, le nombre de maisons de la zone rurale et touristique a

¹⁶ Mémoire sur l'affouagement. 1968. Arch.Municip. D'Hyères.

progressé de 56% de 1946 à 1962, mais il s'agit le plus souvent de pavillons individuels. La densité éparsse croît de 53 à 77 habitants/km² de 1946 à 1965, mais cette progression profite très inégalement aux différents secteurs de la commune. Vers l'intérieur, dans les campagnes plus profondes de la vallée du Gapeau, de Sauvebonne, le peuplement demeure faible. L'opposition qui existe entre le Haut Var et le littoral se retrouve déjà ici dans la région hyéroise. Les Borrels sont passés de 188 à 283 habitants en un siècle et dans la vallée de Sauvebonne il n'y avait que 289 habitants en 1876 et 252 en 1968! Par comparaison, le village de la Capte, en bord de mer (fig.n°6 a augmenté de 6% depuis 1946 et Giens de plus de 200%.

Ces chiffres de population sédentaire ne tiennent évidemment pas compte du tourisme de demeurante et ils ne doivent pas masquer la véritable vocation de la région: la résidence secondaire.

Il n'en reste pas moins que la population locale s'accroît très rapidement et traduit l'attraction exercée par le littoral; c'est, en effet, l'immigration qui enrichit les effectifs de la ville.

c) Le rôle décisif de l'immigration.

- L'apport extérieur a toujours joué un rôle capital dans la croissance de la population hyéroise. Il en est ainsi depuis le milieu du 19^e siècle. Ainsi, de 1857 à 1896, le solde naturel se traduit par un déficit de 768; or, la population locale s'accroît de 10.179 habitants: il faut donc supposer un courant migratoire compensateur de 10.947 personnes. De 1887 à 1906, par exemple, on ne compte qu'une seule année ayant un taux de natalité supérieur au taux de mortalité. Il en est de même jusqu'en 1946; de 1926 à 1946, le déficit naturel est encore de 575 mais la population progresse de 3898 personnes, ce qui entraîne un courant migratoire de 4413 habitants.

Depuis la 2^e guerre, la reprise de la natalité s'ajoute à un renforcement de l'immigration; de 1954 à 1962, la population augmente de 16% dont 4,7% grâce à l'excédent naturel et 11,2% au solde migratoire. De 1962 à 1968, la progression est de 21,2% avec 18,3% pour l'immigration et 2,9% pour l'excédent naturel.

Depuis le 19^e siècle, le recrutement de ces nouveaux venus n'a cessé de s'élargir: en 1896, 50,30% des Hyérois sont encore nés dans le Var (et 40% sur la commune). Aujourd'hui, la proportion d'allogènes est forte: 1 habitant sur 5 seulement est né à Hyères. En 1968-1969 par exemple, sur 1000 nouveaux électeurs inscrits, 72% sont nés en dehors du Var et 81,4% sont étrangers à la commune. Un électeur sur 6 est par ailleurs originaire du Maghreb.

Ces remarques soulignent la pression démographique qui s'exerce sur le sol; une véritable lutte pour la propriété se déroule, le plus souvent obscure mais parfois troublée par des scandales retentissants. Cette convoitise constitue l'arrière-Plan de toute l'évolution économique. Les horticulteurs eux-mêmes ont souvent "tendance à jouer la hausse du prix de leurs terrains plutôt que sa mise en valeur". (Ph.Vianney)

II.- LA LUTTE pour L'APPROPRIATION DU SOL.

A qui appartient le sol? La question se pose nécessairement.

Ville bourgeoise, commerçante, Hyères voit au cours des siècles s'accumuler de solides fortunes qui s'investissent dans la terre. Le milieu du XIX^e siècle constitue à cet égard l'apogée d'une société dominée par des notables bien nantis profitant du riche terroir.

A/ Une lutte très ancienne.

Pourtant, à la veille de la Révolution, l'Église détient encore le 1/4 du sol cultivé de la région, soit 500 ha. des meilleurs jardins et des terres les plus riches¹⁷. La noblesse possède également le 1/4 du terroir utile.

La Révolution provoque un vaste remaniement dont profite une habile bourgeoisie locale qui s'empare de la plus grande partie des biens nobles et ecclésiastiques. Si l'Église perd tout, quelques nobles conservent de belles propriétés. Par exemple, le majorat permet la persistance d'un grand domaine dans la famille Beauregard: 1830: 610 ha; 1914: 619 ha; 1938: 616 ha; 1944: 573 ha. Au total, le nombre des propriétaires s'est accru, le morcellement s'est accentué; si l'on compte en 1819, 1.500 propriétaires pour 7.900 habitants, il y en a déjà plus de 2000 en 1830 pour 8270 habitants.

1) L'exploitation du cadastre de 1830.

Les plans et les matrices cadastrales du XIXe siècle donnent une excellente vision de la propriété vers le milieu du XIXe siècle: situation que l'on peut comparer avec celle d'aujourd'hui.

Ainsi, vers 1830-1850, une société de notables s'est emparée du sol. Les résultats qui suivent sont le fruit du dépouillement de huit registres, en se limitant à 1000 propriétaires, c'est-à-dire 50% du total.

Les professions des propriétaires sont significatives; elles révèlent une société pré-industrielle où les agriculteurs sont 44,34 les "rentiers du sol" 29,4%- les artisans, commerçants 17,2%. Le sol est possédé, dans la proportion de 90%, par des "locaux" ou des habitants des communes limitrophes. On s'aperçoit par ailleurs qu'une foule de microfondiaires s'oppose à de grands propriétaires. 80% des possédants ne disposent que de 5% des terres alors que 2% détiennent 63% de la superficie communale.

Propriétaires possédants en ha	Répartition des propriétaires (en % par rapport à la commune)	
	% d'après le nombre	% d'après la superficie
Moins de 5 ha	80%	5%
De 5 à 100	18%	32%
Plus de 100	2%	63%

La grande propriété domine le sol: 42 propriétaires ont des domaines de plus de 100 ha; il faut en isoler la commune (4637 ha), et le gouvernement (542 ha). Mais les 40 autres conservent encore 43% du total communal de l'époque¹⁸. Déjà on observe que 40 de ces grandes propriétés sont tenus par des étrangers à la région, c'est-à-dire d'Hyères, des communes limitrophes et de Toulon: ainsi ce Napolitain qui a 180 hectares, ces deux Marseillais nantis de 221 et 1412 hectares et cet Anglais muni de 200 hectares. Sans être majoritaire, une solide bourgeoisie s'est implantée sans entraver encore l'action d'une société de notables locaux, "rassembleurs de terres", comme les Aurran (1314 ha), les Beauregard (723 ha), les de Boutiny, Il faut placer part les îles, rocheuses et pauvres, possédées, au contraire par de riches étrangers: ainsi Port-Cros appartient successivement aux De Retz, Pourtales, Lascases, à un Belge et à un Parisien en 1882.

¹⁷ G. Roux La propriété ecclésiastique dans le terroir d'Hyères à la fin du XVIIe siècle."LE VAR HISTORIQUE", 1937, n°70.

¹⁸ 26.000 ha au milieu du XIXe siècle, mais la CRAU se sépare en 1851-55, Carqueiranne en 1894 et La Londe fait sécession en 1901.

A tête de cette minorité bien nantie, une foule de petits propriétaires, cultivateurs ou non, se partagent 5% de la commune. 45% ont moins d'un hectare et 36% de 1 à 5 ha.

Avant la transformation maraîchère, cette structure foncière indique une société très caractéristique, "pénétrée d'influence et d'intérêts ruraux" (J.B.Charrier). Elle est surtout dominée par de riches notables qui affronteront avec optimisme les conditions économiques nouvelles. Cette société va se trouver aux prises avec les bouleversements qui touchent la région dès le IIe Empire: la hausse du prix des terres, l'exode rural, l'élargissement des horizons commerciaux, le tourisme s'avèrent bénéfiques. Les succès de l'urbanisation tiennent à cette solide classe sociale égoïste, âpre au gain, Qui saura saisir la chance du tourisme de luxe.

2) La soif de terre et les progrès du morcellement.

De 1830 à 1880, la soif de terre fait monter les prix. De 1876 à 1891 le nombre des patrons de l'agriculture a augmenté de 20. Cette progression en "tache d'huile" des petites parcelles (Livet) exerce une pression sur la valeur des terrains. Une foule d'Italiens, (ils sont 3174 en 1891), de journaliers accèdent à la propriété. De riches étrangers se procurent de beaux domaines.

Les grandes propriétés vont pourtant se morceler en laissant prise aux abords de la ville...Pourtant, à la fin du XIXe siècle, la propriété de plus de 100 ha n'a pas perdu de son importance: en 1892, près de 60 de la surface cultivée appartiennent à 1,53% des exploitants. Les plus grandes propriétés se maintiennent jusqu'à aujourd'hui aux marges de la commune, dans la vallée de Sauve-bonne, au long du Gapeau, dans les collines de l'intérieur, les étangs et marais littoraux. Par exemple, la famille Beauregard cède peu à peu les terrains du piémont de la ville et aliène ses jardins uniques au long du Béai. Le comte, lors du phylloxera, rénove ses cultures, les ouvre aux techniques nouvelles et maintient un beau domaine dans la vallée de Sauvebonne.

Les grandes propriétés du littoral résisteront moins bien. Au Cap Benat un vaste domaine restera longtemps protégé jusqu'au morcellement en lotissements. Près de l'agglomération, dès le XIXe siècle, la pression foncière s'accroît aussi et les grosses parcelles carrées qui s'étagent au pied de la ville haute vont aussi se diviser et se lotir.

Tous ces importants propriétaires perdent peu à peu le "domaine des jardins" (fig.n°2) c'est-à-dire les cultures précieuses et irriguées au pied de la vieille ville (aujourd'hui ce que l'on peut nommer le centre). Au XIXe, en contrebas de la route royale n°98, s'étend la zone des plus beaux jardins. Ce piémont est divisé en parcelles perpendiculaires à la pente. A 10-15 m. au-dessus du niveau de la mer, les notables possèdent des terres suivant grossièrement les courbes de niveau; jardins d'agrément et de rapport, ce domaine correspond très précisément à ce qui va être à la fin du XIXe siècle, la ville moderne, implantée en contrebas de l'ancienne cité médiévale,. On ne trouve pas encore au XIXe siècle cet émiettement de la période contemporaine. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ce piémont vers le sud, vers la plaine les parcelles sont plus vastes, rectangulaires, s'allongeant dans le sens de la pente (fig.n°7-A). De 100 m. sur 75, elles sont orientées en fonction des vieux chemins. Le bâti routier ordonne le parcellaire. Or les grandes avenues tracées à la fin du XIXe siècle, tranchent dans ce paysage, le divorce est total entre ces routes nouvelles et les vieilles rues: chemin de Coupiane, de la Vierge d'Almanarre. Vers le Roubaud, la Roubaudine, les terres deviennent inondables, éloignées de 800 m. à 1 km. de la ville vers 1875, et les parcelles moins, coûteuses sont plus vastes,

A cette simplicité de la structure pré-industrielle s'oppose l'évolution ultérieure, La pression démographique, les acheteurs étrangers provoquent une demande qui morcelle à la fois la propriété agricole et les terrains urbains. En ville ou sur les collines qui dominent la cité, le morcellement s'accroît: à la gare en 1903, un terrain de 289 m² est "détaché d'une parcelle plus grande" au profit d'un négociant de Paris; à Coupiane, un transporteur d'Hyères cède 9689 m² à une Anglaise en le détachant de sa propriété: on peut multiplier les exemples en

dépouillant les archives de l'enregistrement. Toute une partie de la haute société parisienne vient y séjourner et y acquiert des propriétés: Michelet, Lamartine et Taine, A.Thierry, Paul Bourget, H. Bordeaux ou de Vogüë. Une vocation médicale jointe à l'arrivée de coloniaux, les "Indous" comme on les surnommait, donne à la région un intérêt supplémentaire,

A cette propriété "urbaine", il faut ajouter l'émiettement des exploitations maraîchères, traduisant soit un morcellement de la propriété, soit davantage de petits fermiers et métayers travaillant sur de minuscules lopins. Si en 1862 il existe 1008 exploitations, 1892 en possède 2484. De 1862 à 189 les exploitations de moins de 5 ha ont augmenté de 19% et en 1892, 44,76% d'exploitants ont moins de 1 ha, et 78,6% possèdent moins de 5 ha.

De ces remarques sommaires se dégagent des conclusions insuffisantes une vision plus dynamique des faits est indispensable. On peut, en effet, poser la question de savoir qui sont les vendeurs et les acheteurs. Il convient d'y répondre, pour le début du XXe siècle, avant d'envisager le problème aujourd'hui. Le dépouillement d'un certain nombre de registres des archives de l'enregistrement à Hyères, malgré leur mauvais état de conservation, permet de mesurer l'ampleur du mouvement foncier. Nous avons retenu l'année 1903 pour plusieurs raisons: elle correspond à l'apogée de la station hivernale et les registres, très lisibles, permettent d'éviter des erreurs.

3/1903- Les acheteurs locaux dominant.

On peut résumer ainsi le bilan des transactions; les acheteurs hyérois exercent une influence prédominante, une paysannerie locale, enrichie depuis la deuxième moitié du XIXe siècle, possède les moyens d'acheter; le commerce a permis aussi une accumulation de capitaux car les commerçants sont, de loin, les acheteurs locaux les plus marquants. Les "extérieurs" sont en minorité, mais une riche bourgeoisie étrangère au pays, garde une influence non négligeable.

En 1908, les transactions portent sur 178 acheteurs et 175 opérations. Il y a donc plus de vendeurs que d'acheteurs. Si l'on considère uniquement les opérations qui ont plusieurs vendeurs et un seul acheteur, on observe que 37 vendeurs sont étrangers à Hyères et 28 sont des locaux. Il ne s'agit donc pas d'une déprise mais d'une liquidation, par des propriétaires extérieurs, de leurs biens au profit des habitants du pays. Citons par exemple une veuve de Paris qui cède, avec des membres de sa famille (deux industriels d'Ornang et de Lille), une propriété, au Grès, à un médecin hyérois. Les acheteurs hyérois et des communes limitrophes totalisent 82. Il s'agit surtout d'agriculteurs (70% sont des jardiniers). Ils semblent riches: 8 d'entre eux achètent des propriétés de 10.000 francs et 6 de plus de 40.000. Viennent ensuite les "rentiers du sol" qui vendent plus qu'ils n'achètent, à la différence de toute une catégorie d'Hyérois, les commerçants et artisans, qui profitent des gains du tourisme. Il existe avec eux un personnel d'employés qui rassemblent des terres et la lecture des registres est évocatrice: tel ce maître d'hôtel travaillent à Costebelle, qui achète une propriété à un lieutenant de vaisseau de Toulon.

D'une manière générale, les acheteurs et vendeurs se répartissent ainsi :

À Hyères	Communes limitrophes	Provence et Côte d'Azur	France	Étranger
Acheteurs 65%	17%	6.1%	6.7%	4%
Vendeurs 53	23	7.4	13	2.1

Si les hyérois accaparent évidemment les achats menus, intéressants sur le Plan local, ils détiennent 66% des achats de plus de 20.000 francs. Quatre jardiniers achètent des terres dépassant ces prix; fait significatif: le plus gros acheteur de l'année est un jardinier. Par contre, les commerçants et artisans (qui constituaient 23% des acheteurs) ne sont plus représentés dans les transactions importantes.

Il ne faut pas négliger les acheteurs extérieurs, ces 34% dont l'importance ne cessera pas de croître. Parmi ces acquéreurs, 17% sont des vois' de Carqueiranne, la Garde, Le Pradet, La Crau, La Londe, Borines ou Toulon. Les acheteurs plus éloignés ne sont donc que 17%. Il est à remarquer le peu d'emprise de Toulon sur le sol hyérois. Nous avons déjà vérifié ce fait avec le cadastre de 1830; en 1911, Toulon compte 104.000 habitants, et cette grande cité n'a que 3 acheteurs et 13 vendeurs. En général, les acquéreurs étrangers à Hyères s'intéressent à des affaires allant de 1000 à 5000 francs. Pour ces prix on peut obtenir à l'époque 4 ha de collines Misées à Carqueiranne, un jardin de 664 m² (3000 Fr) ou un terrain à bâtir dans un quartier élégant. (30 m² pour 1000 francs).

Au delà des chiffres, il faut appréhender la réalité qui s'exprime aussi par la simple lecture des actes de ventes; de ceux-ci on peut citer les exemples caractéristiques suivants:

Vendeurs	Acheteurs	Nature	Prix et surface
Sans profession (de Marseille)	à jardinier d'Hyères	maison et jardin arro- sable	43.000 francs (2 ha)
Vendeurs	Acheteurs	Nature	Prix et surface
Capitaine en retraite (Toulon)	ingénieur de Paris	Propriété à Car- queiranne (oli- viers, labours)	40.000 fr 26 ha
Une marquise de Paris	un jardinier d'Hyères	Propriété maraf- chère	41.000 fr 31 ha
Propriétaire (du Cher)	Amiral de Toulon	une villa	33.000 fr
Un propriétaire de Marseille	une dame an - glaise sans pro- fession	jardin Bd d'Orient plus une maison à Marseille	35.000 fr
Veuve d'Hyères	Propriétaire de Nice	une partie du Ca- sino	30.000 fr

Déjà les principaux acheteurs lointains s'avèrent être des Parisiens, puis des Marseillais, Niçois et Lyonnais. Depuis lors la hausse du prix des terres ne décourage pas les acheteurs attirés par une belle région encore peu urbanisée, mais l'emprise des locaux va décroître progressivement.

B. achats et ventes aujourd'hui.

Le recrutement des propriétaires n'a pas cessé de s'élargir et l'émiettement du sol est le signe visible des appétits de terres de toute une foule d'acheteurs; ce sont désormais les "extérieurs" qui dominent sur les belles collines et sur le littoral, des Salins à Giens.

Les Hyérois "s'accrochent" encore la ville même¹⁹ mais une ceinture de résidences secondaires échappe de plus en plus au patrimoine local. De grands promoteurs, des retraités,

¹⁹Par "Hyérois" il faut entendre des habitants dont le domicile principal est Hyères. Il s'agit le plus souvent de nouveaux venus.

des amateurs des plaisirs de la mer conquièrent le terroir hyérois dans une proportion qu'il faut définir.

Toutes les opérations d'achats et de ventes sont désormais enregistrées au service des impôts sur des fiches. Un tel dépouillement présente de nombreuses difficultés: secret professionnel des services de l'enregistrement, mais surtout présentation matérielle des documents; ceux-ci comportent les donations partages, successions et il fallait retenir uniquement les acquisitions pures et simples. Nous n'avons par ailleurs compté qu'une fois à chaque transaction les sociétés de construction responsables de nombreuses ventes.

Un tel dépouillement n'écarte donc pas une marge d'erreurs notable, mais permet de dégager une physionomie des achats et des ventes.

1) Les acquisitions de terres en 1966-67.

Cette enquête a été menée en deux étapes: la première utilise les actes d'achats correspondant à une année qu'il nous a été possible de dépouiller. Compte tenu des difficultés d'accès; il s'agit ensuite d'une vérification plus récente, effectuée en 1971 et portant sur un nombre plus réduit de transactions.

Il faut tout d'abord isoler les acquisitions de terres: les acheteurs locaux sont les plus nombreux; ils représentent 65% du total. Les vendeurs sont des hyérois dans la proportion de 60%. Il n'y a pas de déprise marquée et pour les terres cultivables les acheteurs extérieurs sont rares. Après les cultivateurs, les commerçants et artisans (1/6e) sont les plus importants acheteurs.

L'enquête a été étendue aux communes de La Londe, Carqueiranne, Collobrières, qui cernent la région hyéroise: les résultats y sont très différents; les acheteurs extérieurs dominent vigoureusement, les cadres supérieurs et professions libérales représentent 50% des extérieurs et 25% du total.

En totalisant les résultats des 3 communes de Hyères, Carqueiranne, La Lande, on obtient une vision "moyenne" des transactions qui ne doit pas marquer la différence de comportement entre Hyères et deux petites communes côtières soumises à l'emprise extérieure:

	En %
Acheteurs	Locaux 56%
	Extérieurs 44%
Vendeurs	Locaux 60%
	Extérieurs 40%

On constate aussi que les cultivateurs vendent plus qu'ils n'achètent²⁰ et les commerçants et artisans sont les plus dynamiques acheteurs.

La valeur des achats permet de nuancer l'étude portant sur le nombre des acheteurs et des vendeurs: 64% des achats de plus de 5000 francs sont effectués par des locaux; la situation s'inverse vers l'intérieur, vers Cuers ou Collobrières ail une nette déprise se fait sentir.

Une grande partie des transactions sur les terres s'opère sur des sols à bâtir et l'essor de la construction provoque un important mouvement d'achats et de ventes de biens immobiliers.

²⁰ Ce fait est lié à la déruralisation rapide de la région; si l'on examine population active agricole on constate l'évolution suivante : 1954, 24,7% - 1962, 18,9% et 1968, 13,7%,

2/ Les transactions de biens immobiliers.

Un gros effort est fait depuis la guerre pour répondre à la demande croissante; le nombre des logements est passé de 7410 en 1946 à 14.492 en 1968.

Dans ces conditions, on peut se poser la question de savoir qui achète et qui vend?

A Hyères, de l'été 1966 à l'été 1967, les résultats suivants sont à noter: les acheteurs locaux 5 du total. Il s'agit surtout des commerçants, des artisans (35% des locaux), de retraités et de divers salariés, de membres de professions libérales (12%)

Une enquête plus approfondie porte sur l'origine des acheteurs, la mobilité de la population étant un fait bien connu.

Sur les fiches sont en effet indiqués les lieux de naissance, ce qui permet de préciser ce que l'on appelle acheteur "local".

Ainsi, sur les acheteurs locaux de biens immobiliers, on remarque qu'une grande partie est d'origine extérieure.

Acheteurs nés

Dans la commune ou les régions voisines	En France	À l'étranger
23.25%	57.25%	20.50%

Près de 78% des acheteurs ne sont pas des hyérois d'origine et les enquêtes démographiques menées par ailleurs confirment ce fait; 71,6% des électeurs inscrits en 1968-69 sont nés en dehors du département et, en simplifiant, un habitant seulement sur cinq est né à Hyères. Il s'agit d'un phénomène bien connu et à chaque génération le nombre d'habitants de souche s'est amenuisé au fur et à mesure que s'élargissaient les horizons et le recrutement de la cité. On observe de même que si les acheteurs importants (plus de 50.000 francs) sont des locaux, 80 des acquéreurs sont nés en dehors de la région où ils achètent. Des résultats identiques apparaissent en totalisant les acheteurs des trois communes d'Hyères, La Londe, Carqueiranne: 81% des acheteurs notables sont nés à l'extérieur et 19% sont nés dans les communes d'achat ou voisines.

Si l'on isole ces deux dernières communes littorales et à vocation touristique, les résultats se nuancent fortement²¹. Ces petites villes sont davantage soumises aux influences extérieures et les acheteurs étrangers au pays dominent:

% d'acheteurs et vendeurs domiciliés

Dans les deux communes		À l'extérieur	
Acheteurs	Vendeurs	Acheteurs	Vendeurs
32%	62%	68%	38%

Si l'on ajoute à ces deux communes Collobrières, ayant ainsi 3 domaines ceinturant la région hyéroise plus urbanisée, on obtient des conclusions très nettes: des acheteurs sont des extérieurs et à la différence de Hyères, ne conservent plus leur patrimoine de terres et de maisons.

A Collobrières, la déprise est totale et sert de comparaison. Au sein des Maures, cette commune de 1176 habitants fait l'objet d'une demande très forte. Il y a déprise de terres et d'immeubles, Les acheteurs de terrains extérieurs forment les 3/4 et sur les 32 acheteurs dont les transactions dépassent 5000, il n'y a aucun paysan de Collobrières. La lecture des fiches de ventes est instructive; sous la pression du tourisme, des acquéreurs lointains achètent de vieilles

²¹ La Londe possède une population de 4329 habitants et Carqueiranne 4549 en 1968.

maisons ou en construisent de neuves. Par exemple, une famille d'employés vend; après héritage, une "vieille maison" pour 18.500 francs (1967) à un professeur anglais. Une autre famille de neuf personnes, mais dispersée (à Toulon, La Seyne, etc.), vend une maison en "mauvais état" à un journaliste de Paris pour 4000 francs. On pourrait multiplier les exemples, Celui-ci ne se retrouvent guère à Hyères où le prix du terrain est si élevé que les "bonnes affaires" sont rarissimes. De plus, une richesse locale, difficile à évaluer, une solide société d'artisans, de commerçants, de retraités arrivés de fraîche date, tiennent les propriétés sans empêcher l'emprise grandissante des "extérieurs".

3/ Achats et ventes en 1971.

Le dépouillement de l'année 1971 n'a pas de prétention à une très grande rigueur nous voulions simplement vérifier le sens de l'évolution d'après les plus récents dossiers mis à notre disposition. L'étude porte sur un nombre restreint d'opérations, quelques centaines,

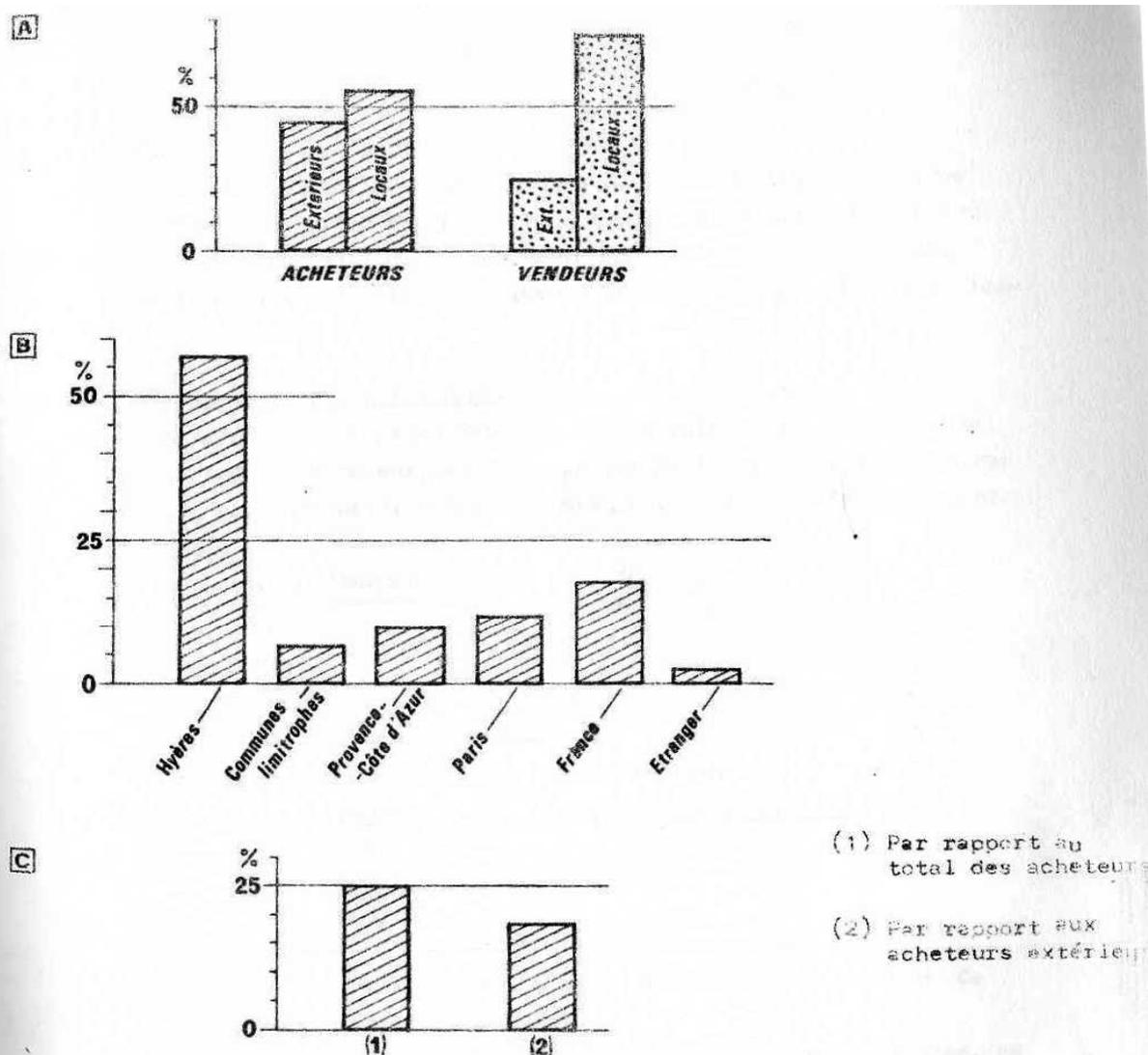


FIG. 9 : ACHATS ET VENTES EN 1971

- A - Acheteurs et vendeurs
- B - Domicile des acheteurs
- C - Retraités et sans professions

aussi faut il considérer avec une extrême prudence les conclusions qui suivent; mais cette étude a, par contre, l'avantage de ce prêter à une vision plus vivante des faits. Il faut lire, une par une; ces fiches d'achats et de ventes pour se représenter le vaste mouvement de propriétés qui s'effectue à la cadence de 60 à 100 opérations par mois. Il est par ailleurs difficile d'emprisonner dans des statistiques une réalité complexe.

Dans ces conditions, il ne peut s'agir que d'une approche montrant toutefois avec vigueur l'emprise extérieure qui ne cesse de s'affirmer, effet, en 1971, les acheteurs de terres et de biens immobiliers ne sont des "locaux" que dans la proportion de 55% on observe donc l'importance des extérieurs qui achètent, grosso-modo, 1 fois sur 2. Un caractère frappant: la mobilité des achats et des ventes: le même appartement passant des mains d'un Parisien à celles d'un Alsacien, d'un "extérieur" à un autochtone, au fil des années. Les statistiques ne peuvent appréhender dans ce cas qu'une infime partie d'un vaste mouvement foncier (fig.n°9-A), Les vendeurs locaux sont la majorité (près de 76%) Mais il fallait compter dans ce total les Sociétés de construction, dont le siège social est à Hyères sans que l'on puisse préciser exactement leur nature. Ces sociétés sont d'ailleurs responsables de 25% des ventes

Les acheteurs sont dans leur majorité des employés, artisans ou commerçants mais les "cadres supérieurs" et professions libérales totalisent près de 19% et les retraités, sans profession, près de 25%. On se représente ainsi toute une série d'opérations menues, consistant à acheter une maison, un terrain à bâtir pour se retirer. Il semble aussi que l'essentiel des acheteurs appartient à la catégorie des adultes déjà âgés mais pas encore retraités. Hyères n'est pas une ville où l'on se retire: il s'agit plutôt de maisons de vacances, de résidences secondaires; ce qui explique la mobilité de ces acheteurs qui revendent souvent ces habitations.

D'où viennent ces acheteurs? Nous savons que dans plus de 50% des cas ils sont Hyérois, et 6,5% des communes limitrophes (fig.n°9-B). Dans près de 10% des cas, ce sont des voisins de la Provence ou de la Côte d'Azur. Il est à remarquer que les Toulonnais ne sont que 2% mais que Paris compte le des acheteurs et le reste de la France 17%.

En 1971, se confirme aussi la "colonisation" croissante des petites communes littorales, comme Le Lavandou, Bormes-les-Mimosas et son port qui semblent se "spécialiser" plus étroitement encore dans ce "tourisme de demeure" qui emprisonne plus facilement de menues localités, dont l'activité, en dehors du tourisme, est réduite.

A Hyères, par contre, la ville devient trop importante pour se classer dans la catégorie précédente.

C'est pour cette raison qu'il faut compléter cette étude dynamique mais sommaire par un bilan plus solide, reposant sur le dépouillement des matrices cadastrales. Les listes détaillées du recensement de 1968, que l'on peut consulter à la mairie, établies sur la base très commode de l'îlot, permettent de dresser la carte précise des résidences secondaires.

Cette recherche a l'avantage de situer dans l'espace l'emprise extérieurs.

C/ La propriété hyéroise et la maîtrise de la commune.

Il est évident que le problème foncier est très complexe en ville mais un thème simple permet de guider nos recherches: l'agglomération demeure aux mains des locaux alors que le littoral est plus âprement convoité par les acheteurs extérieurs,

En se limitant tout d'abord à la propriété immobilière, le cadastre renseigne très complètement sur les propriétés bâties. On s'aperçoit ainsi du "phénomène ravageur" (R. Lafont) que constituent les résidences secondaires. Préservée jusqu'à une date récente, la vaste commune offrait une réserve de terres.

1) La "colonisation" du littoral.

L'appropriation des régions côtières est un fait acquis. La "tension urbaine" provoque une pression sur les terrains qui se morcellent. Le littoral a ainsi une allure de "far west"; ainsi en témoigne le nombre croissant des résidences secondaires.

En % d'augmentation

1954/1962	67 %
1954/1968	119%
1962/1968	27.8%

On peut suivre ainsi l'évolution de leur nombre:

Années	Nombre	% par rapport aux R.P.
1954	910	9,5 %
1962	1529	13,7 %
1968	1997	13,7 %

La croissance des résidences principales n'est donc que de 38 de 1954 à 1968 et de 24,8% de 1962 à 1968.

Les habitants de ces logements ne sont pas classés comme touristes, ne sont pas déclarés à la police. On estime de 7000 à 10.000 personnes la population des résidences secondaires en été, mais il est difficile de savoir le nombre des parents et des amis qui envahissent ces habitations durant la saison estivale. Il s'agit de logements plus vastes que les résidences principales (3,14 pièces par logement, contre 2,75).

L'essentiel des résidences principales se groupe près du littoral où chacun désire avoir les "pieds dans l'eau" (fig.n°6) Les cartes par îlots permettent d'avoir une bonne image de la diffusion spatiale; suivant les îlots, 50 à 80 des résidences sont des habitations de vacances. A Giens par exemple, le rapport est inférieur à 1 alors que pour la ville il est toujours supérieur à 10 et même à 20. Dans le village de Giens lui-même les résidences secondaires ne sont que 8 % mais le reste de la presqu'île rassemble 25% des habitations de ce type pour la commune d'Hyères. En effet, les sites pittoresques, la proximité des îles, les criques sauvages ont attiré près de 500 résidences secondaires sur 998 logements de la presqu'île. A l'ouest, sur 422, 58 sont des habitations temporaires, de la baie du Niel à la "Polynésie", 54% (fig.n°6),

A la "Plage" d'Hyères, près du port et de l'hippodrome, la pinède a très vite attiré les acheteurs jusqu'au terrain communal de la Capte.

Voici pour 12 circonscriptions n°07 du recensement de 1968 la proportion de résidences secondaires par rapport au total des habitations:

<u>Ilots</u>	<u>Ppales</u>	<u>Second.</u>	<u>Total</u>	<u>% de RP</u>	<u>% de RS</u>
N°1 . . .	41	17	58	70,7	29,3
N°2 . . .	18	9	27	67	33
N°3 . . .	33	80	113	30	70
N°4 . . .	26	57	83	32	68
N°5 . . .	56	72	128	44	56

La presqu'île de Giens, au sans large, du tombolo jusqu'au plateau rocheux, comprend 678 résidences secondaires sur 2790 habitants permanents. Il y a donc là une véritable aliénation .des parcelles côtières car la plupart des propriétaires sont des étrangers au pays.

Fort heureusement, le mince bourrelet côtier est souvent séparé de la ville par des marais, des salines, des zones où l'on ne peut construire, et la prolifération est limitée pour l'instant. Par ailleurs, la commune possède de vestes zones qui échappent à l'appropriation privée. La municipalité et l'État détiennent 1718 ha dans la zone rurale (dont la plus grande partie près de la zone touristique)

Déserté l'hiver, le littoral apparaît comme une réserve, dont les détenteurs sont des allogènes.

Cette invasion anarchique semble s'arrêter relativement dans l'agglomération hyéroise, moins soumise à cette saisie des propriétés.

C/ La propriété hyéroise en ville.

Dans la zone urbaine la propriété immobilière locale est plus solide. Le cadastre fournit l'essentiel de la documentation.

Les registres distinguent 2 domaines: l'agglomération et la zone rurale; dans le premier cas les Propriétaires sont classés par rues; pour la campagne, par contre, ils sont par ordre alphabétique avec, tous les inconvénients que ce système comporte pour le géographe.

Nous avons donc laissé la campagne provisoirement en dehors de nos investigations et l'enquête porte sur 1000 propriétaires de l'agglomération. Il ne s'agit pas d'un "sondage", au sens des statisticiens, mais d'un choix qui comprend ces possesseurs de biens immobiliers de la ville et la zone suburbaine. Si les lieux de naissance et les professions ne sont pas indiqués, le domicile principal y figure:

- Propriétaires dont le domicile principal est :	En %
A Hyères	73,3 %
Dans le Var	8,8 %
Provence-Côte d'Azur	2,9 %
Total	85 %
Région parisienne	5,5 %
Autres départements	7,4 %
Etranger - outre-mer	2 %

(fig n°10). On observe donc la prédominance des hyérois et l'importance relative de la Provence-Côte d'Azur, des Alpes et de la région parisienne. Le sud-ouest ne figure pas:

Languedoc-Roussillon, Aquitaine et Massif central n'ont aucun ressortissant. Ainsi l'essentiel des propriétaires extérieurs est groupé au sud-est d'une ligne allant de la région parisienne aux Bouches-du-Rhône.

Depuis des siècles, Hyères a noué avec son arrière pays, avec la vallée du Rhône, des liens; il existe un rapprochement frappant entre la propriété et les courants traditionnels de l'immigration. Hyères recrute des résidents dans ces régions très urbanisées, faciles d'accès que sont les Bouches-du-Rhône, les Alpes, le Lyonnais surtout.

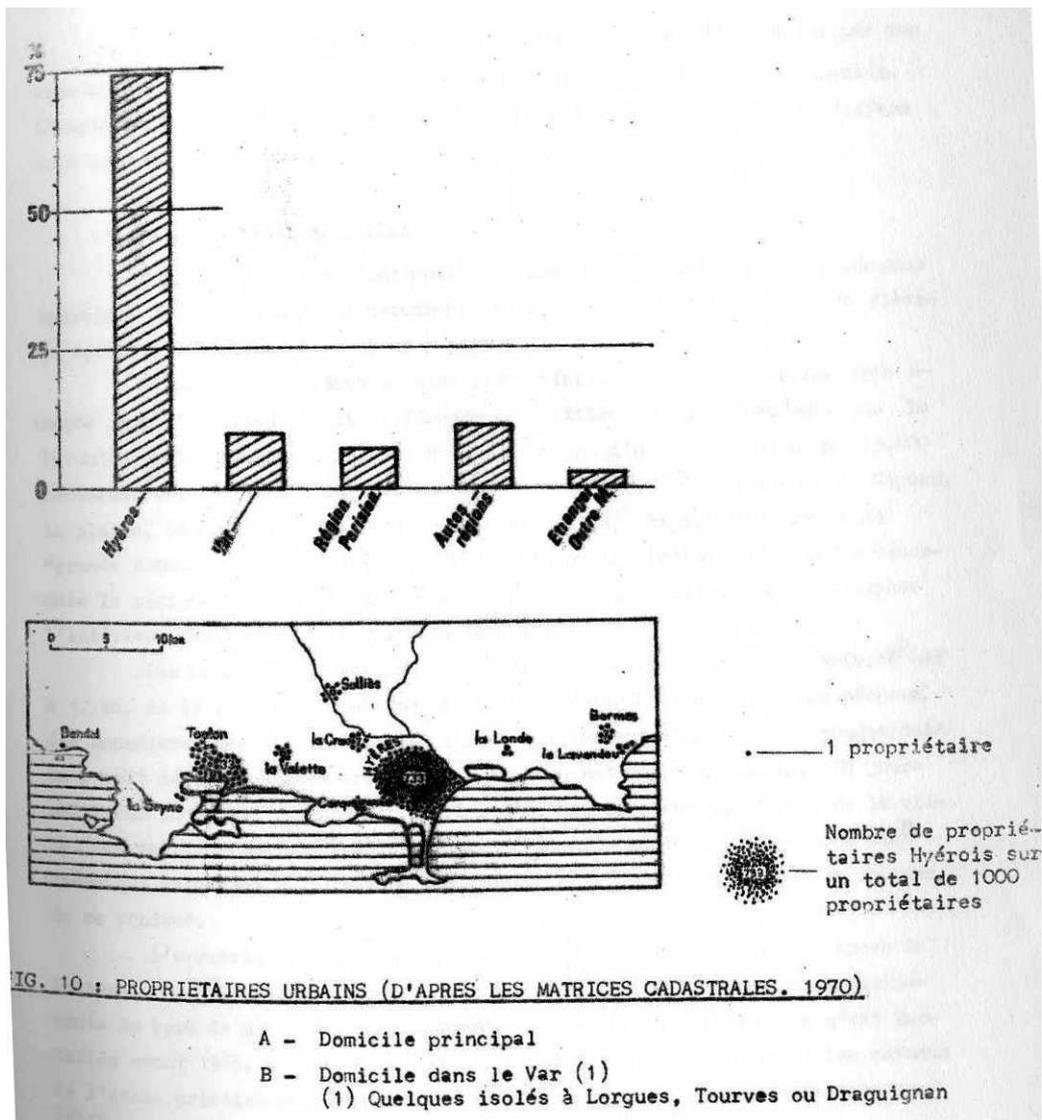
Qui sont par ailleurs ces 8,8% de propriétaires varois? Toulon comprend 3,2% c'est-à-dire la moitié du département, Mais l'arrière-pays peu peuplé, moins urbanisé, n'est guère représenté. (Le Luc 0,1, Lorgues 0,2% etc.) Par contre, les communes littorales proches, de Bandol au Lavandou constituent l'essentiel du Var. L'intérieur joue un rôle négligeable (fig.10-B).

On peut donc conclure provisoirement qu'Hyères résiste à la saisie de son patrimoine immobilier fuie société d'artisans, de commerçants, d'immigrants "tertiaires" âgés qui s'installent et achètent. L'emprise des extérieurs s'accroît lorsqu'on s'éloigne de la ville. Il semble que la proportion des extérieurs devienne plus forte dans les quartiers pittoresques, sur les collines boisées et les immeubles collectifs de luxe près de la ville. La grande majorité des hyérois ne désire pas trop s'éloigner de la ville; les villas de la zone touristique sont trop chères, les quartiers mal équipés en dehors de la saison pour attirer les autochtones. L'agglomération, chaude et encombrée en été, rebute les acheteurs extérieurs; la banlieue ouest de la ville, si aimable soit-elle, n'a qu'un nombre limité de, résidences secondaires; le quartier Beauregard, composé de pavillons individuels n'a que 5 habitations secondaires sur 109. A l'ouest, le avenue Godillot, pour 100 résidences principales n'a que 7 résidences secondaires (1968). Dans l'agglomération, aucun îlot n'a plus de 1% d'habitations secondaires. Dans le "vieux Hyères", sur 3000 résidences principales, on n'en compte que 200 à peine; la vieille ville ne connaît pas encore le rajeunissement des vieilles cités de la Côte d'Azur et demeure le refuge des plus défavorisés. La carte par îlot montra pourtant un parallélisme entre îlots commerçants et plus forte densité de résidences secondaires; le seul îlot n°6, entre la très animée rue du Portalet et la rue Manillon, en totalise 26.

Quoi qu'il en soit, l'emprise des locaux est toujours importante à l'intérieur de l'agglomération comme on le voit dans l'analyse de la propriété dans quelques récents immeubles collectifs: Noms des immeubles (fig.n°15)

Nom des immeubles	% de propriétaires locaux
Le Victoria	94%
Le Brazza	73%
Le Saint-hilaire	70%
Le Beauvallon	56%
Les Mimosas	52%
L'Horizon	46%
Les Roches fleuries	37%

Les nouveaux grands immeubles du centre sont aussitôt achetés par des commerçants, médecins ou services locaux voulant occuper des positions-clés. L'implantation hyéroise décroît donc vers l'extérieur de la ville et s'efface dans la zone touristique.



3. L'arrière-pays rural

Formant un violent contraste avec les paysages urbains, les campagnes hyéroises plus profondes qui demeurent provisoirement à l'écart de cette fièvre de spéculation doivent être mises à part.

La commune d'Hyères a cette particularité d'avoir une racine très avancée vers l'intérieur, à la différence des petites communes rurales comme le Lavandou ou Carqueiranne. Depuis 1901, la commune d'Hyères n'a plus que 13.000 hectares, mais s'étend à la fois sur les Maures, la vallée inférieure du Gapeau, la plaine, Giens et les îles²². Cette situation, issue du partage de la "grande commune" du XIXe siècle, explique la contradiction dont souffre désormais la région: au littoral où la pression immobilière est écrasante s'oppose l'intérieur rural peuplé d'agriculteurs délaissés.

Des Borrels à Sauvebonne, sorte de marge agricole dont l'extrémité est à 12 km de la ville, la campagne est encore protégée et conserve des pêchers, des amandiers, des oliviers et des fleurs qui forment d'agréables paysages: mais on y voit déjà des signes troublants qui annoncent des changements. Un journal local déclarait récemment: "Les Borrels: une campagne aux portes de la ville, Des terrains ont été vendus et achetés et notamment par des

²² Dossiers de séparation des communes (La Londe, Carqueiranne, La Crau) aux Archives municipales d'Hyères.

groupes financiers qui attendent le moment où des lotissements auront le maximum de chances de se vendre".

L'arrière-pays rural n'a pas encore l'infrastructure dont dispose le littoral, La collectivité subventionne à grands frais les routes, les équipe mentes du bord de mer alors qu'aux Borrols aucune ligne téléphonique n'est installée avant 1968; à Sauvebonne, il n'y a pas d'éclairage public et de l'école primaire et les enfants doivent attendre dans l'obscurité le car de ramassage scolaire.

Les agriculteurs de cette zone rurale "ont des difficultés financières plus dures que sur le littoral". (Étude du foyer de progrès agricole d'Hyères), les fermes sont plus vétustes, les exploitations moins spécialisées. Quant à la population des Borrels, elle n'augmente que de 12% entre 1946 et 1965 (Sauvebornie 10%).

L'urbanisation de la région hyéroise aboutit donc à un déséquilibre grave entre un littoral surchargé, dégradé et le reste de la commune. Le danger est grand de voir s'édifier une "ville linéaire", un "mur de béton"²³ comme le souligne E. Mallet, "le littoral est obstrué peu à peu" et "la banlieue s'installe dans l'arrière-pays, bloquant les chemins de la mer. Le conseil général du Var lui même, comme remède aux incendies, propose "d'urbaniser les Maures" et de lotir en pratiquant une urbanisation "sélective"!

Dans ces conditions, il faut envisager, dans une optique essentiellement géographique, les conséquences de cette situation foncière qui résulte' d'une mise en valeur anarchique.

II. LA SPECULATION FONCIERE est un élément de déséquilibre.

Sans faire de la géographie des sols urbains le seul facteur d'une évolution très complexe, force est de constater l'importance de la politique foncière aujourd'hui pratiquée. Le schéma d'aménagement du territoire souligne un danger qui conduit à "une ségrégation par le prix des terrains, donc par l'argent et à un écrémage des sites les plus beaux".

Cette situation est particulièrement valable pour la région hyéroise. La première conséquence, elle même complexe, aboutit à une diversification des paysages et des types d'urbanisation. La spéculation pèse sur la mise en valeur et permet de comprendre deux aspects importants de l'évolution: la densification du, centre et la formation des banlieues d'immeubles collectifs.

A.- Le conditionnement des paysages urbains.

Le premier fait particulièrement important est la densification du centre.

1/ Le "bourrage" du centre.

Au pied de la vieille ville, l'agglomération héritée de la période du tourisme de luxe devient le cœur de la ville s'accumulent les services. Aucun îlot ne possède moins de 50% de "tertiaires" mais la résidence disparaît au profit des activités qui ont besoin d'avoir pignon sur rue. Les anciens hôtels hérités du XIXe siècle, les maisons de maître aux façades imposantes se peuplèrent de médecins, d'avocats, de commerçants divers. La localisation des médecins est significative: elle cerne précisément le centre commercial: celui-ci a désormais des "habitants sélectionnés" et moins nombreux.

L'origine bien connue de ce phénomène de "city" est nouveau à Hyères. Jusqu'à une date récente, le noyau conserve une allure paisible avec des immeubles peu élevés, des jardins, des hangars de grossistes. La restructuration du centre date de quelques années: la structure en "îlots

²³ Journal "Le Monde" 39 juillet 1971, p.1

à maisons périphériques" évolue vers un paysage à "îlots compacts". Depuis environ 5 années, près de 15 grands immeubles sont venus se glisser dans les moindres jardins. Le terrain est si cher qu'il faut profiter des plus petits espaces; en 1969, une voie parallèle à la RN.98 écarte des îlots vétustes: "les Arcades". Un immeuble de luxe de 6 étages, les remplace. En août 1971, une grande banque, le Crédit commercial de France, s'installe à la place de vieux hangars; un autre hangar servant de salle de boxe est rasé et voit s'élever un immeuble de 7 étages, l'Escurial. La cherté du sol est si grande qu'elle entraîne une "sacralisation" du centre; magasins nobles, services à vocation régionale s'implantent dans des locaux si coûteux qu'ils évincent la grande majorité: bijoutiers, cafés, banques, magasin de vêtements, laboratoires, garnissent peu à peu les "pas de porte" et précipitent le déclin de la résidence.

Conséquence sur le paysage: les immeubles sont les plus élevés possibles, compte tenu des interdictions car le terrain augmente vite et les travaux sont de plus en plus difficiles. Prochainement on doit raser en plein centre ville le "Parc Étel", installé dans le "jardin du roi" pour édifier un nouveau complexe moderne. Les moindres jardins, entrepôts sont guettés; dans tous les cas, il faut détruire et remodeler un paysage façonné au siècle dernier. Cette situation oblige le centre à valoriser ses activités: recherche d'une fonction hivernale nouvelle (cure, congrès, etc.), élimination des commerces de détail qui subsistent dans le vieux Hyères et dans les grandes surfaces de la zone Suburbaine; personnes âgées à faibles revenus et salariés modestes sont rejetés à la périphérie ou subsistent dans les îlots vétustes coincés entre les secteurs rénovés. Ainsi la finalité économique change peu à peu.

A ces nouvelles fonctions correspond ce qu'on appelle un "bourrage" et les promoteurs s'emparent des espaces libres mais doivent tenir compte du prix du sol. C'est ainsi que s'établit une "ségrégation par le prix des terrains". Cette obstruction entraîne un réaménagement coûteux mais surtout s'ajoute à l'étalement de la zone suburbaine où les meilleures terres maraîchères disparaissent.

2/ L'extension anarchique des banlieues.

L'étude des sols conduit naturellement à suivre l'évolution récente des constructions en montrant comment les impératifs de prix guident l'urbanisation.

Hyères, petite cité somnolente, fut jusqu'à une date récente une "ville agricole" où les "services" gravitaient bien souvent autour du commerce des fruits et légumes. Les champs maraîchers apparaissent à quelques centaines de mètres du centre et les tracteurs traversent toujours paisiblement les avenues envahies de touristes. Nous savons que la ville comprend encore 104 ha de terres maraîchères et les types de contacts zone rurale d'habitations sont très variés.

Lorsqu'on passe de la zone bâtie continue à la zone discontinue du périmètre d'agglomération les prix s'abaissent. Les terres agricoles sont protégées par la S.A.F.E.R. mais cèdent du terrain. C'est dans cette zone suburbaine que se sont édifiés il y a sept ou huit ans, les premiers grands immeubles collectifs qui constituent aujourd'hui une ceinture de béton se dressant au-dessus des champs maraîchers. Pourtant entre ces grands ensembles et la ville densément construite existe une zone intermédiaire: il s'agit de l'ancienne banlieue édifiée entre les deux guerres sous la forme d'un semis de petits pavillons élégants. Ce domaine s'interpose entre le centre et la zone maraîchère, (Fig.11), hérissé de tours et de cubes blanchâtres; il s'agit le plus souvent de demeures confortables mais modestes comme l'Oasis, le Pyanet ou les Rougères., La vieille ville se dépeuple à leur profit²⁴.

Depuis lors, l'espace Qat peu à peu comblé entre la zone périphérique et la banlieue maraîchère interstitielle; les parcelles sont cernées, comme au Martinet par une auréole de

²⁴ Il est curieux de constater que ces immeubles collectifs calquent étroitement la ligne "d'isoprix" de 120 à 150 francs le m²

l'hectare, provoque une spéculation foncière. On anticipe sur les futurs équipements et les petites opérations-se multiplient, à courte vue, avec l'espoir de profits rapides.

Vers la Burlière, la Lazarine, les Rougières, les Grès, les constructions progressent en milieu neuf, sur les plus riches terres maraîchères de la région, abritées du mistral. Il se produit donc une "liquidation des meilleures terres". L'autoroute en trémie qui doit traverser la ville (fig.5 et 11) doit éventrer les champs du Martinet, de la Burlibre, alors qu'un tracé au nord des Meurettes eût été préférable.

La conséquence la plus grave est le rejet à la périphérie des classes moyennes ou modestes; une très fine ségrégation sociale apparaît en dépouillant les professions des listes de recensement.

B- Une sélection par le prix des sols.

Un des aspects les plus dramatiques de cette urbanisation, fondée sur l'impitoyable loi de la rentabilité, est la sélection sociale qui suit la charte des sols et des loyers. D'après les conditions du marché une fraction notable de la population ne peut supporter la hausse des prix des immeubles de l'agglomération.

1) Les besoins de la population permanente.

Le tourisme peut signifier, pour la grande majorité des 40.000 habitants permanents d'Hyères, une très grande difficulté à se loger.

En effet, l'essor de la construction; si spectaculaire, n'empêche pas 41,4% de la population de vivre "en état de surpeuplement" (1968), alors que nous savons que les résidences secondaires abondent. Les immeubles qui croissent le plus vite sont ceux de plus de 3 étages qui constituent 53% des logements et on assiste à la diminution de la surface des appartements. Les "moins de 5 pièces" constituent plus de 70% en 1968, et les logements de 1 ou 2 pièces près de 38% du total. Le parc immobilier est vieilli et 40% des logements sont antérieurs à 1914 (et 60% pour les bâtiments agricoles).

La cherté des logements modernes entraîne le maintien d'une population défavorisée dans les vieux îlots (vieux Hyères, quartier de la Gare etc.), Il faut, en effet, compter 400 francs par mois pour un F3 (voire 700 à 1000.. dans les immeubles de luxe du centre comme les Arcades ou la résidence du parc Riquier), et tout naturellement une sélection s'opère.

Il existe évidemment une liaison entre la rareté et la cherté de l'espace, cet amenuisement des appartements et la mobilité d'une population qui se cristallise dans tel ou tel quartier en fonction de ses possibilités financières

Dans ces conditions, il n'est pas étonnant de constater que la grande majorité des habitants des résidences principales soient des locataires:

	Propriétaires	Locataires
1954	24,4%	75,6%
1962	32,2%	67,8%
1968	32,6%	67,4%

On observe une grande stabilité des statuts d'occupation avec une légère progression du nombre des logements occupés par les propriétaires eux-mêmes.

Cet essor de la construction ne satisfait donc pas tous les besoins de la population locale: anarchie de constructions, logements trop chers, résidences secondaires vides, logements surpeuplés sont les principales contradictions. Déjà en 1966, la mairie, dans un rapport sur la

crise du logement pour les revenus modestes, souligne que la région est bien dotée en "logements aisés"; sur 1213 demandes de logements HLM, 339 seulement sont satisfaites.

Depuis lors, la "spécialisation" de la ville dans des immeubles de luxe n'a fait que s'accroître. Par contre, le vieux Hyères n'a que 1,42% de sa population active employée dans des professions libérales ou de cadres supérieurs et les simples employés (chauffeurs de cars, receveurs, agents hospitaliers, etc.) sont 40%. Les travailleurs sans qualification sont près de 17% et les domestiques 7%. Pourtant le projet de "Marina" de Giens (500 appartements, 500 postes à quais) doit permettre, selon un architecte, que le plaisancier puisse "observer de la fenêtre de son appartement, son yacht".

Ces luxueux projets contrastent avec la réalité quotidienne et la vie dans les nouveaux quartiers suburbains.

2) L'exemple du Val des Rougières.

Sur les collines orientales, prolongeant le quartier Chateaubriand s'étagent de luxueuses, villas, un nouveau quartier s'est édifié; il comprend près de 20 grands immeubles et contient environ 5000 personnes. Il s'agit d'HLM construites par la collectivité sur des terrains qui valent 30 francs le m².

Nous nous trouvons devant une véritable ségrégation sociale; une étude minutieuse des listes de recensement a pu conduire aux conclusions suivantes: la sélection s'opère tout naturellement dans la population; les quartiers plus élégants, plus coûteux reçoivent une population plus âgée (ouest de la ville).

Ages	Val de Rougières HLM	Vieux Hyères	Qu. Résidentiels en pavillons - ouest de la Ville
- de 15 ans	38,50%	21,50%	17,8%
15 à 20 ans	39,30%	32,2%	31,8 %
40 à 65	18,36%	32,1 %	33,4%
de 65 ans	3,06%	13,2%	16,5 %

Au val des Rougières, les jeunes de 5 à 15 ans forment 31,7%, contre 15,2 pour la moyenne communale. On imagine donc une population de jeunes ménages avec seulement 2,7, de retraités et un taux d'activité faible de 32,574, Près de 5 de la population a moins de 20 ans, contre 25% dans le quartier Beauregard. Cette situation est typique des grands ensembles et les femmes n'ont guère la possibilité de travailler à l'extérieur.

On peut objecter que la nature de ces bâtiments HLM crée des conditions spéciales mais on rencontre les mêmes caractères à la Blocarde, au "Pyane", à l'"Oasis". Les premiers bâtiments, construits il y a plus de dix ans dans des collines toisées, furent peu à peu cernés de cubes blanchâtres de 9 à 10 étages. Le vieillissement prématuré, le Manque de soins frappera tout de suite l'observateur. Les promoteurs ont "bâclé" ce travail. Citons un journal, pour tant très modéré, qui évoque "le désolant spectacle de la nature détruite, salie, avilie par le peu de scrupules de constructeurs pressés". ("La République", jeudi 29 janvier et vendredi 30 janvier 1970). Tout locataire, emménageant dans un appartement neuf, a passé plusieurs jours à gratter le sol jonché de débris et recouvert de plâtres..... Lors des pluies, l'eau creuse des rigoles et forme des "bad lands" et la route qui conduit aux bâtiments a 2 m. de large!

On ne peut que constater les contrastes qui naissent spontanément de la croissance "naturelle" de l'agglomération. A quelques centaines de mètres de la colline, vit une population composée de 50% de cadres supérieurs et de membres de professions libérales. Le terrain vaut 150 francs le m² et sur 5 îlots par exemple, totalisant 225.000 m², on ne compte que 316 habitants, 75 immeubles et 130 logements, c'est-à-dire moins de 2 par maison. On comprend aisément que sur environ 1200 personnes, 28% appartiennent à la catégorie des anciens actifs (soit autant que la population active, 30,6%).

On retrouve la même situation dans tous les quartiers de villas et y résider devient un luxe. Dans le quartier Beauregard où la densité de population oscille de 61 à 66 habitants à l'hectare, d'agréables pavillons individuels abritent une population où les plus de 50 ans sont 38,6%; le tertiaire occupe 77% il s'agit ainsi d'une population déjà âgée possédant les moyens de se loger dans cette partie de la ville.

On pourrait multiplier les exemples mais les situations précédentes suffisent à prouver que la rapidité de l'éclatement" de la ville depuis dix années a été facteur de contrastes et de déséquilibres graves. Dans ces conditions, le devoir du géographe est de constater cette réalité et recommander un aménagement réfléchi et concerté.

C.- La pression foncière entrave tout aménagement.

L'agglomération hyéroise est encore assez modeste pour constituer un domaine neuf, intermédiaire entre les zones "métropolisées" et les campagnes profondes. Les problèmes de mise en valeur ne sont pas encore insolubles.

Pourtant des obstacles naissent et contrarient ce que la grande majorité des spécialistes d'aménagement du territoire recommandent. "Il reste que pour construire des appartements à des prix qui ne soient pas prohibitifs, édifier des villes qui ne soient pas réservées à une certaine catégorie sociale, il faut disposer de terrains en quantité suffisante et à un coût acceptable"²⁵.

1/ Le coût des équipements.

Le fait fondamental provient de la spéculation résultant de la plus value qui accompagne les équipements effectués par la collectivité.

Un entretien avec un haut fonctionnaire des services techniques nous permet de faire les remarques suivantes: au port d'Hyères la municipalité a presque "donné" les terrains aux promoteurs (ils valaient 150 millions d'anciens francs) sans exiger les équipements du quartier qui demeure très pauvre dans ce domaine. Au Pyanet, de grands ensembles sont édifiés depuis 1964, près des casernes, à l'emplacement d'un beau vignoble, mais c'est la commune qui assume les frais des espaces verts, du stade....

Au port des Salins, la commune se charge de la route devant conduire aux nouveaux lotissements, et à Costebelle on procède de même en faisant installer l'eau. Or, ces charges sont-assumées par la collectivité qui ne profite que très indirectement des "bienfaits" des nouvelles constructions. Ces investissements effectués par les collectivités apportent des bénéfices aux constructeurs, aux nouveaux propriétaires, la plupart étrangers au pays. "Il importe que les promoteurs qui investissent soient tenus dans leurs charges à prévoir les équipements requis par la présence de ceux qui y vivront en permanence"²⁶.

Les municipalités payent à prix d'or l'obtention de nouvelles constructions et n'osent pas entraver l'action des bâtisseurs. Il ne faut pas "tuer la poule aux œufs d'or" affirme un constructeur (à propos de la Marina des Salins). Mais dans cette optique on oublie les véritables intérêts régionaux.

²⁵ Journal "Le Monde" 20 avril 1971, p.20.

²⁶ J. Hochard Journal "Le Monde" 1971.

2/ La préservation des intérêts locaux.

La véritable géographie régionale doit s'intéresser à la maîtrise du sol par la communauté qui l'exploite. Or, les sociétés qui investissent sont le plus souvent extérieures.

Le cas de la "Marina" des Salins est significatif. Le plan primitif en 1970 prévoyait "25.000" lits (projet réalisé sur 10-12 ans) et une cité lacustre édifiée sur les 300 ha. des anciennes Salines qui viennent de fermer. 40.000 habitants pourront y loger et 700 bateaux y prendre place. Cet énorme complexe immobilier, s'il voit jamais le jour, est un exemple de la méthode qui consiste à marquer une opération immobilière par la création d'un port de plaisance si à la mode aujourd'hui. Le groupe financier promoteur comprend la société "Etige" qui a édifié Port-Grimaud, la compagnie de Suez, la banque d'Indochine. Il s'agit de promoteurs "importés" et l'on aperçoit les dangers de ce pesant ouvrage, transformant le littoral en un "mur de béton" et coupant l'accès à la mer.

L'impitoyable loi de la rentabilité fait oublier les dangers de la surcharge et a dégradation d'une nature littorale si fragile: les sables ne sont plus fixés et glissent vers les fonds, le cordon sableux de l'isthme est érodé et les crêtes s'amincissent. Dans le golfe de Giens, "les mattes", supports des algues, disparaissent, et la dégradation des herbiers sous-marins s'accélère (déjà plus de 2 km). C'est précisément dans le golfe de Giens que des promoteurs veulent lancer un complexe portuaire de 800 places avec immeubles en façade correspondants! Pourtant un des membres de la commission nautique du littoral remarquait en février 1971 que la ville a d'autres besoins que les réalisations de ce type qui ne visent que le profit immédiat, appelé pompeusement "équipement" et qui laissent par la suite d'énormes charges aux municipalités: routes, adductions d'eau, réseaux d'égouts. Toute implantation doit être rentable et profiter pleinement à la région tout en sauvegardant l'espace. Il n'empêche que celui-ci doit être utilisé au mieux; c'est dans cette optique que l'on doit comprendre les projets d'aménagement qui ne sont pas des rêves "mais un impératif".

3.- Une vocation de "Réserve nautique".

Une action réfléchie est de plus en plus souhaitée pour combattre les abus d'une spéculation et d'une anarchie foncière qui entravent une urbanisation harmonieuse.

Le touriste et le propriétaire, cloîtrés dans les intérêts étroits, risquent fort de détruire ce qu'ils viennent chercher. L'hôte de passage est à la poursuite d'un certain espace: "C'est un produit fini et élaboré qu'il veut acheter, non seulement le soleil, la mer et le paysage, mais encore des distractions"²⁷.

C'est donc à la recherche d'un équilibre que s'attache le schéma directeur qui s'intègre dans le plan "groupement d'urbanisme des Maures" approuvé en décembre 1966 ; à la fois imprécis et incomplet, ne comportant pas de plans de détails, il fut sans cesse soumis aux pressions et aux spéculations.

Le ministère de l'équipement, alarmé par la spéculation foncière et les dépréciations, a donc fixé en 1971 les grandes lignes de la lutte contre cet urbanisme sauvage. Il conviendra de durcir la politique foncière et de promouvoir des réserves naturelles protégées appartenant au patrimoine collectif. Cette nécessité est d'autant plus impérieuse que la région hyéroise verra son taux d'occupation doubler d'ici 1985 et qu'il faudra prévoir les surfaces suivantes :

²⁷ Var. Tourisme. Enquête de l'A.T.U.V.AR, Toulon oct.1970.

Surfaces nécessaires en ha.

Occupation permanente (rés. Princ.)	Occupation temporaire en dur fixe (rés. Second., mas cabanon, cabane)	Occupation temporaire légère (camping)
532	2760	171

Ce qui nécessite une consommation de terrains de 3292 ha, mais il s'agit de savoir où trouver l'espace à urbaniser.

Le schéma prévoit une vocation de zone nautique privilégiée et de réserve de nature, sorte de fenêtre s'ouvrant entre les domaines déjà saturés de Marseille, Toulon et surtout la Côte d'Azur de Cannes à Nice. Il faudra donc limiter les lotissements anarchiques, l'urbanisation sauvage et les Marina qui risquent de détruire l'équilibre du littoral. Il est pourtant nécessaire de faire face à un déficit prévisible en terrains, d'ici 1985, de 1000 ha environ.

Le tissu urbain doit se renforcer autour d'Hyères, et au sud de la future autoroute. Ainsi se pose la question de la présence de l'aéroport militaire et de ses annexes qui isolent véritablement Hyères de la mer et sclérosent un domaine où l'extension serait possible. Ces servitudes aéronautiques sont fondamentales pour comprendre le sens de l'urbanisation. Résumons brièvement les caractères principaux du plan des abords de la base du Palyvestre : une première zone A, nord est sud est enserrée l'aérodrome et les constructions sont systématiquement interdites ; la zone B, plus au nord, limite la construction à l'industrie et aux bâtiments bénéficiant d'isolation phonique. La zone C est plus libérée; elle défend seulement la création d'hôpitaux ou de locaux de collectivités.

La conséquence principale est que la ville doit croître d'est en ouest, se densifier au nord de ce domaine "non aedificandi" qui bloque l'expansion de la cité vers la mer.

Le plan d'urbanisme prévoit donc une extension des résidences secondaires vers les premiers contreforts des Maures. Mais le plan veut éviter le "saupoudrage" dans la zone rurale où, d'ailleurs, l'obligation d'acheter dans le domaine "habitable" 2000 à 10.000 m² minimum restreint l'urbanisation. Les sols agricoles et forestiers sont taxés d'interdictions absolues.

La chance de la région est de posséder encore des terrains disponibles. Port-Cros, devenu parc national, est à l'abri des déprédations. Il est "prouvé que la protection peut être rentable.... La nature, grâce au public, doit subvenir aux besoins de sa protection"²⁸

Depuis 1964, l'île échappe à cette urbanisation qui menaçait Porquerolles. Cas particulier, il est vrai, l'île fut toujours tenue par un seul propriétaire au cours des siècles, Monsieur de Retz, de Pourtalès, et... Les 640 ha. de l'île ne sont guère occupés que par soixante personnes.

Porquerolles, avec ses 1254 ha a toujours aussi échappé au morcellement, passant, par exemple, à Monsieur de Roussen, secrétaire de Gambetta, à la Compagnie foncière, à Monsieur Fournier et ses héritiers. L'île constituait bien pourtant une splendide réserve de nature avec sa belle forêt de pins maritimes, d'Alep, ses cyprès du Mexique ou ses eucalyptus. En rachetant 900 ha, l'État a évité ici un lotissement destiné à 2500 logements que s'approprièrent à réaliser deux promoteurs. Une grande société devait précisément effectuer 80 millions de frs de travaux pour urbaniser l'île. (La SODETO dont le principal actionnaire est le Club Méditerranée).

La région hyéroise peut donc trouver grand profit à gérer ses ressources naturelles : on peut encore y voir des bruyères de la taille d'un homme; sur l'isthme de Giens lui-même, l'espace ne manque pas et les Pesquiers couvrent encore 450 ha. d'étangs où vivent des flamants roses....

²⁸ Y.Le Rhun. "Le Monde" correspondance, mai 1970.

Il est donc naturel de souhaiter une prise de conscience des véritables intérêts locaux et souhaiter des enquêtes sur ce délicat problème de la possession du sol. A qui profite l'entassement des richesses qui proviennent de l'exploitation du capital foncier? Le littoral ne devient-il pas peu à peu une "Floride" soumise à dos impulsions et des contrôles étrangers? Tous les projets de créations nouvelles négligent les salariés du tourisme. Certes, les édiles se réjouissent du nombre croissant des touristes, des chantiers qui se créent, des nouvelles tours qui hérissent la cité et lui donnent allure de "grande ville"; les paysans vendent plus, les commerçants font leur saison en trois mois: une économie de service a remplacé l'ancienne économie de production. Mais à la fièvre des mois d'été succède la somnolence des neuf autres

Ce besoin d'activités nouvelles est très urgent; il faut dépouiller les listes électorales pour voir surgir la masse des professions modestes qui composent l'essentiel de la population de la ville. Dès octobre, saisonniers et saisonnières viennent s'inscrire au bureau de chômage. Les règles actuelles du marché foncier repoussent les industries par la cherté des terrains. Plus ou moins consciemment, les municipalités découragent les projets d'industrialisation et écartent même les usines "propres", produits pharmaceutique, électronique, etc. Le mot industrie effarouche; il est rarement prononcé, Le plan d'urbanisme prévoit modestement une "zone industrielle" de 90 ha. vers les carrières, regroupant d'une manière peu réaliste les artisans locaux

Il est donc d'autant plus urgent de se préoccuper des salariés du tourisme car la création de 10.000 ou 20.000 "lits" destinés à la clientèle touristique qui ne vient que pour quelques semaines, suppose qu'on peut satisfaire les besoins des milliers de familles qui vont vivre toute l'année, Comme on l'a remarqué, on a confondu trop souvent "en toute bonne foi l'intérêt de la population régionale avec la prospérité des entreprises installées sur la région" (R.Lafont). L'implacable loi de l'offre et de la demande aboutit à présenter aux Hyérois des logements semblables "aux studios étroits offerts aux visiteurs" (J.Hochard).

Par contre, la déruralisation s'accélère car trop impératif est le besoin de se débarrasser de terrains si coûteux la nécessité d'équiper le littoral précipite cette déruralisation: le projet de déviation de la RN98 pour faire une autoroute coupant la ville en deux, doit exproprier 150 ha de cultures maraîchères parmi les plus riches. C'est pour cette raison qu'agriculteurs, hôteliers et commerçants réclament plutôt une route en corniche au-dessus de la ville, qui ne traverserait que des collines stériles mais d'une grande beauté. L'autoroute en "trémie" aurait, de surcroît, une conséquence dangereuse: modifier l'équilibre de la précieuse nappe phréatique de la plaine.

Les besoins de la ville détruisent ce qui a fait la richesse de la région: son agriculture intensive. Il est vain de regretter un ancien équilibre fait d'ailleurs de beaucoup de misères et d'injustices, mais il faut souhaiter que les Hyérois puissent accéder "aux emplois stables qu'ils vont chercher ailleurs"²⁹.

Il est donc naturel d'émettre un certain nombre de craintes sur l'avenir de la région; ces appréhensions ne doivent pas faire oublier qu'Hyères symbolise précisément une urbanisation à l'échelle humaine. Le seuil n'a pas été franchi au-delà duquel la conservation du patrimoine collectif sera définitivement compromise.

J.P. PAULET.

du Laboratoire de Géographie Raoul Blanchard de Nice.

²⁹ Bull. Municipal Jt 1958-n°1.

SOURCES

Archives municipales et Mairie d'HIERES.

- Cadastre du XIX^e siècle. Plans et matrices élaborés à partir de 1830. Matrices nouvelles remises à jour on 1912. Ce dernier cadastre reste valable jusqu'en 1948
- Cadastre actuel. Commencé on 1948-1951;c'est une rénovation totale.
- Listes de recensement. En particulier les registres par îlots de 192 et 1968.
- Listes électorales récentes; également les additifs des nouveaux inscrits de 1969-1970.

Contributions indirectes. Services de l'enregistrement,

- renseignements oraux;
- contrats d'achats et -de ventes - Dépouillement des registres de 1903.
- Registres des achats-ventes de terres et biens immobiliers des années 1966, 1967. 1968 et une partie de 1971.
- I.N.S.E.E. de Marseille:
- Recensements de 1946, 1954, 1962 et 1968. (Complétés par les estimations de la Mairie en 1971.)

CARTES ET PLANS

- plans du cadastre du XIX^e siècle. Ville au 1/2500e, campagne et littoral au 1/5000e.
- Plans d'aménagement d'ensemble et d'embellissement. Hyères, 1/2000e - 1935
- Plans d'aménagement de la commune d'Hyères à. 1/5000e. 1955, 4 feuilles.
- Plans d'aménagement récent.
- Plans du cadastre actuel, (La ville est au 1/1000e).

N.B. Je remercie M. le Professeur Miège de la bienveillance qu'il ma témoignée en faisant réaliser par M. Ottavi du Laboratoire les figures illustrant cet article,

POUR UNE PLANIFICATION DU TOURISME DE CONGRES à NICE.

D'après Nicole FAROUX

Ce n'est trahir ni la pensée ni les intentions de l'auteur que de condenser ainsi le titre de l'essai qu'elle consacre aux moyens rationnels d'implanter à Nice, au rythme d'un courant continu et non épisodique, une des manifestations les plus rentables de l'accueil collectif des temps contemporains, le tourisme de Congrès qui, après avoir été l'apanage des Etats-Unis, fait la conquête du Vieux Monde (1).

Nicole Faroux ne prétend pas ^{plus} découvrir les difficultés qui assaillent Nice que l'art du congrès. Son dessein est d'exposer méthodiquement comment on peut appliquer un remède d'ordre général, dont l'efficacité est bien connue depuis que la mode venue d'Amérique a gagné l'Europe, à un cas d'espèce, particulièrement bien choisi: il s'agit en effet d'une ville placée devant la crise permanente des vieilles structures de l'accueil et contrainte par là à une reconversion suivant des critères nouveaux susceptible de rendre la santé à une économie touristique qui s'étirole.

Introduction - Chapitres I à III : pages 1 à 60.

La première moitié de l'étude qui correspond au premier terme de son titre ("Nice: hier station climatique de luxe, aujourd'hui grande ville en mutation") peut être considérée comme une préface destinée à faciliter la compréhension des problèmes conduisant aux solutions qui seront abordées dans la seconde moitié.

Rien à dire des généralités d'introduction (p.1-15) qui sont une pré-

(1) Nicole Faroux. Mémoire de Relations publiques, préfacé par Monsieur le Président Paul Augier (██████████). "Nice: hier station climatique de luxe, aujourd'hui grande ville en mutation. Solutions à apporter pour l'épanouissement du Tourisme de Congrès". Ecole Française des Attachés de Presse-Promotion 1971, 130 pages, nombreuses illustrations.

sentation géographique, historique et démographique de "l'article" Nice. En effet cette synthèse sommaire initiant à la connaissance de la ville pour justifier les thèses soutenues plus loin ne pouvait être originale. Par définition elle exclut toute recherche personnelle incompatible avec le peu de place, d'une part, avec le rôle, d'autre part, qui lui sont attribués dans l'ensemble du développement. Pour la même raison je ne m'étendrai pas beaucoup plus sur les chapitres I (p.16-24), II (p.24-42) et III (p.44-60): le premier traitant de la conjoncture favorable, le second des fonctions urbaines, le troisième des grands problèmes qui se posent à la ville et aux solutions envisagées pour assurer son développement harmonieux.

Loin de moi l'intention de jeter la pierre à Nicole Faroux: elle ne se présente ni en géographe, ni en historienne. Elle ne peut exploiter que des données de seconde main comme le veut la nature même de ce préambule esquissé à grands traits schématiques interdisant tout accès aux sources. Je ne lui adresse donc aucun reproche. Néanmoins je n'accepte pas tout sans restriction.

Voyons d'abord le chapitre premier - ("La conjoncture favorable"). Va pour le "merveilleux site", encore qu'il s'assortisse d'une lourde hypothèque par la faute de son exigüité qui n'offre qu'une bien piètre assiette pour la grande agglomération contemporaine — ce qui est, d'ailleurs, fort justement souligné plus loin (chap.III,7,p.55-56 "Le manque de terrains à bâtir"). Va pour le climat et au passage je retiens qu'il est parlé en termes fort exacts de l'aéroport (p.20-22, diagramme, et, plus loin, au chapitre III,4,p.50-52). En revanche, je ne souscris pas à la "situation géographique privilégiée". Sauf pour les routes du ciel. Mais sur terre, et c'est ce qui compte avant tout, avoir dans le dos la mer ou la montagne ne peut passer pour un bienfait de la nature. Or c'est le cas de Nice. Et quelle montagne! Toute l'épaisseur des Alpes, à vol d'oiseau, quelque 300 kilomètres jusqu'au Léman, et avec les Alpes du Sud qui sont le secteur le plus difficilement pénétrable de l'ensemble de la chaîne, cloisonnées et verrouillées de gorges. C'est Marseille qui jouit sous ce rapport de l'atout majeur d'être au débouché du grand axe de circulation rhéno-rhodanien transperçant de part en part le continent. Gênes qui n'a derrière soi que l'Apennin avant que s'ouvre l'ample plaine du Pô, Venise qui n'a même pas cet obstacle sont plus favorisées. Et joindre aux aptitudes naturelles pour la porter également en compte à l'actif, l'efficacité des techniques humaines est bien le com-

-ble de la maladresse. Dès l'origine les insuffisances du réseau ferré ont été flagrantes. Les relations par trains rapides avec Paris seraient encore bien plus rapides si Nice avait pu obtenir, pour éviter le crochet par Marseille, une liaison directe vers Grenoble, naturellement par une voie à écartement normal et non par le dérisoire et désuet tortillard de Digne dont elle fut gratifiée, le "train des pignes", (des pommes de pin, allusion sans doute à son confort) d'un archaïsme touchant. Et, d'autre part, une carte des tunnels routiers transalpins et des grands axes de circulation modernes qui, achevés ou en cours de réalisation, y conduisent, fait apparaître la carence, dans ce domaine aussi, de la Côte d'Azur. Sa clientèle, comme celle de tous les rivages méditerranéens, vient du nord. Or des pays scandinaves et rhénans l'autoroute conduit au tunnel du Grand Saint-Bernard par la Suisse, ou tout au moins à celui du Mont-Blanc, tandis que les vacanciers de l'Allemagne méridionale et de l'Autriche dévalent par la vallée supérieure du Rhin et le San Bernardino ou par le Brenner et le Trentin en direction du sud. Nice est à l'écart des grands courants d'orientation méridienne qui partent du réservoir septentrional d'estivants vers les plages italiennes de l'Adriatique et de la ^{côte} ligura, yougoslaves et grecques, bulgares ou roumaines de la Mer Noire. Demain l'achèvement des autoroutes du Piémont complètera le réseau des mailles qui enserrrent Nice sans la desservir et auquel elle n'oppose que le désuet passage de Tende et le projet de percée du Mercantour au col de la Cerise. Quant à la poursuite des travaux, de l'A-8, elle ne fait pour l'instant que déplacer les étranglements ("La grande peur des responsables de la circulation: un superbouchon à Brignoles l'été prochain" Nice-Matin - 24 octobre 1971).

Le chapitre second est un survol rapide des fonctions agricole, industrielle, commerciale et financière, administrative, culturelle, une place à part étant, à la fin, réservée, comme il se doit, au tourisme. Ne soyons pas tâtilon et passons sur l'énumération dans laquelle l'auteur nous jette en vrac parmi les industries légères "la droguerie, les produits pharmaceutiques et cinématographiques, la lutherie, l'appareillage électrique" (p.28). Cependant Nice n'est pas Mirecourt et, pas plus qu'une hirondelle ne fait le printemps, quatre luthiers ne font la lutherie. Car il n'y en a pas d'autres dans la ville. (Voir deux articles de Nice-Matin, 9 et 14 novembre 1965, "Ces quatre luthiers niçois moyen-âgeux égarés au XXe siècle" et l'Espoir du 18 octobre).

Mais je saisis l'occasion de faire justice d'une erreur que je n'impute pas à Nicole Faroux car il ne faut pas lui en attribuer la paternité. Si elle l'a comise, elle a des répondants puisqu'elle n'a fait que démarquer ce que tout le monde ou presque répète depuis deux siècles. Voici la phrase incriminée: "Les premiers touristes qui vinrent à Nice, lit-on au début de son exposé de la vie de saison (p.35), appartenaient certainement aux riches familles romaines qui possédaient des "résidences secondaires" sur les collines de Cimiez et de Carabacel". C'est une affirmation gratuite. Elle procède d'une extrapolation abusive de l'inscription qui, gravée sur le socle veuf de la statue qui devait le surmonter, est dédiée par les décurions de Cimiez à Salonine, femme de Gallien (Texte dans le Guide du Visiteur de Cimiez, musée archéologique 1964, p.17 et photo dans le même 1969 p.35). On en a conclu sans la moindre preuve que l'impératrice avait séjourné à Cimiez; puis qu'elle était venue s'y soigner; et, de fil en aiguille, que cette cité avait été fréquentée par la haute société romaine. ("L'Impératrice est-elle venue à Cimiez, attirée par la beauté du paysage, la douceur du climat, la limpidité des eaux? Le luxe d'une habitation un moment apparu en bordure de l'oppidum en un site abrité, et ouvert aux larges horizons, un bassin de marbre blanc avec jet d'eau, des colonnes, des écuries pour huit chevaux, permettent-ils d'évoquer une résidence impériale? On ne sait". Ce morceau de bravoure du Guide de 1964, p.17, n'a de vraisemblable que l'aveu final). L'illogisme est d'autant plus total que l'on se demande pour^{quoi} l'aristocratie de Rome serait venue chercher à Cimiez ce qu'elle trouvait, à sa porte, dans la baie de Naples. Et de fait Nice a été consacrée ville de saison non par les Italiens, mais par les gens du nord, Anglais, Russes, Allemands et Français. Mais, de même que toute station thermale veut que les vertus curatives de ses eaux aient été reconnues dès l'antiquité, Nice devenue station climatique depuis le milieu du XVIIIe siècle a été encline à chercher, de bonne foi d'ailleurs, la consécration de véritables lettres de noblesse. Mais il faut pardonner à Nicole Faroux, car bien d'autres, avant elle, sont tombés dans le panneau.

Avec le troisième chapitre nous entrons plus avant dans le sujet, car il y est essentiellement traité des questions qui sont en rapport direct avec la fonction d'accueil. Je souscris bien volontiers à tout le développement. Il convient notamment de savoir gré à Nicole Faroux de l'analyse lucide d'une situ-

-ation préoccupante; elle souligne très bien l'insuffisance et l'incertitude de l'état présent des bases sur lesquelles repose encore pour une bonne part la fortune de la ville. Elle rompt avec l'image d'Epinal de Nice, capitale mondiale du tourisme, ce qu'elle fut pendant le demi-siècle de la Belle Epoque, mais ce qu'elle n'est plus. Elle ne dissimule même pas le prix du redressement hôtelier (p.55-56) qui ne réussit, lorsque quelques clairvoyants l'entreprennent, que par le sacrifice d'une partie appréciable du patrimoine reconverti, c'est-à-dire par une véritable automutilation: on^{l'}abandonne à la spéculation immobilière qui aménage ou construit des appartements vendus au prix fort, étant donné leur situation, et, avec le bénéfice réalisé, on modernise ou on reconstruit l'hôtel vétuste ou inadapté aux exigences des temps modernes: et ainsi le Négresco, ayant largué toute la partie nord du bâtiment originel, se retrouve avec seulement sa moitié sud, celle qui donne sur la mer, avec façade sur la Promenade des Anglais. De même l'auteur ne sous-estime pas les faiblesses, les lacunes d'une agglomération dangereusement hypertrophiée — circulation anarchique, pollution, manque d'espaces verts— mettant ainsi en évidence les facteurs défavorables autant que les éléments favorables. Il est bon de se dégager des slogans à l'eau de rose ressassés à satiété et générateurs d'immobilisme. Cependant, si je me rallie volontiers à l'ensemble des réflexions de Nicole Faroux, ce n'est pas absolument sans réserve. A la vérité, il s'agit plutôt d'une question d'appréciation: je ne suis pas d'accord avec elle au sujet du jugement qu'elle porte sur les résidences secondaires (p.58). Elle épouse, en effet, le point de vue de l'hôtelier, sans le cacher d'ailleurs puisqu'elle cite la phrase de l'un d'entre eux, l'un des plus avisés de la place du reste, pour ramasser en une formule imagée le procès qui leur est fait: "Nice, à cause des résidences secondaires, donne son soleil au lieu de le vendre". Or ce point de vue n'est pas nécessairement celui du propriétaire d'une de ces résidences qui ne pense pas être le pelé, le galeux d'où vient tout le mal, qui a payé cher son appartement —et fait prospérer l'industrie du bâtiment, la seule, à vrai dire, de Nice—, qui acquitte de lourdes charges de gestion et d'entretien et, à commencer, est gratifié d'une fiscalité locale l'une des plus élevées de France, et qui fait marcher le commerce local comme consommateur intégral. Et d'ailleurs il faudrait s'entendre sur le sens donné à "résidence secondaire". Au sens propre du mot, c'est l'habitation occupée par son propriétaire, ses parents, ses amis ou ses locataires (ne parlons plus des "coloniaux",

c'est une race en voie d'extinction!) seulement une courte partie de l'année, de toute façon par intermittence. Or j'ai bien l'impression qu'il y en a de moins, en moins. Pour la simple raison que cette formule est un luxe fort onéreux: capital immobilisé, charges et frais de toute nature dégoûtent vite l'intéressé. A moins que, et c'est le cas le plus fréquent, il n'ait acheté que pour transférer sur la Côte son habitation en vue d'une retraite proche. Et dans ce cas nous tombons dans la catégorie de la population résidentielle permanente, ce qui est fort différent, et fort courant. Peut-on dire de toute façon que le séjour, passager ou définitif, soit gratuit? L'achat d'un appartement, les dépenses d'entretien, cela n'apporte-t-il pas richesse à la ville? Il suffit de poser la question pour y avoir répondu. Telle est la dernière observation, toute subjective que suggère ce chapitre par lequel s'achève, avec les deux précédents qui procèdent du même esprit, l'entrée en matière familiarisant le lecteur avec l'état présent du milieu dans lequel la fonction d'accueil appelle des solutions originales. Il nous reste à entrer dans le vif du sujet.

Chapitres IV à IX : pages 61 à 109.

Les six chapitres et les cinquante pages qui composent la dernière moitié du mémoire en sont la partie neuve, celle qui est la plus originale. Là en est l'objet essentiel, annoncé dès le principe dans le terme deuxième du titre ("Solutions à apporter pour l'épanouissement du Tourisme de Congrès"), là est le fruit des enquêtes, des recherches, des réflexions personnelles de l'auteur. En bref, la première partie peut être considérée comme un hors d'oeuvre préparant au morceau de résistance que voici.

Chapitre IV: "Nice, ville de Congrès". L'idée de chercher une compensation au marasme du tourisme classique devenu sur la Côte d'Azur chronique en adoptant la formule d'accueil collectif du congrès germe entre les deux guerres. Elle prend corps dès la fin de 1931 sur l'initiative du maire Jean Médecin et les premiers essais pour y convertir la ville remontent à 1932. Elle paraît prendre un bon départ et faire son chemin: au nombre des manifestations qui en témoignent on compte alors le Congrès des avoués de France qui rassemble 300 participants et celui de la Ligue de l'Education nouvelle. En 1933, malheureusement, la Conférence européenne des Intérêts économiques et du Tourisme sur laquelle on

fondaît de grands espoirs pour l'avenir et qui avait été fort onéreuse pour les finances municipales fut un fiasco: "La grande presse française et étrangère bou-da la conférence. Les travaux intérieurs furent suivis avec indifférence. De plus le logement des congressistes se fit au petit bonheur et fut insuffisant".

L'Eclaireur, le quotidien local d'information alors le plus répandu dans tous les milieux, conclut: "L'échec peut être masqué, discuté, il nous paraît indéniable que Nice ne gagnera rien à une aventure assez coûteuse d'ailleurs"(p.63-64). Ce mécompte mit, dès ses débuts et pour près d'un tiers de siècle, en veilleuse une expérience qui procédait pourtant de judicieuses prémisses. 1967 est l'année du renouveau avec la Convention du Rotary Club international. Peu auparavant, l'hôtel Négresco s'est équipé de neuf salles de conférences et il est suivi dans cette voie par plusieurs autres établissements.

Je n'entrerai pas dans le détail technique des caractères et des équipements propres au tourisme d'affaires ou au tourisme de congrès, lequel comprend les sémi-naires de travail, dont le nombre de participants est limité, et les réunions ouvertes, c'est-à-dire les congrès professionnels, les congrès amicaux et les conventions politiques.

Chapitre V: "Les structures d'accueil". Je retiendrai l'essentiel pour Nice. La ville fait partie de l'Association France-Congrès groupant sous le patronage du Commissariat Général au Tourisme douze municipalités intéressées par l'accueil collectif. La mairie, le syndicat d'initiative, les agences Havas et Kuoni, les hôtels Négresco, Splendid et Plaza organisent séparément des congrès et sémi-naires. Voici, avec entre parenthèses le nombre de places disponibles pour chacun d'entre eux, la liste des établissements publics et privés, où ceux-ci peuvent avoir lieu. Les premiers qui totalisent plus de 30.000 places sont le Palais des Expositions (25.000), le Palais de la Méditerranée (2.770), le Casino municipal (1.080), le Centre Universitaire Méditerranéen (1.050), la Chambre de Commerce (185) et la salle Bréa (180). Les seconds comprennent onze hôtels (2405 places en tout), mais d'une capacité très inégale de réception: les cinq principaux qui sont par ordre d'importance, le Négresco (750), le Westminster (475), le Plaza (455), le Splendid (200) et le Park (140) se taillent la part du lion avec 2020 places alors que les autres n'en offrent, au mieux, que 385: le Scribe (100), le Beau Rivage (35-90), le Busby (80), l'Ambassador (20-60), le Brice et Bedford (25-30), le Royal (20-25).

Chapitre VI: "Etude de motivation". C'est une enquête approfondie et diversifiée auprès d'organisateur(e)s éventuel(s) n'ayant jamais choisi Nice comme siège de congrès. À côté des éléments favorables qui pourraient les attirer, parmi lesquels figure en premier le climat, ils dénoncent les points noirs bien connus: anarchie urbaine, hôtellerie "trois étoiles" déficiente --il n'y a dans la ville que 450 chambres classées "luxe"-- accès malaisé pour qui ne vient pas de Paris. Suivent les vœux relatifs aux loisirs et la critique du futur Palais des Congrès dont la construction est prévue sur la colline Saint-Philippe, problèmes au sujet desquels je n'ai pas à prendre parti ici.

Chapitre VII: "Enquête réalisée auprès des congressistes venus à Nice". D'un sondage effectué à propos du Congrès international des mathématiciens qui rassembla 3000 participants en septembre 1970 se dégagent auprès d'aspects positifs --la ville a fait bonne impression, la cuisine fut bonne-- les côtés faibles: la vétusté de l'hôtellerie en général, l'éloignement du centre du Palais des Expositions et son emplacement dans un quartier correspondant peu à l'image que l'on se fait d'une ville résidentielle.

Chapitre VIII: "Solutions à apporter pour développer le tourisme de congrès". Nous retombons pour une douzaine de pages dans le domaine du spécialiste avec un projet minutieusement mis au point de création à Nice des organismes nécessaires à l'information, à la prospection et à la réception des congressistes. Il n'y a pas lieu d'en discuter ici et je renvoie, pour faire avec eux plus ample connaissance, au texte lui-même.

Chapitre IX: "Budgétation". Le vilain mot pour chiffrer le coût de l'opération ci-dessus décrite afin de permettre la mise en route d'un organisme de direction centralisant tout ce qui serait du ressort des futurs congrès tenus à Nice: ce chapitre concis --une page-- évalue la dépense à une somme variant, suivant le degré de perfection désiré, de 25 à 40 millions d'anciens francs.

Les observations que suggèrent à Nicole Faroux les moyens d'appliquer à un tourisme languissant une thérapeutique efficace ne laisseront pas indifférent quiconque à Nice se préoccupe de donner un souffle nouveau à une vie de saison en perte de vitesse. J'en ai rendu compte avec d'autant plus d'intérêt que, dans cette revue même, j'ai signalé ("L'évolution de Nice", deuxième partie, 1914-1960, 1971-72, p. 14), parmi les orientations nouvelles de la fonction d'ac-

-accueil, l'apparition des congrès. Mais je me suis borné à le faire de façon très laconique réservant à la rubrique des notes (notes explicatives complétant cette récente étude sur Nice qui paraîtront prochainement) de plus amples compléments. Etant donnée cependant la relation étroite de ce point avec le sujet traité par Nicole Faroux, je m'autorise, en matière de conclusion, et en anticipant sur mon futur article, à ajouter les quelques commentaires suivants. Ils sont relatifs à un sentiment que je voudrais appuyer sur deux témoignages de mon cru. Ce sentiment qui n'est pas explicitement formulé par l'auteur mais qui transparait à travers tout son mémoire, notamment lorsqu'elle défend la nécessité de répudier l'empirisme pour adopter des méthodes rationnelles, est que la voie qui conduit au succès dans ce domaine particulier de l'accueil est malaisée. Et que parmi les embûches dont elle est semée la moindre n'est pas la rude concurrence que rencontre toute ville qui cherche à être le siège de congrès non point occasionnellement mais de façon permanente. C'est qu'il y a là une bonne affaire. Outre la publicité sans frais qu'il lui vaut, le congrès soutient, dans une large mesure, son économie, l'hôtellerie d'abord en morte saison, mais aussi beaucoup d'autres activités annexes. Nicole Faroux cite des références. Selon une estimation qui nous vient des Etats-Unis, la seule sur laquelle on puisse tabler, un congressiste moyen dépensant quotidiennement 34 dollars et séjournant quatre journées, ce qui représente pour ce laps de temps 136 dollars --75.000 anciens francs-- un petit congrès de 300 délégués rapporte 42.000 dollars à la cité qui l'héberge (p.71-72). En 1965, à San Francisco, on admet qu'un congressiste et demi produit une recette égale à celle de six touristes (p.72). Et si, d'après l'avis du Directeur fédéral du service de tourisme (1967), les Etats-Unis obtenaient le quart des congrès internationaux auxquels prennent part leurs ressortissants tous les ans, le déficit annuel de la balance des paiements y serait réduit d'au moins 60 millions de dollars (p.64-65). A Cannes, enfin, pour le congrès de l'UNIPEDE, le seul Crédit Commercial de France a, en quatre jours, changé 350.000 francs (p.72). Comment s'étonner dans ces conditions que les organisateurs de congrès soient courtisés et que la lutte soit chaude entre les centres qui se disputent leurs faveurs. Parmi ceux-ci figurent naturellement au premier rang les stations thermales et climatiques qui par leur destination sont dotées des installations aptes à héberger un grand nombre de personnes à la fois, à les distraire et à leur rendre le séjour agréable; c'est ainsi que Cannes ou la Principauté moné -

gasque sont des rivales directes de Nice. Mais il peut y avoir aussi les grandes cités de commerce et d'industrie, de science et de recherche, d'art, toutes désignées pour des rencontres de spécialistes. Il ne manque pas d'amateurs pour recueillir la manne. En voici pour preuve les deux exemples que j'ai retenus, parmi les plus inattendus, de l'actualité de 1971, parce qu'ils sont les plus éloquents. Le premier est celui de Göteborg où, pour cette année qui est celle du jubilé commémorant les trois siècles et demi d'existence du grand port suédois, on a annoncé quelque 80 congrès. Quant au second, l'occasion m'en est fournie par les entretiens Brandt-Pompidou du mois de juillet. On sait qu'ils se sont déroulés sur le Rhin à bord de la Lorelei (Voir la presse du début de ce mois de juillet 1971, par exemple "Nice-Matin" du lundi 5, "De Mayence à Coblenze à bord du Lorelei"). Ce que l'on sait moins, c'est que le choix du bateau-croisière de conférence, s'il sort de l'ordinaire, n'en est pourtant pas unique et qu'il est à la portée de tout un chacun. La K.D. German Rhine Line (Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt A.G.) met, en dehors de la saison d'été, ses bateaux ultra-modernes --les cabines sont presque toutes avec douches, W-C et ont vue sur l'extérieur-- à la disposition exclusive des organisateurs de sessions de tout ordre. Ayant constamment tous leurs hôtes sous la main ceux-ci peuvent établir un programme de travail, de distractions et de repos sans temps mort et aménager les horaires d'étude, les escales sur le Rhin, le Main et la Moselle, les excursions, les dégustations de vin ou les visites (de casinos par exemple). Le bateau est équipé de hauts-parleurs, de microphones, de moyens de projection de films ou de diapositives et même de traduction simultanée. Grâce au radiotéléphone, il est, à chaque instant, même dans les cabines, en liaison avec le monde extérieur. Il est rentable à partir de cent passagers et peut loger jusqu'à 216 invités. Quant aux rabatteurs, enfin, ils ne manquent pas. La K.D. qui, fondée en 1826, est la plus ancienne compagnie de navigation du Rhin, dispose de moyens exceptionnels de prospection, ayant des antennes dans quatre continents. Elle possède, en effet, un réseau d'agents généraux implantés non seulement en Europe (France, Italie, Espagne, Portugal, Grèce, Grande-Bretagne, Belgique, Hollande, Norvège, Suède, Danemark, Suisse), mais aussi en Amérique (Etats-Unis, Canada, Mexique Brésil), en Australasie (Australie, Nouvelle-Zélande) et en Afrique (Afrique du Sud, Afrique orientale, Afrique du Sud-Ouest).

Au terme de l'examen de son plaidoyer pour une politique rationnelle de l'accueil

collectif, ce n'est pas Nicole Faroux qui me tiendra rigueur d'avoir ajouté ces quelques remarques personnelles qui contribuent à apporter de l'eau à son moulin en renforçant la thèse qu'elle soutient. Retenons, en effet, de son mémoire que, pour enrayer la crise du tourisme, le congrès n'est pas la panacée mais que, face au nombre des candidats sur les rangs pour en briguer les avantages et face à l'ingéniosité déployée par eux, l'empirisme ne suffit plus, que sur les chemins tendus d'embûches conduisant au succès l'improvisation ne paie plus, que la réussite a ses exigences strictes et se conquiert de haute lutte, donc que les favoris de la course sont ceux qui seront organisés pour la gagner.

* * *

J. DEVUN.

- La grande migration d'été des citadins en France.-

par Françoise CRIBIER.(*)

Un géographe, et non des moindres, disait récemment dans une conversation privée: "la géographie humaine tourne en rond". Il n'y paraît pas à la lecture de la thèse de Mme CRIBIER sur la migration d'été des citadins en France. L'auteur s'est courageusement lancé dans une étude où les documents abondent sans donner satisfaction et où le matériel vraiment utile au géographe doit être créé de toute pièce. Etude qui recouvre aussi un énorme aspect de la vie sociale française avec des implications économiques de première grandeur, puisqu'il intéresse 20 millions de Français chaque année. Or l'idée fondamentale de Mme Cribier est de voir cette migration non pas à son arrivée dans les stations mais depuis les zones de départ. Pour cela elle a choisi 24 villes françaises de toutes tailles, réparties sur tout le territoire et a décidé d'étudier où vont les citadins en vacances, comment ils y vont, c'est-à-dire quel est leur mode d'hébergement, quels sont les facteurs qui expliquent la plus ou moins grande abondance de vacanciers et leur plus ou moins grande diffusion sur l'espace national. L'ouvrage est accompagné d'une remarquable illustration en couleurs qui permet une lecture aisée et dont les commentaires, dans le texte, apportent une masse de documents et de réflexions.

o
o o

L'ouvrage se divise en trois parties mais nous voudrions dans ce compte-rendu mettre l'accent moins sur l'ensemble de l'ouvrage que sur les aspects spécifiques des vacances dans notre région. La première partie du livre étudie l'ensemble du phénomène. L'auteur reprend les grandes lignes de l'évolution du tourisme avec le passage d'une villégiature aristocratique à des séjours de vacances de masse. Les taux de départs en fonction de la structure socio-professionnelle, du niveau de revenu, de l'effectif du ménage, de la taille de la ville, du type de l'habitat, de l'âge des partants sont étudiés. Les facteurs de développement des vacan-

-ces sont précisés. Ils correspondent à des particularités de l'espace national (beau temps de l'été, petites régions variées et aisément accessibles) et aux données de la structure sociale française (élévation du niveau de vie, prolongation de la scolarité, urbanisation, motorisation, action de la publicité...). La répartition de la population de la France est ainsi complètement bouleversée pendant les 4 mois d'été, période pendant laquelle 95% des journées de vacances ont lieu. On voit mal comment on pourrait davantage étaler les vacances. Tant que les conditions de la vie urbaine seront médiocres, les Français souhaiteront partir durant l'été, non seulement pour profiter du beau temps mais aussi pour jouir d'une vie sociale agréable, la "grande fête" de l'année. Cette vue d'ensemble prise, les caractéristiques des migrations de vacances depuis chaque ville choisie sont examinées. Deux constatations générales se dégagent. D'abord une bonne fraction de citadins passe les vacances dans la région même; il n'y a pas un brassage total de la population. Ensuite, chaque ville a son aire de plaisance particulière avec des secteurs de vacances à la campagne, à la montagne, à la mer. Des corrélations nettes se font jour entre le lieu de vacances, le type d'hébergement et la catégorie sociale. Ce sont les villes du Midi et de la Bretagne qui retiennent le plus leurs citadins; c'est depuis Paris et les villes du Nord et du Nord-Est que la migration vacancière est la plus diffuse. Après ces études monographiques, Mme Cribier revient à une synthèse plus générale, montrant les types régionaux d'aires de plaisance, les caractères de l'habitat estival, dressant une typologie des régions de vacances. Combinant données humaines et physiques, elle aboutit à une classification en trois éléments. Il y a une première région de vacances qui est la campagne ou région rurale de basse altitude; 5 millions de vacanciers français assez modestes y viennent mais il y a des secteurs faiblement animés par les estivants (campagnes à openfield des plateaux du Bassin parisien oriental par exemple) et des secteurs fortotement animés par eux (autour de grandes villes comme Lyon, ou le Bordelais). Les régions de montagne, quant à elles, attirent 2,6 millions de vacanciers mais il y a plusieurs types de montagnes pour les vacances. Les moyennes

montagnes sont à classer en fonction des caractères de l'été: à été frais et humide (Vosges par exemple), à été tiède et humide (Pyrénées), à été chaud et sec (Alpes du sud). Et il y a, à côté, les régions montagnardes élevées. Enfin nous trouvons les régions littorales qui retiennent 6 millions de Français, avec une très grande variété quant à la structure de la population. De la Picardie aux rivages charentais, ce sont des secteurs de recrutement parisien et régional. Puis viennent des régions balnéaires de réputation régionale (côte flamande et boulonnaise, côte des Landes, côtes du Roussillon et Languedoc, côte marseillaise et toulonnaise) et les régions balnéaires de réputation nationale (côtes rocheuses du Pays basque, des Pyrénées Orientales; de la Côte d'Azur et de la Corse).

o

o o

Un tel sujet ne pouvait manquer d'attirer l'attention sur la Côte d'Azur et effectivement notre région est souvent citée. Mme Cribier apporte à cet égard des faits peu connus qui méritent examen. En ce qui concerne l'attractivité de la Côte d'Azur, d'Hyères à Menton, il est rappelé qu'elle reste la première des régions de vacances avec 1 million et demi de séjours fixes (été 1964), 30.000 chambres d'hôtel, 130.000 résidences secondaires (1962), près de 30.000 places dans les terrains de camping, 40.000 jeunes dans les colonies. Sur la Côte des Maures, un tiers des estivants vient de Paris, la moitié des régions du Sud-Est de la France, le reste se répartissant dans l'ensemble des départements français. La Côte niçoise, plus urbanisée, a une progression désormais moins rapide. Sa clientèle est socialement très mêlée malgré la faible importance du camping. Et c'est Nice qui est une des grandes stations populaires du pays.

Mais où vont les Niçois? Voilà une question qui n'a pas souvent été posée. Or la moitié de la population environ quitte la ville durant l'été. La principale région de vacances des Niçois se trouve être précisément les Alpes niçoises du Comté de Nice. Les estivants s'y répartissent pour moitié dans la zone moyenne des Préalpes et pour moitié dans la haute montagne. Cette dernière, aux journées chaudes et sèches et aux nuits fraîches, avec de grandes forêts, a fixé de petites stations, surtout dans

les vallées humides de la haute Tinée et de la Vésubie. Au contraire, les formes commerciales de l'hébergement sont rares dans la moyenne montagne, les restaurants y sont plus nombreux que les hôtels. Cette dernière est fréquentée par une clientèle plus modeste que celle de la haute montagne. Hors du Comté de Nice, les Niçois s'en vont encore le plus souvent dans la montagne: dans les Pyrénées centrales, en Auvergne, dans le Velay, en Savoie surtout; en Corse, dans les Cévennes ou les Alpes du Sud quand ils y ont de la famille. Puis il y a une certaine dispersion dans le reste de la France car les origines de la population niçoise sont plus variées que dans d'autres villes françaises. Quant à la migration vacancière vers l'étranger, elle se fait essentiellement vers l'Italie (12% des personnes interrogées) à cause de la proximité, des liens de parenté fréquents avec des Italiens, à cause aussi des prix plus bas que l'on trouve en Italie à prestation de service égale. Ces résultats, qui sont tirés d'un sondage par questionnaire, illustrent bien ce que l'on peut savoir intuitivement quand on vit dans la région. Ils montrent en tout cas la faible mobilité des citoyens dès lors qu'ils sont à Nice. Les enquêtes dans les autres villes montrent des faits analogues mais on pouvait s'attendre à ce que le modèle du voyage lointain diffusé par les masses cosmopolites de touristes qui arrivent dans notre ville influe sur le comportement des Niçois. Il n'en est rien. Les Niçois restent attachés à leur région au même titre que les citoyens des autres villes.

o

o o

Ces notations ne donnent qu'un faible aperçu de la richesse d'idées et de faits que recèle le livre de Mme Cribier. Mais sur la Côte d'Azur où tant de personnes s'occupent de tourisme, il est certain que son ouvrage doit devenir une référence méthodologique constante.

E. DALMASSC.

(*) Mémoires et Documents du C.N.R.S. n° hors série - 403 p. 20 fig., 20 tableaux et 16 pl. photo dans le texte + 1 pochette de 32 cartes couleur. Paris, 1969.